



Gospodarka mieszkaniowa w województwie śląskim w latach 2016-2018

Housing economy
in Śląskie Voivodship in the years 2016-2018



Gospodarka mieszkaniowa w województwie śląskim w latach 2016-2018

Housing economy
in Śląskie Voivodship in the years 2016-2018

Opracowanie merytoryczne

Content-related works

Urząd Statystyczny w Katowicach, Śląski Ośrodek Badań Regionalnych
Statistical Office in Katowice, Śląski Centre for Regional Surveys

Zespół autorski

Editorial team

Katarzyna Borkowska, Zofia Płoszaj-Witkowicz, Iwona Pudo, Joanna Trzęsiok

pod kierunkiem

supervised by

Ilony Żurek

Tłumaczenie

Translation

Paulina Kozłowska

Skład i opracowanie graficzne

Typesetting and graphics

Monika Lichota-Czapla, Piotr Porwisz

ISBN 978-83-66405-05-9

Publikacja dostępna na stronie internetowej

Publication available on website

katowice.stat.gov.pl

Przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego prosimy o podanie źródła

When publishing Statistical Office data – please indicate the source

Przedmowa

Przekazuję Państwu publikację „**Gospodarka mieszkaniowa w województwie śląskim w latach 2016-2018**”, ukazującą się w ramach serii wydawniczej „Informacje statystyczne”.

Opracowanie zawiera zestaw informacji statystycznych charakteryzujących zasoby mieszkaniowe oraz podstawowe wskaźniki opisujące warunki mieszkaniowe ludności województwa śląskiego. W publikacji przedstawiono również dane dotyczące: modernizacji i przeprowadzonych remontów mieszkań, kosztów utrzymania, zaległości w opłatach mieszkaniowych, działań eksmisyjnych i wypłaconych dodatków mieszkaniowych oraz mieszkań socjalnych i gospodarki gruntami pod budownictwo mieszkaniowe.

Po raz pierwszy w opracowaniu zawarto analizę zasobów mieszkaniowych gmin województwa śląskiego przeprowadzoną z wykorzystaniem mierników statystyki opisowej, która obejmuje również gminy wchodzące w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Analiza została przygotowana przez dr Joannę Trzęsiok, pracownika Katedry Analiz Gospodarczych i Finansowych Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.

Dane prezentowane w publikacji zostały opracowane na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych, a także w oparciu o wyniki bieżących badań statystyki publicznej z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Opracowanie zawiera uwagi metodologiczne oraz komentarz analityczny. Wybrane zjawiska zaprezentowano na wykresach i mapach. Dane statystyczne przedstawiono w części tabelarycznej w formacie Excel.

Wyrażam nadzieję, że wydawnictwo okaże się przydatnym źródłem informacji o gospodarce mieszkaniowej w województwie śląskim dla odbiorców zainteresowanych przedmiotową tematyką.

Dyrektor
Urzędu Statystycznego w Katowicach



AURELIA HETMAŃSKA

Katowice, listopad 2019 r.

Preface

I would like to present you the publication **“Housing economy in Śląskie Voivodship in the years 2016-2018”**, published as part of the series “Statistical information”.

The publication consists a set of statistical information characterising dwelling stocks and basic indicators of living conditions of the population of Śląskie Voivodship. Data concerning modernisation works and renovation carried out in dwellings, costs of maintenance, arrears in payments for dwelling, eviction actions and housing allowances paid as well as social housing and administration of land for housing construction are also presented in publication.

For the first time, the publication presents an analysis of dwelling stocks of gminas of Śląskie Voivodship, carried out with the use of descriptive statistics measures, which also include gminas belonging to Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolis. The analysis was prepared by Joanna Trzęsiok, PhD, an employee of the Department of Economic and Financial Analysis at the University of Economics in Katowice.

Data presented in the publication are based on the balances of dwelling stocks, and on the results of current surveys of official statistics in the field of management of dwelling stocks.

The publication contains methodological notes and analytical commentary. Selected phenomena are presented on charts and maps. Statistical data are presented in tabular part in Excel format.

I hope that the publication will be a useful source of information about the housing economy of Śląskie Voivodship for recipients interested in the presented subject matter.

Director
of the Statistical Office in Katowice



AURELIA HETMAŃSKA

Spis treści

Contents

	Strona Page
Przedmowa	3
Preface	4
Objaśnienia znaków umownych. Ważniejsze skróty	10
Symbols. Major abbreviations	10
Synteza	11
Executive summary	12
Rozdział 1. Zasoby mieszkaniowe	13
Chapter 1. Dwelling stocks	13
1.1. Ocena zmian sytuacji mieszkaniowej gmin województwa śląskiego	13
1.1. Assessment of changes in housing situation of gminas of Śląskie Voivodship	13
1.2. Porównanie sytuacji mieszkaniowej w powiatach województwa śląskiego	16
1.2. Comparison of housing situation in powiats of Śląskie Voivodship	16
1.3. Analiza gmin Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii	20
1.3. Analysis of gminas of Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolis	20
1.4. Wnioski	25
1.4. Conclusions	25
Rozdział 2. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych	26
Chapter 2. Characteristics of dwelling stocks	26
2.1. Zasoby mieszkaniowe według form własności	26
2.1. Dwelling stocks by forms of ownership	26
2.2. Remonty zasobów mieszkaniowych	28
2.2. Renovation of dwelling stocks	28
2.3. Zaległości w opłatach za mieszkanie	28
2.3. Arrears in payments for dwelling	28
2.4. Działania eksmisyjne	30
2.4. Eviction proceedings	30
2.5. Koszty utrzymania zasobów lokalowych	31
2.5. Costs of maintenance of dwelling stocks	31
2.6. Dodatki mieszkaniowe	35
2.6. Housing allowances	35
2.7. Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe	37
2.7. Administration of land for housing construction	37

Spis treści (dok.)

Contents (cont.)

	Strona Page
Rozdział 3. Budownictwo mieszkaniowe	
Chapter 3. Housing construction	
3.1. Mieszkania oddane do użytkowania	39
3.1. Dwellings completed	39
3.2. Standard mieszkań oddanych do użytkowania	41
3.2. Standard of dwellings completed	41
3.3. Budynek mieszkalny oddany do użytkowania	42
3.3. Residential buildings completed	42
3.4. Wskaźniki charakteryzujące budownictwo mieszkaniowe	42
3.4. Indicators characterising housing construction	42
3.5. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	44
3.5. Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project	44
3.6. Mieszkania, których budowę rozpoczęto	45
3.6. Dwellings in which construction has begun	45
Uwagi metodologiczne	47
Methodological notes	47

Spis tablic

List of tables

	Nr No.	Strona Page
Zasoby mieszkaniowe gmin	1	13
Dwelling stocks of gminas.	1	13
Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla zmiennych przedstawiających wielkość zasobów mieszkaniowych	2	14
Kruskal-Wallis test results for variables representing the size of dwelling stocks	2	14
Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla wskaźników przedstawiających warunki mieszkaniowe oraz zmiennych reprezentujących wyposażenie mieszkań	3	15
Kruskal-Wallis test results for indicators representing housing conditions and variables representing dwelling equipment	3	15

Spis tablic (dok.)

List of tables (cont.)

	Nr No.	Strona Page
Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla zmiennych reprezentujących zasoby oraz warunki mieszkaniowe w powiatach województwa śląskiego	4	17
Kruskal-Wallis test results for variables representing dwelling stocks and housing conditions in powiats of Śląskie Voivodship	4	17
Wyniki testów <i>post-hoc</i> pokazujące tylko istotne różnice między powiatami województwa śląskiego	5	18
Results of <i>post-hoc</i> tests showing only significant differences between powiats of Śląskie Voivodship	5	18
Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla zmiennych reprezentujących wyposażenie mieszkań w powiatach województwa śląskiego	6	18
Kruskal-Wallis test results for variables representing dwelling equipment in powiats of Śląskie Voivodship	6	18
Wartości statystyk opisowych obliczonych dla gmin GZM	7	21
Values of descriptive statistics calculated for gminas of GZM	7	21
Wartości statystyk opisowych obliczonych dla gmin województwa śląskiego	8	22
Values of descriptive statistics calculated for gminas of Śląskie Voivodship	8	22
Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla zmiennych reprezentujących zasoby, warunki oraz wyposażenie mieszkań w gminach GZM oraz poza metropolią	9	23
Kruskal-Wallis test results for variables representing dwelling stocks, housing conditions and dwelling equipment in gminas of GZM and outside metropolis	9	23
Mieszkania według form własności w 2018 r.	10	26
Dwellings by forms of ownership in 2018	10	26
Liczba mieszkań, których lokatorzy zalegają z opłatami za mieszkanie według form własności	11	29
Number of tenants with housing payment arrears by forms of ownership	11	29
Wysokość zaległości w opłatach za mieszkanie według form własności	12	30
Amount of arrears in payments for dwelling by forms of ownership	12	30
Koszty utrzymania zasobów lokalowych według form własności w 2018 r.	13	32
Costs of maintenance of dwelling stocks by forms of ownership in 2018	13	32
Stawki czynszu za lokale mieszkalne według form własności w grudniu	14	35
Rent rates for residential premises by forms of ownership in December	14	35
Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2018 r.	15	39
Dwellings completed by forms of construction in 2018	15	39
Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2018 r.	16	45
Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project in 2018	16	45

