



INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE

WYNIKI MONITORINGU ZA 2015 ROK

KUTNO 2016

Zespół autorski:

dr Elżbieta Syrda

dr Jakub Grabowski

mgr Joanna Florczak-Czujwid

mgr Beata Tomczak

mgr Marta Łuszczńska

ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.

99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,

www.asm-poland.com.pl

tel.: + 48 24 355 77 00, fax: +48 24 355 77 01/03

e-mail: sekretariat@asm-poland.com.pl



SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	5
I. Ogólne informacje o mieszkalnictwie	9
1. Sytuacja mieszkaniowa.....	9
2. Budownictwo mieszkaniowe.....	12
3. Koszty i finansowanie mieszkalnictwa.....	14
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	14
5. Społeczne aspekty mieszkalnictwa.....	15
6. Informacje dodatkowe	16
II. Budownictwo mieszkaniowe	19
1. Mieszkania oddane do użytkowania w 2015 roku	19
2. Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2015 roku.....	27
3. Pozwolenia na budowę mieszkań lub zgłoszenia z projektem budowlanym wydane w 2015 roku 28	
4. Budownictwo mieszkaniowe w monitorowanych miastach	30
5. Inwestycje infrastrukturalne związane z mieszkalnictwem	34
III. Koszty i finansowanie mieszkalnictwa	36
1. Wydatki budżetu państwa na cele mieszkaniowe	36
2. Kredyty bankowe instrumentem finansowania mieszkalnictwa.....	37
3. Udział sfery mieszkaniowej w budżetach miast monitorowanych	39
4. Koszty budowy mieszkań oddanych do użytku w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym	42
A. Budownictwo spółdzielcze	44
B. Budownictwo komunalne	46
C. Społeczne budownictwo czynszowe (TBS)	49
D. Budownictwo deweloperskie	52
5. Ceny działek budowlanych i mieszkań w obrocie prywatnym	53
IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	59
1. Czynsze i opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz opłaty za świadczenia.....	59
2. Stawki opłat za c.o. i c.c.w.....	63
3. Opłaty całkowite za lokale mieszkalne.....	63

4.	Gospodarka zasobami komunalnymi i spółdzielczymi w miastach monitorowanych	65
5.	Nakłady remontowe w budynkach mieszkalnych	66
6.	Zmiany w wysokości kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych	67
7.	Zmiany w źródłach wpływu środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.....	69
8.	Dopłaty do gospodarki zasobami mieszkaniowymi	70
9.	Zaległości w opłatach, eksmisje oraz mieszkania z odzysku i socjalne.....	72
10.	Wspólnoty mieszkaniowe.....	75
11.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)	77
12.	Gospodarka prywatnymi budynkami czynszowymi	83
V.	Społeczne aspekty mieszkalnictwa	86
1.	Liczba i wysokość dodatków mieszkaniowych	86
2.	Polityka gmin oraz rola wywiadu środowiskowego w zakresie dodatków mieszkaniowych	88
3.	Wydatki gospodarstw domowych związane z użytkowaniem mieszkania	89
VI.	Wyniki badania rozszerzającego informacje o popycie i podaży mieszkań gminnych i tbs	90
VII.	Podsumowanie i wnioski.....	97

WPROWADZENIE

Raport *Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2015 roku* prezentuje zmiany, jakie zaszły w polskim budownictwie mieszkaniowym i gospodarce mieszkaniowej na przestrzeni lat 2014-2015. Raport jest kontynuacją ubiegłorocznego raportu i oparty został na badaniach CAWI prowadzonych w wyodrębnionych miastach, które niejednokrotnie zostały pogłębione dodatkowymi wywiadami celem pozyskania szczegółowych danych.

Kryteria wyboru miast do badania zostały oparte o wskazania w poprzednich edycjach badania, celem możliwości dokonania analizy porównawczej pomiędzy miastami. Badaniem podstawowym, podobnie jak w roku 2014, objęto 20 miast, w tym: 7 miast pow. 100 tys. mieszkańców, 8 miast od 25 do 100 tys. mieszkańców, 5 miast poniżej 25 tys. mieszkańców.

Zakres analizy dotyczył rozmiarów budownictwa mieszkaniowego, kosztów, skali nowego budownictwa mieszkaniowego, standardów mieszkań oddawanych do użytkowania. Pozyskano dane dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym m.in. poziom czynszów i opłat w zasobach o różnych formach własności, koszty utrzymania różnego rodzaju zasobów, koszty utrzymania mieszkań, nakłady na remonty, zaległości w opłatach oraz eksmisje. Dodatkowo przeanalizowano społeczne aspekty budownictwa przede wszystkim w aspekcie dodatków mieszkaniowych i ich roli w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych.

Istotny wpływ na jakość badania miało zwiększenie liczby respondentów. W tym celu przeprowadzono również badania rozszerzone i uzupełniające w miastach poza grupą podstawową, których lokalizacje były tożsame do ubiegłorocznego badania. Wszystko to miało na celu zminimalizowanie błędów statystycznych oraz odchyień, celem poszerzenia oraz lepszego zobrazowania rzeczywistej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

W rezultacie wysłano prośby o wypełnienie kwestionariusza badawczego (wraz z listem przewodnim), a następnie objęto stałym monitoringiem telefonicznym wybrane do badania lokalizacje celem zmaksymalizowania liczby uzyskanych informacji zwrotnych stanowiących materiał empiryczny podlegający dalszej obróbce analitycznej w liczbie 7 562 podmiotów. Wśród tych podmiotów znalazły się Urzędy Gmin/Miast, spółdzielnie, TBS-y, zarządcy wspólnot mieszkaniowych, deweloperzy, zarządcy prywatnych budynków czynszowych. Łącznie w wyniku badań ankietowych pozyskano 97 ankiet dotyczących zasobów komunalnych i wspólnot mieszkaniowych, 96 spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, 25 zasobów TBS, 4 ankiet dotyczących zarządców prywatnych i od 9 deweloperów. W rezultacie zwrócono się do 7 562 podmiotów, z których uzyskano 231 ankiet. Szczegóły prezentuje tabela poniżej. Ankiety dotyczące dodatków pozyskano również od

organów je wypłacających m.in. Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Kontakt z podmiotem odbywał się poprzez jednostki samorządowe.

Tabela 1 Poziom realizacji badania w 2015 roku w poszczególnych miastach wg grup inwestorów

Miasto	Badanie	Urzędy i Wspólnoty Mieszkaniowe	Spółdzielnie	TBS	Zarządcy prywatni	Deweloperzy	
Brzeg Dolny	podstawowe	1	0	0	0	0	
Dzierżoniów		1	0	0	0	0	
Toruń		1	1	0	0	0	
Inowrocław		1	0	0	0	0	
Chełm		2	3	0	0	0	
Zielona Góra		0	0	1	1	0	
Kraków		5	4	1	2	1	
Sierpc		1	1	1	0	0	
Strzelce Opolskie		0	0	0	0	0	
Rzeszów		1	1	0	0	0	
Grajewo		0	0	0	0	0	
Lębork		2	0	0	0	0	
Zabrze		3	2	0	0	0	
Sandomierz		1	1	0	0	0	
Ełk		0	0	0	0	0	
Piła		1	1	1	0	0	
Poznań		3	2	0	1	1	
Kalisz		2	0	1	0	0	
Stargard Szczeciński		1	0	0	0	0	
Dębno		1	0	1	0	0	
Głogów		rozszerzone i uzupełniające	1	0	0	0	0
Oleśnica			1	1	0	0	0
Jelenia Góra			1	0	0	0	0
Wałbrzych			3	0	1	0	0
Legnica			1	0	0	0	0
Bydgoszcz	3		5	0	0	0	
Szubin	2		0	0	0	0	
Biała Podlaska	0		1	0	0	0	
Lublin	0		8	0	0	0	
Lubartów	1		0	0	0	0	
Gorzów Wielkopolski	1		2	1	0	1	
Świebodzin	0		2	0	0	0	
Szprotawa	0		0	0	0	0	
Nowa Sól	0		0	0	0	0	
Łódź	1		2	1	0	2	
Tomaszów Mazowiecki	2		1	1	0	0	
Zduńska Wola	2		0	1	0	0	
Radomsko	1		1	0	0	0	
Wieluń	0		0	0	0	0	
Brzesko	1		0	0	0	0	

INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE - WYNIKI MONITORINGU ZA 2015 ROK

Miasto	Badanie	Urzędy i Wspólnoty Mieszkaniowe	Spółdzielnie	TBS	Zarządcy prywatni	Deweloperzy
Wadowice		1	0	0	0	0
Nowy Sącz		1	2	0	0	0
Andrychów		0	0	0	0	0
Ostrołęka		0	1	1	0	0
Ciechanów		1	1	0	0	0
Warszawa		6	25	0	0	3
Siedlce		0	0	1	0	0
Radom		1	2	1	0	0
Kluczbork		0	0	0	0	0
Nysa		1	0	0	0	0
Prudnik		1	0	0	0	0
Brzeg		1	0	0	0	0
Opole		0	0	0	0	0
Mielec		1	0	0	0	0
Ropczyce		1	0	0	0	0
Krosno		1	1	1	0	0
Jasło		0	0	1	0	0
Sanok		1	0	0	0	0
Lubaczów		1	1	0	0	0
Leżajsk		0	0	0	0	0
Białystok		0	1	0	0	0
Łomża		1	0	0	0	0
Ustka		1	1	0	0	0
Słupsk		2	0	1	0	0
Chojnice		1	0	0	0	0
Starogard Gdański		2	0	1	0	0
Kwidzyn		1	0	0	0	0
Gdynia		0	0	0	0	0
Kościerzyna		1	0	0	0	0
Częstochowa		2	2	0	0	0
Lubliniec		1	0	0	0	0
Sosnowiec		3	6	0	0	0
Katowice		2	3	0	0	0
Bielsko-Biała		1	1	1	0	0
Żywiec		1	1	1	0	0
Zawiercie		0	0	0	0	0
Łaziska Górne		1	0	0	0	0
Kielce		0	1	1	0	0
Kętrzyn		1	0	0	0	0
Morąg		0	1	0	0	0
Olsztyn		4	4	1	0	0
Olsztynek		0	0	0	0	0
Działdowo		0	1	0	0	0
Elbląg		1	0	0	0	0
Mragowo		1	0	0	0	0
Krotoszyn		1	0	0	0	0
Gniezno		0	0	0	0	0
Kościan		1	0	0	0	0

Miasto	Badanie	Urzędy i Wspólnoty Mieszkaniowe	Spółdzielnie	TBS	Zarządcy prywatni	Deweloperzy
Koszalin		1	0	1	0	0
Szczecin		1	2	2	0	1
Pyrzyce		0	0	0	0	0

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku

Wszystkie trudności w realizacji i analizie materiału empirycznego zostały wskazane bezpośrednio w poszczególnych rozdziałach celem lepszego odbioru opracowania.

Dodatkowo w raporcie wyniki badań zostały przedstawione na tle dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, które dotyczyły skali budownictwa mieszkaniowego w Polsce, danych Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w obszarze danych dotyczących kwestii finansowania, a także portali internetowych, jak Domiporta.pl celem weryfikacji cen działek budowlanych i wynajmu mieszkań.

I. OGÓLNE INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE

1. SYTUACJA MIESZKANIOWA

Rokrocznie nieznacznie poprawia się sytuacja mieszkaniowa w Polsce. Potwierdzają to podstawowe wskaźniki m.in. liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, czy też przeciętna powierzchnia mieszkania w m² i na osobę. W 2015 roku na 1000 mieszkańców przypadało 367,3 mieszkania, a więc o 3,9 mieszkań więcej niż w 2014 roku i 11,2 więcej niż w 2012. Wzrost w 2015 roku odnotowano również w przypadku przeciętnej powierzchni mieszkania w m² – o 0,2 m² więcej niż w roku 2014. Równocześnie nieznacznie zmniejszyło się przeciętne zaludnienie mieszkania, co przełożyło się na wzrost przeciętnej powierzchni mieszkania na jedną osobę.

Tabela 2 Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej w Polsce

	2012	2013	2014	2015
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	356,1	359,9	363,4	367,3
przeciętna powierzchnia mieszkania w m ²	72,8	73,1	73,4	73,6
przeciętna powierzchnia mieszkań w m ² na osobę	25,9	26,3	26,7	27,0
przeciętna liczba osób w mieszkaniu	2,81	2,78	2,75	2,72

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Gospodarka mieszkaniowa w 2015 roku

Wg stanu na 31 grudnia 2015 roku zasoby mieszkaniowe kraju liczyły ponad 14,1 mln mieszkań o łącznej powierzchni 1 039,1 mln m². Przy czym w miastach zlokalizowanych było 9,5 mln mieszkań (powierzchnia: 612,4 mln m²), zaś na terenach wiejskich – 4,6 mln mieszkań (powierzchnia: 426,7 mln m²). Najwięcej mieszkań pozostawało w zasobie będącym własnością osób fizycznych poza wspólnotami – 8,1 mln mieszkań, oraz we wspólnotach mieszkaniowych – 2,7 mln mieszkań. Tym samym łącznie w rękach osób fizycznych pozostawało 76,7% wszystkich mieszkań.

Należy również zwrócić uwagę na zmniejszający się udział budownictwa komunalnego w ogólnej strukturze zasobów mieszkaniowych. W 2002 roku mieszkania te stanowiły 15,8%, w 2009 – 7,9%¹, a w 2015 już tylko 6,3%. Marginalne znaczenie w zasobach mieszkaniowych w Polsce mają budownictwa: Skarbu Państwa, zakładów pracy i TBS – łącznie w strukturze, w 2015 roku, stanowiły one jedynie 1,5%.

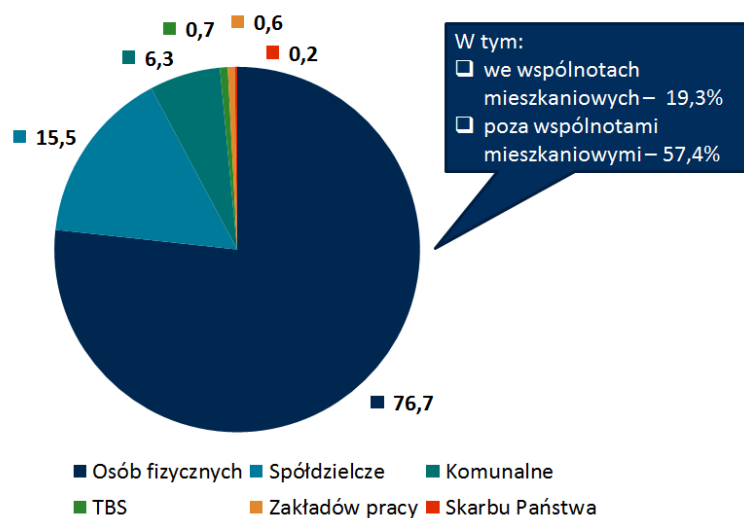
¹ Na podstawie danych Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2014 rok, IRM, 2015

Tabela 3 Zasoby mieszkaniowe² wg form własności - stan na 31.12.2015

Forma własności	Mieszkania ogółem	Struktura (w %)	Powierzchnia mieszkań w m ²
Ogółem	14 119 452	100,0	1 039 071 275
miasta	9 515 868	67,4	612 353 302
wieś	4 603 584	32,6	426 717 973
w tym:			
Komunalne	886 667	6,3	39 235 619
Zakładów pracy	86 837	0,6	4 953 393
Spółdzielcze	2 185 387	15,5	108 088 158
Skarbu Państwa	29 908	0,2	1 502 721
TBS	96 850	0,7	4 771 700
Osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych	2 727 779	19,3	143 297 399
Osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi	8 106 024	57,4	737 222 285

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Gospodarka mieszkaniowa w 2015 roku

Wykres 1 Struktura zasobów mieszkaniowych wg form własności – stan na 31.12.2015



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Gospodarka mieszkaniowa w 2015 roku

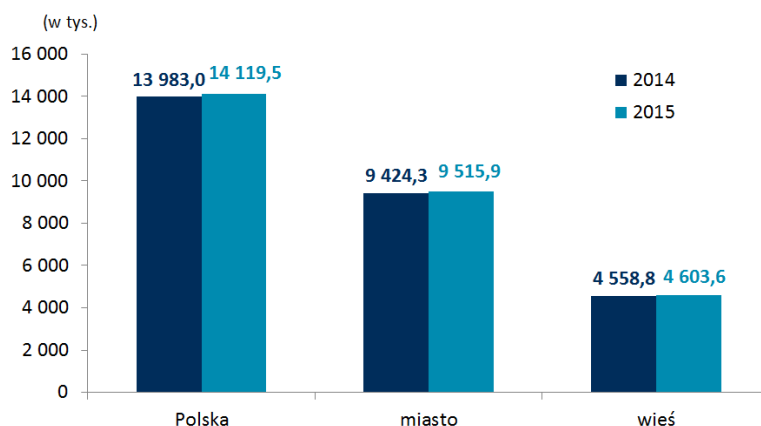
Przy analizie zasobów mieszkaniowych należy również uwzględnić stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne, które określają warunki mieszkaniowe Polaków. W 2015 roku 96,7% mieszkań wyposażonych było w wodociąg, 93,6% w ustęp, 91,2% w łazienkę, 81,8% w centralne ogrzewanie. Gaz z sieci posiadało zaś 55,7% mieszkań.

Analizując mieszkania pod względem wyposażenia w urządzenia techniczno-sanitarne należy zauważyć, że nadal występuje znacząca różnica pomiędzy miastem i wsią. W przypadku wodociągu

² Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych rozumiemy ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych.

różnica wynosi 7 pkt. proc, ustępu – 11,1 pkt. proc, łazienki – 13,0 pkt. proc., centralnego ogrzewania – 16,2 pkt. proc., gazu z sieci – 51,0 pkt. proc.

Wykres 2 Liczba mieszkań w tys. w 2014 i 2015 roku



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Gospodarka mieszkaniowa w 2015 roku

Tabela 4 Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje w 2014 i 2015 roku

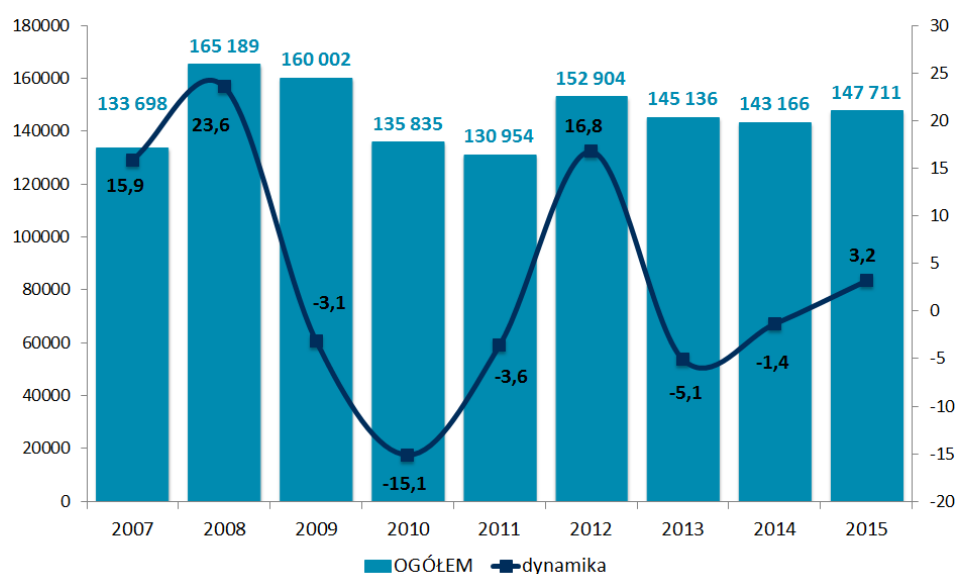
wyszczególnienie	wodociąg		ustęp		łazienka		gaz z sieci		centralne ogrzewanie	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Polska										
liczba mieszkań w tys.	13 521,8	13 660,3	13 069,7	13 210,1	12 736,2	12 873,7	7 797,8	7 858,2	11 412,3	11 556,8
w % ogółu mieszkań	96,7	96,7	93,5	93,6	91,1	91,2	55,8	55,7	81,6	81,8
Miasto										
liczba mieszkań w tys.	9 331,1	9 424,0	9 153,6	9 247,5	8 988,2	9 079,8	6 832,0	6 878,7	8 193,1	8 290,9
w % ogółu mieszkań	99,0	99,0	97,1	97,2	95,4	95,4	72,5	72,3	86,9	87,1
Wieś										
liczba mieszkań w tys.	4 190,7	4 236,3	3 916,1	3 962,6	3 748,0	3 793,9	965,8	979,5	3 219,2	3 265,9
w % ogółu mieszkań	91,9	92,0	85,9	86,1	82,2	82,4	21,2	21,3	70,6	70,9

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Gospodarka mieszkaniowa w 2015 roku

2. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Według danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w 2015 roku oddano do użytkowania 147 711 mieszkań, a więc o 3,2% więcej niż w roku poprzednim. W strukturze mieszkań oddawanych do użytkowania niezmiennie dominują domki jednorodzinne – 52,5% udział. W 2015 roku przekazano do eksploatacji 77 616 mieszkań w budownictwie jednorodzinnym, a więc o 5,9% więcej niż w roku poprzednim. W budownictwie wielorodzinnym oddano zaś do użytkowania 70 095 mieszkań – o 0,3% więcej niż w 2014 roku.

Wykres 3 Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2007-2015



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Budownictwo mieszkaniowe - tablice przeglądowe od 1991 roku

Tabela 5 Liczba oraz struktura mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2013-2015

Rodzaj budynku	Liczba mieszkań			Struktura mieszkań (w %)		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
ogółem	145 136	143 166	147 711	100,0	100,0	100,0
budownictwo jednorodzinne	77 795	73 312	77 616	53,6	51,2	52,5
budownictwo wielorodzinne	67 341	69 854	70 095	46,4	48,8	47,5

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Budownictwo – wyniki działalności w 2015 roku

W 2015 roku łączna powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła 14 739 tys. m² – co oznacza wzrost o 2,1% w stosunku do roku poprzedniego. Średnia powierzchnia użytkowa

mieszkania oddanego do eksploatacji w Polsce w 2015 roku wynosiła zatem 99,8 m² (wobec 100,9 m² w 2014 roku).

Niezmiennie na rynku mieszkaniowym dominuje budownictwo indywidualne i deweloperskie. Łącznie w tych formach budownictwa przekazano do eksploatacji 142 178 mieszkań, a więc 96,3% wszystkich tych oddanych do użytkowania w 2015 roku. Inwestorzy indywidualni zdecydowanie dominują również w zakresie przekazywanej do użytkowania powierzchni. W 2015 roku oddali 79 758 mieszkań o łącznej powierzchni 10 807 tys. m² (wzrost oddanej powierzchni o 2,9% w stosunku do roku 2014). W strukturze ogólnej powierzchni stanowi to 73,3%. Warto również zaznaczyć, iż średnia powierzchnia przekazanego do użytkowania mieszkania w 2015 roku wyniosła w:

- budownictwie indywidualnym: 135,5 m² (wobec 138,0 m² w 2014 roku),
- budownictwie deweloperskim: 58,5 m² (wobec 59,6 m² w 2014 roku).

Schemat 1 Liczba i powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w 2015 roku

	budownictwo deweloperskie	budownictwo indywidualne	ogółem
liczba mieszkań oddanych do użytkowania	67 953	79 758	147 711
powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania (w tys. m ²)	3 654	10 807	14 739
średnia powierzchnia mieszkania (w m ²)	58,5	135,5	99,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Biuletyn Statystyczny nr 9_2016

W 2015 roku rozpoczęto budowę 168 403 mieszkań, a więc o 13,7% więcej niż w roku poprzednim. Zwiększył się również drugi wskaźnik określający aktywność na rynku mieszkaniowym – liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań lub zgłoszonych z projektem budowlanym (przepisy obowiązujące od 28.06.2015 roku). W 2015 roku wydano pozwolenia na budowę (lub zgłoszenia z projektem budowlanym) 188 822 mieszkań, a więc o 20,5% więcej niż w okresie poprzednim.

W 2015 roku, w porównaniu do roku poprzedniego, zmniejszyły się jednak bezpośrednie wydatki (bez ulg i zwrotów) z budżetu państwa na cele mieszkaniowe. Z części będącej w dyspozycji Ministra Infrastruktury i Budownictwa wydatkowano 1 362,7 mln zł, a więc o 13,1% mniej niż w roku 2014. Główną składową były dopłaty do kosztów nabycia pierwszego mieszkania przez młodych ludzi MDM, które w 2015 roku stanowiły 38,2% wszystkich wydatków na sferę mieszkaniową

(520,5 mln zł). Zwiększyła się jednak liczba udzielanych kredytów na cele mieszkaniowe. W 2015 roku udzielono ich 181 325, a więc o 4,2% więcej niż w roku poprzednim. Zwiększyła się również wartość kredytów o 6,8% w stosunku do roku 2014 i wyniosła łącznie 39,3 mld zł.

3. KOSZTY I FINANSOWANIE MIESZKALNICTWA

W 2015 roku na sferę mieszkaniową wydatkowo z budżetu państwa 1 362,7 mln zł, a więc o 13,1% mniej niż w roku poprzednim. Zmieniła się struktura wydatków, głównie w kierunku finansowania nowego programu rządowego „Mieszkanie dla Młodych”. W 2015 roku przeznaczono na ten cel 520,5 mln zł – stanowiło to 38,2% wszystkich wydatków budżetu państwa na cele mieszkaniowe. Największy spadek wartości wydatków odnotowano w przypadku Funduszy Termomodernizacji i Remontów. W 2015 roku wydatki z tego funduszu wyniosły 120 mln zł, a więc o 210 mln zł mniej niż w roku 2014 (spadek o 63,6%).

W 2015 roku badane miasta wydały na cele mieszkaniowe w przeliczeniu na 1 miasto 5,9 mln zł, a więc o 28,9% mniej niż w roku 2014. Pomimo spadku wartościowego, zwiększył się udział sfery mieszkaniowej w wydatkach budżetowych badanych miast z 1,5% w 2014 roku do 1,9% w 2015 roku.

Analiza danych pozyskanych z badanych miast wskazuje, że koszty budowy mieszkań w budynkach spółdzielczych wynoszą od 2 718 do 4 586 zł za 1 m² p. u. m., w budynkach komunalnych od 1 986 do 3 722 zł za 1 m² p. u. m., w budynkach TBS od 2 219 do 4 534 zł za 1 m² p. u. m., w budynkach deweloperskich od 2 500 do 6 742 zł za 1 m² p.u.m. Danych tych nie należy porównywać chociażby ze względu na koszty terenu, które są różne w zależności od rodzaju inwestora np. darmowy grunt w przypadku komunalnego budownictwa mieszkaniowego oraz różny stopień wykończenia mieszkań np. mieszkania komunalne i deweloperskie.

4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Podobnie, jak w roku ubiegłym w zasobach administrowanych przez gminne jednostki mieszkaniowe instalacje c.o. posiada ok. 55% mieszkań, w zasobach prywatnych czynszowych 15%, natomiast w zasobach spółdzielczych 98% mieszkań. Średnie opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę w zasobach komunalnych wyniosły 3,35 zł/m² miesięcznie, zaś w zasobach spółdzielczych 2,41 zł/m².

W 2015 roku szacunkowa opłata za mieszkanie komunalne w 2015 roku wyniosła 395 zł i była niewiele niższa od tej uzyskanej w roku 2014 (spadek o ok. 2%). Opłata za mieszkanie spółdzielcze wyniosła zaś 270 zł i była o 3% wyższa od tej uzyskanej w 2014 roku. Wzrost w przeciwieństwie do

mieszkań komunalnych warunkowany był dodatnią dynamiką w przypadku opłaty podstawowej – eksploatacyjnej.

W 2015 roku w grupie badanych miast średnie nakłady na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych kształtowały się na poziomie 2,08 na 1m² p.u.m., zaś w zasobach spółdzielczych 1,23 zł na 1m² p.u.m.

W zasobach komunalnych w 2015 roku łączne środki na utrzymanie lokali mieszkalnych wyniosły 6,02 zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie, zaś w zasobach spółdzielczych 4,09 zł na 1 m² p.u.m.

Wyniki badań zarówno z 2014 oraz 2015 roku wskazują na skalę niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w zasobach gmin. Analiza odsetka liczby umów najmu w odniesieniu do liczby oczekujących na przydział mieszkania nie prezentuje optymistycznych danych – okazuje się bowiem, że ogólny poziom zaspokojenia potrzeb w 2015 roku znajdował się na poziomie 23%. Oznacza to, że gminy odpowiedziały na potrzeby mieszkaniowe jedynie co czwartego gospodarstwa domowego. Sytuacja kształtuje się podobnie zarówno w przypadku miast małych, jak i większych – problem braku mieszkań komunalnych dotyczy gmin w całej Polsce. Dodatkowo, niski odsetek zaspokojenia potrzeb związany jest z koniecznością zapłaty przez jednostki samorządu terytorialnego odszkodowań – wynikają one z niedostarczenia osobom o niższym statusie ekonomicznym lokali socjalnych.

Tabela 6 Niezaspokojone potrzeby mieszkań na wynajem w 2015 roku.

Wyszczególnienie	Liczba oczekujących na przydział mieszkania	Liczba umów najmu z gminą	% zaspokojenia potrzeb
Ogółem	16 106	3 648	23
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców	10 233	2 420	24
Miasta 25-100 tys. mieszkańców	5 014	1 037	21
Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców	859	191	22

Źródło: Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

5. SPOŁECZNE ASPEKTY MIESZKALNICTWA

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, w 2015 roku średnia wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych wynosiła 204 złote. Kwota dodatków była wyższa w miastach (207 złotych), niż na wsiach (182 złote). Analizując dane, warto zwrócić uwagę na różnice, jakie występują pomiędzy informacjami pozyskanymi przez GUS oraz pochodzącymi z badań. Średnia kwota dodatków wskazana przez badane jednostki jest bowiem wyższa, niż ta, która została wyszczególniona przez GUS. Z przeprowadzonych badań wynika, że w 2015 roku, w badanych miastach, dodatki otrzymały gospodarstwa domowe zamieszkujące 3,6% lokali. Podobny odsetek

przyznawanych dodatków mieszkaniowych dotyczył zarówno roku 2013, jak i 2014, co świadczy o utrzymującej się w tym zakresie stałej tendencji. W 2015 roku dopłaty obejmowały najczęściej mieszkania komunalne oraz lokale Towarzystw Budownictwa Społecznego. Średnia wartość przyznawanych dodatków również nie różniła się znacząco od tej, która była przyznawana lokatorom w 2014 roku. W grudniu 2015 roku znajdowała się bowiem na poziomie 218 złotych. Największych dopłat w 2015 roku mogły spodziewać się osoby zamieszkujące duże miasta (226 złotych). Warto zwrócić tutaj uwagę na to, iż wysokość dopłat jest związana z rodzajem zamieszkiwanego zasobu. Na największe wsparcie w 2015 roku mogły liczyć (podobnie jak w roku poprzedzającym) osoby zamieszkujące lokale zakładowe oraz TBS. Średnia różnica w wysokości wypłacanych dodatków mieszkaniowych może sięgać nawet 80 złotych na miesiąc. Analizując dodatki mieszkaniowe w funkcji zasobów mieszkaniowych zamieszkiwanych przez otrzymujące je gospodarstwa domowe, można zauważyć, że najwięcej zamieszkiwało lokale komunalne (37,9%). W drugiej kolejności były to zasoby spółdzielcze (33,2%), w trzeciej zaś mieszkania osób fizycznych (25,0%). Pozostałe typy mieszkań: zakładowe, TBS oraz pozostałe stanowiły łącznie jedynie 3,9%. Analizując dane o wypłaconych dodatkach w 2015 roku w ujęciu wartościowym, należy zwrócić uwagę, że największa pomoc trafiła do osób zamieszkujących zasoby komunalne (41,1%). W drugiej kolejności zasilone zostały osoby zajmujące lokale spółdzielcze (29,5%). Warto zauważyć, że dwa wspomniane typy budownictwa wygenerowały aż 70,6% w strukturze wypłaconych dodatków. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, łączne przeciętne miesięczne wydatki na 1 osobę w gospodarstwach domowych w 2015 roku wynosiły 1 091 złotych. W porównaniu do roku poprzedniego oznacza to wzrost o 1,1% (tj. o 12 zł). Biorąc pod uwagę wydatki związane z samym użytkowaniem mieszkania oraz nośników energii, można zauważyć, że w analizowanym, 2015 roku znajdowały się one na poziomie 219 złotych (2 złote więcej niż w roku 2014). Wspomniane wydatki spadły jedynie w grupie rolników (ze 139 złotych w 2014 roku do 134 złotych rok później). Udział wydatków mieszkaniowych w całości ponoszonych kosztów, w 2015 roku, podobnie jak w roku 2014 stanowił 20,1%. Warto zwrócić uwagę, że wydatki mieszkaniowe są najbardziej odczuwalne wśród emerytów i rencistów – stanowią one 23,5% wszystkich wydatków. Analizowana grupa wydatków jest zaś najmniejszym obciążeniem dla rolników (17,2% wydatków).

6. INFORMACJE DODATKOWE

W 2015 roku zasoby mieszkań komunalnych w badanych miastach znajdowały się na poziomie 281 lokali, ale biorąc pod uwagę liczbę osób oczekujących (12 941) można zauważyć w jak dużym stopniu zapotrzebowanie na tego typu lokale jest niezaspokojone. Znaczna jest także liczba

osób oczekujących na mieszkania socjalne (7 654). Analiza pozyskanego materiału skorelowana z liczbą pustostanów wskazuje na niewykorzystany potencjał mieszkaniowy polskich miast.

Tabela 7 Informacje dodatkowe dotyczące gminnej gospodarki mieszkaniowej miast monitorowanych w 2015 roku

Wyszczególnienie	Ogółem	Z tego w miastach:		
		powyżej 100 tys. mieszk.	25-100 tys. mieszk.	poniżej 25 tys. mieszk.
Mieszkania z odzysku	2 234	2 013	169	52
Mieszkania z budownictwa komunalnego	281	11	270	0
Mieszkania z adaptacji obiektów	76	40	35	1
Liczba pustostanów	2 112	1 978	112	22
Liczba pomieszczeń tymczasowych	308	30	81	4
Oczekujący na mieszkanie komunalne	12 941	11 587	846	249
Oczekujący na mieszkanie socjalne	7 654	5 759	1 623	272
Oczekujący na mieszkanie TBS	2 300	871	104	1 325
Oczekujący na pomieszczenie tymczasowe	3 422	3 287	130	6
Średnia cena sprzedaży mieszkania komunalnego bez bonifikaty (w zł za m ² p. u.)	2 618	3 512	2 010	1 987
Przeciętna bonifikata udzielana przy sprzedaży mieszkania komunalnego (w %)	77	65-95	60-90	35-70
Liczba gospodarstw domowych, które zawarły umowę najmu	2 687	1 258	817	61
W tym:				
z listy oczekujących na lokale komunalne	415	185	208	22
z listy oczekujących na lokale socjalne	215	103	78	34
w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych	1 213	910	229	74
wstąpienie w najem na podst. Art. 691 KC	376	219	143	14
z listy oczekujących na pomieszczenia tymczasowe	127	103	19	5

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Stawki podatku od nieruchomości mieszkaniowych kształtowały się na podobnym poziomie niezależnie od wielkości miasta i stanowiły odpowiednio od 0,65 do 0,66 zł na 1 m². Różnice pomiędzy stawkami podatku w przypadku nieruchomości gruntowych były niższe i wynosiły średnio od 0,28 do 0,41 zł. Warto zwrócić uwagę, że rozpiętości pomiędzy poszczególnymi wielkościami miast w zakresie podatku od nieruchomości gruntowych są większe niż w przypadku nieruchomości mieszkaniowych.

Tabela 8 Stawki podatku od nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych w 2015 roku

Wyszczególnienie	Stawki (w zł za 1 m ²)	Z tego w miastach:		
		powyżej 100 tys. mieszk.	25-100 tys. mieszk.	poniżej 25 tys. mieszk.
Od nieruchomości mieszkaniowych	najwyższe	0,78	0,78	0,78
	średnie	0,65	0,66	0,66
	najniższe	0,47	0,54	0,53
Od nieruchomości gruntowych	najwyższe	0,87	0,72	0,41
	średnie	0,41	0,37	0,28
	najniższe	0,24	0,21	0,18

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Analiza przekazanych danych wskazała, że w 2015 roku transakcje pozarynkowe gminy w zakresie sprzedaży lub przekazania w użytkowanie wieczyste działek pod budownictwo mieszkaniowe znajdowała się na poziomie 24 umów. W zdecydowanej większości transakcje te obejmowały miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Tabela 9 Liczba transakcji gminy w zakresie działek budowlanych w 2015 roku

Transakcje pozarynkowe	Ogółem	Z tego w miastach:		
		powyżej 100 tys. mieszk.	25-100 tys. mieszk.	poniżej 25 tys. mieszk.
Razem	24	19	3	2
TBS	-	-	-	-
Spółdzielnie	2	-	-	2
Deweloperzy	2	2	-	-
Osoby fizyczne	17	15	2	-

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

II. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

1. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2015 ROKU

Pozytywne nastroje inwestycyjne oraz poprawa sytuacji finansowej gospodarstw domowych determinowały wzrosty na rynku mieszkaniowym. Według danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w 2015 roku do użytku oddano 147,7 tys. mieszkań, a więc o 3,2% więcej niż w roku poprzednim. Ponad połowa zasobów została oddana do eksploatacji w domach jednorodzinnych – 52,5%. W budownictwie jednorodzinym przekazano bowiem do użytkowania, w 2015 roku, 77 616 mieszkań – o 5,9% więcej niż w roku poprzednim. W tym samym czasie w budynkach wielorodzinnych oddano do eksploatacji 70 095 mieszkań. Był to wzrost o 0,3% w stosunku do roku 2014.

Tabela 10 Budownictwo mieszkaniowe oddane do użytkowania w latach 2010-2015, w podziale na jednorodzinne i wielorodzinne

wyszczególnienie	Mieszkania wybudowane						2015 (2014=100)
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
ogółem	135 835	130 954	152 904	145 136	143 166	147 711	103,2
w tym:							
budownictwo jednorodzinne	70 850	70 827	77 302	77 795	73 312	77 616	105,9
budownictwo wielorodzinne	64 985	60 127	75 602	67 341	69 854	70 095	100,3

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Budownictwo – wyniki działalności w 2015 roku

W 2015 roku do użytku oddano 147 711 mieszkań o łącznej powierzchni 14,7 mln m². 73,3% ogólnej powierzchni wybudowanych mieszkań zostało oddanych w budownictwie indywidualnym – 10,8 mln m². Analizując przeciętną powierzchnię mieszkania (w m²) należy zauważyć, iż ta w mieszkaniach oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym jest średnio ponad dwukrotnie większa niż w pozostałych typach budownictwa. W 2015 roku wyniosła 135,5 m², podczas gdy przykładowo p. u. m.³ w mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem jedynie 58,5 m².

³ Powierzchnia użytkowa mieszkania

Tabela 11 Mieszkania oddane do użytku w 2015 roku wg form budownictwa

	liczba mieszkań	udział w strukturze (w %)	powierzchnia użytkowa m ²	przeciętna p.u.m. w m ²
ogółem	147 711	100,0	14 738 636	99,8
w tym:				
indywidualne	79 758	54,0	10 807 218	135,5
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	62 420	42,3	3 653 504	58,5
spółdzielcze	2 115	1,4	118 561	56,1
zakładowe	467	0,3	30 101	64,5
komunalne	1 686	1,1	68 887	40,9
społeczno-czynszowe	1 265	0,9	60 365	47,7

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

Niezmiennie na rynku mieszkaniowym dominuje trend przewagi mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym oraz tych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (budowanych przez deweloperów). W 2015 roku budownictwie indywidualnym przekazano do użytkowania 79 758 mieszkań, a więc o 4,8% więcej niż w roku poprzednim. W tym samym czasie deweloperzy przekazali ich do eksploatacji 62 420, a więc o 5,7% więcej niż w roku 2014. Pozostali inwestorzy odnotowywali spadki dynamiki. W budownictwie spółdzielczym, w 2015 roku, oddano do użytkowania 2 115 mieszkań, a więc o 39,4% mniej niż w roku poprzednim. W tym samym czasie przekazano do eksploatacji:

- 1 686 mieszkań komunalnych – o 22,6% mniej niż w roku 2014,
- 1 265 mieszkań społeczno-czynszowych – o 26,2% mniej niż w roku 2014,
- 467 mieszkań zakładowych – o 20,8% mniej niż w roku 2014.

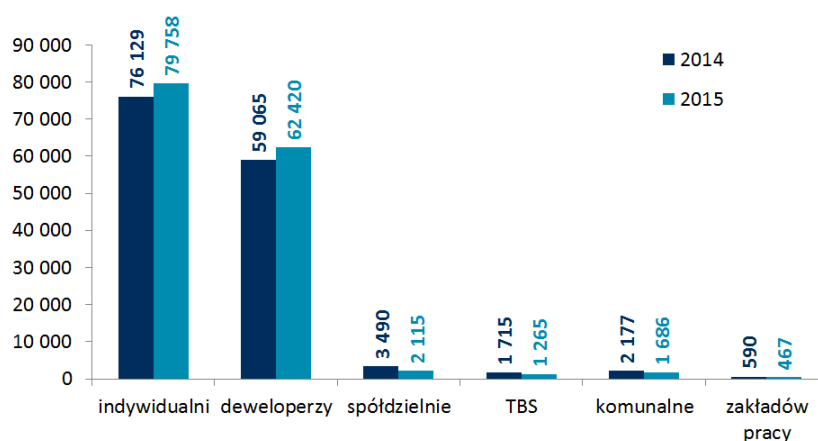
Warto zwrócić uwagę na mieszkania budowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, które odnotowały największą dynamikę spadku. Nastroje tych inwestorów pogorszyły się, a dodatkowo badania wykazały, iż według TBS zainteresowanie poszczególnych jednostek samorządowych mieszkaniami społeczno-czynszowymi jest niewielkie. Spadek liczby przekazywanych mieszkań TBS wpłynął również na zmniejszenie się ich udziału w ogólnej strukturze. W 2015 roku mieszkania społeczno-czynszowe stanowiły 0,9% całego przekazanego zasobu mieszkaniowego, podczas gdy w 2014 roku ich udział wynosił 1,2%.

Tabela 12 Budownictwo mieszkaniowe w latach 2010-2015, wg grup inwestorów

inwestorzy	Mieszkania wybudowane						2015 (2014=100)
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
ogółem	135 835	130 954	152 904	145 136	143 166	147 711	103,2
w tym:							
indywidualni	70 441	73 553	81 050	81 228	76 129	79 758	104,8
deweloperzy	53 505	48 814	63 586	56 447	59 065	62 420	105,7
spółdzielcze	5 052	3 786	4 194	3 493	3 490	2 115	60,6
zakłady pracy	290	321	539	442	590	467	79,2
komunalne	3 418	2 500	2 389	2 218	2 177	1 686	77,4
TBS	3 129	1 980	1 146	1 308	1 715	1 265	73,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

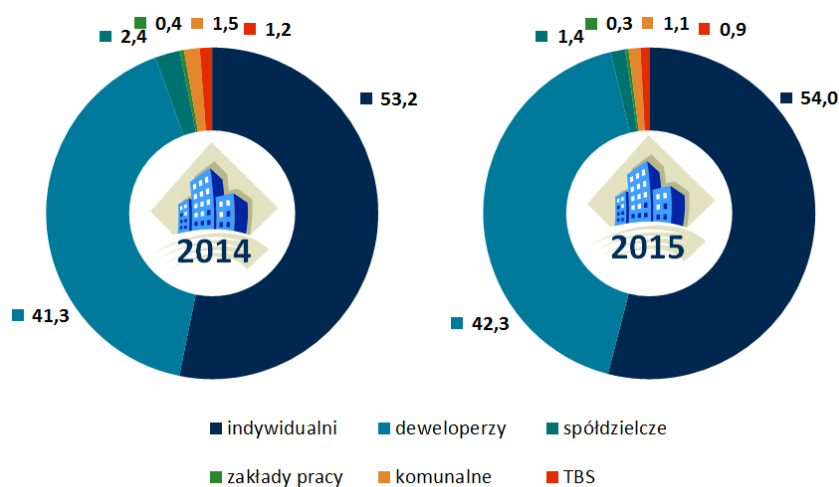
Wykres 4 Mieszkania oddane do użytku w 2014 i 2015 roku wg grup inwestorów



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

W roku 2015, w stosunku do okresu poprzedniego, nieznacznie zmieniła się struktura inwestorska mieszkań oddawanych do użytkowania. Odnotowano niewielki spadek udziału mieszkań spółdzielczych, komunalnych, zakładów pracy i TBS na korzyść mieszkań indywidualnych oraz deweloperskich. Niezmiennie największy udział w strukturze stanowią inwestorzy indywidualni, którzy w 2015 roku oddali do użytkowania 79 758 mieszkań, co stanowi 54,0% wszystkich przekazanych do eksploatacji mieszkań. Na drugim miejscu znajdują się deweloperzy, których udział w strukturze wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań w 2015 roku wyniósł 42,3%, a więc o 1 pkt. proc. więcej niż w roku 2014.

Wykres 5 Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 i 2015 roku wg grup inwestorów



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

W 2015 roku oddano do użytkowania mieszkania o łącznej powierzchni 14,7 mln m², a więc o 2,1% więcej niż w roku poprzednim, ale o 5,8% mniej niż w roku 2012, który był najlepszym pod względem ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania, w analizowanym szeregu czasowym. Analizując powierzchnię użytkową pod kątem grup inwestorów należy zauważyć, iż w 2015 roku najwięcej przekazano do eksploatacji powierzchni użytkowej budynków indywidualnych - 10,8 mln m², a więc o 2,9% więcej niż w roku poprzednim. W tym samym czasie do użytku oddano mieszkania deweloperskie o łącznej powierzchni 3,7 mln m² – o 3,8% więcej niż w roku 2014.

Tabela 13 Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do eksploatacji wg grup inwestorów w latach 2010-2015

inwestorzy	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 (2014=100)
ogółem	14 410 837	14 027 775	15 650 743	15 177 604	14 439 710	14 738 636	102,1
w tym:							
indywidualni	10 261 208	10 431 719	11 256 628	11 348 161	10 503 723	10 807 218	102,9
deweloperzy	3 544 182	3 152 680	3 955 156	3 437 945	3 519 445	3 653 504	103,8
spółdzielcze	298 373	220 618	245 124	202 795	199 080	118 561	59,6
zakłady pracy	20 201	23 238	33 012	30 912	36 239	30 101	83,1
komunalne	132 241	101 591	102 437	94 013	94 389	68 887	73,0
TBS	154 632	97 929	58 386	63 778	86 834	60 365	69,5

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w 2015 roku wyniosła 99,8 m² – o 1,1 m² mniej niż w roku poprzednim. Sugeruje to, iż w 2015 roku mieliśmy do czynienia z oddawaniem do użytkowania większej liczby mieszkań, ale o mniejszej powierzchni użytkowej. Tym samym można wnioskować, iż Polacy wybierają mniejsze, bardziej ekonomiczne mieszkania. Spadek przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań dotyczył wszystkich form budownictwa, z wyjątkiem tych przekazanych przez zakłady pracy, w których odnotowano niewielki wzrost z 61,4 m² w 2014 roku do 64,5 m² w 2015 roku. Z kolei przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w budownictwie indywidualnym wyniosła w 2015 roku 135,5 m², a więc o 3,5 m² mniej niż w 2014 roku i aż o 10,2 m² mniej niż w roku 2010. W tym samym okresie przeciętna powierzchnia przekazanych do eksploatacji mieszkań przez deweloperów wyniosła 58,5 m² – o 1,1 m² mniej niż w roku 2014. Szczegóły prezentuje tabela poniżej.

Tabela 14 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do eksploatacji wg grup inwestorów w latach 2010-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ogółem	106,1	107,1	102,4	104,6	100,9	99,8
w tym:						
indywidualni	145,7	141,8	138,9	139,7	138,0	135,5
deweloperzy	66,2	64,6	62,2	60,9	59,6	58,5
spółdzielcze	59,1	58,3	58,4	58,1	57,0	56,1
zakłady pracy	69,7	72,4	61,2	69,9	61,4	64,5
komunalne	38,7	40,6	42,9	42,4	43,4	40,9
TBS	49,4	49,5	50,9	48,8	50,6	47,7

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

W 2015 roku wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania dotyczył 9 województw. Największą dodatnią dynamikę odnotowano w województwie pomorskim, w którym do użytku oddano 13 182 mieszkania, a więc o 21,0% więcej niż w roku poprzednim. Niezmiennie jednak najwięcej mieszkań oddawanych jest w województwie mazowieckim. W 2015 roku przekazano tam do eksploatacji 19,8% wszystkich mieszkań przekazanych do użytkowania, a więc 29 277. Porównując jednak tę liczbę do roku poprzedniego było to o 4,7% mniej mieszkań. Na drugim miejscu pod względem liczby oddawanych do eksploatacji mieszkań znalazło się województwo wielkopolskie – 16 068 mieszkań (10,9% całego zasobu), na trzecim zaś małopolskie – 14 600 mieszkań (9,9% całego zasobu).

Tabela 15 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2012-2015 wg województw

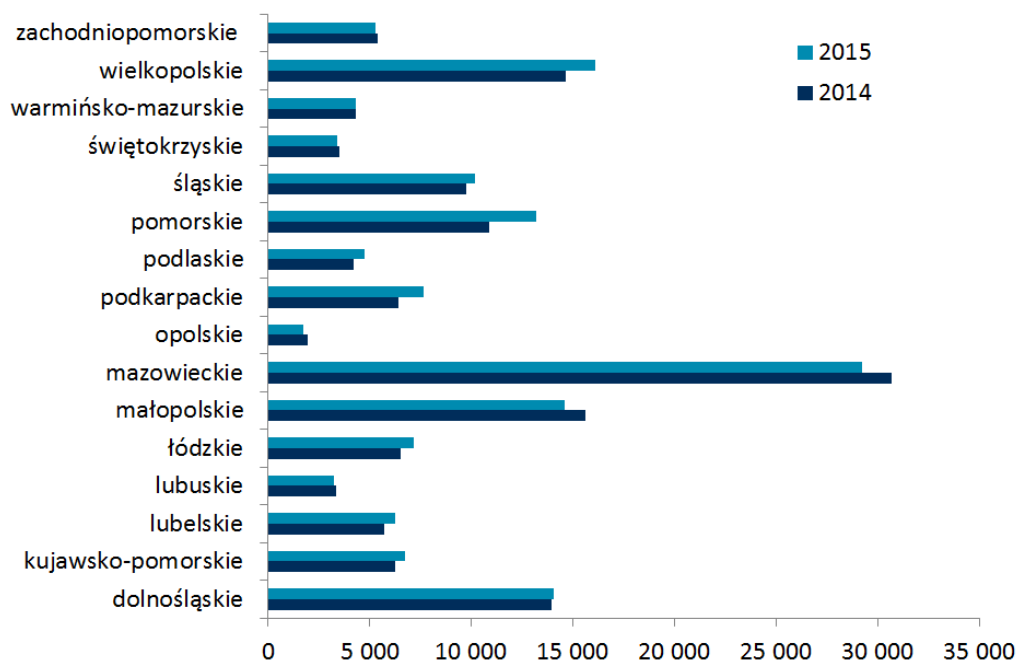
	2012		2013		2014		2015	
	szt.	2011=100	szt.	2012=100	szt.	2013=100	szt.	2014=100
Dolnośląskie	15 028	142,5	16 455	109,5	13 953	84,8	14 035	100,6
Kujawsko-pomorskie	6 358	98,9	6 670	104,9	6 246	93,6	6 714	107,5
Lubelskie	7 190	113,2	6 960	96,8	5 694	81,8	6 229	109,4
Lubuskie	3 169	95,5	3 161	99,7	3 355	106,1	3 233	96,4
Łódzkie	8 019	133,2	6 009	74,9	6 501	108,2	7 150	110,0
Małopolskie	15 294	121,1	15 482	101,2	15 630	101,0	14 600	93,4
Mazowieckie	30 554	121,7	29 233	95,7	30 670	104,9	29 227	95,3
Opolskie	1 820	106,1	1 745	95,9	1 933	110,8	1 723	89,1
Podkarpackie	6 526	114,6	6 197	95,0	6 437	103,9	7 640	118,7
Podlaskie	4 525	101,9	4 182	92,4	4 197	100,4	4 762	113,5
Pomorskie	14 194	119,4	11 901	83,8	10 891	91,5	13 182	121,0
Śląskie	9 744	102,6	10 381	106,5	9 749	93,9	10 152	104,1
Świętokrzyskie	3 097	104,5	2 868	92,6	3 533	123,2	3 409	96,5
Warmińsko-mazurskie	5 496	120,3	4 797	87,3	4 325	90,2	4 310	99,7
Wielkopolskie	14 811	107,3	13 591	91,8	14 636	107,7	16 068	109,8
Zachodniopomorskie	7 079	118,7	5 504	77,8	5 416	98,4	5 277	97,4

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

Podobnie, jak w roku poprzednim najmniej mieszkań oddano do użytkowania w województwie opolskim – 1 723, co stanowi 1,2% całego zasobu mieszkaniowego przekazanego do eksploatacji w 2015 roku. W województwie tym odnotowano również największy spadek mieszkań oddanych do użytkowania – o 10,9% mniej mieszkań w stosunku do 2014 roku. Spadki dynamiki mieszkań oddawanych do użytkowania dotyczyły również województw:

- lubuskiego – o 3,6% mniej mieszkań niż w 2014 roku,
- małopolskiego – o 6,6% mniej mieszkań niż w 2014 roku,
- mazowieckiego – o 4,7% mniej mieszkań niż w 2014 roku,
- świętokrzyskiego – o 3,5% mniej mieszkań niż w 2014 roku,
- warmińsko-mazurskiego – o 0,3% mniej mieszkań niż w 2014 roku,
- zachodniopomorskiego – o 2,6% mniej mieszkań niż w 2014 roku.

Wykres 6 Mieszkania oddane do użytkowania w 2014 i 2015 roku wg województw



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

Zarówno w budownictwie indywidualnym, jak i pozostałym niezmiennie dominuje tradycyjna udoskonalona metoda wznoszenia nowych budynków mieszkalnych, w której konstrukcją nośną są ściany wykonane z cegły, bloczków lub pustaków o ciężarze i wymiarach umożliwiającym ich ręczne wbudowywanie (definicja GUS). W 2015 roku 99,5% wszystkich nowych budynków indywidualnych i 97,3% pozostałych wzniesiono przy użyciu tej technologii.

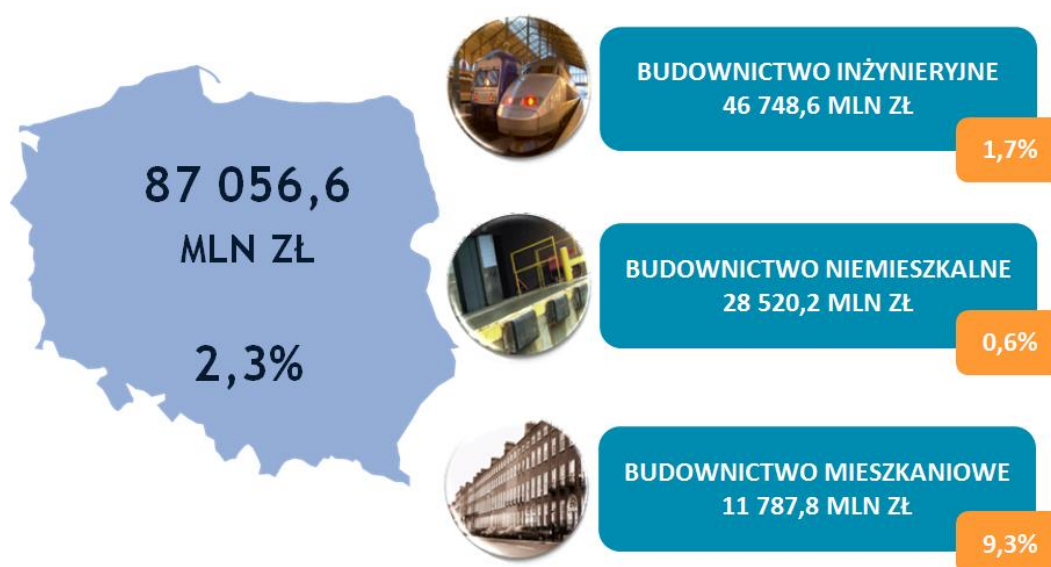
Tabela 16 Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania wg technologii wznoszenia w latach 2013 - 2015

Technologia wznoszenia	budownictwo indywidualne			budownictwo inne niż indywidualne		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Ogółem	70 564	65 612	68 133	5 010	5 572	6 595
Tradycyjna udoskonalona	70 213	65 201	67 779	4 914	5 424	6 415
Monolityczna	10	6	15	95	135	165
Wielkopłytowa	0	0	1	0	5	3
Wielkoblokowa	0	0	0	0	4	0
Konstrukcji drewnianych	340	405	338	1	1	10
Pozostałe	1	0	0	0	3	2

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Budownictwo mieszkaniowe I-IV kw. 2015, 2014, 2013

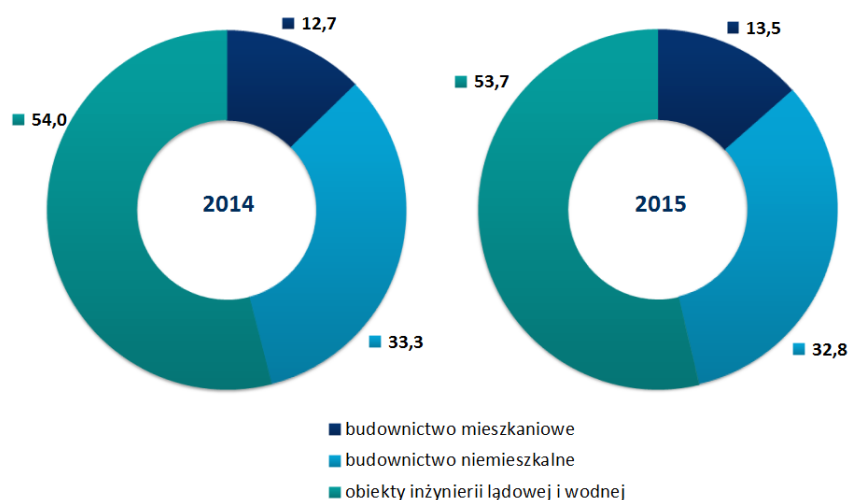
Warto również wspomnieć, iż wartość produkcji budowlano-montażowej w 2015 roku wyniosła 87,1 mld zł, a więc o 2,3% więcej niż w roku poprzednim. Głównym stymulatorem rozwoju branży budowlanej były obiekty inżynierii lądowej i wodnej, które odpowiadają za 53,7% ogólnej wartości branży. W przypadku budownictwa mieszkaniowego wartość produkcji budowlano-montażowej wyniosła blisko 11,8 mld zł, a więc o 9,3% więcej niż w roku 2014. Tym samym w 2015 roku udział budownictwa mieszkaniowego w produkcji budowlano-montażowej ogółem wyniósł 13,5%, a więc o 0,8 pkt. proc. więcej niż w roku poprzednim.