Spis wykresów

List of charts

	Nr No.	Strona Page
Rozkład liczby mieszkań w gminach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oraz w pozostałych gminach województwa śląskiego w 2018 r.	1	24
Distribution of number of dwellings in gminas of Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolis and other gminas of Śląskie Voivodship in 2018.	1	24
Struktura mieszkań sprzedanych osobom fizycznym według form własności	2	27
Structure of dwellings sold to natural persons by forms of ownership	2	27
Struktura zasobów mieszkaniowych przeznaczonych na cele niemieszkalne według form własności w latach 2017-2018	3	27
Structure of dwelling stocks allotted for non-residential purposes by forms of ownership in 2017-2018	3	27
Struktura mieszkań, do których doprowadzono nowe instalacje sanitarno-techniczne według form własności	4	28
Structure of dwellings provided with new sanitary and technical installations by forms of ownership	4	28
Struktura wykonanych eksmisji z lokali mieszkalnych według form własności	5	31
Structure of evictions carried out from dwellings by forms of ownership	5	31
Struktura utrzymania zasobów lokalowych według rodzajów kosztów i form własności w 2018 r.	6	33
Structure of maintenance of dwelling stocks by type of costs and forms of ownership in 2018	6	33
Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych według form własności w 2018 r.	7	34
Structure of costs of maintenance of dwelling stocks by forms of ownership in 2018	7	34
Struktura gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe	8	38
Structure of land transferred for housing construction	8	38
Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa	9	40
Structure of dwellings completed by forms of construction	9	40
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania i przeciętna liczba izb w mieszkaniach oddanych do użytkowania według form budownictwa w 2018 r.	10	41
Average useful floor area of dwelling and average number of rooms in dwellings completed by forms of construction in 2018	10	41
Struktura nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania według technologii wznoszenia w 2018 r.	11	42
Structure of new residential buildings completed by methods of construction in 2018	11	42
Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według form budownictwa w 2018 r.	12	45
Structure of dwellings in which construction has begun by forms of construction in 2018	12	45

Spis map

List of maps

	Nr No.	Strona Page
Przeciętna wysokość zaległości w opłatach za mieszkanie przypadająca na 1 mieszkanie w zasobach komunalnych według powiatów w 2018 r.	1	29
Average amount of housing payment arrears per dwelling in dwelling stocks owned by gminas by powiats in 2018	1	29
Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali według powiatów w 2018 r.	2	36
Average amount of housing allowances paid out to users of dwellings by powiats in 2018	2	36
Liczba dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali według powiatów w 2018 r.	3	37
Number of housing allowances paid out to users of dwellings by powiats in 2018	3	37
Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2018 r.	4	40
Dwellings completed by powiats in 2018	4	40
Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według powiatów w 2018 r.	5	43
Dwellings completed per 1000 population by powiats in 2018	5	43
Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw według powiatów w 2018 r.	6	44
Dwellings completed per 1000 marriages contracted by powiats in 2018	6	44
Mieszkania, których budowę rozpoczęto według powiatów w 2018 r.	7	46
Dwellings in which construction has begun by powiats in 2018.	7	46

Objaśnienia znaków umownych

Symbols

Symbol Symbol	Opis Description
kreska (-)	zjawisko nie wystąpiło magnitude zero
Zero (0,0)	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05 magnitude not zero, but less than 0.05 of a unit
Kropka (.)	zupełny brak informacji lub brak informacji wiarygodnych data not available or not reliable
Znak (x)	wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe not applicable
„W tym” „Of which”	oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy indicates that not all elements of the sum are given

Ważniejsze skróty

Major abbreviations

Skrót Abbreviation	Znaczenie Meaning	Skrót Abbreviation	Znaczenie Meaning
mld	miliard billion	ha	hektar hectare
mln	milion million	m. in. i.a.	między innymi among others
tys.	tysiąc thousand	np. e.g.	na przykład for example
zł PLN	złoty złoty	tj. i.e.	to jest that is
m ²	metr kwadratowy square metre	itp. etc.	i tym podobne and the like
m ³	metr sześcienny cubic metre	ww.	wyżej wymieniony
p.u.	powierzchnia użytkowa useful floor area	nr (Nr) No.	numer number
c.o.	centralne ogrzewanie central heating	poz.	pozycja
c.w.	ciepła woda hot water	art. Art.	artykuł article
r.	rok	ust.	ustęp
cd. cont.	ciąg dalszy continued	Dz. U.	Dziennik Ustaw
dok. cont.	dokończenie continued	późn. zm.	późniejsze zmiany
p. proc.	punkt procentowy percentage point		
tabl.	tablica table		

Synteza

Zasoby mieszkaniowe w województwie śląskim według stanu w dniu 31 XII 2018 r. liczyły 1773,5 tys. mieszkań, w których znajdowało się 6681,6 tys. izb o powierzchni użytkowej 126385,8 tys. m². W latach 2016–2018 zaobserwowano poprawę warunków mieszkaniowych ludności. Wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oraz przeciętna liczba izb w mieszkaniu, zmniejszyła się natomiast przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie i na 1 izbę.

Wśród zasobów mieszkaniowych województwa śląskiego w 2018 r. największą grupę stanowiły mieszkania będące własnością i w zarządzie spółdzielni mieszkaniowych – 38,0%.

W 2018 r. podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi przeprowadziły 144,6 tys. robót remontowych podstawowych elementów budowlanych, tj. o 6,1% więcej niż w 2016 r. Najwięcej robót remontowych przeprowadzono w mieszkaniach spółdzielni mieszkaniowych. Objęły one 54,4 tys. mieszkań, tj. ponad 5-krotnie więcej niż w 2016 r. Do 9043 mieszkań doprowadzono nowe, wcześniej nieistniejące instalacje techniczno-sanitarne (w 2016 r. do 3844). Najwięcej instalacji doprowadzono do mieszkań wspólnot mieszkaniowych – 74,2%.

W końcu 2018 r. liczba mieszkań, których lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie wyniosła 291,5 tys. i była mniejsza o 4,5% w porównaniu z danymi z końca 2016 r. Ponad 49% zaległości w opłatach przypadało na mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Łączna kwota zaległości w opłatach za mieszkanie wyniosła 1471,7 mln zł i była o 38,1% wyższa w porównaniu z końcem 2016 r.

Koszty utrzymania zasobów lokalowych w województwie śląskim wyniosły 5,5 mld zł i były o 4,0% wyższe niż w 2016 r. Przede wszystkim odnotowano wzrost kosztów związanych z eksploatacją zasobów lokalowych – o 7,8%.

W 2018 r. w województwie śląskim wypłacono 562,7 tys. dodatków mieszkaniowych, tj. mniej niż w 2017 r. i 2016 r. odpowiednio o: 8,9% i 17,4%.

Na najem lokalu z zasobów gminnych oczekiwało 31,9 tys. gospodarstw domowych, tj. mniej niż w 2017 r. i 2016 r. odpowiednio o: 5,1% i 10,6%.

W 2018 r. oddano do użytkowania 12480 mieszkań, tj. o 2,1% więcej niż przed rokiem (w 2017 r. wzrost o 11,0%). Wśród mieszkań oddanych do użytkowania dominowało budownictwo indywidualne, którego udział wyniósł 59,0% i wzrost w skali roku o 1,0 p. proc. Na drugim miejscu znalazło się budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – 35,1%, którego udział zmniejszył się w porównaniu z 2017 r. o 3,0 p. proc.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do użytkowania w 2018 r. ukształtowała się na poziomie 112,0 m², tj. o 0,6 m² niższym niż przed rokiem, przy czym w budownictwie indywidualnym wyniosła 142,2 m² (spadek o 3,0 m²), a w budownictwie spółdzielczym – 38,0 m² (spadek o 42,8 m²).

Executive summary

As of 31st December 2018, dwelling stocks in Śląskie Voivodship amounted to 1773.5 thousand dwellings with 6681.6 thousand rooms with a useful floor area of 126385.8 thousand m². In 2016–2018 an improvement in housing conditions of the population was observed. The average useful floor area per dwelling and per person as well as average number of rooms per dwelling increased, while the average number of persons per dwelling and per room decreased.

Among the dwelling stocks of Śląskie Voivodship in 2018 the largest group were dwellings owned and managed by housing cooperatives – 38.0%.

In 2018, entities managing dwelling stocks carried out 144.6 thousand renovation works of basic building elements, i.e. by 6.1% more than in 2016. Most renovation works were carried out in dwellings of housing cooperatives, which covered 54.4 thousand dwellings, i.e. over 5 times more than in 2016. New, previously non-existent, technical and sanitary installations were fitted to 9043 dwellings (in 2016 to 3844). The largest number of installations was fitted in dwellings of housing condominiums – 74.2%.

At the end of 2018, the number of dwellings whose tenants were in arrears with payments for dwelling amounted to 291.5 thousand and was 4.5% lower than at the end of 2016. Over 49% of arrears in payments were in the dwelling stocks of housing cooperatives. The total amount in arrears in payments for dwellings amounted to PLN 1471.7 million and was by 38.1% higher than at the end of 2016.

The costs of maintenance of dwelling stocks in Śląskie Voivodship amounted to PLN 5.5 billion and were by 4.0% higher than in 2016. First of all, the costs related to the exploitation of the dwelling stocks increased by 7.8%.

In 2018, 562.7 thousand housing allowances were paid in Śląskie Voivodship, i.e. less than in 2017 and 2016, respectively: 8.9% and 17.4%.

31.9 thousand households expected to lease premises from the gmina resources, i.e. less than in 2017 and 2016, respectively: 5.1% and 10.6%.

In 2018, 12480 dwellings were completed, i.e. by 2.1% more than in the previous year (in 2017, an increase by 11.0%). Among the dwellings completed, private construction dominated, the share of which amounted to 59.0% and increased by 1.0 percentage points in a year. Second place is occupied by construction for sale or rent – 35.1%, whose share decreased in comparison with 2017 by 3.0 percentage points.

In 2018, the average useful floor area per dwelling completed was 112.0 m², i.e. 0.6 m² lower than in the previous year, while in private construction it was 142.2 m² (decrease by 3.0 m²) and 38.0 m² in cooperative construction (decrease by 42.8 m²).