Wykres 7 Wartość i dynamika produkcji budowlano-montażowej w 2015 roku



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Biuletyn Statystyczny nr 12_2015

Wykres 8 Struktura produkcji budowlano-montażowej w 2014 i 2015 roku



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Biuletyn Statystyczny nr 12_2015

2. MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W 2015 ROKU

Jednym ze wskaźników określających aktywność na rynku mieszkaniowym jest liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. W 2015 roku rozpoczęto budowę 168 403 mieszkań, a więc o 13,7% więcej niż w roku poprzednim. Głównym motorem napędzającym byli przede wszystkim deweloperzy, którzy rozpoczęli budowę 86 498 mieszkań – o 24,1% więcej niż w roku 2014. Tym samym 51,4% wszystkich rozpoczynanych budów dotyczyło mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem.

Wysoka aktywność inwestycyjna dotyczyła również budownictwa indywidualnego. Inwestorzy indywidualni, w 2015 roku, rozpoczęli budowę 78 855 mieszkań, a więc o 6,0% więcej niż w 2014 roku. Aktywność pozostałych inwestorów w 2015 roku była niższa niż w roku poprzednim. Największa różnica ilościowa dotyczyła budynków komunalnych (o 393 mieszkania mniej niż w 2014 roku) oraz TBS (o 372 mieszkania mniej niż w 2014 roku).

Tabela 17 Liczba mieszkań w podziale inwestorskim, których budowę rozpoczęto w latach 2010-2015

inwestorzy	Mieszkania, których budowę rozpoczęto						2015 (2014=100)
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
ogółem	158 064	162 200	141 798	127 392	148 122	168 403	113,7
w tym:							
indywidualni	86 477	90 500	79 687	72 694	74 368	78 855	106,0
deweloperzy	63 015	64 706	57 398	51 324	69 723	86 498	124,1
spółdzielnie	4 644	2 263	2 059	1 389	1 362	1 285	94,3
zakłady pracy	78	386	314	314	236	97	41,1
komunalne	1 815	1 566	939	1 237	1 159	766	66,1
TBS	2 035	2 779	1 401	434	1 274	902	70,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

Najwięcej mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2015 roku dotyczyło województwa mazowieckiego. Rozpoczęto tam inwestycję 34 964 mieszkań, co stanowi 20,8% wszystkich mieszkań, których budowę rozpoczęto. Z kolei największą dynamikę wzrostu odnotowano w województwach dolnośląskim, w którym rozpoczęto budowę 16 860 mieszkań, a więc o 37,4% więcej niż w roku 2014 oraz zachodniopomorskim – 6 732 mieszkania – o 31,2% więcej niż w roku poprzednim. Spadki odnotowano jedynie w 3 województwach: opolskim (-2,2%), podkarpackim (-5,7%) i świętokrzyskim (-3,3%).

Tabela 18 Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2012-2015 wg województw

	2012		2013		2014		2015	
	szt.	2011=100	szt.	2012=100	szt.	2013=100	szt.	2014=100
Dolnośląskie	11 376	74,6	11 700	102,8	12 275	104,9	16 860	137,4
Kujawsko-pomorskie	6 046	81,3	5 869	97,1	6 365	108,5	6 631	104,2
Lubelskie	6 544	86,0	5 681	86,8	6 353	111,8	7 653	120,5
Lubuskie	3 194	95,6	2 484	77,8	3 261	131,3	4 000	122,7
Łódzkie	6 057	74,7	6 053	99,9	6 617	109,3	7 498	113,3
Małopolskie	18 090	91,5	16 523	91,3	17 521	106,0	19 373	110,6
Mazowieckie	27 251	85,5	23 821	87,4	33 125	139,1	34 964	105,6
Opolskie	1 683	73,7	1 785	106,1	1 650	92,4	1 613	97,8
Podkarpackie	7 453	88,5	6 468	86,8	7 592	117,4	7 159	94,3
Podlaskie	4 486	104,2	3 627	80,9	4 570	126,0	4 746	103,9
Pomorskie	11 249	96,9	10 187	90,6	11 525	113,1	13 925	120,8
Śląskie	10 126	86,2	10 176	100,5	9 226	90,7	11 066	119,9
Świętokrzyskie	3 981	96,7	3 608	90,6	3 275	90,8	3 168	96,7
Warmińsko-mazurskie	4 134	87,9	3 156	76,3	3 763	119,2	4 300	114,3
Wielkopolskie	14 429	99,6	10 952	75,9	15 873	144,9	18 715	117,9
Zachodniopomorskie	5 699	79,8	5 302	93,0	5 131	96,8	6 732	131,2

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

3. POZWOLENIA NA BUDOWĘ MIESZKAŃ LUB ZGŁOSZENIA Z PROJEKTEM BUDOWLANYM WYDANE W 2015 ROKU

Drugim wskaźnikiem określającym aktywność na rynku mieszkaniowym jest liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań lub zgłoszonych z projektem budowlanym (przepisy obowiązujące od 28.06.2015 roku). W 2015 roku wydano pozwolenia⁴ na budowę 188 822 mieszkań, a więc o 20,5% więcej niż w okresie poprzednim.

Wzrost aktywności odnotowano w przypadku wszystkich inwestorów z wyjątkiem zakładów pracy, gdzie nastąpił spadek o 9,5%. Największą liczbę pozwoleń na budowę mieszkań (lub zgłoszeń z projektem) wydano deweloperom – 97 248 mieszkań, a więc o 25,5% więcej niż w roku 2014. Wysoka aktywność w 2015 roku dotyczyła również budownictwa indywidualnego, w którym wydano pozwolenia (lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym) na budowę 87 577 mieszkań – o 15,4% więcej niż przed rokiem.

⁴ Poprzez wydane pozwolenia rozumiemy również zgłoszenia z projektem budowlanym.

Tabela 19 Liczba mieszkań w podziale inwestorskim, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2010-2015

inwestorzy	Mieszkania, na które wydano pozwolenia lub zgłoszenia						2015 (2014=100)
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
ogółem	174 929	184 101	165 092	138 681	156 752	188 822	120,5
w tym:							
indywidualni	98 934	96 398	88 056	78 056	75 917	87 577	115,4
deweloperzy	68 581	81 763	72 222	56 048	77 489	97 248	125,5
spółdzielnie	3 530	3 184	1 807	1 067	1 351	1 409	104,3
zakłady pracy	153	111	445	210	284	257	90,5
komunalne	2 824	2 242	2 333	2 455	1 344	1 682	125,1
TBS	907	403	229	845	367	649	176,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

Najwięcej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2015 roku dotyczyło województwa mazowieckiego. Wydano tam pozwolenia na budowę 41 922 mieszkań, co stanowi 22,2% całego wolumenu wydanych pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym. Z kolei największą dynamikę wzrostu odnotowano w województwach warmińsko-mazurskim, w którym wydano pozwolenia na budowę 6 706 mieszkań, a więc o 56,9% więcej niż w roku 2014 oraz podlaskim – 5 456 mieszkania – o 43,4% więcej niż w roku poprzednim. Spadek odnotowano jedynie w województwie lubuskim (-1,7%).

Tabela 20 Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w latach 2012-2015 wg województw

	2012		2013		2014		2015	
	szt.	2011=100	szt.	2012=100	szt.	2013=100	szt.	2014=100
Dolnośląskie	13 888	76,1	13 595	97,9	14 400	105,9	19 258	133,7
Kujawsko-pomorskie	7 395	92,1	6 252	84,5	7 829	125,2	8 571	109,5
Lubelskie	7 684	87,7	5 824	75,8	5 686	97,6	7 833	137,8
Lubuskie	4 073	97,6	2 754	67,6	4 345	157,8	4 269	98,3
Łódzkie	7 543	83,0	7 402	98,1	7 686	103,8	8 184	106,5
Małopolskie	18 433	94,2	15 506	84,1	13 536	87,3	17 334	128,1
Mazowieckie	31 340	87,2	26 470	84,5	35 578	134,4	41 922	117,8
Opolskie	2 587	115,2	1 729	66,8	1 682	97,3	1 771	105,3
Podkarpackie	8 125	93,7	7 064	86,9	7 605	107,7	7 658	100,7
Podlaskie	4 961	112,0	3 818	77,0	3 806	99,7	5 456	143,4
Pomorskie	12 974	99,5	10 632	81,9	13 532	127,3	15 484	114,4
Śląskie	11 638	84,1	10 606	91,1	10 314	97,2	13 591	131,8

	2012		2013		2014		2015	
	szt.	2011=100	szt.	2012=100	szt.	2013=100	szt.	2014=100
Świętokrzyskie	4 450	90,2	3 801	85,4	2 985	78,5	3 063	102,6
Warmińsko-mazurskie	5 351	91,0	3 743	69,9	4 273	114,2	6 706	156,9
Wielkopolskie	18 342	96,3	14 207	77,5	17 265	121,5	19 467	112,8
Zachodniopomorskie	6 308	77,0	5 278	83,7	6 230	118,0	8 255	132,5

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych

4. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W MONITOROWANYCH MIASTACH

Mieszkania oddane do użytkowania

W miastach monitorowanych (20 miast badania podstawowego) oddano do użytkowania 15 954 mieszkań – niewiele mniej niż w roku 2014 (spadek o 1,6%). Główną determinantą spadku liczby oddawanych do eksploatacji miast było zmniejszenie się liczby mieszkań w budownictwie wielorodzinnym z 13 281 w 2014 roku do 13 011 w roku 2015. Wzrost odnotowano zaś w przypadku domów jednorodzinnych, w których oddano 2 943 mieszkań, a więc o 0,6% więcej niż w roku 2014. Najwięcej mieszkań oddano w Krakowie (6 455), Rzeszowie (2 392), Poznaniu (3 629) i Toruniu (1 109).

Tabela 21 Liczba wybudowanych mieszkań w miastach monitorowanych w latach 2010-2015

rok	liczba mieszkań oddanych do użytkowania		
	razem	w domach wielorodzinnych	w domach jednorodzinnych
2010	12 250	9 721	2 529
2011	13 488	11 106	2 382
2012	14 850	11 984	2 866
2013	13 917	11 191	2 726
2014	16 206	13 281	2 925
2015	15 954	13 011	2 943
wskaźnik wzrostu (2014=100)	98,4	98,0	100,6

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych, monitoringu miast oraz raportu Informacje o mieszkalnictwie 2014

Wzrost liczby mieszkań, w 2015 roku, odnotowano w przypadku małych miast, w których do użytkowania oddano o 4,7% więcej mieszkań niż w roku 2014. Największy spadek dotyczył średnich miast, w których do eksploatacji przekazano 968 mieszkań, a więc o 16,9% mniej niż w roku 2014.

Tabela 22 Dynamika mieszkań oddanych do użytku wg wielkości miast w 2014 i 2015 roku

miasto	2014	2015
powyżej 100 tys. mieszkańców	116,1	99,6
25-100 tys. mieszkańców	130,0	83,1
poniżej 25 tys. mieszkańców	80,6	104,7

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych, monitoringu miast oraz raportu Informacje o mieszkalnictwie 2014

We wszystkich typach monitorowanych miast dominuje budownictwo wielorodzinne. W miastach dużych stanowi ono średnio 82,6%, w średnich 71,7%, zaś w małych 51,7%.

Tabela 23 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wg wielkości miast w 2015 roku

miasto	ogółem	w domach wielorodzinnych	w domach jednorodzinnych
powyżej 100 tys. mieszkańców	14 806	12 224	2 582
25-100 tys. mieszkańców	968	694	274
poniżej 25 tys. mieszkańców	180	93	87

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych, monitoringu miast oraz raportu Informacje o mieszkalnictwie 2014

Tabela 24 Struktura mieszkań oddanych do użytku wg wielkości miast w 2014 i 2015 roku

miasto	razem		w domach wielorodzinnych		w domach jednorodzinnych	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
powyżej 100 tys. mieszkańców	14 869	14 806	82,6	82,6	17,4	17,4
25-100 tys. mieszkańców	1 165	968	76,6	71,7	23,4	28,3
poniżej 25 tys. mieszkańców	172	180	59,9	51,7	40,1	48,3

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych, monitoringu miast oraz raportu Informacje o mieszkalnictwie 2014

W 2015 roku przeciętne powierzchnie mieszkań w m² oddanych do użytkowania różniły się nieznacznie od tych odnotowywanych w 2014 roku. Wzrosty obserwowano głównie w małych miastach. W budynkach innych niż indywidualne⁵ przeciętna powierzchnia mieszkania wzrosła z 53 m² w 2014 roku do 63 m² w roku 2015, zaś w budownictwie indywidualnym z 137 m² do 151 m². W miastach średnich i dużych przeciętna powierzchnia mieszkań w m² była niższa od średniej krajowej (budownictwo indywidualne – 135,5 m², budownictwo inne niż indywidualne – 57,9 m²).

⁵ Do budownictwa innego niż indywidualne zaliczamy budownictwo deweloperskie, spółdzielcze, komunalne, zakładów pracy, TBS.

**Tabela 25 Przeciętna powierzchnia mieszkań w m² oddanych do użytkowania w 2014 i 2015 roku
wg wielkości miast**

miasta	w budownictwie innym niż indywidualne		w budownictwie indywidualnym	
	2014	2015	2014	2015
powyżej 100 tys. mieszkańców	56	53	117	114
25-100 tys. mieszkańców	63	56	127	127
poniżej 25 tys. mieszkańców	53	63	137	151

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych, monitoringu miast oraz raportu Informacje o mieszkalnictwie 2014

Mieszkania, których budowę rozpoczęto, i na które wydano pozwolenia

W 2015 roku w badanych miastach rozpoczęto budowę 22 223 mieszkań, a więc o 21,9% więcej niż w roku 2014 (18 223, wzrost względem roku 2013 o 29%). Wzrosty odnotowano we wszystkich typach miast. Największy przyrost odnosił się do dużych miast (wzrost o 22,3%). Nadal jednak ilościowo najwięcej budów rozpoczyna się w dużych miastach.

Tabela 26 Dynamika mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2014 i 2015 roku

miasto	2014	2015
powyżej 100 tys. mieszkańców	125,8	122,3
25-100 tys. mieszkańców	197,3	118,6
poniżej 25 tys. mieszkańców	152,0	111,2

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych oraz monitoringu miast

We wszystkich typach monitorowanych miast dominuje budownictwo inne niż indywidualne (deweloperskie, spółdzielcze, komunalne, zakładów pracy, TBS). W miastach dużych stanowi ono średnio 85,0%, w średnich 70,7%, zaś w małych 56,8%. Niezmiennie w budownictwie tym najwięcej budów rozpoczynają deweloperzy – ok. 83% wszystkich rozpoczynanych budów. Szczegóły prezentują tabele poniżej.

Tabela 27 Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wg wielkości miast 2015 roku

miasto	ogółem	budownictwo inne niż indywidualne ⁶	budownictwo indywidualne
powyżej 100 tys. mieszkańców	20 762	17 642	3 120
25-100 tys. mieszkańców	1 292	913	379
poniżej 25 tys. mieszkańców	169	96	73

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych oraz monitoringu miast

⁶ Do budownictwa innego niż indywidualne zaliczamy budownictwo deweloperskie, spółdzielcze, komunalne, zakładów pracy, TBS.

Tabela 28 Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto wg wielkości miast w 2014 i 2015 roku

miasto	razem		w budownictwie innym niż indywidualne (w %)		w budownictwie indywidualnym (w %)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
powyżej 100 tys. mieszkańców	16 982	20 762	82,2	85,0	17,8	15,0
25-100 tys. mieszkańców	1 089	1 292	71,2	70,7	28,8	29,3
poniżej 25 tys. mieszkańców	152	169	54,6	56,8	43,4	43,2

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych oraz monitoringu miast

Analiza danych ASM wskazuje na trend zmniejszania się przeciętnej powierzchni mieszkań w m² zarówno w zakresie mieszkań oddawanych do użytku, jak również budów rozpoczynanych. Jest to odpowiedź na zapotrzebowanie rynku. Wśród inwestorów w miastach monitorowanych ponad 80% mieszkań oddają deweloperzy, którzy kierują swoją ofertą do osób młodych, o niższych dochodach. Trend zmniejszania się przeciętnej powierzchni mieszkaniowej jest wypadkową rzeczywistego popytu na tego typu mieszkania.

Tabela 29 Przeciętna powierzchnia mieszkań w m², których budowę rozpoczęto w 2014 i 2015 roku wg wielkości miast

miasta	w budownictwie innym niż indywidualne		w budownictwie indywidualnym	
	2014	2015	2014	2015
powyżej 100 tys. mieszkańców	56	55	135	132
25-100 tys. mieszkańców	63	61	138	134
poniżej 25 tys. mieszkańców	45	45	133	131

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych oraz monitoringu miast

Dane dotyczące liczby pozwoleń lub zgłoszeń z projektem budowlanym otrzymano od 8 miast, przy czym 7 z nich to miasta powyżej 100 tys. mieszkańców, a jedno od 25 do 100 tys. mieszkańców. W dziewięciu analizowanych miastach wydano pozwolenia na budowę 17 711 mieszkań, z czego 3 398 w budownictwie indywidualnym i 14 313 w pozostałym budownictwie. Szczegółowe zestawienie miast monitorowanych, z których pozyskano informacje o liczbie wydanych pozwoleń prezentuje tabela poniżej.

Tabela 30 Liczba mieszkań rozpoczętych i mieszkań, na które wydano pozwolenia w 2015 roku

miasta	rozpoczęte		pozwolenia	
	inne niż indywidualne	indywidualne	inne niż indywidualne	indywidualne
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców				
Kraków	9 709	1 233	7 635	624
Zabrze	146	108	99	104
Rzeszów	1 786	649	1 146	1 250
Zielona Góra	970	194	813	316
Kalisz	70	71	0	86
Poznań	4 159	411	3 183	874
Toruń	1 149	107	1 358	102
Miasta poniżej 100 tys. mieszkańców				
Chełm	107	27	79	42

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS – Bank Danych Lokalnych oraz monitoringu miast

W analizowanych miastach najczęściej pozwoleń na budowę mieszkań uzyskali inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem. Deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 14 229 mieszkań, co stanowi 80,3% całego wolumenu pozwoleń lub zgłoszeń z projektem budowlanym. Na drugim miejscu znaleźli się inwestorzy indywidualni z 19,2% udziałem (3 398). Dodatkowo wydano 164 pozwolenia na budowę mieszkań komunalnych oraz 4 na mieszkania spółdzielcze.

5. INWESTYCJE INFRASTRUKTURALNE ZWIĄZANE Z MIESZKALNICTWEM

W 2012 i 2013 roku obserwowana była zmniejszająca się tendencja w realizowaniu inwestycji komunalnych mierzona długością sieci w miastach monitorowanych. Sytuacja odwróciła się w roku 2014, w którym średnio w 1 mieście zakończono 13,5 km sieci wodociągowej (wzrost o 513,6% w stosunku do roku 2013) oraz 4,8 km sieci kanalizacyjnej (wzrost o 41,2% w stosunku do roku 2013). Sytuacja odwróciła się w roku 2015, w którym liczba zakończonych inwestycji w zakresie sieci wodociągowej wyniosła średnio w jednym mieście 9,1 km, a więc o 32,6% mniej niż w roku poprzednim. Wpływ na to miał spadek inwestycji w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców. Znaczący wzrost inwestycji w zakresie sieci wodociągowej odnotowano zaś w średnich miastach (25-100 tys. mieszkańców) z 0,7 km w 2014 roku do 8,5 km w 2015.

W przypadku sieci kanalizacyjnej kontynuowana jest tendencja wzrostowa. W 2015 roku wybudowano średnio 6,4 km sieci kanalizacyjnej przypadającej na miasto, a więc o 1,6 km więcej niż w roku poprzednim. Głównym stymulatorem wzrostu były w tym przypadku małe (1,5 km) i średnie (8,4 km) miasta.

Długość sieci ciepłej oddanej do eksploatacji w 2015 roku wyniosła średnio 2,3 km na jedno miasto (1,5 km w 2014 roku). Z kolei długość sieci gazowej na jedno miasto wyniosła w 2015 roku 1,4 km (1,5 km w 2014 roku).

**Tabela 31 Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zakończonej w 2014 i 2015 roku
(średnio na 1 miasto w km)**

Miasta	Sieci wodociągowe			Sieci kanalizacyjne		
	2014	2015	2015 (2014=100)	2014	2015	2015 (2014=100)
powyżej 100 tys.	37,2	23,1	62,1	11,5	7,4	64,3
25-100 tys.	0,7	8,5	1 214,3	1,6	8,4	525,0
poniżej 25 tys.	0,6	1,4	233,3	0,6	1,5	250,0
razem	13,5	9,1	67,4	4,8	6,4	133,3

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Inna sytuacja występuje w przypadku sieci infrastruktury komunalnej, których budowę rozpoczęto w 2015 roku. Zmalała, średnia dla miast, zarówno długości sieci wodociągowej, jak i kanalizacyjnej. W budowie pozostawało średnio 1,3 km sieci wodociągowej i 1,3 km sieci kanalizacyjnej. Warto jednak zauważyć, iż wzrosty (w przypadku obu sieci) zadeklarowane zostały przez małe i średnie miasta. Co więcej w budowie pozostawało 0,3 km sieci ciepłowniczej oraz 0,1 km sieci gazowej.

Tabela 32 Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, której budowę rozpoczęto w 2014 i 2015 roku (średnio na 1 miasto w km)

Miasta	Sieci wodociągowe			Sieci kanalizacyjne		
	2014	2015	2015 (2014=100)	2014	2015	2015 (2014=100)
powyżej 100 tys.	6,3	2,7	42,9	5,5	0,4	7,3
25-100 tys.	0,3	1,4	466,7	0,3	1,8	600,0
poniżej 25 tys.	0,2	0,8	400,0	0,7	0,8	114,3
razem	2,3	1,3	56,5	2,2	1,3	59,1

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

III. KOSZTY I FINANSOWANIE MIESZKALNICTWA

1. WYDATKI BUDŻETU PAŃSTWA NA CELE MIESZKANIOWE

W 2015 roku na sferę mieszkaniową wydatkowano z budżetu państwa 1 362,7 mln zł, a więc o 13,1% mniej niż w roku poprzednim. Zmieniła się struktura wydatków, głównie w kierunku finansowania nowego programu rządowego „Mieszkanie dla Młodych” (MDM). Dopłaty do kosztów nabycia pierwszego mieszkania przez młodych ludzi MDM w 2014 roku stanowiły 13,2% wszystkich wydatków na sferę mieszkaniową (207,3 mln zł). W 2015 roku przeznaczono już na ten cel 520,5 mln zł – stanowiło to 38,2% bezpośrednich wydatków budżetu państwa na cele mieszkaniowe. Największy spadek wartości wydatków odnotowano w przypadku Funduszy Termomodernizacji i Remontów. W 2015 roku zasilenie tego funduszu wyniosło 120 mln zł, a więc o 210 mln zł mniej niż w roku 2014 (spadek o 63,6%). Należy jednak podkreślić, iż wielkość zasilenia zmniejszyła się, gdyż w 2014 roku była ona wyższa od wydatków. Wydatki z Funduszu Termomodernizacji i Remontów wyniosły bowiem w 2014 roku 186 mln zł, zaś w 2015 roku – 178 mln zł.

W planach na 2016 roku zakłada się, że na sferę mieszkaniową zostanie wydatkowane z budżetu państwa 1 550,0 mln zł, a więc o 13,7% więcej niż w 2015 roku. Istotną pozycją będzie wspieranie programu MDM (730 mln zł) oraz kontynuowanie programu Rodzina na Swoim (383,5 mln zł). W ustawie budżetowej na rok 2016 zapisana została również symboliczna kwota wsparcia rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego (1,5 mln zł) oraz wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych (35,0 mln zł). Pozostałe składowe to: refundacja premii gwarancyjnych (300,0 mln zł), dopłaty do budowy lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (100,0 mln zł).

Tabela 33 Wydatki budżetu państwa na sferę mieszkaniową w latach 2011-2015 (w mln zł)

Przeznaczenie środków	2011	2012	2013	2014	2015	2015 (2014=100)
Ogółem	1 368,3	1 484,4	1 496,8	1 567,6	1 362,7	86,9
Wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych	143,0	119,0	74,6	52,2	40,2	77,0
Refundacja premii gwarancyjnych	444,8	434,7	398,3	302,7	241,8	79,9
Fundusz Termomodernizacji i Remontów	260,0	120,0	132,7	330,0	120,0	36,4
Dopłaty do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na usuwanie skutków powodzi	1,4	2,1	1,2	0,5	0,1	20,0
Fundusz dopłat	519,1	808,6	890,0	882,2	960,6	108,9
W tym:						
Dopłata do oprocentowania kredytów mieszkaniowych dla rodzin - "Rodzina na swoim"	439,1	688,6	800,0	594,9	360,0	60,5
Dopłaty do budowy lokali socjalnych, mieszkań	80,0	120,0	90,0	80,0	80,0	100,0

Przeznaczenie środków	2011	2012	2013	2014	2015	2015 (2014=100)
chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych						
Dopłaty do kosztów nabycia pierwszego mieszkania przez młodych ludzi „Mieszkanie dla Młodych”	x	x	x	207,3	520,6	251,1

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa

W 2015 roku udział wydatków na sferę mieszkaniową w wydatkach budżetu państwa spadł do poziomu 0,41% względem 0,50% w roku 2014. Zmniejszył się również udział wydatków na cele mieszkaniowe w PKB. W 2015 roku ukształtował się na poziomie 0,10%, a więc o 0,02 pkt. proc. mniej niż w roku 2014.

Tabela 34 Udział wydatków na sferę mieszkaniową w latach 2011-2015

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015
PKB (w mln PLN)	1 235 582,2	1 294 672,3	1 310 107,8	1 346 748,6	1 372 787,9
Wydatki budżetu państwa (w mln zł)	302 681,61	318 001,86	321 345,29	312 519,53	331 743,44
Wydatki na sferę mieszkaniową (w mln zł)	1 368,3	1 484,4	1 496,8	1 567,6	1 362,7
Udział wydatków na sferę mieszkaniową w wydatkach budżetu państwa (w %)	0,45	0,47	0,47	0,50	0,41
Udział wydatków na sferę mieszkaniową w PKB (w %)	0,11	0,11	0,11	0,12	0,10

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Ministerstwa Finansów oraz GUS

2. KREDYTY BANKOWE INSTRUMENTEM FINANSOWANIA MIESZKALNICTWA⁷

Rok 2015 okazał się najlepszym dla sektora hipotecznego od 2012 roku. Zarówno liczba udzielanych kredytów (181,0 tys.), jak również ich wartość (39,3 mld zł) były zbliżone do uzyskanych w kryzysowym roku 2009. Oznacza to, iż w 2015 roku udzielono o 4,2% więcej kredytów w porównaniu do roku poprzedniego. Zwiększyła się również wartość udzielanych kredytów o 6,8% w stosunku do roku 2014. Tym samym udało się osiągnąć założenie Związku Banków Polski do tzw. organicznej zdolności polskiego rynku do generowania rocznego wolumenu kredytów hipotecznych na poziomie co najmniej 38-40 mld zł, przy liczbie co najmniej 180-190 tys. sztuk kredytów hipotecznych udzielanych przez sektor bankowy, niezależnie od tego, czy państwo wspierało kredytobiorców.

Na poprawę sytuacji na rynku kredytowym w dużym stopniu wpływ miały m.in. zapowiedzi wprowadzenia przez rząd podatku bankowego oraz obawa samych klientów banków przed wprowadzeniem dodatkowych obciążeń banku, a tym samym przerzucenia kosztów na

⁷ ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych raportów AMRON-SAFRIN Nr 4/2015, luty 2016

kredytobiorców poprzez wzrost marż. Na wzrost aktywności na rynku hipotecznym wpływ miały również zmiany w rządowym programie Mieszkanie dla Młodych oraz perspektywa wzrostu wkładu własnego.

Liczba czynnych umów kredytowych w 2015 roku wzrosła o 5,2% w stosunku do roku 2014 i wyniosła 1 994,7 tys. Całkowity stan zadłużenia wyniósł 374,1 mln zł, a więc o 6,8% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Tabela 35 Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy i całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2009-2015

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 (2014=100)
Liczba umów (w tys.)	1 374,1	1 448,8	1 630,7	1 731,6	1 819,8	1 896,8	1 994,7	105,2
Wartość umów (w mld zł)	214,9	263,6	313,7	316,3	330,8	350,4	374,1	106,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie raportu AMRON-SAFRIN Nr 4/2015

W 2015 roku udzielono 181 325 kredytów na cele mieszkaniowe o łącznej kwocie 39,3 mld zł. Tym samym zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym odnotowano wzrost w stosunku do roku poprzedniego odpowiednio o 4,2% i 6,8%. Wzrosła również średnia wartość kredytu z 209,7 tys. zł w 2014 roku do 214,2 tys. zł w 2015 roku (wzrost o 2,1%).

Tabela 36 Liczba, wartość ogółem i średnia wartość nowych kredytów udzielonych na cele mieszkaniowe w latach 2009-2015

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 (2014=100)
Liczba kredytów (w tys.)	189 192	230 361	231 159	196 557	176 866	174 087	181 325	104,2
Wartość kredytów (w mld zł)	38,7	48,7	49,2	39,1	36,5	36,8	39,3	106,8
Średnia wartość kredytu (w tys. zł) ⁸	202,4	206,0	207,6	183,2	209,1	209,7	214,2	102,1

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie raportu AMRON-SAFRIN Nr 4/2015-2010

Od 1 lipca 2014 roku kredyty denominowane w walutach obcych stały się dostępne jedynie dla osób uzyskujących wynagrodzenie w danej walucie. W IV kw. 2015 roku wartościowy udział nowo udzielanych kredytów w zł wyniósł 98,63%. W tym samym czasie kredyty w obcej walucie stanowiły 1,37% całego portfela kredytów hipotecznych.

Niezmiennie największą popularnością w 2015 roku cieszyły się kredyty na kwotę od 100 do 200 tys. zł, których udział w strukturze wszystkich nowo udzielanych kredytów wyniósł 35,91% (w 2014 roku stanowiły one 34,66%, zaś w 2013 – 33,1%). Wzrost udziału w strukturze odnotowały

⁸ Średnia wartość kredytu na koniec IV kw.

również kredyty udzielane na kwotę od 200 do 300 tys. zł – z 22,35% w roku 2014 do 23,22% w roku 2015.

W 2015 roku zauważalny wzrost udziału wolumenu nowych kredytów na cele mieszkaniowe, wśród największych polskich aglomeracji (Wrocław, Łódź, Kraków, Warszawa, Trójmiasto, Poznań, Białystok, Szczecin, aglomeracja katowicka), zanotowano jedynie w Warszawie. Ukształtował się on na poziomie 36,33%, a więc o 9,56 pkt. proc. więcej niż w roku 2014. W pozostałych aglomeracjach zmiany nie przekraczały 1 pkt. proc. Udział mniejszych miast spadł zaś o 5,44 pkt. proc. i wyniósł 31,26%.

Według raportu AMRON-SAFRIN w 2015 roku wskaźnik dostępności mieszkaniowej IDM M3 wyniósł w IV kw. 201,47 pkt. osiągając tym samym najwyższy wynik w historii jego liczenia. Wpływ na znaczny wzrost dostępu do mieszkania w IV kw. 2015 roku miały następujące czynniki:

- wzrost średnich dochodów rodziny - o 4,4% w stosunku do IV kw. 2014 roku,
- spadek oprocentowania kredytów – o 0,2% w stosunku do IV kw. 2014 roku,
- relatywnie niskie ceny nieruchomości,
- spadek minimum socjalnego obniżonego o stopę inflacji (0,03%).

Według danych Komisji Nadzoru Finansowego na koniec 2015 roku wartość zagrożonych kredytów mieszkaniowych spadła o 1,3%. Poprawiła się również jakość portfela kredytowego, ponieważ wskaźnik zagrożonych kredytów mieszkaniowych (udział kredytów mieszkaniowych zagrożonych do kredytów mieszkaniowych ogółem) spadł do poziomu 2,8% wobec 3,1% w roku 2014.

3. UDZIAŁ SFERY MIESZKANIOWEJ W BUDŻETACH MIAST MONITOROWANYCH

W badanych miastach w 2015 roku przeciętne wydatki z budżetów w przeliczeniu na 1 mieszkańca wyniosły 3 799,8 zł, co oznacza spadek o 11,9% (w 2014 roku przeciętne wydatki wyniosły 4 311 zł).

Niezmiennie w najlepszym położeniu znajdowały się miasta duże, gdzie średnie wydatki na 1 mieszkańca ukształtowały się na poziomie 4 494 zł (w 2014 roku było to 4 762 zł). W miastach średnich poziom ten wyniósł 3 065 zł (w 2014 roku było to 2 313 zł), zaś w małych 3 801 zł (w 2014 roku było to 3 481 zł).

Spadek wydatków budżetowych w 2016 roku przełożył się na sferę mieszkaniową. W 2015 roku przeciętne wydatki na sferę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 miasto wyniosły 5,9 mln zł, a więc o 28,9% mniej niż w roku 2014. Przyczyną tego, podobnie jak w roku 2014, było zmniejszenie wydatków w grupie miast dużych i średnich.

**Tabela 37 Wydatki na sferę mieszkaniową średnio w 2014 i 2015 roku w przeliczeniu na 1 miasto
(w mln zł)**

Miasta	Wydatki na sferę mieszkaniową w mln zł		2015 (2014=100)
	2014	2015	
powyżej 100 tys. mieszkańców	18,5	15,8	85,4
25-100 tys. mieszkańców	3,5	3,1	88,6
poniżej 25 tys. mieszkańców	1,7	2,3	135,3
średnio	8,3	5,9	71,1

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Udział sfery mieszkaniowej w wydatkach budżetowych badanych miast wyniósł w 2015 roku 1,9% (w 2014 roku stanowił 1,5%). Zwiększył się udział sfery mieszkaniowej w miastach dużych z 1,3% w 2014 roku do 1,6% w 2015 roku oraz małych z 2,9% w 2014 roku do 3,2% w 2015 roku. Spadł natomiast udział sfery mieszkaniowej w wydatkach budżetowych w średnich miastach z 2,8% w 2014 roku do 2,3% w 2015 roku.

W poszczególnych miastach udział sfery mieszkaniowej w wydatkach budżetowych był bardzo zróżnicowany i wyniósł od 0,3% w Stargardzie Szczecińskim do 9,3% w Zduńskiej Woli.

Udział dopłat do mieszkań komunalnych wyniósł średnio 0,09% wydatków budżetowych (w 2014 roku: 0,13%). Podobnie jak w roku 2014, w 2015 największą pozycję w wydatkach budżetowych w sferę mieszkaniową stanowiły wydatki na dodatki mieszkaniowe. Ich udział wyniósł 0,61% (w 2014 roku: 0,80%). W przypadku pozostałych składowych średni udział wyniósł, w przypadku:

- wydatków na budownictwo mieszkaniowe komunalne i TBS – 0,30% (w 2014 roku – 0,20%),
- wydatków na inwestycje komunalne – 0,26% (w 2014 roku – 0,22%).

Bardzo małe były wydatki na wykup terenów budowlanych. Stanowiły one 0,09% (w 2014 roku wynosił on 0,15%). Szczegółowy udział wydatków na sferę mieszkaniową w poszczególnych miastach prezentuje tabela poniżej.

Tabela 38 Udział wydatków na sferę mieszkaniową w budżetach miast monitorowanych w badaniu podstawowym w 2015 roku

Miasta	Wydatki budżetu w 2015 r w mln zł	Udział w wydatkach budżetowych (w %)					
		Dotacje do mieszkań komunalnych	Wydatki na dodatki mieszkaniowe	Komunalne budownictwo mieszkaniowe i TBS	Inwestycje komunalne	Wykup terenów budowlanych	Ogółem
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców							
Rzeszów	1 155,6	0,0	0,5	0,0	brak danych	0,0	2,5
Poznań	3 106,2	0,0	0,6	0,5	0,2	0,0	1,3
Bielsko-Biała	784,0	0,1	0,7	0,6	0,0	0,0	1,4
Radom	21,1	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
Miasta od 25 do 100 tys. mieszkańców							
Łomża	274,5	0,5	0,9	0,0	0,0	0,0	1,4
Nowy Sącz	469,3	0,0	brak danych	0,0	brak danych	0,0	1,5
Żywiec	101,7	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,8
Zduńska Wola	39,7	0,0	brak danych	0,0	brak danych	0,6	9,3
Stargard Szczeciński	31,5	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Chełm	265,7	0,0	0,7	0,5	0,0	0,0	1,2
Piła	257,3	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	1,5
Tomaszów Mazowiecki	181,2	0,0	1,5	0,0	2,4	0,0	3,9
Kętrzyn	28,2	0,0	0,7	0,0	0,7	0,0	1,4
Radomsko	144,2	0,0	0,7	0,5	2,6	0,0	3,8
Ciechanów	154,7	brak danych	1,8	0,0	0,0	2,5	6,4
Krosno	324,0	0,0	brak danych	brak danych	0,0	brak danych	1,0
Nowy Sącz	469,3	0,0	brak danych	0,0	brak danych	0,0	1,5
Inowrocław	40,9	0,0	brak danych	0,0	brak danych	0,0	0,7
Lębork	51,9	0,0	brak danych	0,0	brak danych	0,0	0,4
Kwidzyn	37,5	0,0	0,5	0,0	0,4	0,0	0,9
Jelenia Góra	340,5	1,2	0,6	0,0	0,0	0,0	1,8
Miasta do 25 tys. mieszkańców							
Prudnik	81,3	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	0,0	6,7
Brzeg Dolny	54,9	0,0	brak danych	brak danych	0,0	0,0	3,3
Dębno	79,2	0,0	0,3	brak danych	0,0	0,0	0,6
Kościan	74,8	0,8	1,5	0,0	0,1	0,0	2,4
Lubartów	77,4	brak danych	brak danych	0,0	0,2	0,0	2,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Do analizy pozyskano również dane dotyczące dochodów miast ze sfery mieszkaniowej, a więc dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych i działek budowlanych oraz wpływy za wieczyste użytkowanie terenów. Dochody te stanowiły w 2015 roku średnio 1,8% całkowitych własnych dochodów gminy. Ze względu na wielkość miasta największy udział dotyczył średnich miast - 2,3%,

a najmniejszy duży – 1,1%. W dochodach nie uwzględniono podatku od nieruchomości mieszkalnych, z uwagi na brak możliwości wyodrębnienia go z podatku od nieruchomości ogółem.

Największe dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych (wśród miast, które udostępniły podział źródeł dochodów) uzyskano w Jeleniej Górze (1,0%). Warto również zauważyć, iż w większości miast dochody pozyskiwane ze sprzedaży mieszkań komunalnych przewyższyły wydatki na dopłaty do mieszkań komunalnych. Z kolei największy udział dochodów ze sprzedaży działek budowlanych w dochodach budżetowych miast uzyskano w Radomsku (2,2%), Tomaszowie Mazowieckim (2,0%), Krośnie (2,0%), Brzegu Dolnym (1,6%). W przypadku dochodów za wieczyste użytkowanie największy udział odnotowano w Brzegu Dolnym (2,0%).

Tabela 39 Udział (w %) wydatków na sferę mieszkaniową oraz dochodów ze sfery mieszkaniowej w budżetach miast monitorowanych (wg ich wielkości)

Miasta	Wydatki	Dochody
powyżej 100 tys. mieszkańców	1,6	1,1
25-100 tys. mieszkańców	2,3	2,3
poniżej 25 tys. mieszkańców	3,2	1,6
średnio	1,9	1,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

4. KOSZTY BUDOWY MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU W WIELORODZINNYM BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM

Uwagi metodyczne⁹

Podstawą poniższej analizy są inwestorskie koszty budowy mieszkań. Główną składową tych kosztów są koszty bezpośrednie (stanowią one ponad 80% całkowitej wartości) związane ze wzniesieniem samego budynku mieszkalnego, na które składają się koszty poszczególnych lokali mieszkalnych, części wspólnych (dach, klatka schodowa, korytarze itp.) i koszty powierzchni pomocniczej (garaże, schowki, piwnice itp.) oraz koszty przyłączy do sieci uzbrojenia tereny i koszty bezpośredniego zagospodarowania otoczenia budynku tj. urządzenia i ukształtowania terenu.

Koszty bezpośrednie wyznaczają ceny poszczególnych stanów zaawansowania robót budowlanych, w tym stanu:

- zerowego – roboty fundamentowe części podziemnej budynku,

⁹ Uwagi metodologiczne są zbieżne z ubiegłorocznym opracowaniem ze względu na konieczność porównywalności danych prezentowanych w tej części raportu.

- surowego – wykonania konstrukcji budynku wraz ze ścianami wypełniającymi i ostonowymi oraz pokryciem dachu,
- wykończeniowego – wykonania i montażu elementów wykończenia i wyposażenia umożliwiającego właściwe użytkowanie budynku.

Dodatkowo koszty bezpośrednie określają koszty robót instalacyjnych, sanitarnych, wentylacyjnych, elektrycznych, jak również koszty związane z obsługą geodezyjną budynku, koszty robót dodatkowych nie ujętych w dokumentacji kosztorysowej, a niezbędnych do wykonania ze względów technicznych oraz koszty związane z pełnym opomiarowaniem budynku.

W skład inwestorskich kosztów budowy mieszkań wchodzi również koszty pośrednie, które obejmują pozostałe koszty nie powiązane bezpośrednio z budynkiem. Ich poniesienie jest niezbędne do prawidłowego wybudowania i funkcjonowania obiektu. W skład kosztów pośrednich wchodzi:

- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, geologicznej, ekspertyzy, doradztwo projektowe, nadzór autorski itp.,
- przygotowanie terenu związane z jego niwelacją, rozbiórką, a także nabycie działki budowlanej i związane z tym opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, a także opłaty notarialne oraz wieczystoksięgowe itp.,
- uzbrojenie terenu, w skład którego wchodzi wszystkie, poza przyłączami do sieci, koszty innych urządzeń, z reguły o lokalnym charakterze,
- niektóre elementy ukształtowania terenu, np. drogi, place, chodniki, miejsca parkingowe, zieleń o charakterze około osiedlowym,
- obiekty zaplecza budowy np. obiekty tymczasowe na potrzeby wykonawcy i inwestora,
- obsługa inwestorska np. koszty utrzymania własnej służby inwestycyjnej bądź nadzoru obcego,
- koszty finansowania np. uzyskania kredytu i spłaty odsetek, podatku VAT.

Przedmiotem poniższej analizy są inwestorskie koszty budowy, które obejmują pełne nakłady poniesione na wykończenie i wyposażenie mieszkań w standardzie podstawowym (deweloperskim). Koszty budowy zawierają również koszty zakupu i przygotowania terenu pod inwestycje, które są odmienne w zależności od inwestora. Jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (p.u.m.). Wskaźnik ten jest sumą powierzchni mieszkalnej i pomocniczej, czyli sumą wszystkich pokoi, kuchni, przedpokoi, garderób, pomieszczeń sanitarnych i miejsc składowania. Powierzchnie użytkowe liczone są w świetle nieotynkowanych ścian. Prezentowane w analizie dane dotyczące kosztów budowy uwzględniają również podatek VAT (naliczony i zapłacony w związku

z realizacją konkretnego budynku mieszkalnego) i odpowiadają cenom płaconym przez przyszłych użytkowników mieszkań.

Poniżej zaprezentowane zostały koszty budowy mieszkań w podziale na budownictwo: spółdzielcze, komunalne, społeczno-czynszowe i deweloperskie. Zgodnie z założeniami badawczymi pozyskano informacje od odpowiednio licznej grupy podmiotów celem minimalizacji błędu statystycznego oraz możliwości wnioskowania na cały rynek mieszkaniowy.

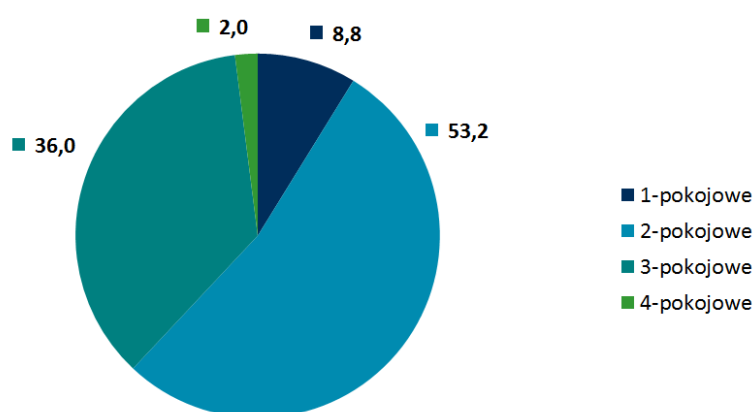
A. BUDOWNICTWO SPÓŁDZIELCZE

W 2015 roku oddano do użytkowania 2 115 mieszkań spółdzielczych, a więc o 39,4% mniej niż w roku poprzednim. Dane do analizy pozyskano z 97 podmiotów (spółdzielni). Tylko w 4 z analizowanych miast oddano do użytku spółdzielcze budynki mieszkalne. Pozostałe podmioty zadeklarowały, iż w roku 2015 nie przekazały do eksploatacji żadnego nowego budynku. Łącznie, wg deklaracji, przekazały one do użytkowania 408 mieszkań, z tego 47 w miastach poniżej 25 tys. mieszkańców i 361 w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców.

Łącznie przekazano do użytkowania 12 budynków mieszkalnych o 408 mieszkaniach (o powierzchni 22 008 m²), co stanowi 19,3% mieszkań oddanych do użytkowania w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym w kraju w 2015 roku. Tym samym średnia powierzchnia mieszkania wyniosła 53,9 m² i była niewiele niższa od średniej krajowej (dla budownictwa spółdzielczego) wynoszącej w 2015 roku 56,1 m². Co więcej, w większości przypadków budynki objęte analizą wzniesiono przy wykorzystaniu techniki tradycyjnej.

Analizując oddane do eksploatacji zasoby mieszkaniowe w 2015 roku należy zauważyć, iż niezmiennie najbardziej popularnymi są nadal mieszkania 2 i 3 pokojowe, które w łącznej strukturze stanowią 89,2%. Struktura wybudowanych mieszkań prezentuje wykres poniżej.

Wykres 9 Struktura wybudowanych spółdzielczych mieszkań w 2015 roku (w %)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Dane dotyczące kosztów budowy zostały udostępnione przez trzy miasta. Analizowane spółdzielnie, które przekazały informacje o kosztach budowy przekazały do użytkowania 361 mieszkań. Średnie koszty 1 m² p.u.m. ukształtowały się na poziomie 4 003 zł. Różnica pomiędzy maksymalnymi a minimalnymi kosztami budowy wyniosła 1 539 zł. Rozpiętości te wynikają z bardzo wielu czynników. Koszty budowy uzależnione są bowiem m.in. od technologii budowy, warunków lokalizacyjnych, cyklu realizacji, standardu wykończenia i wyposażenia, form finansowania itp.

Tabela 40 Koszty budowy 1 m² p.u.m. spółdzielczych w miastach monitorowanych w 2015 roku
(w zł)

Wyszczególnienie	Koszty ogółem	Z tego:	
		bezpośrednie	Pośrednie
średnie	3 936	3 335	734
maksymalne	4 586	3 698	888
minimalne	3 147	2 718	429

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Tabela 41 Koszty budowy 1 m² p.u.m. spółdzielczych w miastach monitorowanych w 2015 roku
w badanych miastach (w zł)

Wyszczególnienie	Koszty ogółem	Z tego:	
		bezpośrednie	Pośrednie
Kraków	4 075	3 190	885
Warszawa	4 586	3 698	888
Olsztyn	3 147	2 718	429

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Główną składową kosztów budowy są koszty bezpośrednie, które stanowią od 78,3% do 86,4% całkowitych kosztów. Niezmiennie najwyższy udział w kosztach bezpośrednich stanowią koszty materiałów wraz z kosztami ich zakupu – szacunkowo stanowią one ponad 65%.

Koszty pośrednie stanowią od 13,6% do 21,7% całkowitych kosztów budowy. Duże znaczenie w tym przypadku mają koszty zakupu i przygotowania terenu do realizacji oraz koszty uzbrojenia terenu. Oczywiście te ostatnie powinny być finansowane (poza przyłączami do sieci) z innych poza mieszkaniowych źródeł. W praktyce jednak koszty te spadają na inwestora spółdzielczego, co w znacznym stopniu ma wpływ na wysokość cen. Średnio mogą one podnieść koszt budowy mieszkań nawet o 20%.

Badane jednostki poproszono również o wskazanie liczby mieszkań spółdzielczych, których budowę rozpoczęto w 2015 roku wraz z średnim przewidywanym kosztem ich budowy. W wyniku eksploracji danych wynika, iż w ubiegłym roku rozpoczęto realizację 427 mieszkań, w których średni

koszt budowy wyniesie 4 140 zł/m² p.u.m. Będzie zatem wyższy od kosztu mieszkań oddanych do użytku w 2015 roku o 5,2%.

Tabela 42 Przewidywane koszty budowy mieszkań, których realizację rozpoczęto w 2015 roku

Miasto	Liczba rozpoczętych mieszkań	Koszt budowy 1 m ² p.u.m. (w zł)
Białystok	36	4 245
Kraków	148	4 328
Warszawa	119	4 737
Nowy Sącz	17	3 900
Bydgoszcz	107	3 490

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Warto również przeanalizować wskaźnik odnoszący się do liczby m² p.u.m., które można było wybudować za równowartość przeciętnej miesięcznej płacy w gospodarce narodowej w latach 2010-2015. W 2015 roku za przeciętne wynagrodzenie brutto można było wybudować 1,04 m² p.u.m. Szczegóły prezentuje tabela poniżej.

Tabela 43 Relacje miesięcznej płacy do ceny m² p.u.m. w latach 2010-2015

Miasto	2010	2011	2012	2013	2014	2015
cena 1m ² p.u. budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania	4 360	3 858	3 996	4 025	4 034	3 970
Przeciętne wynagrodzenie brutto	3 430	3 604	3 728	3 837	3 980	4 121
Liczba m ² p.u.m. za miesięczną płacę	0,79	0,93	0,93	0,95	0,99	1,04

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

B. BUDOWNICTWO KOMUNALNE

W 2015 roku do użytku oddano 1 686 mieszkań komunalnych, a więc o 59,1% mniej niż w roku poprzednim. Wśród miast z badania podstawowego jedynie 2 wykazały, iż w ubiegłym roku oddały do użytkowania nowe budynki komunalne: Łęborg i Rzeszów. W celu zminimalizowania błędu statystycznego odnoszącego się do średnich kosztów budowy do analizy zagregowano również miasta z badania rozszerzonego. Umożliwiło to wnioskowanie z większą dokładnością statystyczną.

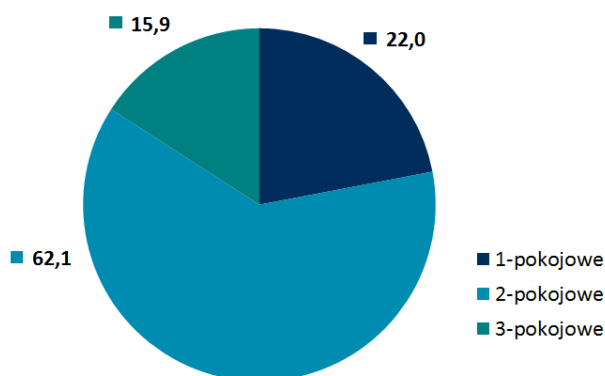
Wśród analizowanych miast 7 zadeklarowało, iż oddało do użytku nowe, komunalne budynki mieszkalne. Łącznie, wg deklaracji, przekazały one do użytkowania 182 mieszkania, w tym w miastach:

- powyżej 100 tys. mieszkańców – 26,
- od 25 do 100 tys. mieszkańców – 100,
- poniżej 25 tys. mieszkańców – 56.

łącznie przekazano do użytkowania 8 budynków mieszkalnych o powierzchni 8 475 m² i 187 mieszkania, co stanowi 10,8% mieszkań oddanych do użytkowania w komunalnym budownictwie mieszkaniowym w 2015 roku. Tym samym średnia powierzchnia mieszkania wyniosła 46,6 m² i była wyższa od średniej krajowej (dla budownictwa komunalnego) wynoszącej w 2015 roku 40,9 m². Wszystkie budynki objęte analizą wzniesiono przy wykorzystaniu techniki tradycyjnej.

Analizując oddane do eksploatacji zasoby mieszkaniowe w 2015 roku należy zauważyć, iż niezmiennie najbardziej popularnymi są nadal mieszkania 2 pokojowe, które w łącznej strukturze stanowią 62,1%. Struktura wybudowanych mieszkań prezentuje wykres poniżej.

Wykres 10 Struktura wybudowanych komunalnych mieszkań w 2015 roku (w %)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W 2015 roku średnie koszty budowy 1 m² p.u.m. komunalnych w miastach monitorowanych wyniosły 2 846 zł. Koszty budowy mieszkań komunalnych są niższe niż spółdzielczych bowiem z jednej strony cechuje je niższy standard wykończenia, a z drugiej nie zawierają one kosztów związanych z pozyskaniem terenów pod budowę. Koszty te są bowiem jedną ze składowych budynków realizowanych przez spółdzielnię. W przypadku budynków komunalnych teren jest najczęściej własnością gminy, w związku z tym nie zwiększa on kosztów budowy.

Tabela 44 Koszty budowy 1 m² p.u.m. komunalnych w miastach monitorowanych w 2015 roku (w zł)

Wyszczególnienie	Koszty ogółem
średnie	2 846
maksymalne	3 722
minimalne	1 986

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Tabela 45 Koszty budowy 1 m² p.u.m. spółdzielczych w miastach monitorowanych w 2015 roku w badanych miastach (w zł)

Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	Koszty ogółem	Z tego:	
			bezpośrednie	Pośrednie
<i>Miasta powyżej 100 tys. mieszkań</i>				
Rzeszów	26	3 722	brak danych	brak danych
<i>Miasta poniżej 100 tys. mieszkań</i>				
Lębork	12	3 052	2 897	155
Wadowice	36	2 258	brak danych	brak danych
Głogów	58	brak danych	brak danych	brak danych
Słupsk	6	3 127	brak danych	brak danych
Lubliniec	20	2 930	brak danych	brak danych
Krosno	24	1 986	brak danych	brak danych

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Badane miasta poproszono również o wskazanie liczby mieszkań komunalnych, których budowę rozpoczęto w 2015 roku wraz ze średnim przewidywanym kosztem ich budowy. W wyniku eksploracji danych wynika, iż w ubiegłym roku rozpoczęto realizację 175 mieszkań, w których średni koszt budowy wyniesie 2 757 zł/m² p.u.m. Będzie zatem niższy od kosztu mieszkań oddanych do użytku w 2015 roku o 3,1%.

Tabela 46 Przewidywane koszty budowy mieszkań, których realizację rozpoczęto w 2015 roku

Miasto	Liczba rozpoczętych mieszkań	Koszt budowy 1 m ² p.u.m. (w zł)
Łomża	52	2 100
Bielsko-Biała	47	3 313
Ustka	20	3 000
Lębork	32	2 417
Mielec	24	2 956

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Dane dotyczące sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie budownictwa komunalnego pozyskano od 42 miast. Potrzeby te głównie zaspokajano poprzez odzyskiwanie mieszkań (2 508). W mniejszym stopniu natomiast przez budowę nowych mieszkań komunalnych (182), bezpośredni zakup lokali mieszkaniowych (67) i adaptację istniejących obiektów (48). Podane wartości nie oznaczają bezpośrednio zwiększenia zasobów mieszkaniowych. Zasób zwiększył się tylko i wyłącznie o budowę nowych mieszkań, adaptację istniejących obiektów i bezpośredni zakup nowych lokali mieszkalnych.

Dane dotyczące sprzedaży mieszkań komunalnych pozyskano od 40 miast. W 2015 roku z zasobów komunalnych sprzedano łącznie 2 303 mieszkań. Średnio stosowano od 10 do 96%

bonifikaty. Przeciętne ceny po jakich sprzedawano z bonifikatą kształtowały się następująco: 360 zł/m² p.u.m. (Lębork), 673 zł/m² p.u.m. (Chełm), 900 zł/m² p.u.m. (Dębno), 866 zł/m² p.u.m. (Bielsko-Biała), 194 zł/m² p.u.m. (Kościerzyna), 399 zł/m² p.u.m. (Tomaszów Mazowiecki), 413 zł/m² p.u.m. (Mielec). Mieszkania sprzedawano również po cenach rynkowych albo cenach ustalonych w trybie przetargu lub z operatu szacunkowego w trybie bezprzetargowym. W badanych miastach kształtowały się one m.in. następująco: 2 845 zł/m² p.u.m. (Legnica), 2 750 zł/m² p.u.m. (Mielec).

C. SPOŁECZNE BUDOWNICTWO CZYNSZOWE (TBS)

W 2015 roku oddano do użytkowania 1 265 mieszkań społeczno-czynszowych, a więc o 26,2% mniej niż w roku poprzednim. Stanowiło to 0,9% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 roku.

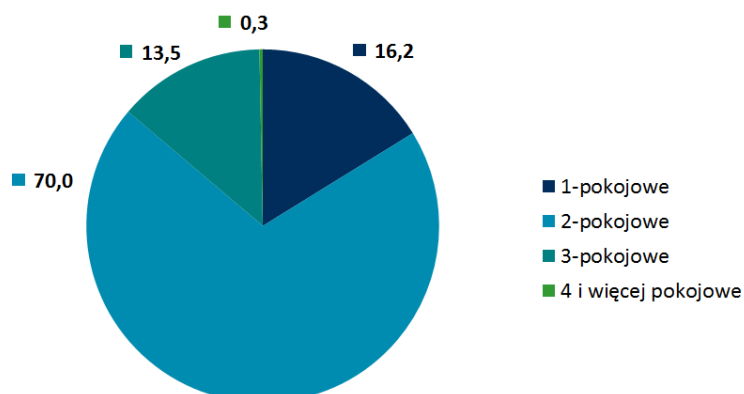
W ramach badań prowadzonych na potrzeby monitoringu w 2015 roku dane o zrealizowanych inwestycjach otrzymano od 25 Towarzystw Budownictwa Społecznego. Wśród analizowanych miast 6 zadeklarowało, iż oddało do użytku nowe, społeczno-czynszowe budynki mieszkalne. Łącznie, wg deklaracji, przekazały one do użytkowania 303 mieszkania, w tym w miastach:

- powyżej 100 tys. mieszkańców – 264,
- od 25 do 100 tys. mieszkańców – 39.

Łącznie przekazano do użytkowania 11 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 15 013 m² i 303 mieszkań, co stanowiło ok. 24,0% wszystkich oddanych do eksploatacji mieszkań w tym typie budownictwa.

Wszystkie budynki mieszkalne zostały wzniesione przy wykorzystaniu techniki tradycyjnej, zaś średnia powierzchnia mieszkania w badanej próbie wyniosła 49,5 m². Strukturę wybudowanych mieszkań prezentuje wykres poniżej.

Wykres 11 Struktura wybudowanych społeczno-czynszowych mieszkań w 2015 roku (w %)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Kształtowanie się kosztów budowy mieszkań TBS oddanych do użytkowania w 2015 roku porównano z aktualnymi wskaźnikami kosztów odtworzenia. W tabeli poniżej zaprezentowano wyniki zebrane od 6 TBS, w pozostałych przypadkach odnotowano bowiem *brak danych*, w związku z tym nie wykazano tego w tabelach. Dane dotyczące kosztów budowy mieszkań oraz sposobu ich finansowania prezentowane są w tych miastach, w których respondenci udzielili informacji.

Budownictwo społeczno-czynszowe, podobnie jak w przypadku pozostałych inwestorów, ma wymiar lokalny i koszty budowy zależą w głównej mierze od wielkości miasta i jego rangi. Wpływ ma również wielkość popytu, jaka kształtuje się na rynku mieszkaniowym.