Rozdział 1. Zasoby mieszkaniowe¹

Chapter 1. Dwelling stocks¹

dr Joanna Trzęsiok (Katedra Analiz Gospodarczych i Finansowych, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)

1.1. Ocena zmian sytuacji mieszkaniowej gmin województwa śląskiego

1.1. Assessment of changes in housing situation of gminas of Śląskie Voivodship

W gminach województwa śląskiego w 2016 r. znajdowało się 1750,5 tys. mieszkań. W ciągu roku nastąpił wzrost liczby mieszkań o 0,6%, natomiast w 2018 r., w stosunku do 2017 r., liczba dostępnych mieszkań powiększyła się o kolejne 0,7%. Podobna dynamika zmian miała miejsce w przypadku liczby izb oraz powierzchni użytkowej mieszkań. W 2017 r. oraz w 2018 r., w stosunku do lat poprzednich, zarówno liczba izb, jak i powierzchnia użytkowa mieszkań zwiększyły się o około 1%.

Zasoby mieszkaniowe znajdujące się w miastach stanowią:

- pod względem liczby – 81,5%,
- pod względem powierzchni – ok. 74%

mieszkań dostępnych w województwie śląskim. Mieszkania znajdujące się na terenach wiejskich stanowiły więc znacznie mniejszą część mieszkań dostępnych (zarówno pod względem liczby, jak i powierzchni) w województwie. Sytuacja ta nie uległa zmianie w badanych latach, pomimo tego, że obliczone indeksy łańcuchowe pokazują nieco większą dynamikę zmian na wsi niż w miastach (tablica 1.).

Tablica 1. Zasoby mieszkaniowe gmin

Table 1. Dwelling stocks of gminas

Wyszczególnienie Specification	Wielkości absolutne Absolute values			Indeksy łańcuchowe Chain indexes	
	2016	2017	2018	2017/16	2018/17
Liczba mieszkań Number of dwellings	1750539	1761809	1773511	1,006	1,007
miasta urban areas	1427448	1435379	1443755	1,006	1,006
wieś rural areas	323091	326430	329756	1,010	1,010
Liczba izb Number of rooms	6576723	6628008	6681586	1,008	1,008
miasta urban areas	5057991	5090703	5125950	1,006	1,007
wieś rural areas	1518732	1537305	1555636	1,012	1,012
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ²	123790381	125074161	126385845	1,010	1,010
miasta urban areas	91722301	92518855	93362779	1,009	1,009
wieś rural areas	32068080	32555306	33023066	1,015	1,014

¹ Na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych.

¹ Based on the balance of dwelling stocks.

Tak niewielkie zmiany zasobów mieszkaniowych obserwowane w latach 2016–2018 skłaniają do postawienia hipotezy, iż są to wielkości nieistotne statystycznie. Zweryfikowana została więc hipoteza:

H_0 : rozkład wielkości zasobów mieszkaniowych na terenie województwa śląskiego był taki sam w latach: 2016, 2017 i 2018.

Hipoteza alternatywna zakłada, iż w przynajmniej dwóch badanych latach sytuacja mieszkaniowa w województwie zmieniła się istotnie. Do weryfikacji tej hipotezy wykorzystano test Kruskala-Wallisa. Wyniki badania przedstawiono w tabelicy 2.

Tablica 2. Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla zmiennych przedstawiających wielkość zasobów mieszkaniowych
Table 2. Kruskal-Wallis test results for variables representing the size of dwelling stocks

Zmienna Variable	Wartość testu Test value	Prawdopodobieństwo testowe Probability value	Decyzja ^a Decision ^a
Liczba mieszkań Number of dwellings	0,127	0,938	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Liczba izb Number of rooms	0,121	0,941	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ²	0,189	0,910	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0

a W rozdziale założono, że poziom istotności (ustalany przy weryfikacji hipotez statystycznych) równy jest 0,05. Jeśli prawdopodobieństwo testowe, obliczane przez program statystyczny w trakcie wyznaczania wartości testu statystycznego, jest większe bądź równe od założonego poziomu istotności, to nie ma podstaw do odrzucenia hipotezy zerowej. W przeciwnym wypadku (gdy prawdopodobieństwo testowe jest mniejsze od 0,05), hipotezę zerową odrzucamy na korzyść hipotezy alternatywnej.

a In chapter, it was assumed that the level of significance (determined during the verification of statistical hypotheses) is equal to 0.05. If the probability value calculated by the statistical program during the determination of the statistical test value is higher or equal to the assumed level of significance, then there are no reasons for rejecting the zero hypothesis. Otherwise (when the probability value is less than 0.05), we reject the zero hypothesis in favour of the alternative hypothesis.

Wartości prawdopodobieństwa testowego, przedstawione w tabelicy 2., pokazują, że nie ma podstaw do odrzucenia hipotezy zerowej, a więc wielkość zasobów mieszkaniowych województwa śląskiego nie zmieniła się istotnie w badanych latach 2016–2018. Obserwowane niewielkie zmiany, zarówno dla liczby mieszkań, izb, jak i powierzchni użytkowej tych mieszkań, są nieistotne statystycznie.

Analogiczną analizę wykonano dla zmiennych opisujących warunki mieszkaniowe oraz wyposażenie mieszkań w gminach województwa śląskiego. Postawiono hipotezę:

H_0 : rozkłady zmiennych reprezentujących warunki mieszkaniowe oraz wyposażenie mieszkań na terenie województwa śląskiego były takie same w latach: 2016, 2017 i 2018.

Tablica 3. Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla wskaźników przedstawiających warunki mieszkaniowe oraz zmiennych reprezentujących wyposażenie mieszkań

Table 3. Kruskal-Wallis test results for indicators representing housing conditions and variables representing dwelling equipment

Zmienna Variable	Wartość testu Test value	Prawdopodobieństwo testowe Probability value	Decyzja Decision
Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu Average number of rooms per dwelling	0,096	0,953	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Średnia liczba osób w 1 mieszkaniu Average number of persons per dwelling	1,048	0,592	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Średnia liczba osób na 1 izbę Average number of persons per room	4,382	0,112	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ² Average useful floor area per dwelling in m ²	0,299	0,861	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m ² Average useful floor area per person in m ²	3,751	0,153	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Liczba mieszkań wyposażonych w wodociąg Number of dwellings fitted with water supply system	0,116	0,944	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Liczba mieszkań wyposażonych w ustęp Number of dwellings fitted with lavatory	0,116	0,943	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Liczba mieszkań wyposażonych w łazienkę Number of dwellings fitted with bathroom	0,126	0,939	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Liczba mieszkań wyposażonych w gaz z sieci Number of dwellings fitted with gas from gas supply system	0,055	0,937	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Liczba mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie Number of dwellings fitted with central heating	0,122	0,941	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Procent mieszkań wyposażonych w wodociąg Percentage of dwellings fitted with water supply system	0,101	0,951	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Procent mieszkań wyposażonych w ustęp Percentage of dwellings fitted with lavatory	0,126	0,939	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Procent mieszkań wyposażonych w łazienkę Percentage of dwellings fitted with bathroom	0,128	0,938	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Procent mieszkań wyposażonych w gaz z sieci Percentage of dwellings fitted with gas from gas supply system	0,066	0,967	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Procent mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie Percentage of dwellings fitted with central heating	0,183	0,913	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0

Wyniki przeprowadzonego testu Kruskala-Wallisa zamieszczono w tablicy 3. Również w tym przypadku, w gminach województwa śląskiego, w badanych latach 2016–2018, nie zaobserwowano istotnych zmian pod względem warunków mieszkaniowych czy wyposażenia mieszkań w wodociąg, ustęp, łazienkę, gaz z sieci czy centralne ogrzewanie (zarówno w wartościach absolutnych, jak i względnych). Wszelkie działania gmin w tym zakresie, jeśli nawet miały miejsce, to w skali całego województwa dawały nieistotne statystycznie zmiany wartości analizowanych mierników.

Uwagi

- Porównania gmin pod względem zasobów mieszkaniowych, wskaźników warunków mieszkaniowych oraz wyposażenia tych mieszkań, przeprowadzono również w podziale na miasto oraz wieś. W każdym z badanych przypadków nie odnotowano istotnych statystycznie zmian w latach 2016–2018.
- Wyniki analiz zaprezentowane w tablicach 2. i 3. oraz te, o których wspomniano powyżej, wskazują, że nie ma potrzeby analizowania osobno danych z lat: 2016, 2017 i 2018. Dlatego w dalszych częściach rozdziału 1. przedstawiono wyniki badań tylko dla najbardziej aktualnych danych, czyli z 2018 r.

1.2. Porównanie sytuacji mieszkaniowej w powiatach województwa śląskiego

1.2. Comparison of housing situation in powiats of Śląskie Voivodship

W tej części opracowania porównano sytuację mieszkaniową gmin województwa śląskiego w podziale według powiatów. W analizie wyróżniono 17 grup, ponieważ nie brano pod uwagę miast na prawach powiatów². W badaniu wykorzystano dane dla 2018 r.

Podobnie jak poprzednio, postawiono pytanie, czy gminy w poszczególnych powiatach różnią się istotnie pod względem zasobów i warunków mieszkaniowych, jak również wyposażenia mieszkań. Do uzyskania odpowiedzi ponownie wykorzystano test Kruskala-Wallisa. W każdym badanym przypadku weryfikowano hipotezę, którą w ogólnym zapisie można przedstawić jako:

H_0 : rozkład badanej zmiennej, reprezentującej zasoby, warunki mieszkaniowe lub wyposażenie mieszkań był taki sam we wszystkich powiatach.

² Przeprowadzone zostało również badanie, w którym uwzględniono miasta na prawach powiatów. W zdecydowanej większości przypadków pokazało ono, że miasta te odstają od reszty gmin i różnią się istotnie od pozostałych powiatów. Jedyną zmienną, dla której nie odnotowano istotnych różnic zarówno pomiędzy powiatami, jak i miastami na prawach powiatu, to średnia liczba osób przypadających na 1 izbę. Pod względem tego wskaźnika gminy województwa śląskiego nie różnią się istotnie.