Tabela 47 Kształtowanie się kosztów budowy mieszkań TBS oddanych do użytku w 2015 roku

Miasto (TBS)	Koszty w zł/m ² p.u.m.			Udział % w koszcie ogółem		Koszt odtworzenia w zł/m ² p.u.m.	
	ogółem	w tym:		bezpośrednie	pośrednie	II kw. 2015	IV kw. 2015
		bezpośrednie	pośrednie				
Krosno	2 668	2 370	298	88,8	11,2	3 246	3 387
Koszalin	2 219	1 974	245	89,0	11,0	3 559	3 517
Łódź	3 835	3 206	629	83,6	16,4	4 105	3 937
Szczecin	4 534	3 452	1 082	76,1	23,9	4 106	4 106
Kalisz	2 900	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	3 821	3 821
Starogard Gdański	3 091	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	4 112	4 132

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W 2015 roku podstawowym źródłem finansowania były obok środków gmin przede wszystkim środki własne TBS oraz kredyty komercyjne. Ponadto korzystano również ze środków finansowych innych podmiotów prawnych i osób fizycznych zainteresowanych budową mieszkań na

wynajem (środki partycypowane). Wielkość nakładów z uwzględnieniem źródeł finansowania budowy mieszkań prezentuje tabela poniżej.

Tabela 48 Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego w badanych miastach w 2015 roku

Miasto (TBS)	Liczba finansowanych mieszkań	Nakłady ogółem (w tys. zł)	Z tego:				
			Kredyt komercyjny	gmina	Środki własne TBS	Środki partycypowane	Środki z BGK (z dopłatą z Funduszu Dopłat)
Krosno	36	440,8	130,0	120,0	52,9	137,9	0,0
Koszalin	36	418,2	0,0	241,3	51,4	125,5	0,0
Łódź	82	1 321,2	300,0	596,9	352,5	71,8	0,0
Szczecin	64	1 855,3	499,5	141,0	965,0	249,8	0,0
Starogard Gdański	3	58,7	0,0	0,0	58,7	0,0	0,0
Siedlce	48	899,7	250,0	0,0	379,8	269,9	0,0
Zielona Góra	70	1332,6	448,3	326,2	125,7	215,1	217,4

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Struktura finansowania budowany analizowanych mieszkań jest bardzo zróżnicowana. Udział kredytu komercyjnego waha się od 0,0% do 33,6%, środki gmin od 7,6% do 57,7%, środki własne TBS od 9,4% do 100,0%, środki partycypowane od 0,0% do 30% oraz środki z Funduszu Dopłat od 0,0% do 16,3%. Coraz większą rolę w strukturze finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego odgrywają środki własne TBS oraz pochodzące od partycypantów. Znaczący udział w finansowaniu niezmiennie mają również gminy, które w szczególności wykorzystują grunty znajdujące się w ich posiadaniu, które stanowią składnik kosztu.

Tabela 49 Struktura finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego w badanych miastach w 2015 roku (w %)

Miasto	Kredyt komercyjny	Gmina	Środki własne TBS	Środki partycypowane	Środki z BGK (z dopłatą z Funduszu Dopłat)
Krosno	29,5	27,2	12,0	31,3	0,0
Koszalin	0,0	57,7	12,3	30,0	0,0
Łódź	22,7	45,2	26,7	5,4	0,0
Szczecin	26,9	7,6	52,0	13,5	0,0
Starogard Gdański	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Siedlce	27,8	0,0	42,2	30,0	0,0
Zielona Góra	33,6	24,5	9,4	16,1	16,3

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

D. BUDOWNICTWO DEWELOPERSKIE

W 2015 roku oddano do użytkowania 62 420 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, a więc o 5,7% więcej niż w roku poprzednim. Stanowiło to 42,3% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 roku.

W ramach badań prowadzonych na potrzeby monitoringu w 2015 roku dane o zrealizowanych inwestycjach pozyskano od 9 deweloperów. Wybudowane przez nich budynki zrealizowane zostały w technologii tradycyjnej udoskonalonej. Jedynie jeden budynek jak stwierdził respondent (deweloper) powstał przy zastosowaniu *techniki mieszanej*. Na rynku występuje relatywnie wysoki odsetek mieszkań małych – do 2 pokoi. Wśród analizowanych wyników mieszkania takie stanowiły 58,0% całego wybudowanego w 2015 roku zasobu. Tym samym należy przypuszczać, że oferta deweloperów skierowana była do osób młodych, o niższych dochodach finansowych.

Tabela 50 Charakterystyka techniczna budynków deweloperskich oddanych do użytku w 2015 roku

Miasto	Liczba budynków	Liczba mieszkań	W tym:					p.u.m. w m ²
			1 pok.	2 pok.	3 pok.	4 pok.	5 pok. i więcej	
Kraków	1	128	9	71	34	14	0	58,2
Warszawa	7	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Warszawa	1	36	4	12	16	4	0	88,7
Warszawa	1	210	30	129	44	7	0	48,3
Gorzów Wielkopolski	3	63	0	5	39	0	19	71,4
Poznań	2	160	29	72	44	14	1	49,4
Szczecin	2	24	1	17	6	0	0	53,4
Łódź	1	24	0	16	8	0	0	52,1
Łódź	12	506	55	218	183	49	1	58,9

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W ramach analizy wyników badania w monitorowanych miastach, przeprowadzonych wśród 9 deweloperów, należy zauważyć, iż średni koszt budowy 1 m² p.u.m. w 2015 roku wyniósł 4 410,1 zł brutto. W tym średnie koszty bezpośrednie wyniosły 3 126,1 zł/m² p.u.m., zaś koszt pośrednie – 1 418 zł/m² p.u.m. Co więcej, badani respondenci zadeklarowali rozpoczęcie budowy 1 270 mieszkań, a ich średni przewidywany koszt budowy to 3 896 zł/m² p.u.m.

Tabela 51 Koszty budowy mieszkań w budownictwie wielorodzinnym – deweloperskim w 2015 roku (w zł/m² p.u.m.)

Miasto	Koszty budowy ogółem	Bezpośrednie koszty budowy	Pośrednie koszty budowy
Kraków	6 716	5 514	1 202
Warszawa	3 700	2 500	1 200
Warszawa	5 400	2 600	2 800
Warszawa	6 742	3 903	2 839
Gorzów Wielkopolski	2 500	2 000	500
Poznań	4 925	3 517	1 408
Szczecin	3 778	2 596	1 182
Łódź	2 798	2 318	480
Łódź	4 335	3 187	1 148

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

5. CENY DZIAŁEK BUDOWLANYCH I MIESZKAŃ W OBROTCIE PRYWATNYM

W 2015 roku ceny działek budowlanych w monitorowanych miastach uległy zmniejszeniu. Niezmienny pozostał jednak trend dość dużej rozpiętości pomiędzy najniższą a najwyższą ceną działek. Przykładowo w Poznaniu ceny działek uzbrojonych wahały się od 200 do 900 zł za 1 m².

Analizując miasta pod kątem ich wielkości zauważamy, iż ceny działek uzbrojonych (za 1 m²) w miastach dużych wahały się od 60 zł w Kaliszu do 900 zł w Poznaniu. W przypadku działek nieuzbrojonych wahały się od 50 zł w Kaliszu do 220 zł w Poznaniu.

W miastach od 25 do 100 tys. mieszkańców ceny działek (za 1 m²) są niższe i kształtują się w przypadku: działek uzbrojonych od 25 zł w Łęborku do 270 zł w Inowrocławiu, działek nieuzbrojonych od 20 zł w Łęborku do 90 zł w Ełku i Inowrocławiu.

Z kolei w miastach małych ceny działek uzbrojonych (za 1 m²) kształtowały się od 30 zł w Dębnie do 140 zł w Grajewie. Nieuzbrojonych zaś od 15 zł w Dębnie do 70 zł w Brzegu Dolnym.

Tabela 52 Ceny kupna-sprzedaży działek budowlanych w grudniu 2015 roku

Miasta	Ceny działek za 1 m ² w zł			
	uzbrojonych		nieuzbrojonych	
	najniższe- najwyższe	występujące najczęściej	najniższe- najwyższe	występujące najczęściej
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców				
Kalisz	60-120	70	50-70	60
Kraków	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Poznań	200-900	630	100-220	180
Rzeszów	140-190	160	80-120	90
Toruń	180-410	240	90-200	140
Zabrze	90-670	123	60-170	83
Zielona Góra	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Miasta 25-100 tys. mieszkańców				
Chełm	40-110	60	30-80	45
Dzierżoniów	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Ełk	100-150	100	40-90	60
Inowrocław	90-270	150	50-90	75
Lębork	25-60	42	20-35	28
Piła	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Sandomierz	80-170	130	25-60	40
Stargard Szczeciński	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców				
Brzeg Dolny	75-120	100	30-70	46
Dębno	30-70	48	15-40	30
Grajewo	60-140	80	20-60	43
Sierpc	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Strzelce Opolskie	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Ceny kupna-sprzedaży oraz wynajmu mieszkań w grudniu 2015 roku nieznacznie spadły. Główną przyczyną była duża podaż mieszkań dostępnych na rynku. W miastach powyżej 100 tys. najwyższa cena mieszkań za 1 m² p.u.m. oraz wynajmu dotyczyła Poznania - odpowiednio 5 200 zł i 1 530 zł. W miastach średnich najwyższy poziom cen odnotowano w Inowrocławiu, zaś w małych w Brzegu Dolnym. Szczegóły prezentuje tabela poniżej.

Tabela 53 Ceny kupna-sprzedaży i wynajmu mieszkań w grudniu 2015

	Ceny mieszkań za 1 m ² p.u.m. w zł		Ceny wynajmu mieszkania 50 m ² p.u.m. o standardzie współczesnym	
	najniższe-najwyższe	występujące najczęściej	najniższe-najwyższe	występujące najczęściej
Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców				
Kalisz	2 700 – 3 900	3 100	500 - 800	600
Kraków	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Poznań	4 300 – 6 000	5 200	1 400 – 1 700	1 530
Rzeszów	3 900 – 5 200	4 500	900 – 1 460	1 200
Toruń	3 200 – 5 000	4 200	650 – 1 600	1 100
Zabrze	2 000 – 3 100	2 600	900 – 1 700	1 300
Zielona Góra	3 100 – 4 200	3 500	800-1 200	960
Miasta 25-100 tys. mieszkańców				
Chełm	1 500 – 3 100	2 000	300 – 1 000	500
Dzierżoniów	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Ełk	1 900 – 2 400	2 000	500 – 900	800
Inowrocław	2 300 – 3 600	2 700	700 – 1 600	1 100
Lębork	2 000 – 3 000	2 500	600 – 900	700
Piła	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Sandomierz	1 800 – 3 400	2 600	400-700	550
Stargard Szczeciński	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców				
Brzeg Dolny	2 500 – 3 500	3 000	700 – 1 500	1 000
Dębno	1 500 – 3 200	2 300	500 – 1 100	900
Grajewo	1 900 – 3 400	2 500	300 - 800	600
Sierpc	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>
Strzelce Opolskie	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>	<i>brak danych</i>

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast oraz danych pochodzących z serwisów Domiporta.pl, Otodom.pl, Gratka.pl

Należy podkreślić, iż pomimo wysokiej liczby nowych mieszkań oddawanych do użytkowania zainteresowanie mieszkaniem wtórnym nadal jest duże. Ich zaletą jest przede wszystkim często lepsza lokalizacja niż tych z rynku pierwotnego. Dodatkowo ceny na rynku wtórnym są statystycznie niższe od tych oferowanych na rynku pierwotnym.

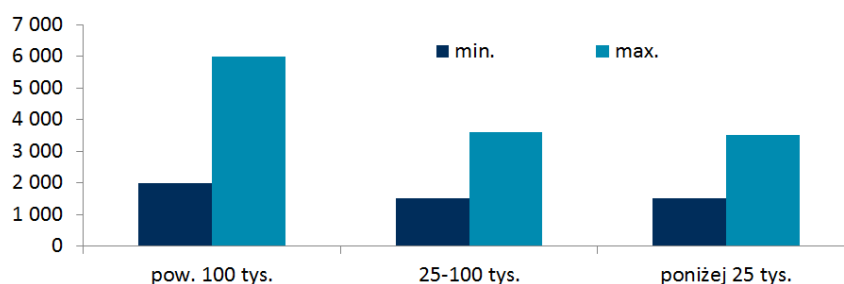
W badanych grupach miast średnie ceny 1 m² p.u. mieszkań na rynku wtórnym kształtowały się następująco:

- miasta powyżej 100 tys. mieszkańców – min. 2 000 zł, max. 6 000 zł,
- miasta od 25 do 100 tys. mieszkańców – min. 1 500 zł, max. 3 600 zł,
- miasta poniżej 25 tys. mieszkańców – min. 1 500 zł, max. 3 500 zł.

Z kolei rozpiętości w cenach wynajmu przeciętnego mieszkania o pow. 50 m² kształtowały się następująco:

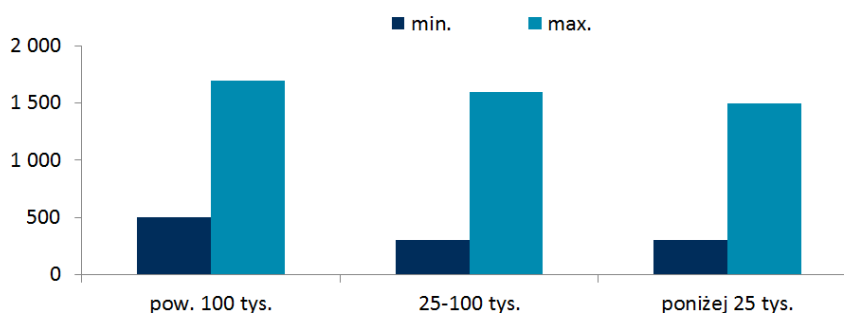
- miasta powyżej 100 tys. mieszkańców – min. 500 zł, max. 1 700 zł,
- miasta od 25 do 100 tys. mieszkańców – min. 300 zł, max. 1 600 zł,
- miasta poniżej 25 tys. mieszkańców – min. 300 zł, max. 1 500 zł.

Wykres 12 Rozpiętości cen mieszkań na rynku wtórnym w 2015 roku w zależności od wielkości miasta (w zł)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast oraz danych pochodzących z serwisów Domiporta.pl, Otodom.pl, Gratka.pl

Wykres 13 Rozpiętości cen wynajmu przeciętnego mieszkania w 2015 roku w zależności od wielkości miasta (w zł miesięcznie)



Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast oraz danych pochodzących z serwisów Domiporta.pl, Otodom.pl, Gratka.pl

2015 rok był rekordowy pod względem sprzedaży mieszkań, co w bezpośredni sposób wpływało na nastroje inwestycyjne deweloperów, którzy zwiększali podaż na rynku. Wzrost sprzedaży nie przełożył się jednak na znaczące zmiany cen mieszkań ofertowych. Po części taką sytuację należy tłumaczyć limitami rządowego programu Mieszkanie dla Młodych oraz faktu, iż w większym stopniu deweloperzy kierują swoją ofertę do ludzi młodych, z mniejszymi dochodami. Dodatkowo bardzo duża oferta podaży przełożyła się na względną stabilizację cen. Przeciętne ceny mieszkań będących w ofercie deweloperów w wybranych miastach prezentuje tabela poniżej.

Tabela 54 Przeciętne ceny mieszkań (ofertowe) w budownictwie deweloperskim w wybranych miastach w latach 2010-2015 (w zł/m² p.u.m.)

Miasto	średnie ceny w latach						2015 2014=100
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Kraków	7 000	6 800	6 500	6 400	6 700	6 660	99,4
Łódź	5 600	5 200	4 800	4 600	4 900	4 700	95,9
Poznań	6 500	6 300	6 100	6 400	6 000	6 300	105,0
Trójmiasto	6 700	6 300	6 000	6 000	6 100	6 350	104,1
Wrocław	7 100	6 500	6 300	6 200	6 100	6 050	99,2
Warszawa	8 100	7 800	7 600	7 800	7 500	7 600	101,3

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych pochodzących z serwisów informacyjnych Bankier.pl oraz raportu *Informacje o mieszkalnictwie 2014*

Tabela poniżej przedstawia medianę cen transakcyjnych w wybranych miastach w 2015 roku. Dane pochodzą z raportu E-Valuer Index 2016 prezentującego wyniki za 2015 rok. Warto zauważyć, iż w raporcie przedstawiane są mediany, a nie średnie ceny bowiem lepiej odwzorowują one informacje na temat rynku cen transakcyjnych. Na średnią wpływają bowiem w istotny sposób pojedyncze, wartości odstające, które mogą w znaczny sposób odbiegać od rzeczywistej sytuacji na rynku. Ciągłe niezmiennie ceny na rynku pierwotnym pozostają wyższe od tych na rynku wtórnym. Największe różnice występują w Sopocie, w którym na rynku pierwotnym mediana ceny transakcyjnej wyniosła 10 705 zł, zaś na rynku wtórnym 6 820 zł. Najbardziej zbliżone ceny odnotowano w Warszawie (7 500 zł na rynku pierwotnym i 7 264 zł na rynku wtórnym). Na zrównanie się tych cen wpływ ma wiele czynników. Istotnym wydaje się jednak fakt, że deweloperzy przekazują mieszkania na obrzeżach miasta, gdzie ceny są niższe lub zbliżone do ceny mieszkań wtórnych znajdujących się w dzielnicach bliżej centrum.

Tabela 55 Mediana cen transakcyjnych i ich dynamika (w zł/m² p.u.m.) w wybranych miastach w 2015 roku

Miasto	Ceny		Dynamika cen 1:2
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	
	1	2	
Białystok	4 436	4 008	110,7
Bydgoszcz	4 484	3 520	127,4
Toruń	5 190	3 846	134,9
Katowice	4 827	3 310	145,8
Kielce	4 548	3 538	128,5
Kraków	6 299	5 757	109,4
Lublin	4 692	4 475	104,8
Łódź	4 435	3 145	141,0
Olsztyn	4 423	4 095	108,0
Opole	4 204	3 873	108,5
Poznań	5 872	4 954	118,5
Rzeszów	4 363	4 172	104,6
Szczecin	4 575	3 840	119,1
Gdańsk	6 157	4 905	125,5
Gdynia	6 339	4 717	134,4
Sopot	10 705	6 820	157,0
Warszawa	7 500	7 264	103,2
Wrocław	5 571	5 175	107,7
Zielona Góra	3 601	2 918	123,4
Gorzów Wielopolski	3 249	2 601	124,9

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych Emmerston Evaluation (E-Valuer Index 2016)

Tabela 56 Średnie ceny ofertowe (w zł/m² p.u.m.) w największych miastach w 2015 roku

Miasto	Ceny		Dynamika cen 1:2
	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	
	1	2	
Gdańsk	6 524	6 014	108,5
Katowice	5 571	3 938	141,5
Kraków	6 618	6 938	95,4
Łódź	4 870	3 878	125,6
Poznań	6 531	5 697	114,6
Warszawa	7 716	8 595	89,8
Wrocław	6 111	5 889	103,8

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych NBP

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Uwagi metodologiczne

Poniższy rozdział prezentuje dane odnoszące się do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zarówno w poszczególnych miastach (wymienianych z nazwy), jak również dane analizowane są na badane miasta wg ich wielkości. Celem porównania danych z wynikami ubiegłorocznego raportu do analizy danych zaproszono również te same miasta stanowiące próbę podstawową. Ze względu jednak na brak zwrotności ankiet oraz wysoki wskaźnik braku danych do informacji niezbędnych do wnioskowania w odniesieniu do miast wg ich wielkości włączono również otrzymane wyniki z badania rozszerzonego. Umożliwiło to zmniejszenie błędu statystycznego przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej struktury próby. Wyniki odnoszące się do poszczególnych miast zostały przedstawione poglądowo.

1. CZYNsze I OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ OPŁATY ZA ŚWIADCZENIA

W 2015 roku średnie stawki w miastach monitorowanych wyniosły 4,20 zł na 1 m² p.u.m. i były niższe o 4% w stosunku do roku poprzedniego. Największe średnie stawki czynszu odnotowano w Poznaniu (7,47 zł na 1 m² p.u.m.) – były one o 1% wyższe niż w grudniu 2014 roku. Najniższy zaś ich poziom dotyczył Chełmu – 2,49 zł na 1 m² p.u.m.

Tabela 57 Średnia wysokość stawek opłat czynszowych za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych w 2014 i 2015 roku (w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)

Miasto	Średnie stawki czynszu obowiązujące:		Wskaźnik wzrostu (grudzień 2013 = 100)
	W grudniu 2014	W grudniu 2015	
Kraków	5,92	5,80	98
Poznań	7,37	7,47	101
Rzeszów	3,68	3,67	100
Zabrze	5,31	4,96	93
Chełm	2,77	2,49	90
Lębork	3,84	3,83	100
Piła	3,10	3,09	100
Stargard Szczeciński	5,85	4,56	78
Brzeg Dolny	3,90	3,70	95
Dębno	4,28	4,36	102
Sierpc	2,50	2,54	102
Średnio	4,40	4,20	96

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

W grudniu 2015 roku opłaty czynszowe dla komunalnych lokali mieszkalnych o niższych standardach kształtowały się w przedziale 1,16 zł – 3,60 zł za 1 m² p.u.m. miesięcznie, przy średniej¹⁰ stawce wynoszącej dla tej kategorii 2,43 zł za 1 m² p.u.m. miesięcznie. Szczegóły prezentuje tabela poniżej.

Tabela 58 Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych w badanych miastach na koniec grudnia 2015 roku (w zł na 1 m² p.u.m.)

Miasto	Stawki czynszu obowiązującego w grudniu 2015 roku.			
	najniższe	średnie	najwyższe	socjalne
Kraków	3,08	5,80	7,87	1,54
Poznań	2,23	7,47	8,90	2,45
Rzeszów	1,33	3,67	4,18	0,67
Zabrze	3,41	4,96	7,87	0,50
Chełm	1,16	2,49	3,84	0,76
Dzierżoniów	2,35	<i>brak danych</i>	4,23	0,55
Lębork	2,33	3,83	5,40	0,89
Piła	1,66	3,09	3,88	0,83
Stargard Szczeciński	3,60	4,56	7,41	1,50
Brzeg Dolny	3,09	3,70	6,17	1,54
Dębno	3,72	4,36	4,71	1,86
Sierpc	1,20	2,54	3,23	0,63
Średnia	2,43	4,36	5,64	1,14

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

Dane dotyczące średnich wysokości opłat eksploatacyjnych zostały udostępnione przez spółdzielnie z 5 miast badania podstawowego. Średnia dla nich opłata eksploatacyjno-remontowa ukształtowała się na poziomie 2,90 zł na 1 m² p.u.m., a więc o 1% więcej niż w roku poprzednim. Największe wzrosty odnotowano w Krakowie i Poznaniu.

Tabela 59 Średnia wysokość opłat eksploatacyjnych w spółdzielczych lokalach mieszkalnych w 2014 i 2015 roku (w zł na 1 m² p.u.m.)

Miasto	Opłaty eksploatacyjno-remontowe		Wskaźnik wzrostu (grudzień 2014 = 100)
	W grudniu 2014	W grudniu 2015	
Kraków	2,15	3,31	154
Poznań	2,86	3,73	130
Rzeszów	2,79	1,42	51
Zabrze	1,78	2,21	124
Piła	3,00	2,09	70
średnia	2,50	2,60	101

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

¹⁰ Średnia na podstawie miast z badania podstawowego, które udzieliły odpowiedzi

Efektorem urealniania poziomu stawek czynszowych odpowiadających standardowi mieszkań komunalnych w niektórych miastach były znacznie wyższe stawki w porównaniu z opłatami eksploatacyjno-remontowymi – blisko dwukrotnie. W miastach pow. 100 tys. mieszkańców czynsze w zasobach komunalnych były znacznie wyższe od opłat eksploatacyjno-remontowych w zasobach spółdzielczych. Należy spodziewać się, iż trend ten będzie się pogłębiał.

Tabela 60 Relacje stawek czynszu w zasobach komunalnych do opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych w grudniu 2015 roku

Miasto	Średnie stawki czynszu obowiązujące:		Relacja czynszów do opłat w spółdzielniach (w %)
	czynsze w zasobach komunalnych	Opłaty eksploatacyjno-remontowe w zasobach spółdzielczych	
Kraków	5,80	3,31	175
Poznań	7,47	3,73	200
Rzeszów	3,67	1,42	258
Zabrze	4,96	2,21	224
Piła	3,09	2,09	148
	5,00	2,55	196

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

Bardzo dużym ograniczeniem w badaniu stawek czynszu w lokalach mieszkalnych w budynkach prywatnych była trudność w pozyskiwaniu danych (wysoki wskaźnik odmów). Wyniki pozyskano jedynie od zarządców w 3 miastach. Warto zauważyć, iż pozyskane informacje dotyczące stawek czynszu z monitorowanych miast są ponad dwukrotnie niższe od tych wskazywanych przez NBP. Należy podkreślić, iż dane pozyskano jedynie od 3 zarządców prywatnych budynków czynszowych w związku z tym nie można uogólniać tych wyników na cały prywatny zasób mieszkań w analizowanych miastach. Szczegóły prezentuje tabela poniżej.

Tabela 61 Stawki czynszu za lokale mieszkalne w budynkach prywatnych w 2015 roku (w zł na m² p.u.m.)

	Stawki czynszu na koniec 2015 roku		
	Najniższe	średnie	najwyższe
Poznań	9,10	11,17	12,39
Kraków	10,85	12,84	14,50
Zielona Góra	9,80	10,50	11.20

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

Wysokość opłat za wodę i ścieki ustalana jest w poszczególnych miastach pomiędzy przedsiębiorstwami dostarczającymi usługi a władzami lokalnymi. Z kolei opłaty za wywóz śmieci konstruowane są w oparciu o przetargi pomiędzy przedsiębiorstwami zajmującymi się wywozem śmieci. Wyodrębnianie grup taryfowych, dla których ustalane są zróżnicowane ceny i stawki opłat

odbywa się z uwzględnieniem możliwości wyodrębnienia rzeczywistych kosztów i ich prawidłowej alokacji. Oznacza to, że nie obowiązują narzucone grupy taryfowe, a więc różnorodność tych grup jest coraz większa. Taryfy są wynikiem zależności kosztów i przychodów ze sprzedaży. Przedsiębiorstwa świadczące usługi w zakresie dostarczania wody i odprowadzania ścieków mają różne formy prawne (spółki prawa handlowego, zakłady budżetowe, spółki cywilne itp.) oraz różną strukturę właścicielską. Właścicielami przedsiębiorstw są gminy, prywatni właściciele, bądź może być to forma mieszana gmina z prywatnym właścicielem. Cechą wspólną bez względu na formę działalności, jak i strukturę właścicielską jest naturalny monopol świadczenia takich usług. W różnych miastach mogą być więc różne wysokości opłat.¹¹

Tabela 62 Stawki opłat za świadczenia w badanych komunalnych jednostkach mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku

Miasto	Stawki opłat (w zł na osobę miesięcznie) za:			
	Zimną wodę i ścieki		Wywóz śmieci	
	2014	2015	2014	2015
Kraków	42,97	36,52	9,93	15,00
Poznań	29,16	32,14	12,00	12,00
Rzeszów	38,01	23,40	8,37	8,30
Zabrze	62,16	41,40	10,90	15,00
Lębork	21,26	22,30	8,50	8,50

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

W 2015 roku średnia opłata za wodę i odprowadzanie ścieków na osobę spadły w zasobach komunalnych o 4%, wzrosły zaś w zasobach spółdzielni o 2%. Z odwrotną tendencją mamy do czynienia w przypadku wywozu śmieci. W tym przypadku wzrost odnotowano w zasobach komunalnych (średnio o 2%), zaś w przypadku zasobów spółdzielni rynek ustabilizował się.

Tabela 63 Opłaty za świadczenia w badanych komunalnych jednostkach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku

wyszczególnienie		Zasoby komunalnych jednostek mieszkaniowych				Zasoby spółdzielni mieszkaniowych			
		ogółem	Z tego w miastach:			ogółem	Z tego w miastach		
			pow. 100 tys.	25-100 tys.	poniżej 25 tys.		pow. 100 tys.	25-100 tys.	poniżej 25 tys.
Zimna woda i ścieki (w zł na osobę miesięcznie)	2014	35,39	44,13	27,01	34,90	29,13	30,50	24,46	28,84
	2015	34,14	42,12	26,32	34,86	29,78	29,34	25,65	29,12
	% wzrostu	96	95	97	100	102	96	105	101
Wywóz śmieci (w zł na osobę miesięcznie)	2014	10,36	10,17	9,31	12,10	10,41	10,53	10,48	10,00
	2015	10,59	10,32	9,30	11,50	10,43	10,53	10,51	10,00
	% wzrostu	102	101	100	95	100	100	100	100

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

¹¹ Monitoring mieszkaniowy 2014, IRM

2. STAWKI OPŁAT ZA C.O. I C.C.W.

W zasobach mieszkaniowych występują również opłaty za centralne ogrzewanie (c.o.) i centralną ciepłą wodę (c.c.w.). Podobnie jak w roku ubiegłym w zasobach administrowanych przez gminne jednostki mieszkaniowe instalacje c.o. posiada ok. 55% mieszkań, w zasobach prywatnych czynszowych 15%, natomiast w zasobach spółdzielczych 98% mieszkań. W zależności od źródła wytwarzania ciepła wysokość stawek różni się między sobą. Analizę porównawczą utrudnia fakt, że coraz powszechniejszy jest system liczników w mieszkaniach oraz różne jednostki stawek np. zarządcy często określają stawki w zł na KJ, a nie na 1 m² p.u.m. Dodatkowo badanym trudno było wyodrębnić osobno koszty za c.o. i c.c.w. bowiem wskazują i analizują je łącznie w związku z tym ich szacunki w tym zakresie zwiększają błąd statystyczny badania. W świetle przedstawionych czynników, podobnie jak w roku 2014, średnie opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę przedstawiono łącznie w zł na 1 m² p.u.m.

Generalnie stawki czynszu za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę zarówno w zasobach komunalnych jednostek mieszkaniowych, jak również zasobach spółdzielni mieszkaniowych, podobnie jak w roku 2014, spadły. Szczegóły prezentuje tabela poniżej.

Tabela 64 Średnie opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę w badanych zasobach mieszkaniowych w zł/m² miesięcznie w 2014 i 2015 roku

Miasto	Zasoby komunalnych jednostek mieszkaniowych			Zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
	2014	2015	wskaźnik wzrostu (2014=100)	2014	2015	wskaźnik wzrostu (2014=100)
ogółem	3,38	3,35	99	2,53	2,41	95
miasta pow. 100 tys. mieszkańców	3,35	3,29	98	2,51	2,45	98
miasta 25-100 tys. mieszkańców	3,49	3,50	100	2,33	2,29	98
miasta poniżej 25 tys. mieszkańców	3,28	3,30	101	2,92	2,94	101

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

3. OPŁATY CAŁKOWITE ZA LOKALE MIESZKALNE

Analiza badanych miast objęła również informacje dotyczące całkowitych opłat za lokale mieszkalne komunalne i spółdzielcze, na które składają się opłaty podstawowe (czynsz lub opłata eksploatacyjna) oraz opłaty za świadczenia (zimna woda i kanalizacja, wywóz śmieci oraz opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę).

Celem porównania wysokości opłat jako standardowo analizowane mieszkanie przyjęto lokal z pełnym wyposażeniem w instalacje o 50 m² p.u.m., zamieszkały przez 3 osoby.

W 2015 roku szacunkowa opłata za mieszkanie komunalne w 2015 roku wyniosła 395 zł i była niewiele niższa od tej uzyskanej w roku 2014 (spadek o ok. 2%). Wzrost odnotowano w przypadku opłaty za świadczenia z 160 zł w 2014 roku do 171 zł w roku 2015.

Tabela 65 Szacunek średnich opłat (bez c.o. i c.c.w.) w mieszkaniach komunalnych w 2014 i 2015 roku

miasto	opłaty razem w zł	Z tego:	
		czynsz	za wodę, ścieki i wywóz śmieci
2014	402	242	160
2015	395	224	171
% wzrostu (2014=100)	98	93	107

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Szacunkowa opłata za mieszkanie spółdzielcze wyniosła 270 zł i była o 3% wyższa od tej uzyskanej w 2014 roku, którym odnotowano 5% wzrost. Wzrost w przeciwieństwie do mieszkań komunalnych warunkowany był dodatnią dynamiką w przypadku opłaty podstawowej – eksploatacyjnej.

Tabela 66 Szacunek średnich opłat (bez c.o. i c.c.w.) w mieszkaniach spółdzielczych w 2014 i 2015 roku

wyszczególnienie	opłaty razem w zł	Z tego:	
		opłata eksploatacyjna	za wodę, ścieki i wywóz śmieci
2014	262	124	138
2015	270	128	142
% wzrostu (2014=100)	103	104	102

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Podobnie jak w roku 2014, w 2015 najwyższe opłaty za lokal 50 m² odnotowano w przypadku prywatnych zasobów czynszowych, w którym największymi składowymi są opłata podstawowa (463 zł) oraz opłaty za c.o. i c.c.w. (240 zł). Na drugim miejscu znalazły się mieszkania w zasobach TBS, w których łączne opłaty wyniosły w 2015 roku 707 zł.

Tabela 67 Szacunek średnich opłat w mieszkaniach z pełnym wyposażeniem w 2015 roku

miasto	opłaty razem w zł	Z tego:		
		opłata podstawowa	za wodę, ścieki i wywóz śmieci	za CO i CCW
komunalne	583	224	171	188
spółdzielcze	410	128	142	140
prywatne czynszowe	801	463	98	240
TBS	707	475	98	134

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

4. GOSPODARKA ZASOBAMI KOMUNALNYMI I SPÓŁDZIELCZYMI W MIASTACH MONITOROWANYCH

Kolejna edycja badania potwierdziła problem braku możliwości rozdziału źródeł wpływów środków w badanych komunalnych jednostkach. Respondenci nie potrafili wskazać żądanych informacji, w związku z tym pojawiły się częste braki danych. Dane w podziale na wielkość miast zostały zaprezentowane w kolejnych działach, do tego celu zagregowano również wyniki badania rozszerzonego.

Wyniki badania za rok 2015 potwierdziły hipotezę z 2014 roku, że koszty utrzymania zasobów komunalnych są bardzo zróżnicowane w zależności od lokalizacji miasta. Największy poziom kosztów zadeklarowało miasto Kraków, najniższe zaś Chełm. Szczegóły prezentuje tabela poniżej.

Tabela 68 Koszty utrzymania i źródła wpływu środków w badanych komunalnych jednostkach zarządzających zasobami w 2015 roku (w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)¹²

Miasto	Koszty utrzymania			Źródła wpływu środków			
	ogółem	eksploatacja ¹³	techniczne utrzymanie	ogółem	Z lokali mieszkalnych	Z lokali użytkowych	Dodatki mieszkaniowe i dotacje
Kraków	18,99	12,22	6,77	25,03	8,48	16,55	brak danych
Poznań	3,94	1,91	2,03	4,51	2,20	2,31	0,00
Rzeszów	6,81	4,57	2,24	7,01	4,24	2,32	0,45
Zabrze	4,79	3,34	1,93	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Chełm	0,38	0,21	0,17	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Dzierżoniów	3,62	0,95	2,67	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Inowrocław	3,20	2,29	0,91	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Lębork	6,83	3,67	3,16	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Piła	7,62	5,78	1,84	7,83	4,77	2,11	0,95
Stargard Szczeciński	6,59	4,25	2,39	6,59	3,25	1,35	1,99
Brzeg Dolny	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Dębno	3,56	1,77	1,79	3,64	1,92	1,10	0,62
Sierpc	3,87	2,82	1,05	6,52	2,86	2,50	1,16

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

Mniejsze różnice w zakresie zróżnicowania występują w spółdzielniach mieszkaniowych. Największy ich poziom odnotowano w Poznaniu, najniższy zaś w Rzeszowie. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych problem ze wskazaniem źródeł wpływu środków był niższy niż w zasobach

¹² bez kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody

¹³ Bez zimnej wody, ścieków i wywozu śmieci

komunalnych. Nie mniej jednak ze względu na niski poziom wskaźników porównywanie wyników pomiędzy tymi dwoma typami budownictwa jest nieistotne statystycznie.

Tabela 69 Koszty utrzymania i źródła wpływu środków w badanych spółdzielniach mieszkaniowych w 2015 roku (w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)¹⁴

Miasto	Koszty utrzymania			Źródła wpływu środków			
	ogółem	eksploatacja ¹⁵	techniczne utrzymanie	ogółem	Z lokali mieszkalnych	Z lokali użytkowych	Inne ¹⁶
Kraków	4,61	3,31	1,30	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Poznań	8,08	5,43	2,65	10,61	5,44	5,11	0,06
Rzeszów	2,52	1,42	1,10	2,52	2,38	0,0	0,14
Zabrze	2,65	2,21	0,44	2,70	2,40	0,02	0,28
Chełm	4,10	2,93	1,17	6,59	2,68	3,80	0,11
Piła	3,18	2,09	1,09	3,18	2,67	0,19	0,32
Sandomierz	4,17	2,95	1,22	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Toruń	6,46	5,09	1,37	7,07	6,80	0,22	0,05

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych

5. NAKŁADY REMONTOWE W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

W 2015 roku w grupie badanych miast średnie nakłady na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych kształtowały się na poziomie 2,08 na 1m² p.u.m. i były niższe o 5% w stosunku do roku poprzedniego (ale wyższe niż o 4% niż w roku 2013).

Tabela 70 Nakłady na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku (w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)

wyszczególnienie	Nakłady na techniczne utrzymanie (w zł/m ² p.u.m. miesięcznie)		
	ogółem	Konserwacja i remonty bieżące	Remonty pośrednie i gruntowne
2014	2,20	0,78	1,42
2015	2,08	0,85	1,23
wskaźnik wzrostu (2014=100)	95	109	87

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Podobnie jak w roku 2014, najwyższy poziom nakładów na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych dotyczył dużych miast (2,74 zł na 1m² p.u.m.). Najniższy poziom nakładów odnotowano w średnich miastach – 1,71 zł na 1m² p.u.m. (podobnie jak w roku 2014).

¹⁴ bez kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody

¹⁵ Bez zimnej wody, ścieków i wywozu śmieci

¹⁶ Z dodatków mieszkaniowych, a także wpływy z reklam i z TV kablowej, odsetki z lokat bankowych itp.

Tabela 71 Nakłady na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych w 2015 roku wg wielkości miast (w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)

Miasta	Nakłady na techniczne utrzymanie (w zł/m ² p.u.m. miesięcznie)		
	ogółem	konserwacja i remonty bieżące	remonty pośrednie i gruntowne
pow. 100 tys. mieszkań	2,74	1,20	1,54
25-100 tys. mieszkań	1,71	0,41	1,30
poniżej 25 tys. mieszkań	2,00	1,12	1,00

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Warto również dodać, iż nakłady na techniczne utrzymanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych były niższe od komunalnych i wyniosły w 2015 roku 1,23 zł na 1m² p.u.m. (w 2014 roku wyniosły 1,37 zł).

W badanych miastach poproszono zarządców o subiektywną ocenę w zakresie stanu technicznego budynków komunalnych, spółdzielczych oraz prywatnych czynszowych. Najbardziej pesymistyczni w swojej ocenie są zarządcy komunalnych zasobów mieszkaniowych, którzy stwierdzili, iż 15% zasobu mieszkaniowego jest w złym stanie. Potwierdzają to ciągle niskie nakłady na techniczne utrzymanie budynków. Pomimo wzrostu w stosunku do roku 2014 są one niewystarczające i nie zaspokajają wszystkich potrzeb tego budownictwa.

Tabela 72 Stan techniczny budynków komunalnych, spółdzielczych i prywatnych czynszowych zasobów mieszkaniowych w 2015 roku wg oceny zarządzających (w %)

Miasta	Stan techniczny budynku w 2015 roku		
	zły	zadowalający	dobry
komunalne	15	47	34
spółdzielcze	1	18	72
prywatne czynszowe	9	11	80

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

6. ZMIANY W WYSOKOŚCI KOSZTÓW UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

W 2015 roku średnie koszty utrzymania zasobów komunalnych i spółdzielczych nieznacznie spadły w porównaniu z rokiem 2014 odpowiednio o 1% i 2%. Główną determinantą tej sytuacji był spadek kosztów na techniczne utrzymanie budynków, w szczególności kosztów konserwacji i remontów bieżących.

Tabela 73 Koszty utrzymania komunalnych i spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku

Wyszczególnienie	Koszty utrzymania w zł na 1 m ² p.u.m. miesięcznie ¹⁷					
	Zasoby komunalne			Zasoby spółdzielcze		
	ogółem	eksploatacja	techniczne utrzymanie	ogółem	eksploatacja	techniczne utrzymanie
2014	6,18	3,98	2,20	5,06	3,69	1,37
2015	6,09	4,01	2,08	4,94	3,71	1,23
wskaźnik wzrostu (2014=100)	99	101	95	98	101	90

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Tabela 74 Koszty utrzymania komunalnych i spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w 2015 roku wg wielkości miast

Miasta	Koszty utrzymania w zł na 1 m ² p.u.m. miesięcznie ¹⁸					
	Zasoby komunalne			Zasoby spółdzielcze		
	ogółem	eksploatacja	techniczne utrzymanie	ogółem	eksploatacja	techniczne utrzymanie
powyżej 100 tys.	8,82	6,08	2,74	5,77	3,96	1,81
25-100 tys.	4,50	2,79	1,71	4,24	3,51	0,73
poniżej 25 tys.	4,94	2,94	2,00	4,17	3,55	0,62

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W komunalnych zasobach wśród kosztów eksploatacji i usług w 2015 roku wzrosły koszty administracji (o 2%) oraz wody i odprowadzania ścieków (o 2%). W przypadku podatku od gmin oraz pozostałych kosztów odnotowano stosunkowo niewielki spadek.

Podobnie jak w roku 2014, w 2015 koszty eksploatacji były zdecydowanie wyższe w przypadku dużych miast (6,08 zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie), niż w średnich (2,79 zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie) i małych (2,94 zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie).

Tabela 75 Koszty eksploatacji w zasobach komunalnych w 2014 i 2015 roku (w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Elementy kosztów eksploatacji i usług				
	ogółem	Administracja i ogólne	Podatki dla gmin	Pozostałe koszty eksploatacji (w tym dźwigi)	Woda i odprowadzanie ścieków
2014	3,98	1,49	0,16	1,14	1,19
2015	4,01	1,52	0,15	1,12	1,22
wskaźnik wzrostu (2014=100)	101	102	94	98	103

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

¹⁷ Bez c.o. i c.c.w

¹⁸ Bez c.o. i c.c.w

**Tabela 76 Koszty eksploatacji w zasobach komunalnych w 2015 roku wg wielkości miast
(w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)**

Miasta	Elementy kosztów eksploatacji i usług				
	ogółem	Administracja i ogólne	Podatki dla gmin	Pozostałe koszty eksploatacji (w tym dźwigi)	Woda i odprowadzanie ścieków
Pow. 100 tys.	6,08	2,10	0,27	1,78	1,93
25-100 tys.	2,79	1,04	0,07	0,79	0,89
Poniżej 25 tys.	2,94	1,39	0,09	0,76	0,70

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W zasobach spółdzielczych, podobnie jak w komunalnych wzrosły koszty administracji oraz wody i odprowadzania ścieków odpowiednio o 4% i 2%. Szczegóły prezentują tabele poniżej.

Tabela 77 Koszty eksploatacji w zasobach spółdzielczych w 2014 i 2015 roku (w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Elementy kosztów eksploatacji i usług				
	ogółem	Administracja i ogólne	Podatki dla gmin	Pozostałe koszty eksploatacji (w tym dźwigi)	Woda i odprowadzanie ścieków
2014	3,69	1,02	0,28	1,21	1,18
2015	3,71	1,06	0,25	1,20	1,20
wskaźnik wzrostu (2014=100)	101	104	89	99	102

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Tabela 78 Koszty eksploatacji w zasobach spółdzielczych w 2015 roku wg wielkości miast (w zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie)

Miasta	Elementy kosztów eksploatacji i usług				
	ogółem	Administracja i ogólne	Podatki dla gmin	Pozostałe koszty eksploatacji (w tym dźwigi)	Woda i odprowadzanie ścieków
Pow. 100 tys.	3,96	1,20	0,36	1,08	1,32
25-100 tys.	3,51	0,91	0,19	1,50	0,91
Poniżej 25 tys.	3,55	1,58	0,21	0,69	1,07

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

7. ZMIANY W ŹRÓDŁACH WPŁYWU ŚRODKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

W zasobach komunalnych w 2015 roku łączne środki na utrzymanie lokali mieszkalnych wyniosły 6,02 zł na 1 m² p.u.m. miesięcznie i były o 3% wyższe od wpływów z 2014 roku. Zdecydowanie mniejszą dynamikę odnotowano w przypadku zasobów spółdzielczych, w których środki wzrosły

z 4,04 zł na 1 m² p.u. miesięcznie w 2014 roku do poziomu 4,09 zł na 1 m² p.u. miesięcznie w 2015 roku. W obu rodzajach lokali wzrosty odnotowano w przypadku opłat za lokale mieszkalne.

W strukturze środków na utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych wpływy z opłat za lokale mieszkalne stanowiły w 2015 roku 59% środków ogółem, zaś w spółdzielczych 67%. Szczegóły prezentują tabele poniżej.

Tabela 79 Źródła środków na utrzymanie lokali w zasobach komunalnych i spółdzielczych w 2014 i 2015 roku (w zł na 1m² p.u. miesięcznie)

Miasta	Środki na utrzymanie ¹⁹							
	Zasobów komunalnych				Zasobów spółdzielczych			
	ogółem	Z opłat za lokale mieszkalne	Z opłat za lokale użytkowe	Dodatki mieszkaniowe i dotacje	ogółem	Z opłat za lokale mieszkalne	Z opłat za lokale użytkowe	Dodatki mieszkaniowe i dotacje
2014	5,84	3,23	1,65	0,96	4,04	2,66	0,56	0,81
2015	6,02	3,54	1,67	0,96	4,09	2,75	0,52	0,82
wskaźnik wzrostu (2014=100)	103	105	101	100	101	103	93	101

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Tabela 80 Źródła środków na utrzymanie lokali w zasobach komunalnych i spółdzielczych w 2015 roku wg wielkości miast (w zł na 1m² p.u. miesięcznie)

Miasta	Środki na utrzymanie ²⁰							
	Zasobów komunalnych				Zasobów spółdzielczych			
	ogółem	Z opłat za lokale mieszkalne	Z opłat za lokale użytkowe	Dodatki mieszkaniowe i dotacje	ogółem	Z opłat za lokale mieszkalne	Z opłat za lokale użytkowe	Dodatki mieszkaniowe i dotacje
Pow. 100 tys.	8,95	4,57	3,55	0,83	4,35	2,92	0,62	0,81
25-100 tys.	4,28	3,01	0,73	0,54	3,64	2,89	0,54	0,21
Poniżej 25 tys.	4,61	2,20	0,58	1,83	4,13	1,63	0,38	2,12

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

8. DOPLĄTY DO GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Poza podstawowymi źródłami finansowania obejmującymi komunalne i spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, można wskazać również źródła dopełniające. W przypadku zasobów komunalnych, w 2015 roku największy udział w dopłatach stanowiły dodatki mieszkaniowe – średnia kwota dopłaty na 1 m² p.u.m. miesięcznie znajdowała się na poziomie 0,78 zł. Oznacza to, że utrzymuje się tendencja wzrostowa w zakresie wysokości dodatków mieszkaniowych. W porównaniu z rokiem 2014

¹⁹ Bez c.o. i c.c.w.

²⁰ Bez c.o. i c.c.w.

ich wartość wzrosła o 1%. W roku 2015, o 29% wzrosła również kwota dotacji. Dodatnia dynamika dotyczyła dodatków mieszkaniowych także w zasobach spółdzielczych.

Tabela 81 Dopłaty do zasobów komunalnych i spółdzielczych w 2014 i 2015 roku
(w zł na 1 m² p. u.m. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Zasoby komunalne			Zasoby spółdzielcze		
	ogółem	dodatki mieszkaniowe	dotacje	ogółem	dodatki mieszkaniowe	inne źródła
2014	0,96	0,77	0,18	0,81	0,13	0,67
2015	1,01	0,78	0,23	0,87	0,15	0,72
wskaźnik wzrostu (2014=100)	105	101	129	108	115	107
Miasta:						
powyżej 100 tys. mieszkańców	1,10	0,87	0,23	1,15	0,13	1,02
25-100 tys. mieszkańców	0,86	0,78	0,08	0,16	0,10	0,06 ^{b/}
do 25 tys. mieszkańców	1,21	0,96	0,25	0,14 ^{a/}	0,14	0,00 ^{c/}

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ Najwyższa wskazana przez spółdzielnie dopłata wynosiła 0,28 zł.

b/ Spośród badanych spółdzielni jedynie SM w Oleśnicy i Nowym Sączu wykazały dopłatę.

c/ Spośród badanych spółdzielni jedynie SM w Szubinie wykazała dopłatę na poziomie 0,02 zł na 1m² p.u.m. miesięcznie.

Średnie pułapy dochodowe stosowane przy wynajmie lokali komunalnych w 2015 roku znajdowały się na poziomie 1 471,08 zł/osobę w gospodarstwach jednoosobowych oraz 1 314,63 zł/osobę w gospodarstwach wieloosobowych. W przypadku lokali socjalnych pułapy te kształtowały się następująco:

- 892,03 zł/osobę w gospodarstwach jednoosobowych,
- 659,35 zł/osobę w gospodarstwach wieloosobowych.

Tabela 82 Średnie pułapy dochodowe stosowane przy wynajmie lokali komunalnych i socjalnych w 2015 roku w zł/osobę

Wyszczególnienie	Gospodarstwo jednoosobowe	Gospodarstwo wieloosobowe
Lokale komunalne	1 471,08	1 314,63
Lokale socjalne	892,03	659,35

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Ankietowane jednostki zostały również poproszone o wskazanie pozadochodowych kryteriów przydziału mieszkań socjalnych oraz komunalnych. Szczegółowe warunki przyznawania wspomnianych lokali są ustalane odrębnie przez poszczególne gminy. Pomimo względnej dowolności ich określania, można wyodrębnić listę kryteriów, które są wspólne dla większości jednostek. Gminy

wskazały, że mieszkania socjalne, w pierwszej kolejności otrzymują osoby, które nabyły prawo do niego w drodze orzeczenia sądowego. Z zasady lokale socjalne są ponadto skierowane to osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych (które nie posiadają prawa do lokalu mieszkalnego) i znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej. O takie mieszkanie mogą ubiegać się zatem osoby, których dochód nie przekracza określonych przez gminy stawek. Dodatkowo, oczekujący na lokal, muszą być mieszkańcami gminy (np. przez okres przynajmniej 5 lat). Istotnym kryterium jest również wielkość dotychczasowo zamieszkiwanego lokalu – mieszkania socjalne są bowiem skierowane w szczególności do osób, które dysponują małą powierzchnią w przeliczeniu na jedną osobę (średnio wynosi ona mniej niż 5m²/osobę). Poszczególne gminy określają także grupy preferencyjne, które są uprzywilejowane w pozyskiwaniu tego typu lokali. Należą do nich mogą: osoby opuszczające rodziny zastępcze, domy dziecka (po ukończeniu pełnoletności) oraz bezdomni. Odbiorcami lokali są także mieszkańcy gminy, którzy utracili swój lokal ze względu na klęskę żywiołową, katastrofę lub pożar. Dodatkowo, skorzystać z nich mogą np. osoby znajdujące się w ciężkim stanie zdrowia.

Kryteria związane z przyznawaniem lokali komunalnych są w części zbieżne z warunkami obowiązującymi w przypadku mieszkań socjalnych. Przede wszystkim, osoba ubiegająca się o mieszkanie komunalne musi mieć niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz być zameldowana na terenie gminy (najczęściej przynajmniej przez okres 5 lat). Dodatkowo, warunkiem przyznania lokalu jest nieposiadanie tytułu prawnego do jakiegokolwiek mieszkania. Aby otrzymać możliwość zamieszkiwania zasobu komunalnego gminy należy również wykazać dotychczasowe zajmowanie lokalu o małej powierzchni – liczonej w m² na osobę (średnio przyjmuje się, że jest to mniej niż 5m² na osobę). Ważnym kryterium są także dochody, które nie mogą przekraczać przyjętych przez gminę stawek. Podobnie jak w przypadku mieszkań socjalnych, gminy mogą wskazać na grupy uprzywilejowane w otrzymywaniu lokali – należą do nich: osoby, które opuściły dom dziecka po osiągnięciu pełnoletności, wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, repatrianci, osoby, które utraciły mieszkanie z powodu zdarzeń losowych (np. klęski żywiołowej, pożaru, katastrof budowlanych), bezdomni, czy osoby, które doświadczyły przemocy domowej.

9. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH, EKSMISJE ORAZ MIESZKANIA Z ODZYSKU

I SOCJALNE

W 2015 roku, w porównaniu do roku 2014, odnotowano zwiększony odsetek lokatorów mających zaległości w opłatach. Dotyczyło to zarówno zasobów komunalnych, jak i spółdzielczych. W przypadku pierwszego ze wspomnianych zasobów, odsetek lokatorów mających zaległości w opłatach wynoszących powyżej trzech miesięcy stanowił 28%. W znacznej mierze dotyczył on opłat

za lokale mieszkalne, w mniejszym zaś stopniu był związany z opłatami za lokale użytkowe. W zakresie zasobów spółdzielczych, w 2015 roku zaległości miało 11% lokatorów zajmujących pomieszczenia mieszkalne oraz 6% zajmujących lokale użytkowe. Warto zwrócić uwagę, że podobnie jak w roku poprzednim, łączny odsetek osób zalegających z płatnościami, zarówno w zasobach komunalnych, jak i spółdzielczych był najwyższy w miastach powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi miastami jest bardzo duże – z przeprowadzonej wśród urzędów gmin ankiety wynika, że w przypadku niektórych miejscowości odsetek lokatorów mających zaległości wynosi nawet 100%.

Tabela 83 Zaległości w opłatach w zasobach komunalnych i spółdzielczych w 2014 i 2015 roku (odsetek lokatorów mających zaległości pow. 3 m-cy)

Wyszczególnienie	Zaległości (w %):					
	w zasobach komunalnych			w zasobach spółdzielczych		
	razem	z opłat za lokale mieszkalne	z opłat za lokale użytkowe	razem	z opłat za lokale mieszkalne	z opłat za lokale użytkowe
2014	18	19	10	5	5	4
2015	28	27	8	12	11	6
Miasta:						
powyżej 100 tys. mieszkańców	39	43	19	11	11	7
25-100 tys. mieszkańców	29	28	8	16	16	2
do 25 tys. mieszkańców	19	18	2	13	11	2

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Z przeprowadzonego badania wynika, że w 2015 roku, w związku z zaległościami w opłatach za użytkowanie lokali komunalnych złożono do sądu 1 593 pozwów o eksmisję. W porównaniu z rokiem poprzednim znacznie wzrosła sprawność organów orzekających o eksmisji – 99% złożonych pozwów zakończyła się bowiem sądowym orzeczeniem. Spośród 1 571 orzeczeń przeprowadzono 30% eksmisji do lokali socjalnych. Oznacza to, że dwukrotnie wzrósł odsetek przeprowadzanych eksmisji – w 2014 roku znajdował się on na poziomie 15%. Zmniejszona liczba pozwów może być związana m.in. z systemem pomocy, które oferują zadłużonym gminy. W ramach wsparcia, zaległe opłaty mogą zostać umorzone lub rozłożone na raty. Pomoc kierowana jest w przypadkach szczególnie uzasadnionych, określonych przez poszczególne uchwały.

Tabela 84 Ocena egzekucji sądowych w stosunku do najemców lokali zalegających z opłatami ponad trzy miesiące w zasobach komunalnych w 2014 i 2015 roku

Rok	pozwody o eksmisję	orzeczenia sądowe o eksmisji		przeprowadzone eksmisje do lokalu socjalnego	
	liczba	liczba	% ^{a/}	liczba	% ^{b/}
2014	4 140	3 549	86	541	15
2015	1 593	1 571	99	477	30

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ udział w liczbie pozwów

b/ udział w liczbie orzeczeń o eksmisję

W 2015 roku w odniesieniu do roku poprzedniego, znacząco wzrosła liczba skierowanych do sądu pozwów o eksmisję przeciwko najemcom zalegającym z opłatami powyżej trzech miesięcy w zasobach spółdzielczych. Wzrost pozwów nie przełożył się jednak dodatnio na dynamikę sądowych orzeczeń. W 2015 roku orzeczeniem skończył się co drugi złożony do sądu pozew. Spadł również odsetek samych eksmisji. W roku 2014 liczba przeprowadzonych eksmisji była wyższa niż liczba złożonych pozwów z uwagi na realizację zaległych wyroków.

Tabela 85 Ocena egzekucji sądowych w stosunku do najemców lokali zalegających z opłatami ponad trzy miesiące w zasobach spółdzielczych w 2014 i 2015 roku

Rok	pozwody o eksmisję	orzeczenia sądowe o eksmisji		przeprowadzone eksmisje do lokalu socjalnego	
	liczba	liczba	% ^{a/}	liczba	% ^{b/}
2014	39	27	69	34	126
2015	199	100	50	76	76

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ udział w liczbie pozwów

b/ udział w liczbie orzeczeń o eksmisję

Wyniki badania zrealizowanego wśród urzędów gmin świadczą o tym, że w 2015 roku w odniesieniu do roku 2014 wzrósł zarówno odsetek mieszkań z odzysku, jak i socjalnych. Dodatnią dynamikę zaobserwowano w szczególności w przypadku mieszkań socjalnych. Oznacza to, że sytuacja na rynku mieszkań skierowanych do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej w ciągu ostatniego roku poprawiła się.

Tabela 86 Udział mieszkań uzyskanych z odzysku oraz udział lokali socjalnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych 2014 i 2015 roku²¹

Wyszczególnienie	Rok	Ogółem (w %)	z tego w grupach miast:		
			do 25 tys.	25 – 100 tys.	ponad 100 tys.
Mieszkania z odzysku	2014	1,4	0,7	1,3	1,4
	2015	2,9	3,0	4,1	2,5
Mieszkania socjalne	2014	5,8	4,4	7,7	5,3
	2015	10,1	10,1	18,7	9,5

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

10. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Przeprowadzone badanie pozwoliło ustalić, że odsetek sprywatyzowanych lokali komunalnych w 2015 roku znajdował się na poziomie 46,9% i był największy w miastach od 25 do 100 tysięcy mieszkańców. Dla porównania, w roku 2014, w rękach prywatnych właścicieli znajdowało się łącznie 44,8% lokali mieszkalnych. W samym 2015 roku dokonano sprzedaży 5% mieszkań komunalnych. W tym czasie znacząco wzrosła także prywatyzacja lokali użytkowych – w 2015 roku obejmowała ona 23,1% lokali (15% w roku 2014).

Tabela 87 Sprywatyzowane komunalne lokale mieszkalne i lokale użytkowe w badanych miastach (stan na koniec 2015 roku)

Miasta	Udział sprywatyzowanych lokali (w %):		
	mieszkalnych		użytkowych
	ogółem	w tym w 2015 r.	ogółem
Razem	46,9	5,0	23,1
powyżej 100 tys. mieszkańców	45,1	1,1	26,7
25-100 tys. mieszkańców	51,7	7,8	12,4
do 25 tys. mieszkańców	31,3	3,2	41,4

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W 2015 roku udział budynków stanowiących współwłasność znajdował się na poziomie 64%, co w porównaniu do roku 2014 świadczy o niewielkim spadku. Nieznacznie zmniejszył się również odsetek wspólnot o większościowych udziałach osób fizycznych. Niewielki wzrost odnotowano natomiast w zakresie wspólnot samodzielnie administrujących nieruchomością.