Tablica 4. Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla zmiennych reprezentujących zasoby oraz warunki mieszkaniowe w powiatach województwa śląskiego

Table 4. Kruskal-Wallis test results for variables representing dwelling stocks and housing conditions in powiats of Śląskie Voivodship

Zmienna Variable	Wartość testu Test value	Prawdopodobieństwo testowe Probability value	Decyzja Decision
Liczba mieszkań Number of dwellings	20,17	0,213	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Liczba izb Number of rooms	25,00	0,070	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ²	23,73	0,096	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu Average number of rooms per dwelling	56,79	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Średnia liczba osób w 1 mieszkaniu Average number of persons per dwelling	47,45	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Średnia liczba osób na 1 izbę Average number of persons per room	19,24	0,256	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ² Average useful floor area per dwelling in m ²	28,85	0,075	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m ² Average useful floor area per person in m ²	8,47	0,934	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0

Wyniki przeprowadzonych testów pokazują, że zasoby mieszkaniowe (liczba mieszkań, izb czy powierzchnia użytkowa tych mieszkań) nie różniły się istotnie wśród badanych powiatów województwa śląskiego. Nie ma powiatu, w którym np. liczba mieszkań jest zdecydowanie większa lub mniejsza niż w innych powiatach.

W analizowanych powiatach obserwujemy natomiast istotne statystycznie różnice pod względem średniej liczby izb oraz średniej liczby osób w mieszkaniu. W celu identyfikacji powiatów, które różniły się od reszty, przeprowadzono porównania parami (tzw. testy *post-hoc*). W tablicy 5. przedstawiono wyniki tych testów, lecz tylko w tych przypadkach, w których zaobserwowano istotną różnicę pomiędzy badanymi powiatami.

Tablica 5. Wyniki testów *post-hoc* pokazujące tylko istotne różnice między powiatami województwa śląskiego
Table 5. Results of *post-hoc* tests showing only significant differences between powiats of Śląskie Voivodship

Zmienna Variable	Porównywane powiaty Compared powiats	Wartość testu Test value	Prawdopodobieństwo testowe Probability value
Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu Average number of rooms per dwelling	raciborski i częstochowski	78,38	0,003
	zawierciański i cieszyński	71,56	0,013
	zawierciański i raciborski	92,16	0,001
	zawierciański i rybnicki	87,35	0,027
	zawierciański i wodzisławski	73,29	0,027
Średnia liczba osób w 1 mieszkaniu Average number of persons per dwelling	raciborski i będziński	82,06	0,018
	zawierciański i raciborski	75,61	0,027

Przeprowadzone porównania parami wskazały, iż odnotowujemy istotnie wyższą przeciętną wartość liczby izb w 1 mieszkaniu:

- w powiecie raciborskim niż w częstochowskim,
- w powiecie zawierciańskim niż w cieszyńskim, raciborskim, rybnickim czy wodzisławskim.

Ponadto:

- średnia liczba osób przypadających na 1 mieszkanie w powiecie zawierciańskim jest istotnie wyższa niż w powiecie raciborskim, w którym z kolei ten wskaźnik jest istotnie wyższy niż w powiecie będzińskim.

W pozostałych powiatach nie zaobserwowano istotnych różnic pod tym względem.

Tablica 6. Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla zmiennych reprezentujących wyposażenie mieszkań w powiatach województwa śląskiego

Table 6. Kruskal-Wallis test results for variables representing dwelling equipment in powiats of Śląskie Voivodship

Zmienna Variable	Wartość testu Test value	Prawdopodobieństwo testowe Probability value	Decyzja Decision
Procent mieszkań wyposażonych: Percentage of dwellings fitted with:			
w wodociąg water supply system	97,97	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
w ustęp lavatory	102,28	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
w łazienkę bathroom	102,47	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
w gaz z sieci gas from gas supply system	85,52	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
w centralne ogrzewanie central heating	100,92	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected

Porównując rozkład frakcji mieszkań w poszczególnych powiatach pod względem wyposażenia, odnotowano istotne różnice w każdym badanym przypadku. Oznacza to, że istnieją powiaty w województwie śląskim, które istotnie różnią się pod względem procentu mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp, łazienkę, gaz czy centralne ogrzewanie. Przeprowadzone testy *post-hoc* pozwoliły na wyciągnięcie dalszych wniosków³ :

1) pod względem odsetka mieszkań wyposażonych w wodociąg różniły się istotnie powiaty:

- częstochowski od będzińskiego, bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, gliwickiego, mikołowskiego, pszczyńskiego, rybnickiego, tarnogórskiego i wodzisławskiego,
- kłobucki od bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, gliwickiego, mikołowskiego, pszczyńskiego i tarnogórskiego,
- myszkowski od bieruńsko-lędzińskiego i pszczyńskiego,
- zawierciański od bieruńsko-lędzińskiego, mikołowskiego i pszczyńskiego,
- żywiecki od bieruńsko-lędzińskiego i pszczyńskiego;

2) pod względem odsetka mieszkań wyposażonych w ustęp różniły się istotnie powiaty:

- częstochowski od bielskiego, bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, gliwickiego, mikołowskiego, pszczyńskiego, rybnickiego, tarnogórskiego i wodzisławskiego,
- kłobucki od bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego i wodzisławskiego,
- myszkowski od bieruńsko-lędzińskiego, mikołowskiego i pszczyńskiego,
- zawierciański od bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego i wodzisławskiego,
- żywiecki od bieruńsko-lędzińskiego, mikołowskiego i pszczyńskiego;

3) pod względem odsetka mieszkań wyposażonych w łazienkę różniły się istotnie powiaty:

- częstochowski od bielskiego, bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, gliwickiego, mikołowskiego, pszczyńskiego, rybnickiego, tarnogórskiego i wodzisławskiego,
- kłobucki od bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego i wodzisławskiego,
- myszkowski od pszczyńskiego,
- zawierciański od bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego, rybnickiego i wodzisławskiego,
- żywiecki od bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego i wodzisławskiego;

³ Wnioski wyciągnięto na podstawie tablic analogicznych do tablicy 5., których nie umieszczono w tekście ze względu na ich obszerny rozmiar.

4) pod względem odsetka mieszkań wyposażonych w gaz z sieci różniły się istotnie powiaty:

- częstochowski od bielskiego i cieszyńskiego,
- kłobucki od będzińskiego, bielskiego, cieszyńskiego i pszczyńskiego,
- lubliniecki od bielskiego i cieszyńskiego,
- raciborski od bielskiego,
- zawierciański od bielskiego i cieszyńskiego,
- żywiecki od będzińskiego, bielskiego, cieszyńskiego i pszczyńskiego;

5) pod względem odsetka mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie różniły się istotnie powiaty:

- częstochowski od bielskiego, bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego, rybnickiego i wodzisławskiego,
- kłobucki od cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego, rybnickiego i wodzisławskiego,
- myszkowski od pszczyńskiego,
- zawierciański od bieruńsko-lędzińskiego, cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego, rybnickiego i wodzisławskiego,
- żywiecki od cieszyńskiego, mikołowskiego, pszczyńskiego, rybnickiego i wodzisławskiego.

1.3. Analiza gmin Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

1.3. Analysis of gminas of Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolis

Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM), czyli związek metropolitalny, rozporządzeniem Rady Ministrów został utworzony 1 lipca 2017 r. W jego skład wchodzi 41 gmin, w tym 13 gmin miejskich, 13 – wiejskich, 2 – miejsko-wiejskie oraz 13 miast na prawach powiatu.

Dla gmin wchodzących w skład związku metropolitalnego przeprowadzono analizę z wykorzystaniem mierników statystyki opisowej. Tak jak poprzednio badano sytuację mieszkaniową tych gmin. Uzyskane wyniki zamieszczono w tablicy 7. Dla porównania obliczono analogiczne miary dla gmin całego województwa śląskiego (tablica 8.).

Tablica 7. Wartości statystyk opisowych obliczonych dla gmin GZM
Table 7. Values of descriptive statistics calculated for gminas of GZM

Zmienna Variable	Średnia Mean	Współczyn- nik zmien- ności Coefficient of variation	Współ- czynnik asymetrii Coefficient of skew- ness	Kwartyle Quartiles		
				0,25	0,50	0,75
Liczba mieszkań Number of dwellings	23488,83	134,88	2,03	3 282	6380	30050
Liczba izb Number of rooms	81635,44	126,95	2,06	16190,5	25059	103123
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ²	1470057,15	123,44	2,16	349158,5	499709	1953631
Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu Average number of rooms per dwelling	4,12	18,25	0,24	3,45	4,12	4,83
Średnia liczba osób w 1 mieszkaniu Average number of persons per dwelling	2,74	17,62	0,66	2,36	2,66	3,06
Średnia liczba osób na 1 izbę Average number of persons per room	0,67	7,31	-0,10	0,63	0,67	0,70
Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ² Average useful floor area per dwelling in m ²	81,80	28,14	0,26	60,60	78,20	104,55
Średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m ² Average useful floor area per person in m ²	29,45	15,49	0,26	25,70	29,60	33,25
Procent mieszkań wyposażonych w wodociąg Percentage of dwellings fitted with water supply system	99,04	0,97	-1,43	98,61	99,49	99,67
Procent mieszkań wyposażonych w ustęp Percentage of dwellings fitted with lavatory	95,82	3,85	-1,76	93,85	97,34	98,29
Procent mieszkań wyposażonych w łazienkę Percentage of dwellings fitted with bathroom	93,90	4,20	-1,11	91,10	95,42	96,91
Procent mieszkań wyposażonych w gaz z sieci Percentage of dwellings fitted with gas from gas supply system	58,51	42,06	-1,14	48,95	65,31	76,06
Procent mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie Percentage of dwellings fitted with central heating	82,30	10,46	-0,34	76,68	82,68	89,36