²¹ W % w stosunku do ogółu lokali mieszkalnych gmin zamieszkiwanych na zasadach najmu.

Tabela 88 Niektóre dane dotyczące wspólnot mieszkaniowych na koniec 2014 i 2015 roku

Wyszczególnienie	Udział (w %):		
	Budynków stanowiących współwłasność (wspólnot mieszk.) ^{a/}	Wspólnot o większościowych udziałach osób fizycznych (kolumna 2=100%)	Wspólnot samodzielnie administrujących nieruchomością (kolumna 2=100%)
1	2	3	4
2014	65	72	19
2015	64	69	23
Miasta:			
pow. 100 tys. mieszkańców	68	65	17
25-100 tys. mieszkańców	60	84	21
do 25 tys. mieszkańców	66	91	23

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

^{a/}wartość w kolumnie 2 wyliczono w odniesieniu do ogółu budynków mieszkalnych będących w administracji komunalnych jednostek mieszkaniowych

Poszczególne wspólnoty mieszkaniowe we własnym zakresie ustalają wysokość zaliczek oraz stawki pieniężne przeznaczane na konserwacje i remonty. Z uwagi na to, we wskazanych kwotach występują znaczące różnice. W porównaniu z 2014 rokiem, w roku 2015 o 0,20 zł wzrosła najniższa zaliczka w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych. Jednocześnie, spadkowi uległa zarówno średnia, jak i najwyższa kwota zaliczek, doprowadzając tym samym do zmniejszenia różnicy dzielącej najniższą oraz najwyższą pobieraną zaliczkę. Analizując średnią stawkę obejmującą remonty i konserwacje, można zauważyć, że w 2015 roku w porównaniu z rokiem poprzednim pozostała ona na zbliżonym poziomie.

Tabela 89 Wysokość pobieranych zaliczek oraz przyjęte średnie stawki na konserwacje i remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku

Wyszczególnienie	Zaliczka (w zł na 1 m ² p. u. miesięcznie):			Średnie stawki na konserwacje i remonty ^{a/}
	najniższa	średnia	najwyższa	
2014	1,15	2,12	4,41	1,96
2015	1,35	1,92	3,02	1,97
wskaźnik wzrostu (2014=100)	117	90	68	100
Miasta:				
pow. 100 tys. mieszkańców	1,41	1,96	2,92	1,81
25-100 tys. mieszkańców	0,99	1,6	3,08	2,78
do 25 tys. mieszkańców	1,83	3,27	4,36	1,85

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

^{a/}stawki zawarte w pobieranej zaliczce miesięcznej

W 2015 roku nakłady na techniczne utrzymanie w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły średnio 2,26 zł na 1m² p. u. miesięcznie. W przypadku zasobów komunalnych wartość ta

znajdowała się na poziomie 2,42 zł. W porównaniu do roku 2014 świadczy to o wzrostach wynoszących odpowiednio 15% oraz 10% r/r.

Tabela 90 Nakłady na techniczne utrzymanie w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych i zasobach komunalnych w 2014 i 2015 roku (w zł)

Wyszczególnienie	Nakłady na 1m ² p. u. miesięcznie:		Relacje nakładów wspólnot do średnich w gminnych jednostkach mieszkaniowych
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	w zasobach komunalnych jednostek mieszkaniowych	
2014	1,96	2,20	89
2015	2,26	2,42	93
wskaźnik wzrostu (2014=100)	115	110	105
Miasta:			
pow. 100 tys. mieszkańców	2,24	2,04	110
25-100 tys. mieszkańców	2,66	2,80	95
do 25 tys. mieszkańców	1,19	1,65	72

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

^{o/}stawki zawarte w pobieranej zaliczce miesięcznej

11. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS)

Dane zaprezentowane w poniższym podrozdziale zostały pozyskane w trakcie badania zrealizowanego wśród dwudziestu pięciu Towarzystw Budownictwa Społecznego. Badane jednostki były ulokowane w dwunastu województwach i reprezentowały miasta o różnej wielkości.

Z przekazanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego informacji, wynika, że w 2015 roku średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne w ich zasobach znajdowała się na poziomie 9,26 zł za 1 m² p. u. miesięcznie. Oznacza to, że w porównaniu z rokiem 2014, wartość ta była niższa o 2%. Średnie wysokości stawek czynszu są różne w miastach o poszczególnej wielkości – w 2015 roku (podobnie jak w roku poprzednim) były one najwyższe w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców. Warto jednak zwrócić uwagę na to, że relatywnie stawki czynszu obniżyły się we wszystkich miastach, bez względu na ich wielkość. Najbardziej spektakularny spadek średnich stawek czynszu odnotowano, w 2015 roku, w miastach do 25 tysięcy mieszkańców.

Tabela 91 Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach TBS w 2014 i 2015 roku (w zł. na 1m² p. u. miesięcznie)

	Stawki czynszu a/:		
	2014	2015	wskaźnik wzrostu (2014=100)
Ogółem	9,48	9,26	98
Miasta:			
pow. 100 tys. mieszkańców	10,86	10,47	96
25-100 tys. mieszkańców	8,95	8,28	92
do 25 tys. mieszkańców	7,97	6,31	79

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

^{a/}łącznie ze spłatą kredytu

W 2015 roku stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach TBS znajdowały się na poziomie 9,26 zł. Podobnie jak w roku 2014, największy udział w stawkach czynszu miała spłata kredytów. W drugiej kolejności, czynsz złożony był z kosztów administracyjnych i innych. Najmniejszą kwotę stanowiły wydatki związane z utrzymaniem czystości.

Tabela 92 Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach TBS w 2015 roku (w zł. na 1m² p. u. miesięcznie)

	Ogółem w tym:	spłata kredytu	odpis na fundusz remontowy	administracja i ogólne	utrzymanie czystości	pozostałe
Ogółem	9,26	4,94	0,99	1,89	0,53	0,91
Miasta:						
pow. 100 tys. mieszkańców	10,47	5,42	1,05	1,94	0,50	1,56
25-100 tys. mieszkańców	8,28	4,32	0,95	1,91	0,51	0,59
do 25 tys. mieszkańców	7,80	5,20	0,45	1,70	0,15	0,30

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Uzyskane w ramach badania dane wskazują na to, że w 2015 roku w porównaniu do roku poprzedniego o 9% wzrosły średnie opłaty za centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę. Analizując opłaty w podziale na wielkość miast, można zauważyć, że wzrosły one w:

- miastach powyżej 100 tysięcy mieszkańców (22%),
- miastach od 25 do 100 tysięcy mieszkańców (19%).

Jednocześnie, w przypadku miast do 25 tysięcy mieszkańców odnotowano spadek średnich opłat za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę o 4%.

Tabela 93 Średnie opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę w zasobach mieszkaniowych TBS w 2014 i 2015 roku

	Centralne ogrzewanie i ciepła woda (w zł na 1m ² p. u. miesięcznie)		
	2014	2015	wskaźnik wzrostu (2014=100)
Ogółem	2,45	2,68	109
Miasta:			
pow. 100 tys. mieszkańców	2,00	2,44	122
25-100 tys. mieszkańców	2,45	2,91	119
do 25 tys. mieszkańców	3,26	3,13	96

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W celu porównywania całkowitych opłat za mieszkania w TBS w poszczególnych latach, przyjęto założenie ponoszenia kosztów za lokal o powierzchni 50 m² p. u. i zamieszkiwania go przez 3 osoby. Kwota ta obejmuje zarówno opłatę czynszową (wraz ze spłatą kredytu) oraz opłatę za świadczenia (zimną wodę, kanalizację, wywóz śmieci, centralne ogrzewanie oraz centralną ciepłą wodę). W 2014 roku całkowita opłata za takie mieszkanie wynosiła 572 zł. Z uzyskanych danych wynika, że w roku 2015 uległa ona spadkowi o 2% i znalazła się na poziomie 559 zł. Tym samym w 2015 roku zmniejszyła się również o 2% zarówno kwota czynszu, jak i opłata za wod.-kan. oraz wywóz śmieci.

Tabela 94 Szacunkowa opłata w mieszkaniach TBS (bez C.O. i C.C.W.) w 2014 i 2015 roku^{a/}

Wyszczególnienie	Opłaty razem	z tego:	
		czynsz ^{b/}	za wod.-kan. i wywóz śmieci
2014	572	474	98
2015	559	463	96
wskaźnik wzrostu (2014=100)	98	98	98

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

^{a/} opłaty miesięczne za lokal o powierzchni 50 m² p. u. przez 3 osoby

W 2015 roku miesięczne koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych TBS w przeliczeniu na 1 zł na 1m² p. u. znajdowały się na poziomie 11,20 zł. W porównaniu do roku 2014 świadczy to o spadku o 17%. Największy udział w całkowitym koszcie utrzymania stanowiła w 2015 roku (podobnie jak rok wcześniej) bieżąca eksploatacja. Zdecydowanie najmniejszy udział miały odpisy na techniczne utrzymanie.

Tabela 95 Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych TBS w 2014 i 2015 roku

Wyszczególnienie	Koszty utrzymania w zł na 1m ² p. u. miesięcznie ^{a/}			
	ogółem	eksploatacja bieżąca	odpisy na techniczne utrzymanie	splata kredytów
2014	13,47	7,19	0,76	5,51
2015	11,20	6,10	0,92	4,18
wskaźnik wzrostu (2014=100)	83	85	121	76
Miasta:				
pow. 100 tys. mieszkańców	11,42	5,83	1,06	4,53
25-100 tys. mieszkańców	10,45	5,90	0,81	3,74
do 25 tys. mieszkańców	16,62	10,9	0,51	5,21

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

^{b/} bez c.o. i c.c.w., łącznie ze splatą kredytu inwestycyjnego

Analiza poszczególnych elementów kosztów i eksploatacji wskazała, że w 2015 roku największy udział miały koszty administracji i ogólne. Znacząco, w porównaniu do 2014 roku spadły natomiast pozostałe koszty eksploatacji (różnica na poziomie -44%). Warto również zwrócić uwagę na spadek w kosztach podatków dla gmin wynoszący 33%. Koszty związane z administracją w 2015 roku były najwyższe w miastach do 25 tysięcy mieszkańców.

Tabela 96 Koszty eksploatacji w zasobach TBS w 2014 i 2015 roku (w zł na 1m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Elementy kosztów i eksploatacji usług				
	ogółem	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe koszty eksploatacji (śmieci, sprzętanie, dźwigi i in.)	woda i odprow. ścieków
2014	7,19	2,29	0,60	2,93	1,37
2015	6,10	2,41	0,46	1,64	1,60
wskaźnik wzrostu (2014=100)	85	105	77	56	117
Miasta:					
pow. 100 tys. mieszkańców	5,83	2,31	0,36	1,89	1,27
25-100 tys. mieszkańców	5,90	2,16	0,60	1,14	2,00
do 25 tys. mieszkańców	10,9	5,69	0,12	3,54	1,55

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W 2015 roku głównym środkiem utrzymania zasobów TBS były te pochodzące z opłat na lokale mieszkalne. W tym zakresie obserwowana jest niewielka tendencja wzrostowa – w porównaniu do roku 2014 opłaty te zwiększyły się o 1%. Środki na utrzymanie w 2015 roku były najwyższe w przypadku miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Tabela 97 Źródła środków na utrzymanie zasobów TBS w 2014 i 2015 roku (w zł na 1m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Środki na utrzymanie ^{a/}				
	ogółem	z opłat za lokale mieszkalne	w tym: spłata kredytu	z opłat za lokale użytkowe	z dodatków mieszkaniowych
2014	10,84	9,48	5,51	0,95	0,41
2015	10,98	9,53	5,60	0,98	0,47
wskaźnik wzrostu (2014=100)	101	101	102	103	115
Miasta:					
pow. 100 tys. mieszkańców	12,31	10,90	5,97	0,97	0,44
25-100 tys. mieszkańców	10,51	9,01	5,31	1,03	0,47
do 25 tys. mieszkańców	9,16	8,02	5,11	0,80	0,34

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ bez opłat za c.o. i c.c.w.

W 2015 roku do użytkowania zostało oddanych 1,27 tys. mieszkań TBS. Analizując horyzont czasowy lat 2009-2015, można zauważyć, że liczba ta uległa znacznemu spadkowi.

Tabela 98 Mieszkania TBS oddane do użytku w latach 2009-2015 w tys.

Liczba mieszkań	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	3,60	3,13	1,98	1,15	1,31	1,72	1,27

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie GUS

Towarzystwa Budownictwa Społecznego zostały poproszone o wskazanie liczby mieszkań, na które w 2015 miasto zgłosiło zapotrzebowanie oraz określenie % miast, w których obserwuje się zainteresowanie możliwością wykupu, a także % lokatorów zainteresowanych możliwością wykupu, którzy chcieliby wykupić mieszkanie na warunkach rynkowych. Udzielone odpowiedzi zostały uwzględnione w poniższej tabeli. Wskazują one na to, że największe zainteresowanie mieszkaniami TBS w 2015 roku było obserwowane wśród miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Jednocześnie, żadne z mniejszych miast (do 25 tysięcy osób) nie wykazało takiego zapotrzebowania.

Tabela 99 Ocena zapotrzebowania na mieszkania TBS wg miast i zainteresowanie możliwością wykupu

Wyszczególnienie	zapotrzebowanie – liczba mieszkań na miasto	% miast, w których obserwuje się zainteresowanie możliwością wykupu	% lokatorów zainteresowanych możliwością wykupu, którzy chcieliby wykupić na warunkach rynkowych
Ogółem w miastach	224		2%
Bielsko-Biała	0		0%
Gorzów Wielkopolski	0		0%
Kalisz	0		0%
Kielce	0		10%
Koszalin	0		0%
Kraków	0		0%
Łódź	62	TAK	4%
Olsztyn	0		0%
Radom	0		0%
Szczecin	92	TAK	0%
Szczecin (Zdroje)	24	TAK	20%
Wałbrzych	0		0%
Zielona Góra	0		0%
Powyżej 100 tys. mieszkańców	178		2%
Jaśło	0		0%
Krosno	3	TAK	0%
Ostrołęka	0		0%
Piła	20	TAK	0%
Siedlce	3	TAK	0%
Słupsk	0		1%
Starogard Gdański	0		0%
Tomaszów Mazowiecki	0		10%
Zduńska Wola	20	TAK	0%
Żywiec	0		18%
25-100 tysięcy mieszkańców	46		3%
Dębno	0		0%
Lubaczów	0		0%
Sandomierz	0		0%
Sierpc	0		0%
do 25 tys. mieszkańców	0		0%

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

12. GOSPODARKA PRYWATNYMI BUDYNKAMI CZYNSZOWYMI

Podrozdział zawiera informacje pozyskane w toku badań zrealizowanych w czterech miastach. Biorąc pod uwagę ograniczoną możliwość porównań wyników osiągniętych w 2014 oraz 2015 roku, wynikającą z częstych odmów prywatnych właścicieli w udziale w badaniu, przedstawione wyniki mogą okazać się zaniżone.

Wyniki badań wskazują, że znacznie wzrosły minimalne stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w prywatnych budynkach czynszowych. W 2014 roku kształtowały się na poziomie 5,21 zł, zaś rok później wzrosły do poziomu 10,69 zł. Duża dynamika obejmowała także wartość średnich stawek czynszu (różnica wynosząca 4,33 zł r/r). Jednocześnie zmniejszyła się różnica pomiędzy najniższymi i najwyższymi stawkami czynszów.

Tabela 100 Stawki czynszu za lokale mieszkalne w prywatnych budynkach czynszowych w 2014 i 2015 roku (w zł na 1m² p.u.m. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Stawki czynszu:		
	najniższe	średnie	najwyższe
2014	5,21	7,53	12,51
2015	10,69	11,86	12,77
wskaźnik wzrostu (2014=100)	205	158	102

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W analizowanym 2015 roku wzrosły również koszty związane z utrzymaniem prywatnych budynków czynszowych. W porównaniu do roku 2014, koszty te wzrosły o 29% i osiągnęły wartość 7,88 zł na 1m² p. u. miesięcznie. Na powyższą zmianę wpłynęła przede wszystkim dodatnia dynamika odnosząca się do kosztów bieżącej eksploatacji.

Tabela 101 Koszty utrzymania prywatnych budynków czynszowych w 2014 i 2015 roku

Wyszczególnienie	Koszty utrzymania w zł na 1 m ² p. u. miesięcznie		
	ogółem	eksploatacja bieżąca	techniczne utrzymanie
2014	6,13	4,04	2,09
2015	7,88	5,83	2,08
wskaźnik wzrostu (2014=100)	129	144	99

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Biorąc pod uwagę poszczególne elementy składające się na koszty eksploatacji, można zauważyć, że w 2015 roku największy udział miały w nich koszty związane z administracją. W analizowanym roku, w porównaniu do roku 2014 nastąpiło przesunięcie części środków związanych z usługami pozostałymi, właśnie w kierunku kosztów administracyjnych. Jednocześnie, warto zwrócić uwagę na 50% wzrost podatków dla gminy.

Tabela 102 Koszty eksploatacji w prywatnych budynkach czynszowych w 2014 i 2015 roku

Wyszczególnienie	Elementy kosztów eksploatacji i usług				
	ogółem	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe koszty eksploatacji (śmieci, sprząatanie, dźwigi i in.)	woda i odprow. ścieków
2014	4,04	1,12	0,26	1,68	0,98
2015	5,83	2,07	0,39	1,19	2,19
wskaźnik wzrostu (2014=100)	144	185	150	71	223

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W prywatnych budynkach czynszowych środki na utrzymanie budynków przeliczone w złotych na 1m² p. u. miesięcznie znajdowały się na poziomie 6,67 zł. W porównaniu z rokiem 2014 świadczy to o wzroście na poziomie 3%. Jednocześnie, wzrosły wszystkie części składowe środków na utrzymanie – największa dynamika była związana ze środkami z dodatków mieszkaniowych i innych.

Tabela 103 Środki na utrzymanie prywatnych budynków czynszowych w 2014 i 2015 roku

Wyszczególnienie	Środki na utrzymanie (w zł na 1m ² p. u. miesięcznie) ^{a/}			
	ogółem	z opłat za lokale mieszkalne ^{b/}	z opłat za lokale użytkowe	z dodatków mieszkaniowych i innych
2014	6,50	4,86	1,22	0,43
2015	6,67	4,91	1,25	0,51
wskaźnik wzrostu (2014=100)	103	101	102	119

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ bez opłat za c.o. i c.c.w.

b/ czynsze i opłaty za świadczenia

W celu określenia całkowitych opłat za lokale mieszkalne w prywatnych budynkach czynszowych przyjęto założenie wydatków na lokal o wielkości 50 m² p. u. i zamieszkiwania go przez osoby dorosłe. Z przeprowadzonej analizy wynika, że kwota wydatków na wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości w 2015 roku wynosiła 109 zł, zaś czynsz 535 zł. Łączna kwota opłat

w analizowanym roku znajdowała się na poziomie 644, co świadczy o wzroście 18% w porównaniu do roku 2014.

Tabela 104 Opłaty całkowite za lokale mieszkalne w prywatnych budynkach czynszowych w 2014 i 2015 roku ^{a/}

Wyszczególnienie	Z tego:		
	opłaty razem	czynsz	woda, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości
2014	546	452	94
2015	644	535	109
wskaźnik wzrostu (2014=100)	118	118	116

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ opłata miesięczna za lokal o powierzchni 50m² p. u. o współczesnym standardzie, zamieszkały w oparciu o umowę cywilno-prawną przez 3 osoby

Z przeprowadzonych badań wynika, że znacznie zmalał odsetek lokatorów, którzy mieli zaległości w płatnościach wynoszące powyżej 3 miesięcy. Wyniki z 2015 roku wskazują na zdecydowany spadek zarówno w przypadku lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych.

Tabela 105 Zaległości w opłatach w zasobach prywatnych czynszowych w 2014 i 2015 roku (odsetek lokatorów mających zaległości powyżej 3 miesięcy)

Wyszczególnienie	Zaległości:		
	razem	za lokale mieszkalne	za lokale użytkowe
2014	23	24	13
2015	7	6	1

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ opłata miesięczna za lokal o powierzchni 50m² p. u. o współczesnym standardzie, zamieszkały w oparciu o umowę cywilno-prawną przez 3 osoby

Równocześnie ze spadkiem odsetka lokatorów z zadłużeniami, zmniejszeniu uległa również liczba pozwów o eksmisję. Zmiany nie wpłynęły jednak na skuteczność przeprowadzonych eksmisji. Jedynie co drugie orzeczenie sądu zakończyło się bowiem eksmisją z lokalu.

Tabela 106 Ocena egzekucji sądowych w stosunku do najemców lokali zalegających z opłatami ponad trzy miesiące w zasobach prywatnych w 2014 i 2015 roku

Rok	pozw o eksmisję	orzeczenia sądowe o eksmisji		przeprowadzone eksmisje do lokalu socjalnego	
	razem	liczba	% ^{a/}	liczba	% ^{b/}
2014	729	665	91	32	5
2015	14	8	57	4	50

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ udział w liczbie pozwów

b/ udział w liczbie orzeczeń o eksmisji

V. SPOŁECZNE ASPEKTY MIESZKALNICTWA

Informacje dotyczące dodatków mieszkaniowych zostały pozyskane zarówno w toku badań podstawowych, jak i rozszerzonych. Dzięki temu możliwe było zaprezentowanie danych ze znacznie większej liczby ankietowanych jednostek.

1. LICZBA I WYSOKOŚĆ DODATKÓW MIESZKANIOWYCH

Ankietowane jednostki wskazały, że spośród wszystkich posiadanych przez nie zasobów mieszkaniowych w 2015 roku dodatki mieszkaniowe otrzymało 3,6% lokali, co oznacza, że odsetek przyznawanych dodatków mieszkaniowych znajdował się na poziomie zbliżonym do roku 2014. Udział wypłaconych dodatków spadł nieznacznie w przypadku miast od 25 do 100 tysięcy mieszkańców. Jednocześnie, odnotowano wzrost tego odsetka w miastach powyżej 100 tysięcy mieszkańców oraz od 25 do 100 tysięcy mieszkańców.

Analizując udział wypłaconych dodatków w poszczególnych zasobach mieszkaniowych, warto zwrócić uwagę na zróżnicowanie, które występuje pomiędzy nimi. W 2015 roku co 10 dopłata obejmowała mieszkanie komunalne, co 14 zaś lokale Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Tabela 107 Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w ogólnej liczbie mieszkań w grudniu 2014 i 2015 roku (w %)

Miasta	Forma własności zasobów mieszkaniowych													
	Spółdzielcze		Komunalne		Zakładowe		Osób fizycznych		TBS		Pozostałe		Razem	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
pow. 100 tys. mieszkańców	2,7	2,3	10,8	10,4	1,6	1,6	2,3	2,2	7,6	6,4	0,3	0,4	3,4	3,5
25-100 tys. mieszkańców	4,4	4,2	16,8	15,9	2,7	2,5	3,0	3,0	9,8	10,0	3,7	3,9	5,1	4,9
do 25 tys. mieszkańców	5,5	5,3	22,9	23,3	3,0	2,9	2,0	1,9	21,4	20,2	3,8	3,7	5,1	5,0
Średnio	3,0	2,8	12,1	11,3	1,9	1,7	2,4	2,2	8,5	7,1	0,7	0,9	3,8	3,6

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W grudniu 2015 roku średnia wysokość comiesięcznych dodatków mieszkaniowych wynosiła 218 złotych, co oznacza, że utrzymała się ona na poziomie podobnym jak w roku 2014. Przyglądając się kwocie dodatków, warto zwrócić uwagę na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi wielkościami miast – najwyższych dopłat w 2015 roku mogły spodziewać się osoby zamieszkujące duże miasta, powyżej 100 tysięcy mieszkańców (226 złotych), najniższych zaś mieszkańcy miast do 25 tysięcy osób (188 złotych).

Tabela 108 Średnia wysokość dodatków mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku

Miasta	Średnia wysokość dodatków (w zł miesięcznie)		Wskaźnik wzrostu (2014=100)
	grudzień 2014	grudzień 2015	
pow. 100 tys. mieszkańców	224	226	101
25-100 tys. mieszkańców	211	209	99
do 25 tys. mieszkańców	187	188	101
Razem	219	218	100

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W 2015 roku lokatorzy mieszkań zakładowych mogli liczyć na wsparcie w wysokości 260 złotych/miesiąc. Pomoc w podobnej wysokości trafiała również do mieszkańców TBS (średnio 258 złotych/miesiąc). Mieszkańcy lokali komunalnych w 2015 roku otrzymywali zaś wsparcie wynoszące średnio 180 złotych/miesiąc.

Tabela 109 Średnia wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku w zależności od formy własności zasobów mieszkaniowych (w zł miesięcznie)

Rok	Forma własności zasobów mieszkaniowych					
	Spółdzielcze	Komunalne	Zakładowe	Osób fizycznych	TBS	Pozostałe
2014	188	237	259	227	260	252
2015	180	231	260	222	258	254

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W kolejnej tabeli przedstawiono strukturę wypłaconych dodatków mieszkaniowych w podziale na formę własności zasobów. Największy odsetek w całości dopłat miały lokale komunalne (37,9%). W drugiej kolejności były to zasoby spółdzielcze (33,2%), w trzeciej zaś mieszkania osób fizycznych (25,0%). Pozostałe typy mieszkań: zakładowe, TBS oraz pozostałe stanowiły łącznie jedynie 3,9%.

Tabela 110 Struktura wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku w zależności od formy własności zasobów mieszkaniowych (w %)

Rok	Forma własności zasobów mieszkaniowych					
	Spółdzielcze	Komunalne	Osób fizycznych	Zakładowe	TBS	Pozostałe
2014	33,0	37,8	25,4	0,8	2,1	0,9
2015	33,2	37,9	25,0	0,8	2,2	0,9

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Analizując dane o wypłaconych dodatkach w 2015 roku w ujęciu wartościowym, należy zwrócić uwagę, że największa pomoc trafiła do osób zamieszkujących zasoby komunalne (41,1%).

W drugiej kolejności zasilone zostały osoby zajmujące lokale spółdzielcze (29,5%). Warto zauważyć, że dwa wspomniane typy budownictwa wygenerowały aż 70,6% w strukturze wypłaconych dodatków.

Tabela 111 Struktura wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2014 i 2015 roku w ujęciu wartościowym w zależności od formy własności zasobów mieszkaniowych (w %)

Rok	Forma własności zasobów mieszkaniowych					
	Spółdzielcze	Komunalne	Osób fizycznych	Zakładowe	TBS	Pozostałe
2014	28,3	40,8	26,4	0,9	2,5	1,1
2015	29,5	41,1	25,4	0,7	2,4	0,9

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

2. POLITYKA GMIN ORAZ ROLA WYWIADU ŚRODOWISKOWEGO W ZAKRESIE DODATKÓW MIESZKANIOWYCH

W miastach obserwuje się stosunkowo niski poziom czynszów (średnio od 2,0% do 2,3% kosztu odtworzenia). Skutkuje to niższymi wypłatami dodatków mieszkaniowych w stosunku do ponoszonych obciążeń. W roku 2015, podobnie jak rok wcześniej sytuacja ta dotyczyła zasobów spółdzielczych oraz budynków prywatnych czynszowych.

Tabela 112 Poziom czynszów obowiązujących w 2015 roku w badanych miastach dla określenia wypłaty dodatków mieszkaniowych we wszystkich formach zasobów mieszkaniowych

Miasta	Poziom czynszów w ujęciu procentowym w skali roku w stosunku do lokalnego kosztu odtworzenia		
	Najniższy	Średni	Najwyższy
pow. 100 tys. mieszkańców	1,4	2,1	3,2
25-100 tys. mieszkańców	1,3	2,3	5,7
do 25 tys. mieszkańców	1,2	2,0	3,9

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Badanie zrealizowane w 2015 roku wskazało, że na jedno miasto wypłaconych zostało średnio 1 532 ryczałtów, co oznacza, że ich liczba spadła w ciągu roku o 8%. Analizując tę wartość w podziale na wielkość miast, warto zauważyć, że największa liczba ryczałtów, podobnie jak w roku 2014 została wypłacona w miastach do 25 tysięcy mieszkańców. Średnia kwota ryczałtu w 2015 roku wynosiła 47 i w roku kolejnym spadła do 44 złotych.

Tabela 113 Ryczałty wypłacone w grudniu 2014 i 2015 roku w grupach wielkości miast

Miasta	Średnia liczba ryczałtów na jedno miasto		Średnia kwota ryczałtu (w zł)	
	2014	2015	2014	2015
pow. 100 tys. mieszkańców	1 670	1 532	47	44
25-100 tys. mieszkańców	351	338	56	53
do 25 tys. mieszkańców	202	213	37	39
Ogółem	783	767	48	47

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

3. WYDATKI GOSPODARSTW DOMOWYCH ZWIĄZANE Z UŻYTKOWANIEM MIESZKANIA

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, łączne przeciętne miesięczne wydatki na 1 osobę w gospodarstwach domowych w 2015 roku wynosiły 1 091 złotych. W porównaniu do roku poprzedniego oznacza to wzrost o 1,1% (tj. o 12 zł). Biorąc pod uwagę wydatki związane z samym użytkowaniem mieszkania oraz nośników energii, można zauważyć, że w analizowanym, 2015 roku znajdowały się one na poziomie 219 złotych (2 złote więcej niż w roku 2014). Wspomniane wydatki spadły jedynie w grupie rolników (ze 139 złotych w 2014 roku do 134 złotych rok później). Jednocześnie, wydatki na 1 osobę związane z użytkowaniem mieszkania i nośników energii wzrosły w przypadku: pracowników (o 4 zł), pracujących na własny rachunek (o 2 zł) oraz emerytów i rencistów (o 5 zł). Udział wydatków mieszkaniowych w całości ponoszonych kosztów, w 2015 roku, podobnie jak w roku 2014 stanowił 20,1%. Warto zwrócić uwagę, że wydatki mieszkaniowe są najbardziej odczuwalne wśród emerytów i rencistów – stanowią one 23,5% wszystkich wydatków. Analizowana grupa wydatków jest zaś najmniejszym obciążeniem dla rolników (17,2% wydatków).

Tabela 114 Wydatki na użytkowanie mieszkania i nośniki energii na 1 osobę w gospodarstwach domowych (w zł miesięcznie)

Rok	Gospodarstwa domowe									
	Ogółem		Pracowników		Rolników		Pracujących na własny rachunek		Emerytów i rencistów	
	Wydatki mieszkaniowe (w zł)	Udział (w %)	Wydatki mieszkaniowe (w zł)	Udział (w %)	Wydatki mieszkaniowe (w zł)	Udział (w %)	Wydatki mieszkaniowe (w zł)	Udział (w %)	Wydatki mieszkaniowe (w zł)	Udział (w %)
2008	171	18,9	156	17,6	109	15,7	197	16,5	215	23,0
2009	188	19,7	171	18,2	122	17,1	217	18,0	236	23,6
2010	200	20,2	184	18,8	140	18,5	208	17,3	253	24,3
2011	210	20,7	193	19,2	132	18,0	227	18,6	269	24,9
2012	214	20,3	195	18,8	139	17,7	234	18,4	272	24,4
2013	221	20,8	203	19,4	146	18,6	236	18,3	279	24,4
2014	217	20,1	200	18,8	139	17,4	233	17,9	273	23,6
2015	219	20,1	204	19,0	134	17,2	235	17,9	278	23,5

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie GUS

VI. WYNIKI BADANIA ROZSZERZAJĄCEGO

INFORMACJE O POPYCI I PODAŻY MIESZKAŃ GMINNYCH I TBS

W roku 2015, podobnie jak w roku 2014 dokonano rozszerzenia zakresu badań dotyczących popytu i podaży mieszkań na cele socjalne.

W analizowanym, 2015 roku, w ankietowanych jednostkach łączna liczba mieszkań komunalnych w eksploatacji znajdowała się na poziomie 156 477 lokali. Spośród wszystkich mieszkań 39,8% stanowiły lokale wykupione, czyli takie, które były wcześniej w posiadaniu gminy i zostały sprzedane najemcom. Warto zwrócić uwagę, że największy odsetek mieszkań wykupionych odnotowano w 2015 roku w miastach od 25 do 100 tysięcy mieszkańców (57,4%). Postępująca prywatyzacja wpływa na zmniejszenie faktycznego zasobu mieszkań, który mógłby zostać przeznaczony na cele socjalne.

Tabela 115 Mieszkania w ankietowanych jednostkach komunalnych w badaniu rozszerzonym w 2015 roku

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań w eksploatacji				
	ogółem łącznie z wykupionymi	w tym mieszkania wykupione	% mieszkań wykupionych	w tym lokale socjalne	% mieszkań socjalnych w zasobach bez wykupionych
Ogółem	156 477	62 334	39,8	9 912	10,5
Miasta:					
pow. 100 tys. mieszkańców	85 465	24 226	28,3	4 908	8,0
25-100 tys. mieszkańców	65 332	37 469	57,4	4 114	14,8
do 25 tys. mieszkańców	5 680	639	11,3	890	17,7

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Zarządcy zasobów komunalnych zostali poproszeni o przekazanie swojej opinii na temat ich stanu. Prawie połowa badanych udzieliła odpowiedzi, że jest on zadowolający (48%). Kolejnych 36% osób wskazało, że jest on dobry. Jedynie 16% spośród ogółu ankietowanych uważa, że stan zasobów komunalnych jest zły. Analizując uzyskane wyniki w porównaniu do roku 2014 widać, że ocena zarządców znajduje się na podobnym poziomie. Największy odsetek badanych oceniających stan

mieszkań jako zły reprezentowały miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Jednocześnie, najbardziej zadowoleni z jakości lokali komunalnych okazali się ankietowani z miast do 25 tysięcy mieszkańców.

Tabela 116 Stan zasobów komunalnych w 2015 roku wg opinii zarządzających (w %)

Wyszczególnienie	Zasoby komunalne (w %)		
	zły	zadowalający	dobry
Ogółem	16	48	36
Miasta:			
pow. 100 tys. mieszkańców	27	49	24
25-100 tys. mieszkańców	18	43	39
do 25 tys. mieszkańców	10	55	35

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W porównaniu z rokiem 2015 znacznie zmniejszył się odsetek osób zalegających z opłatami za mieszkanie komunalne – dotyczy to zarówno lokatorów z zaległościami od 3 do 6 miesięcy, jak i tymi, którzy nie przekazują opłat powyżej pół roku. Pozytywna tendencja może być powiązana z programami pomocowymi gmin opierającymi się o możliwość spłaty zadłużenia w ratach. W ramach niektórych JST istnieje również możliwość odpracowania długu. W 2015 roku odsetek osób zalegających z opłatą w krótszym czasie wyniósł 3,0%. Dłużej niż 6 miesięcy z opłatą zalegał co piąty lokator.

Tabela 117 Zaległości za mieszkania ponad 3 i 6 miesięcy

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań		
	ogółem	zalegających z opłatami od 3 do 6 miesięcy	zalegających z opłatami ponad 6 miesięcy
Ogółem	156 477	4 689	20 430
			Miasta:
pow. 100 tys. mieszkańców	85 465	2 632	15 059
25-100 tys. mieszkańców	65 332	1 642	4 434
do 25 tys. mieszkańców	5 680	415	937
			Mieszkania ogółem = 100
Ogółem	100	3,0	13,1
Miasta:			
pow. 100 tys. mieszkańców	100	3,1	17,6
25-100 tys. mieszkańców	100	2,5	6,8
do 25 tys. mieszkańców	100	7,3	16,5

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W 2015 roku orzeczono 3 255 eksmisji obejmujących lokale socjalne i tymczasowe. W porównaniu do roku 2014 odnotowano więc spadek o 719 orzeczeń. Jednocześnie, można

zauważyć, że w miastach powyżej 100 tysięcy mieszkańców i od 25 do 100 tysięcy mieszkańców wzrosła efektywność co do wykonywania eksmisji.

Tabela 118 Eksmisje orzeczone i wykonane do lokalu socjalnego i tymczasowego

Wyszczególnienie	Liczba eksmisji				
	orzeczonych ogółem	w tym z prawem do lokalu socjalnego	wykonanych	w tym do lokalu socjalnego	w tym do pomieszczenia tymczasowego
Ogółem	3 255	2 253	932	596	131
Miasta:					
pow. 100 tys. mieszkańców	2 532	1 668	634	354	81
25-100 tys. mieszkańców	596	472	242	193	48
do 25 tys. mieszkańców	127	113	56	49	2
	Eksmisje orzeczone ogółem = 100			Eksmisje wykonane ogółem = 100	
Ogółem	100	69,2	28,6	63,9	14,1
Miasta:					
pow. 100 tys. mieszkańców	100	65,9	25,0	55,8	12,8
25-100 tys. mieszkańców	100	79,2	40,6	79,8	19,8
do 25 tys. mieszkańców	100	89,0	44,1	87,5	3,6

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Przeprowadzone badanie wskazało na rosnącą liczbę pustostanów. W 2014 roku, w deklaracji badanych jednostek było ich 2 854, rok później ich liczba zwiększyła się do 3 205. Największy odsetek pustych lokali odnotowuje się w dużych miastach, powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Zjawisko niezagospodarowanych mieszkań stanowi duży problem i jednocześnie wyzwanie dla jednostek samorządu terytorialnego. Jest ono szczególnie niekorzystne z uwagi na odszkodowania, które płacą gminy za niedostarczenie lokali socjalnych dla lokatorów, którzy zostali eksmitowani. Władze miast powinny tym samym podjąć działania mające na celu zaadaptowanie pustostanów i wcielenie ich do zasobów mieszkaniowych.

Tabela 119 Liczba pustostanów w 2014 i 2015 roku

Wyszczególnienie	Liczba pustostanów	
	2014	2015
Ogółem	2 854	3 205
Miasta:		
pow. 100 tys. mieszkańców	2 020	2 749
25-100 tys. mieszkańców	787	356
do 25 tys. mieszkańców	47	100
	rok 2014 = 100	
Ogółem	100	112
Miasta:		
pow. 100 tys. mieszkańców	100	136
25-100 tys. mieszkańców	100	45
do 25 tys. mieszkańców	100	213

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Problem związany z niedostarczeniem przez gminę lokali socjalnych pogłębia się. W 2014 roku wypłacono 644 odszkodowania z tego tytułu. Rok później liczba ta wzrosła do 3 123 odszkodowań. Dodatkowo, równocześnie rośnie także wartość wypłaconych odszkodowań, co znacznie wpływa na budżety miast. Największy odsetek odszkodowań jest wypłacany w dużych miastach, powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Warto również zwrócić uwagę na różnice, które występują w wysokości wypłaconych odszkodowań.

Tabela 120 Liczba i wysokość odszkodowań w związku z niedostarczeniem przez gminę lokali socjalnych (art. 18 ust. 5 Ustawy o ochronie lokatorów)

Wyszczególnienie	Odszkodowania		
	liczba wypłaconych odszkodowań	wartość wypłaconych odszkodowań	średnia wartość odszkodowania
Ogółem	3 123	10 314 570	3 303
Miasta:			
pow. 100 tys. mieszkańców	2 067	6 264 425	3 031
25-100 tys. mieszkańców	886	1 319 013	1 489
do 25 tys. mieszkańców	170	2 731 132	16 065

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

W analizowanym 2015 roku, łączna liczba mieszkań komunalnych do dyspozycji gminy wynosiła 2 107. W porównaniu z rokiem 2014 świadczy to o spadku. Największy odsetek liczby mieszkań obejmował lokale z odzysku lub pozyskane przez ustanie najmu. Oznacza to, że zwiększenie możliwości operacyjnych gmin, było możliwe głównie dzięki odzyskaniu lokali już istniejących zamiast budowie nowych mieszkań. W 2015 roku ta tendencja była najbardziej widoczna w miastach od 25 do 100 tysięcy mieszkańców.

Tabela 121 Liczba wolnych mieszkań komunalnych do dyspozycji gminy w 2015 roku

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań do dyspozycji			
	ogółem	z nowego budownictwa	z odzysku/ ustanie najmu	adaptacji
Ogółem	2 107	94	1 998	15
Miasta:				
pow. 100 tys. mieszkańców	1 218	50	1 157	11
25-100 tys. mieszkańców	657	8	649	0
do 25 tys. mieszkańców	232	36	192	4
Pozyskane mieszkania ogółem = 100				
Ogółem	100	4,5	94,8	0,7
Miasta:				
pow. 100 tys. mieszkańców	100	4,1	95,0	0,9
25-100 tys. mieszkańców	100	1,2	98,8	0,0
do 25 tys. mieszkańców	100	15,5	82,8	1,7

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Łączna liczba osób, które w 2015 roku oczekiwały na przydział mieszkania wynosiła 16 106. W porównaniu do roku 2014 świadczy to o spadku, ale sytuacja na rynku mieszkań komunalnych nadal jest bardzo trudna. Największy odsetek oczekujących w 2015 roku odnotowano w miastach do 100 tysięcy mieszkańców. Biorąc pod uwagę poszczególne typy mieszkań, można zauważyć, że największy niedostatek dotyczy mieszkań socjalnych – w analizowanym okresie oczekiwało na nie 9 108 osób. Analizowane dane wskazują na konieczność rozbudowania bazy mieszkań socjalnych, które pozwoli na skrócenie czasu oczekiwania na lokal wśród osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej.

Tabela 122 Liczba oczekujących na wynajem mieszkania na koniec 2015 roku

Wyszczególnienie	Liczba oczekujących					
	ogółem	na mieszkanie komunalne	na mieszkanie TBS	na pomieszczenie tymczasowe	na mieszkanie socjalne (ogółem)	w tym mieszkanie socjalne w wyniku eksmisji
Ogółem	16 106	4 333	959	1 706	9 108	6 470
Miasta:						
pow. 100 tys. mieszkańców	10 233	2 197	8	1 473	6 555	5 153
25-100 tys. mieszkańców	5 014	1 799	884	204	2 127	1 101
do 25 tys. mieszkańców	859	337	67	29	426	216
Oczekujący ogółem = 100						m. socjalne = 100
Ogółem	100	26,9	6,0	10,6	56,6	71,0
Miasta:						
pow. 100 tys. mieszkańców	100	21,5	0,08	14,4	64,1	78,6
25-100 tys. mieszkańców	100	35,9	17,6	4,1	42,4	51,8
do 25 tys. mieszkańców	100	39,2	7,8	3,4	49,6	50,7

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Badane jednostki wskazały, że w 2015 roku podpisanych było 3 649 umów najmu z gminą. Liczba ta, w odniesieniu do roku poprzedzającego wskazuje na dodatnią dynamikę zawieranych umów. Biorąc jednak pod uwagę liczbę oczekujących na mieszkanie, liczba umów wciąż jest niewystarczająca i nie zaspokaja potrzeb mieszkańców.

Tabela 123 Umowy najmu z gminą w 2015 roku

Wyszczególnienie	Liczba umów					
	ogółem	z listy oczekujących na lokale komunalne	z listy oczekujących na lokale socjalne	w ramach realizacji wyroków eksmisji	wstąpienie w najem na pdstw. art. 691 KC	z listy oczekujących na pomieszczenie tymczasowe
Ogółem	3 648	1 011	761	1 202	571	103
Miasta:						
pow. 100 tys. mieszkańców	2 420	560	521	918	356	65
25-100 tys. mieszkańców	1 037	357	210	245	188	37
do 25 tys. mieszkańców	191	94	30	39	27	1
Umowy najmu ogółem = 100						
Ogółem	100	27,7	20,9	32,9	15,7	2,8
Miasta:						
pow. 100 tys. mieszkańców	100	23,1	21,5	37,9	14,7	2,7
25-100 tys. mieszkańców	100	34,4	20,3	23,6	18,1	3,6
do 25 tys. mieszkańców	100	49,2	15,7	20,4	14,1	0,5

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

Zadaniem badanych jednostek było również wskazanie zamian dokonywanych w lokalach komunalnych. Udzielone odpowiedzi wskazują na zdecydowanie bardziej popularną zamianę z mieszkania mniejszego niż większe. Biorąc pod uwagę skalę zaległości za opłaty wśród osób zajmujących mieszkania komunalne, zasadne jest dość niskie zainteresowanie wymianą z lokali mniejszych na większe.

Tabela 124 Zamiany lokali komunalnych w 2015 roku

Wyszczególnienie	Liczba zamian ^{a/}			
	ogółem	z mniejszego na większe	z większego na mniejsze	inne zamiany
Ogółem	539	211	127	201
Miasta:				
pow. 100 tys. mieszkańców	177	37	22	118
25-100 tys. mieszkańców	272	142	77	53
do 25 tys. mieszkańców	90	32	28	30
Zamiany ogółem = 100				
Ogółem	100	39,1	23,6	37,3
Miasta:				
pow. 100 tys. mieszkańców	100	20,9	12,4	66,7
25-100 tys. mieszkańców	100	52,2	28,3	19,5
do 25 tys. mieszkańców	100	35,6	31,1	33,3

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

a/ Jeżeli zamiana realizowana w ramach zasobu gminy, np. wymienione pomiędzy najemcami mieszkania o różnej powierzchni to liczona tylko raz, jako zamiana z mniejszego na większe

Uzyskane w toku badań wyniki, jednoznacznie wskazują na to, że tempo zaspokajania potrzeb najsłabiej sytuowanych gospodarstw domowych jest bardzo wolne. Pomimo pozytywnych sygnałów płynących z rynku – w dalszym ciągu trudno mówić o poprawie. Ogólny odsetek osób, które oczekiwały na mieszkanie i otrzymały je w 2015 roku kształtował się na poziomie 23%, co oznacza, że zaspokojono potrzebę niespełną co czwartego gospodarstwa.

Tabela 125 Niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w zasobach gminy w 2015 roku

Wyszczególnienie	liczba oczekujących na przydział mieszkania na koniec 2015 roku	liczba umów najmu z gminą w 2015 roku	% zaspokojenia potrzeb
Ogółem	16 106	3 648	23
Miasta:			
pow. 100 tys. mieszkańców	10 233	2 420	24
25-100 tys. mieszkańców	5 014	1 037	21
do 25 tys. mieszkańców	859	191	22

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast

VII. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Niniejszy raport – *Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu mieszkaniowego za 2015 rok* przedstawia kondycję polskiego sektora mieszkaniowego. Opracowanie to kompleksowe źródło wiedzy o kształcie budownictwa, z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów zasobów mieszkaniowych. Wielość zastosowanych wskaźników oraz poszerzony obszar badania (zwiększona liczba jednostek biorących udział w ankiecie) pozwoliły na pozyskanie wiarygodnych i rzetelnych danych. Materiały otrzymane od poszczególnych jednostek zostały poszerzone o informacje pochodzące m.in. z Głównego Urzędu Statystycznego, dzięki czemu możliwa była jeszcze dokładniejsza eksploracja badanego tematu.

Budownictwo mieszkaniowe

- Analiza podstawowych wskaźników wskazuje na poprawę sytuacji mieszkaniowej w Polsce w 2015 roku. Świadczą o tym m.in.: rosnąca liczba mieszkań w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców, czy wzrost przeciętnej powierzchni mieszkania na 1 osobę.
- W 2015 roku rozpoczęto budowę 168 403 mieszkań, a więc o 13,7% więcej niż w roku poprzednim. O 20,5% zwiększył się również drugi wskaźnik określający aktywność na rynku mieszkaniowym – liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań lub zgłoszonych z projektem budowlanym.
- W 2015 roku na sferę mieszkaniową wydatkowano z budżetu państwa 1 362,7 mln zł, a więc o 13,1% mniej niż w roku poprzednim. Zmieniła się struktura wydatków, głównie w kierunku finansowania nowego programu rządowego „Mieszkanie dla Młodych”. W 2015 roku przeznaczono na ten cel 520,5 mln zł – stanowiło to 38,2% wszystkich wydatków budżetu państwa na cele mieszkaniowe.
- W roku 2015, w stosunku do okresu poprzedniego, nieznacznie zmieniła się struktura inwestorska mieszkań oddawanych do użytkowania. Odnotowano niewielki spadek udziału budynków wielorodzinnych – z 48,8% w 2014 roku do 47,5% w 2015 – na korzyść jednorodzinnych (wzrost o 1,3 pkt. proc.).
- Przeobrażeniom ulega struktura zasobów mieszkaniowych: w 2015 roku miał miejsce spadek udziału budownictwa komunalnego. Warto zwrócić uwagę, że marginalne znaczenie w zasobach mieszkaniowych w Polsce miały budownictwa: Skarbu Państwa, zakładów pracy i TBS – łącznie w strukturze, w 2015 roku, stanowiły one jedynie 1,5%.
- Warto zwrócić uwagę na mieszkania budowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, których w 2015 roku w porównaniu do roku 2014 wybudowano o 0,45 tys.

mniej. Biorąc pod uwagę duże zapotrzebowanie na mieszkania, powinny zostać podjęte działania mające na celu zwiększenie liczby budowanych lokali społecznych czynszowych.

Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi

- W przypadku zasobów komunalnych, w 2015 roku największy udział w dopłatach stanowiły dodatki mieszkaniowe – średnia kwota dopłaty na 1m² p. u. miesięcznie znajdowała się na poziomie 0,78 zł. Oznacza to, że utrzymuje się tendencja wzrostowa w zakresie wysokości dodatków mieszkaniowych.
- W 2015 roku, w porównaniu do roku 2014 odnotowano zwiększony odsetek lokatorów mających zaległości w opłatach. Dotyczyło to zarówno zasobów komunalnych, jak i spółdzielczych.
- Z przeprowadzonego badania wynika, że w 2015 roku, w związku z zaległościami w opłatach za użytkowanie lokali komunalnych złożono do sądu 1 593 pozwów o eksmisję. W porównaniu z rokiem poprzednim znacznie wzrosła sprawność organów orzekających o eksmisji – 99% złożonych pozwów zakończyła się bowiem sądowym orzeczeniem. Spośród 1 571 orzeczeń przeprowadzono 30% eksmisji do lokali socjalnych. Oznacza to, że dwukrotnie wzrósł odsetek przeprowadzanych eksmisji – w 2014 roku znajdował się on na poziomie 15%.
- W 2015 roku nakłady na techniczne utrzymanie w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyniosły średnio 2,26 zł na 1m² p. u. miesięcznie. W przypadku zasobów komunalnych wartość ta znajdowała się na poziomie 2,42 zł. W porównaniu do roku 2014 świadczy to o wzrostach wynoszących odpowiednio 15% oraz 10% r/r.

Dodatki mieszkaniowe

- W 2015 roku dodatki mieszkaniowe otrzymało 3,6% lokali, co oznacza, że odsetek przyznawanych dodatków mieszkaniowych znajdował się na poziomie zbliżonym do roku 2014. Udział wypłaconych dodatków spadł nieznacznie w przypadku miast od 25 do 100 tysięcy mieszkańców. Jednocześnie, odnotowano wzrost tego odsetka w miastach powyżej 100 tysięcy mieszkańców oraz od 25 do 100 tysięcy mieszkańców.
- W grudniu 2015 roku średnia wysokość comiesięcznych dodatków mieszkaniowych znajdowała się na poziomie 218 złotych, co oznacza, że utrzymała się ona na poziomie podobnym jak w roku 2014.
- Wysokość dodatków mieszkaniowych jest zależna od typu zamieszkiwanego zasobu. W 2015 roku na najwyższe wsparcie mogli liczyć lokatorzy lokali zakładowych (260 złotych/miesiąc).

- Największy odsetek w całości dopłat miały lokale komunalne (37,9%). W drugiej kolejności były to zasoby spółdzielcze (33,2%), w trzeciej zaś mieszkania osób fizycznych (25,0%).
- Największa pomoc trafiła do osób zamieszkujących zasoby komunalne (41,1%). W drugiej kolejności zasilone zostały osoby zajmujące lokale spółdzielcze (29,5%).

Wnioski

Analiza zebranego materiału empirycznego wskazała zarówno pozytywne tendencje odnoszące się do polskiego sektora mieszkaniowego, jak i problemy, z którymi się on mierzy.

Dane obejmujące 2015 rok wskazują na poprawę w zakresie ogólnej sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce. Zgodnie z danymi prezentowanymi przez GUS, w porównaniu z rokiem 2014 o 3,2% wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania. Dodatnia dynamika objęła również liczbę pozwoleń wydanych na budowę mieszkań lub zgłoszonych z projektem budowlanym (o 20,5%). Taką sytuację determinowały pozytywne nastroje inwestycyjne oraz poprawa sytuacji finansowej gospodarstw domowych.

Wyniki przeprowadzonego badania wskazały, że zmieniają się wśród Polaków tendencje odnoszące się do wielkości realizowanych inwestycji mieszkaniowych - przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w 2015 roku wyniosła 99,8 m² – o 1,1 m² mniej niż w roku poprzednim. Sugeruje to, iż w 2015 roku mieliśmy do czynienia z oddawaniem do użytkowania większej liczby mieszkań, ale o mniejszej powierzchni użytkowej. Tym samym można wnioskować, iż Polacy wybierają mniejsze, bardziej ekonomiczne mieszkania. Przeciętna powierzchnia mieszkania w budownictwie indywidualnym w 2015 roku wyniosła bowiem 135,5 m², a więc o 3,5 m² mniej niż w 2014 roku i aż o 10,2 m² mniej niż w roku 2010. Z kolei przeciętna powierzchnia wybudowanych mieszkań w budownictwie deweloperskim wyniosła w 2015 roku 58,5 m² – o 1,1 m² mniej niż w roku poprzednim i o 7,7 m² mniej niż w roku 2010.

Do jednej z bardziej widocznych w ostatnim czasie negatywnych tendencji można zaliczyć problemy z zapewnieniem odpowiedniej liczby lokali komunalnych osobom znajdującym się w trudnej sytuacji ekonomicznej. Potwierdzeniem tej tezy jest odsetek osób czekających na taki lokal w odniesieniu do liczby zasobów posiadanych przez poszczególne jednostki samorządu terytorialnego. Jeśli tempo budowy mieszkań dla najuboższych nie zdynamizuje się, wówczas trudna sytuacja będzie się pogłębiać. Wpływ na obecną sytuację ma przede wszystkim rosnący odsetek prywatyzacji zasobów komunalnych, zwrot lokali dawnym właścicielom oraz wyłączenie z eksploatacji budynków znajdujących się w stanie technicznym uniemożliwiającym ich dalsze eksploataowanie. Niepokojące są znacznie mniejsze plany inwestycyjne gmin związane z budownictwem TBS. Dodatkowo, kwestią wymagającą poprawy jest zmniejszenie odsetka mieszkań substandardowych,

czyli takich, które nie mają podłączenia do podstawowych instalacji. Pozyskane dane wskazują na konieczność podjęcia działań mających na celu zwiększenie komunalnych zasobów mieszkaniowych, a co za tym idzie stworzenia programów, których celem będzie dofinansowanie inwestycji związanych z tym typem budownictwa. Z drugiej strony, rozszerzeniu powinien zostać poddany rynek mieszkań na wynajem.

Pozyskane informacje wskazały, że w 2015 roku na sferę mieszkaniową wydatkowo z budżetu państwa 1 362,7 mln zł, a więc o 13,1% mniej niż w roku poprzednim. Biorąc pod uwagę występujące problemy, należy zastanowić się nad zwiększeniem tej kwoty w przyszłości.

Podsumowując, polski sektor mieszkaniowy ma dość pozytywne perspektywy rozwoju. Odpowiednie działania mające na celu pobudzenie zwiększania poszczególnych zasobów mieszkaniowych przyczynią się do rozszerzenia oferty dla osób znajdujących się w różnej sytuacji materialnej.

Biorąc pod uwagę przedstawione dane, zasadna wydaje się dalsza, cykliczna analiza sytuacji panującej na polskim rynku mieszkaniowym. Dzięki niej możliwe będzie diagnozowanie poszczególnych składowych sektora i przygotowywanie rekomendacji w zakresie ich rozwoju.

Zapotrzebowanie na dostępne mieszkania wynajmowane

Zgodnie z danymi przedstawionymi przez GUS, w 2015 roku na najem mieszkań od gminy oczekiwało 163 831 osób - 57% z nich było zainteresowanych mieszkaniem socjalnym (93 366). Spośród osób, które oczekiwało na lokale socjalne, 66% stanowiły te, które posiadały wyroki eksmisyjne (61 309). Analizując ogólną liczbę oczekujących, można zauważyć, że była ona zdecydowanie wyższa w miastach (142 290), niż na wsiach (21 541). Największa liczba osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych dotyczyła regionu południowego (46 989 osób). Najmniej oczekujących w 2015 roku było zaś w regionie wschodnim (12 753).²² Z danych GUS wynika również, że w porównaniu do 2014 roku, w roku 2015 liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie od gminy znajdowała się na zbliżonym poziomie.

Badania zapotrzebowania na mieszkania pochodzące z lat poprzednich (2013 oraz 2014) przygotowywane na potrzeby raportu *Informacje o mieszkalnictwie* wskazywały na to, że w Polsce jest zapotrzebowanie na około 300 tys. mieszkań. Szacunek ten utrzymywał się zarówno w 2013, jak i 2014 roku. Wyniki tegorocznych badań wskazują, że świadomość TBS-ów dotycząca zapotrzebowania miast na budownictwo społeczne czynszowe jest stosunkowo niska. Biorąc pod uwagę liczbę corocznie budowanych tego typu mieszkań i skalę niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Polaków można określić, że obecnie zapotrzebowanie na budownictwo społeczno-

²² *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 roku, Główny Urząd Statystyczny.*

czynszowe kształtuje się na poziomie 40 tys. lokali. Z przeprowadzonych badań wynika również, że spadła liczba osób oczekujących na mieszkanie komunalne, i tym samym wzrósł odsetek zaspokojenia potrzeb na ten typ lokali. Można zatem przyjąć, że obecne zapotrzebowanie na mieszkania komunalne znajduje się na poziomie 118 tys. lokali., zaś na mieszkania socjalne wynosi 120 tys. Łączne zapotrzebowanie na lokale to 278 tys.



ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku to polska firma działająca od 1996 r. w kraju i w Europie. Posiadamy status centrum badawczo-rozwojowego. Działamy w następujących obszarach:

- marketingowe badania i analizy rynku dla przedsiębiorstw
- gotowe raporty rynkowe
- badania i projekty na zlecenie instytucji publicznych
- nowatorskie projekty międzynarodowe
- Branżowe Programy Promocji Ministerstwa Gospodarki
- klastry i stowarzyszenia sektorowe

Tworzymy zespół badawczy, łączący wiedzę z takich dziedzin jak: socjologia, psychologia, ekonomia, zarządzanie i marketing, statystyka, ekonometria. Zapraszamy do zapoznania się ze szczegółami naszej działalności oraz do kontaktu.



*Na podstawie raportów Polskiego Towarzystwa Badaczy Rynku i Opinii opublikowanych w 2014 i 2015 r.



DOSTARCZYMY CI DANYCH BYŚ ZREALIZOWAŁ TWÓJ CEL

ASM - CENTRUM BADAŃ I ANALIZ RYNKU SP. Z O.O.
99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,
www.asm-poland.com.pl
tel.: + 48 24 355 77 00, fax: +48 24 355 77 01/03
e-mail: sekretariat@asm-poland.com.pl

Więcej niż agencja badawcza

ESOMAR
WORLD RESEARCH

Certyfikat



PKJPA

Wyróżniająca Jakość Badań