Tablica 8. Wartości statystyk opisowych obliczonych dla gmin województwa śląskiego
Table 8. Values of descriptive statistics calculated for gminas of Śląskie Voivodship

Zmienna Variable	Średnia Mean	Współczyn- nik zmien- ności Coefficient of variation	Współ- czynnik asymetrii Coefficient of skew- ness	Kwartyle Quartiles		
				0,25	0,50	0,75
Liczba mieszkań Number of dwellings	10619,83	190,30	3,74	2 172	3528	6595
Liczba izb Number of rooms	40009,50	168,99	3,62	10414	16817	27620
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ²	756801,47	159,30	3,65	217316	345033	564819
Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu Average number of rooms per dwelling	4,41	14,16	0,00	3,95	4,44	4,84
Średnia liczba osób w 1 mieszkaniu Average number of persons per dwelling	2,97	15,73	0,05	2,62	3,03	3,29
Średnia liczba osób na 1 izbę Average number of persons per room	0,68	9,58	-0,53	0,64	0,68	0,72
Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ² Average useful floor area per dwelling in m ²	90,19	18,45	-0,42	78,30	93,40	101,80
Średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m ² Average useful floor area per person in m ²	30,39	13,31	0,95	27,40	30,30	32,40
Procent mieszkań wyposażonych w wodociąg Percentage of dwellings fitted with water supply system	96,96	3,51	-2,33	95,98	98,01	99,40
Procent mieszkań wyposażonych w ustęp Percentage of dwellings fitted with lavatory	93,76	6,54	-1,96	92,22	95,75	97,89
Procent mieszkań wyposażonych w łazienkę Percentage of dwellings fitted with bathroom	91,16	7,95	-1,64	88,38	93,20	96,33
Procent mieszkań wyposażonych w gaz z sieci Percentage of dwellings fitted with gas from gas supply system	38,02	86,20	0,12	0,54	36,23	69,15
Procent mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie Percentage of dwellings fitted with central heating	81,50	13,16	-0,99	76,48	82,68	89,79

Przeciętnie na 1 gminę Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii przypadało ok. 23,5 tys. mieszkań, gdy tymczasem na 1 gminę województwa – tylko 10,6 tys. mieszkań. W połowie gmin GZM liczba mieszkań wynosiła co najwyżej 6 380, zaś w drugiej połowie – co najmniej 6 380. Wartość ta (będąca medianą dla gmin GZM) niewiele różni się od trzeciego kwartyla dla całego województwa, który mówi nam, że w 75% gmin województwa śląskiego zarejestrowano nie więcej niż 6 595 mieszkań, zaś w 25% – nie mniej niż 6 595.

Jedna gmina GZM przeciętnie dysponowała powierzchnią użytkową mieszkań równą 1,47 mln m², gdy na terenie całego województwa było to tylko 756,8 tys. m². W połowie gmin metropolii odnotowano powierzchnię użytkową nie przekraczającą 499,7 tys. m², zaś w drugiej połowie – równą co najmniej 499,7 tys. m². Wartość ta odpowiada kwantylowi rzędu 0,7 dla całego województwa, co oznacza, że w 70% gmin województwa odnotowano powierzchnię mieszkań równą co najwyżej 499,7 tys. m².

Zmienne przedstawiające zasoby mieszkaniowe gmin (liczbę mieszkań, liczbę izb oraz powierzchnię użytkową), zarówno na terenie GZM, jak i całego województwa, cechują się bardzo dużym zróżnicowaniem. Oznacza to, że na terenie metropolii oraz województwa znajdowały się gminy z niewielkimi zasobami mieszkaniowymi (np. gmina Starcza z 929 mieszkaniami czy też gmina Kobiór na terenie GZM – 1 706 mieszkań) oraz takie, dla których te zasoby były nawet 150 razy większe (np. Katowice z liczbą mieszkań przekraczającą 145 tys.). Ponadto są to zmienne o skrajnej asymetrii prawostronnej, a więc gminy o najniższych zasobach mieszkaniowych stanowiły dominujące grupy w obu przypadkach (wykres 1.).

Średnio na terenach badanych gmin odnotowano 99,0% mieszkań wyposażonych w wodociąg, 95,8% – w których zamontowano ustęp oraz 93,9% – z łazienką. Przeciętnie 58,5% mieszkań w gminach GZM miało dostęp do gazu z sieci, a 82,3% wyposażonych było w centralne ogrzewanie. Sytuacja na terenie całego województwa była nieco gorsza, choć różnice nie były zbyt wysokie. Na ogół analizowane charakterystyki cechują się asymetrią lewostronną, co oznacza, że wśród badanych gmin dominują te, w których procent mieszkań odpowiednio wyposażonych (zarówno w wodociąg, ustęp, łazienkę, gaz z sieci, jak i centralne ogrzewanie) jest większy niż na to wskazuje obliczona wartość średnia.

Również w tej części opracowania wykonano testy Kruskala-Wallisa, by porównać sytuację mieszkaniową w gminach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oraz na pozostałym terenie województwa śląskiego. Wyniki przedstawiono w tablicy 9.

Tablica 9. Wyniki testu Kruskala-Wallisa dla zmiennych reprezentujących zasoby, warunki oraz wyposażenie mieszkań w gminach GZM oraz poza metropolią

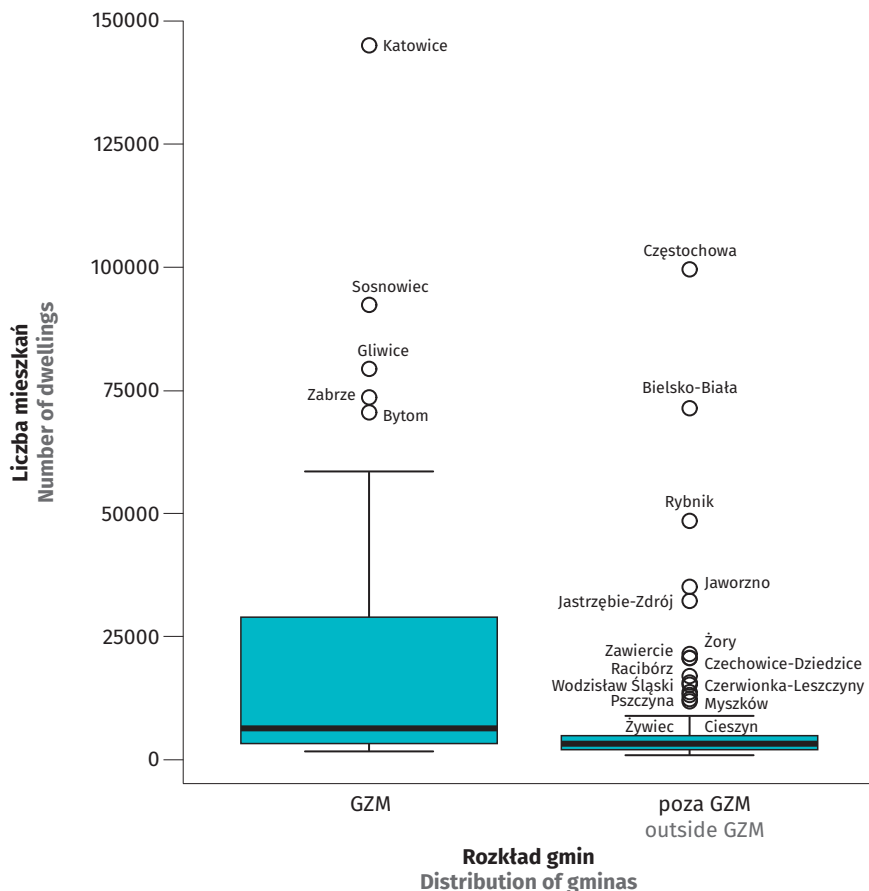
Table 9. Kruskal-Wallis test results for variables representing dwelling stocks, housing conditions and dwelling equipment in gminas of GZM and outside the metropolis

Zmienna Variable	Wartość testu Test value	Prawdopodobieństwo testowe Probability value	Decyzja Decision
Liczba mieszkań Number of dwellings	19,35	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Liczba izb Number of rooms	20,01	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ²	20,21	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu Average number of rooms per dwelling	7,86	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Średnia liczba osób w 1 mieszkaniu Average number of persons per dwelling	13,91	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Średnia liczba osób na 1 izbę Average number of persons per room	1,28	0,258	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ² Average useful floor area per dwelling in m ²	6,79	0,009	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m ² Average useful floor area per person in m ²	2,26	0,133	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0
Procent mieszkań wyposażonych w wodociąg Percentage of dwellings fitted with water supply system	39,44	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Procent mieszkań wyposażonych w ustęp Percentage of dwellings fitted with lavatory	6,28	0,012	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Procent mieszkań wyposażonych w łazienkę Percentage of dwellings fitted with bathroom	6,32	0,012	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Procent mieszkań wyposażonych w gaz z sieci Percentage of dwellings fitted with gas from gas supply system	19,97	mniejsze niż 0,001 less than	H_0 należy odrzucić H_0 should be rejected
Procent mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie Percentage of dwellings fitted with central heating	0,01	0,941	nie ma podstaw do odrzucenia H_0 no reasons for rejecting H_0

Zarówno pod względem liczby mieszkań, liczby izb, jak i powierzchni użytkowej tych mieszkań sytuacja w gminach związku metropolitalnego była korzystniejsza. Wartości miar przeciętnych obliczonych dla pozostałych gmin województwa śląskiego są bowiem istotnie niższe niż dla GZM (wykres 1.).

Wykres 1. Rozkład liczby mieszkań w gminach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oraz w pozostałych gminach województwa śląskiego w 2018 r.

Chart 1. Distribution of number of dwellings in gminas of Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolis and other gminas of Śląskie Voivodship in 2018



Trzy spośród wskaźników warunków mieszkaniowych w gminach metropolii można ocenić na istotnie różne niż w pozostałych gminach województwa (tablica 9.). Dwa z tych wskaźników wskazują na gorszą sytuację w GZM niż na pozostałych terenach, zaś jeden – na korzystniejsze warunki mieszkaniowe w metropolii. Mianowicie, jak wynika z przeprowadzonych obliczeń, przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w gminach na terenie GZM (równa 4,1) jest niższa niż w pozostałych gminach województwa (4,5). Ponadto również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminach metropolii (81,8 m²) jest mniejsza niż w pozostałych gminach (92,9 m²). Z drugiej jednak strony w gminach GZM obserwujemy niższą przeciętną liczbę osób przypadających na 1 mieszkanie (2,74) niż poza GZM (3,05). Poziom pozostałych wskaźników (średniej liczby osób przypadających na 1 izbę oraz średniej powierzchni użytkowej przypadającej na osobę) nie różni się istotnie w gminach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i poza nią.

Porównując procent gmin GZM wyposażonych w wodociąg, ustęp, łazienkę czy gaz, z resztą województwa, również zaobserwowano istotne różnice, przy czym na ogół metropolia charakteryzuje się nieco wyższymi wskaźnikami niż pozostałe gminy. Związek metropolitalny od reszty województwa nie różni się istotnie jedynie w kwestii wyposażenia gmin w centralne ogrzewanie.

1.4. Wnioski

1.4. Conclusions

Podsumowując wyniki analizy zaprezentowanej w rozdziale 1. można przedstawić następujące wnioski:

1. W latach 2016–2018 nie zaobserwowano istotnych statystycznie zmian dotyczących sytuacji mieszkaniowej w województwie śląskim. Nie odnotowano istotnie powiększających się zasobów mieszkaniowych w gminach, ale również nie zmieniły się istotnie wskaźniki warunków mieszkaniowych.
2. Pokazano, że pomiędzy poszczególnymi powiatami występowały różnice dotyczące sytuacji mieszkaniowej. W tym przypadku wyłoniła się przede wszystkim grupa powiatów, w których występowały gminy o stosunkowo niskich wskaźnikach wyposażenia w instalację, łazienkę czy ustęp. Były to gminy przynależne do powiatów: częstochowskiego, żywieckiego, zawierciańskiego, kłobuckiego i myszkowskiego.
3. Pomimo różnic w warunkach mieszkaniowych na terenach gmin województwa śląskiego, jak też występowania pewnych obserwacji odstających, chociażby gmin, o których mowa w poprzednim punkcie, sytuację mieszkaniową większości śląskich gmin można ocenić jako dobrą. Ponadto badane gminy były dosyć jednorodne pod tym względem i na ogół charakteryzowały się podobnymi wartościami wskaźników dotyczących warunków mieszkaniowych.

Rozdział 2. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych^a

Chapter 2. Characteristics of dwelling stocks^a

2.1. Zasoby mieszkaniowe według form własności

2.1. Dwellings stocks by forms of ownership

Wśród zasobów mieszkaniowych województwa śląskiego w 2018 r. największą grupę stanowiły mieszkania będące własnością lub w zarządzie spółdzielni mieszkaniowych – 38,0%. Mieszkania osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiły 36,3% mieszkań objętych badaniem, a mieszkania komunalne – 20%. Dużo mniejszy udział miały mieszkania zakładowe – 3,8%, товариств будownictwa społecznego – 1,5%, innych podmiotów – 0,3% oraz Skarbu Państwa – 0,1%.

Tablica 10. Mieszkania według form własności w 2018 r.

Table 10. Dwellings by forms of ownership in 2018

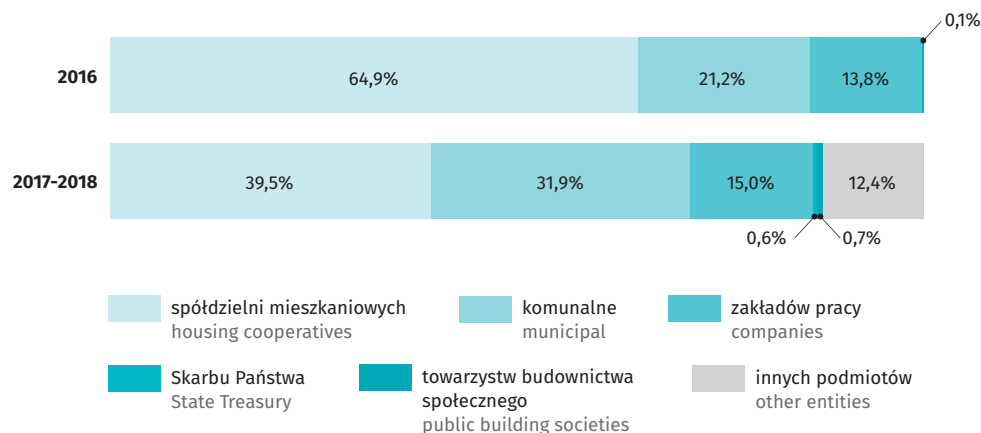
Wyszczególnienie Specification	Mieszkania w tys. Dwellings in thousands	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ² Useful floor area of dwellings in thousand m ²	Przeciętna powierzchnia użyt- kowa 1 mieszkania w m ² Average useful floor area of dwelling in m ²
Komunalne Municipal	161,4	7363,2	45,6
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	306,6	15188,9	49,5
Zakładów pracy Companies	30,7	1507,0	49,1
Skarbu Państwa State Treasury	0,7	39,3	54,3
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	11,8	607,5	51,6
Osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami miesz- kaniowymi Natural persons in buildings covered by housing condomini- ums	292,5	15219,9	52,0
Innych podmiotów Other entities	2,6	125,0	48,2

W porównaniu z 2016 r. wzrósł odsetek mieszkań będących własnością osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (o 1,1 p. proc.) oraz товариств будownictwa społecznego i innych podmiotów (po 0,1 p. proc.), natomiast zmniejszył się udział mieszkań będących w zasobach zakładów pracy (o 0,6 p. proc.), spółdzielni mieszkaniowych (o 0,5 p. proc.) i zasobach komunalnych (o 0,2 p. proc.). Zmniejszanie się zasobów mieszkaniowych spowodowane było sprzedażą mieszkań osobom fizycznym, zwrotem ich dawnym właścicielom bądź spadkobiercom, zmianą przeznaczenia na cele usługowe, a także łączeniem małych mieszkań w większe.

^a Na podstawie sprawozdawczości.
^a Based on reporting.

Wykres 2. Struktura mieszkań sprzedanych osobom fizycznym według form własności

Chart 2. Structure of dwellings sold to natural persons by forms of ownership

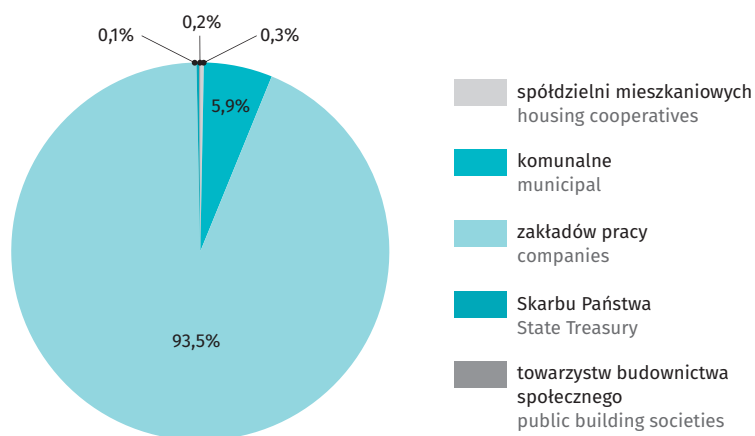


W latach 2017-2018 sprzedano 18,1 tys. mieszkań znajdujących się w domach wielorodzinnych oraz mieszkań w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości.

W omawianym okresie najwięcej mieszkań sprzedały spółdzielnie mieszkaniowe – 39,5% ogółu sprzedanych mieszkań, gminy – 31,9%, zakłady pracy – 15,0%, inne podmioty – 12,4% oraz towarzystwa budownictwa społecznego i Skarb Państwa – odpowiednio: 0,7% i 0,6%.

Wykres 3. Struktura zasobów mieszkaniowych przeznaczonych na cele niemieszkalne według form własności w latach 2017-2018

Chart 3. Structure of dwelling stocks allotted for non-residential purposes by forms of ownership in 2017-2018



W 2016 r. sprzedano 14,0 tys. mieszkań, z tego spółdzielnie mieszkaniowe sprzedały 64,9%, gminy – 21,2%, zakłady pracy – 13,8%, a Skarb Państwa – 0,1%.

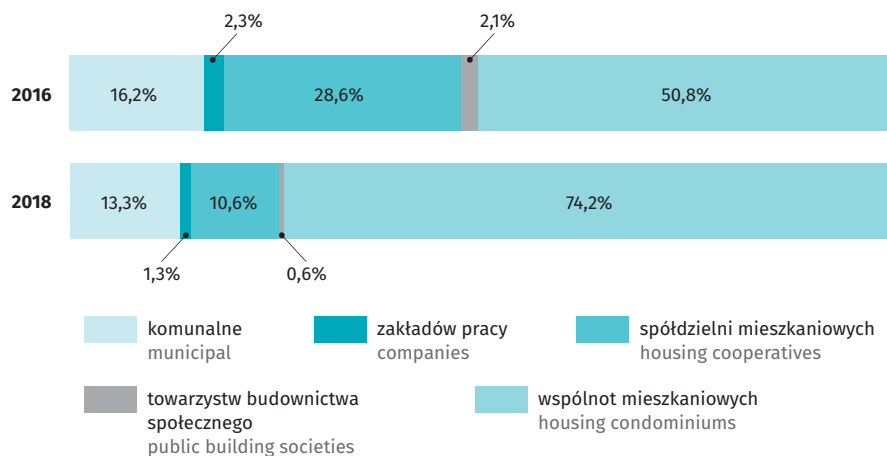
2.2. Remonty zasobów mieszkaniowych

2.2. Renovation of dwelling stocks

W 2018 r. podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi przeprowadziły 144,6 tys. robót remontowych podstawowych elementów budowlanych, tj. o 6,1% więcej niż w 2016 r. Roboty remontowe obejmowały m.in. wymianę stolarki budowlanej, ocieplenie budynków, remont dachu oraz wymianę bądź doprowadzenie nowych instalacji sanitarno-technicznych. Największy wzrost robót remontowych w latach 2016-2018 odnotowano w zasobach budynków objętych wspólnotami mieszkaniowymi (o 29,0%) i w zasobach innych podmiotów (o 18,6%). Spadek liczby wykonanych robót remontowych zaobserwowano w budynkach towarzystw budownictwa społecznego (o 11,2%), zakładów pracy (o 7,5%) oraz spółdzielni mieszkaniowych (o 5,0%).

Wykres 4. Struktura mieszkań, do których doprowadzono nowe instalacje sanitarno-techniczne według formy własności

Chart 4. Structure of dwellings provided with new sanitary and technical installations by forms of ownership



W 2018 r. doprowadzono nowe, wcześniej nieistniejące instalacje techniczno-sanitarne do 9043 mieszkań (w 2016 r. do 3844). Najwięcej instalacji doprowadzono do mieszkań wspólnot mieszkaniowych – 74,2%. Do mieszkań w zasobach komunalnych doprowadzono 13,3% instalacji, spółdzielni mieszkaniowych – 10,6%, zakładów pracy – 1,3%, a towarzystw budownictwa społecznego – 0,6%.

2.3. Zaległości w opłatach za mieszkanie

2.3. Arrears in payments for dwelling

Na koniec 2018 r. liczba mieszkań, których lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie wyniosła 291,5 tys. i była mniejsza o 4,5% w porównaniu z danymi z końca 2016 r. Liczba ta obejmowała mieszkania w budynkach: komunalnych, zakładów pracy, Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, towarzystw budownictwa społecznego, innych podmiotów oraz wspólnot mieszkaniowych (w zakresie mieszkań będących własnością osób fizycznych).

W porównaniu z końcem 2016 r. zmniejszył się odsetek mieszkań, których lokatorzy zalegali z opłatami w zasobach: Skarbu Państwa – o 4,9 p. proc., osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych – o 4,5 p. proc., komunalnych – o 3,8 p. proc., towarzystw budownictwa społecznego – o 3,6 p. proc. i spółdzielni mieszkaniowych – o 0,9 p. proc. Wzrost odnotowano m.in. w mieszkaniach należących do innych podmiotów – o 20,1 p. proc. i zakładów pracy – o 2,7 p. proc.

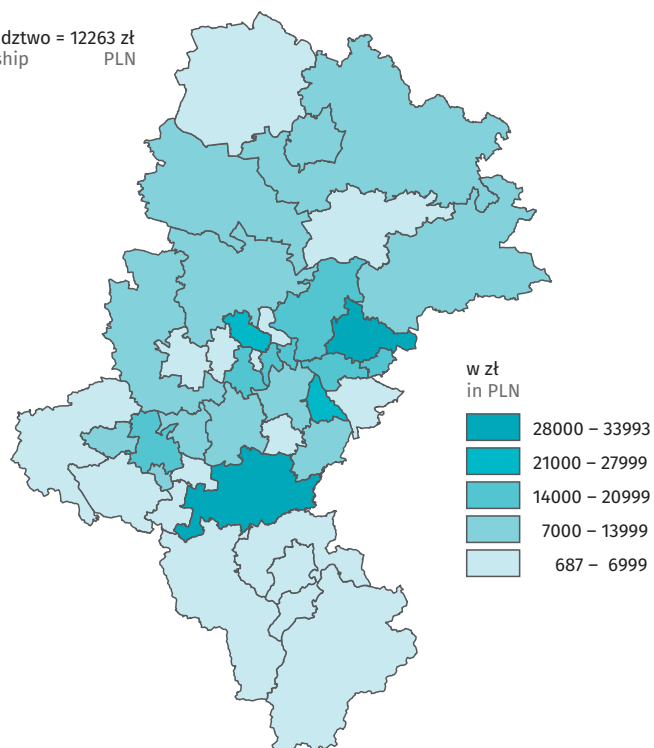
Tablica 11. Liczba mieszkań, których lokatorzy zalegają z opłatami za mieszkanie według form własności

Stan w dniu 31 grudnia

Table 11. Number of tenants with housing payment arrears by forms of ownership

As of 31st December

Wyszczególnienie Specification	2016		2018	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % ogółu zasobów in % of total stock	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % ogółu zasobów in % of total stock
Komunalne Municipal	89520	54,3	81549	50,5
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	148125	28,2	143072	27,3
Zakładów pracy Companies	17150	48,1	15583	50,8
Skarbu Państwa State Treasury	259	32,4	199	27,5
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	3438	30,3	3141	26,7
Osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami miesz- kaniowymi Natural persons in buildings covered by housing condomi- niums	46744	16,3	47230	11,8
Innych podmiotów Other entities	103	6,6	693	26,7

Mapa 1. Przeciętna wysokość zaległości w opłatach za mieszkanie przypadająca na 1 mieszkanie w zasobach komunalnych według powiatów w 2018 r.**Maps 1. Average amount of housing payment arrears per dwelling in dwelling stocks owned by gminas by powiats in 2018**województwo = 12263 zł
voivodship PLN

Przeciętna wysokość zaległości w opłatach przypadająca na 1 mieszkanie w końcu 2018 r. była najwyższa w zasobach innych podmiotów i wynosiła 15195 zł, natomiast najniższa w zasobach spółdzielni mieszkaniowych – 1332 zł. W porównaniu z danymi z końca 2016 r. przeciętna wysokość zaległości w opłatach za mieszkanie wzrosła w zasobach: innych podmiotów (prawie 6-krotnie), komunalnych (o 108,0%), товариств будownицтва społecznego (o 34,2%), osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (o 17,6%) i Skarbu Państwa (o 8,6%), natomiast obniżyła się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych (o 25,4%) i zakładów pracy (o 0,9%).

Tablica 12. Wysokość zaległości w opłatach za mieszkanie według form własności

Stan w dniu 31 grudnia

Table 12. Amount of arrears in payments for dwelling by forms of ownership

As of 31st December

Wyszczególnienie Specification	Wysokość zaległości Amount of arrears		Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 mieszkanie Average amount of arrears per dwelling	
	2016	2018	2016	2018
	w tys. zł in PLN thousand		w zł in PLN	
Komunalne Municipal	527696,9	999995,7	5895	12263
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	264374,0	190573,4	1785	1332
Zakładów pracy Companies	187607,3	168931,7	10939	10841
Skarbu Państwa State Treasury	1347,1	1123,5	5201	5646
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	4031,3	4942,6	1173	1574
Osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami miesz- kaniowymi Natural persons in buildings covered by housing condomini- ums	80478,2	95629,3	1722	2025
Innych podmiotów Other entities	263,1	10530,2	2554	15195

W końcu 2018 r. łączna kwota zaległości w opłatach za mieszkanie wyniosła 1471,7 mln zł i była o 38,1% wyższa w porównaniu z końcem 2016 r. Prawie 68% zaległości przypadało na mieszkania w zasobach komunalnych, a prawie 13% na mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Najmniejszy udział w ogólnej kwocie zaległości w opłatach za mieszkanie odnotowano w zasobach Skarbu Państwa i товариств будownицтва społecznego.

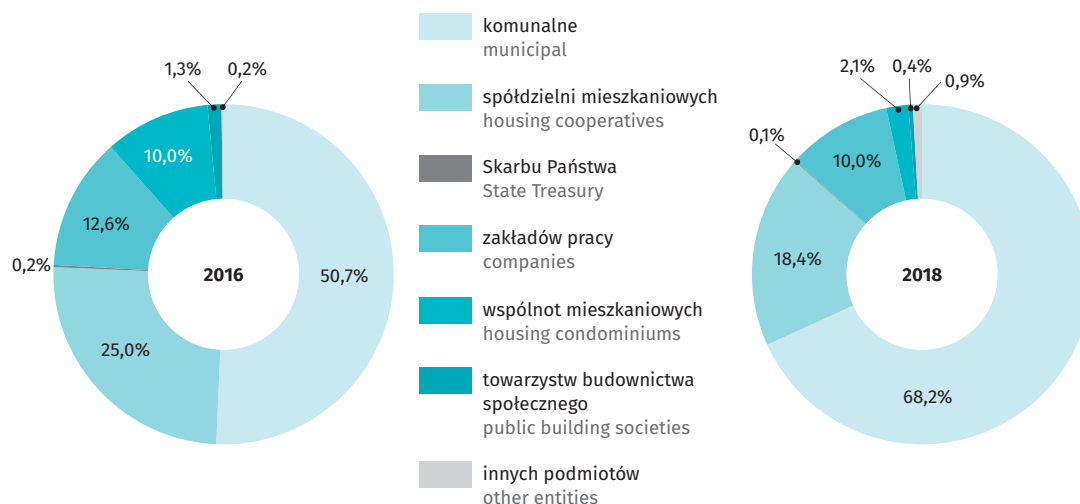
2.4. Działania eksmisyjne

2.4. Eviction proceedings

W końcu 2018 r. w województwie śląskim spośród 2683 toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych najwięcej – 66,0% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania komunalne. Lokatorów zajmujących mieszkania zakładowe dotyczyło 16,1% postępowań, spółdzielni mieszkaniowych – 7,5%, a osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 8,3%. Prawie 91% postępowań eksmisyjnych spowodowanych było zaległościami w opłatach za mieszkanie. W porównaniu z końcem 2016 r. liczba toczących się postępowań eksmisyjnych zmniejszyła się o 28,6%.

Wykres 5. Struktura wykonanych eksmisji z lokali mieszkalnych według form własności

Chart 5. Structure of evictions carried out from dwellings by forms of ownership



W 2018 r. sądy orzekły 2246 eksmisji z lokali mieszkalnych, tj. o 15,1% mniej niż w 2016 r. Liczba wykonanych eksmisji wyniosła 1154, tj. mniej o 23,9% niż w 2016 r. Ponad 99% wykonanych eksmisji spowodowanych było zaległościami w opłatach za mieszkanie. Najwięcej eksmisji wykonano w zasobach komunalnych – 787 (68,2% wszystkich eksmisji) i spółdzielni mieszkaniowych – 212 (18,4%).

Wzrost liczby wykonanych eksmisji w porównaniu z 2016 r. odnotowano w zasobach komunalnych (o 2,3%) oraz w zasobach innych podmiotów (o 33,3%). Mniejszą liczbę wykonanych eksmisji odnotowano m.in. w zasobach: wspólnot mieszkaniowych (o 84,2%), spółdzielni mieszkaniowych (o 44,1%) oraz zakładów pracy (o 39,8%).

2.5. Koszty utrzymania zasobów lokalowych**2.5. Costs of maintenance of dwelling stocks**

W 2018 r. koszty utrzymania zasobów lokalowych w województwie śląskim wyniosły 5,5 mld zł i były o 4,0% wyższe niż w 2016 r. Odnotowano wzrost kosztów związanych z eksploatacją zasobów lokalowych (o 7,8%) oraz kosztów świadczonych usług (o 0,2%). Wysokość kosztów utrzymania zasobów lokalowych była zróżnicowana w zależności od formy własności mieszkań.

Koszty eksploatacji stanowiły prawie 51% kosztów utrzymania zasobów lokalowych w budynkach z lokalami mieszkalnymi. Udział kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w kosztach utrzymania ogółem był największy w zasobach komunalnych i wyniósł 71,7% oraz w zasobach towarzystw budownictwa społecznego – 67,1%, a najmniejszy w zasobach innych podmiotów – 39,8%.

Koszty świadczonych usług w zasobach innych podmiotów, wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych stanowiły ponad połowę ogólnych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (odpowiednio: 60,2%, 53,6% i 50,7%), natomiast tylko 28,3% w przypadku zasobów komunalnych.

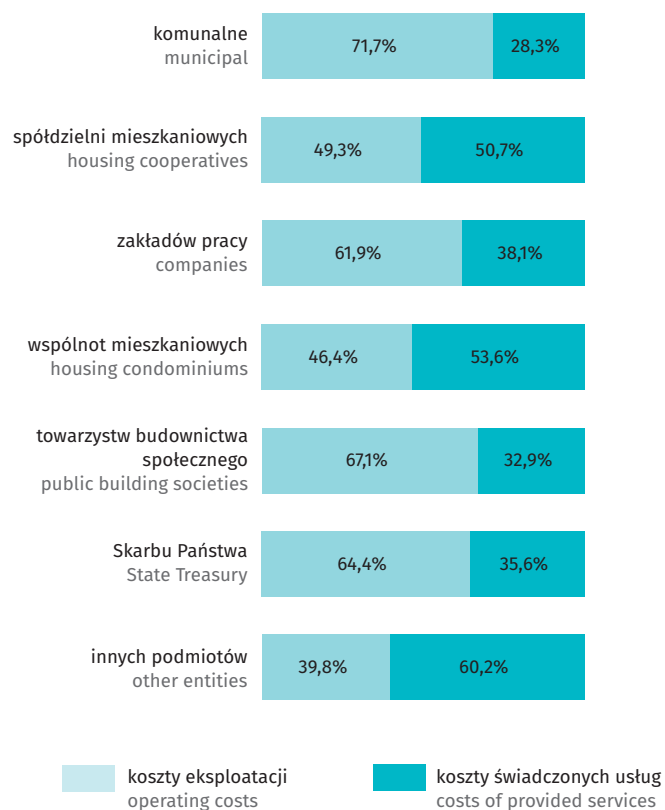
Tablica 13. Koszty utrzymania zasobów lokalowych według form własności w 2018 r.

Table 13. Costs of maintenance of dwelling stocks by forms of ownership in 2018

Wyszczególnienie Specification	W mln zł In PLN million	2016 = 100	Na 1 m ² powierzchni użytkowej w zł Per 1 m ² of useful floor area in PLN
OGÓŁEM TOTAL	5460,7	104,0	.
w tym: of which:			
Komunalne Municipal	528,5	115,2	135,70
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	3088,6	103,0	116,00
Skarbu Państwa State Treasury	1,0	66,8	64,70
Zakładów pracy Companies	56,1	75,4	112,40
Wspólnot mieszkaniowych Housing condominiums	1715,9	103,3	88,40
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	68,2	122,4	127,60
Innych podmiotów Other entities	2,5	126,6	92,30

Największy udział kosztów zarządu i administracyjno-biurowych w ogólnych kosztach eksploatacji odnotowano w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (47,8%) i zakładów pracy (46,4%), a najmniejszy w zasobach wspólnot mieszkaniowych (25,9%) i spółdzielni mieszkaniowych (28,2%). Konserwacje i remonty stanowiły 60,0% kosztów eksploatacyjnych w zasobach wspólnot mieszkaniowych, a 50,1% – w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Najmniejszy udział tego rodzaju kosztów odnotowano w budynkach z zasobami Skarbu Państwa (17,8%) i towarzystw budownictwa społecznego (22,0%).

Wykres 6. Struktura utrzymania zasobów lokalowych według rodzajów kosztów i form własności w 2018 r.
Chart 6. Structure of maintenance of dwelling stocks by type of costs and forms of ownership in 2018

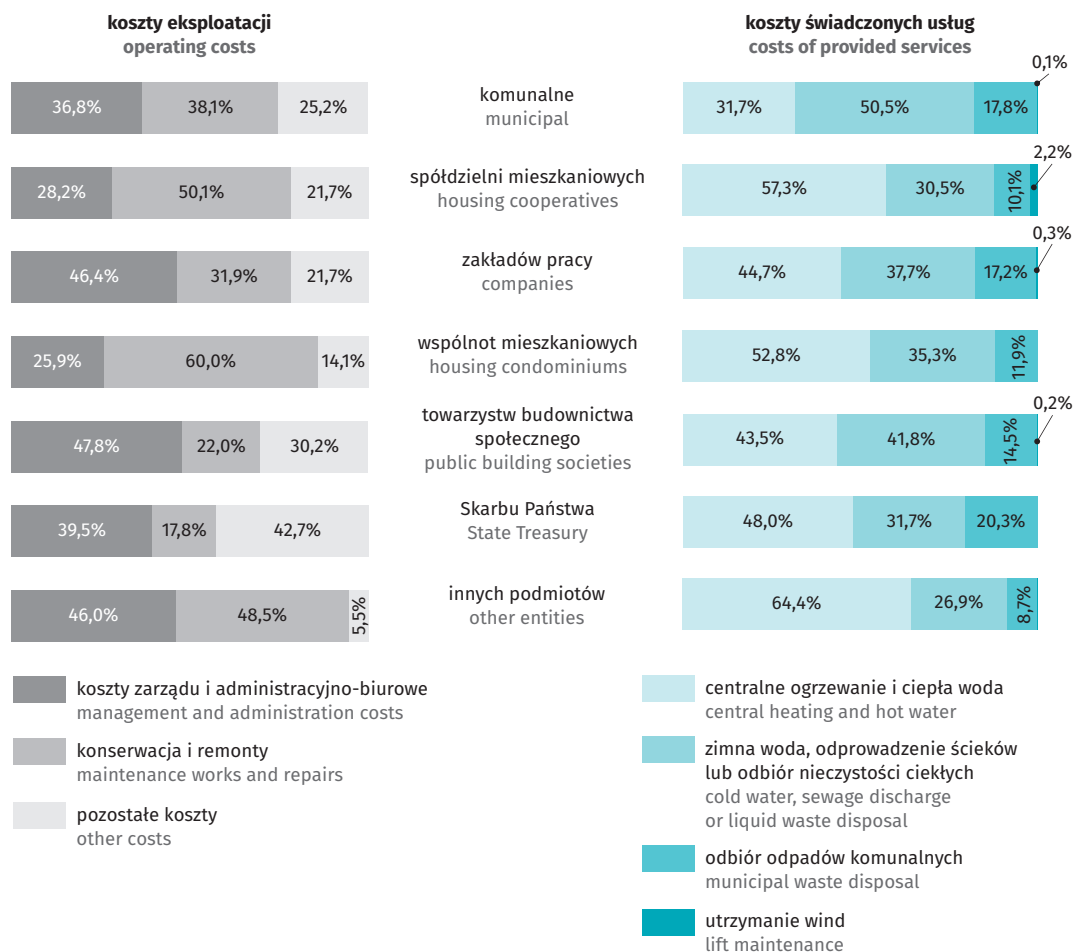


Znaczny udział w całokształcie kosztów świadczonych usług większości zasobów stanowiły koszty związane z c.o. i c.w. – największy w zasobach innych podmiotów (64,4%) i spółdzielni mieszkaniowych (57,3%), a najmniejszy w zasobach komunalnych (31,7%). Najwyższy odsetek kosztów związanych z poborem zimnej wody, odprowadzaniem ścieków lub odbiorem nieczystości ciekłych w kosztach świadczonych usług odnotowano w zasobach komunalnych (50,5%), a najniższy w zasobach innych podmiotów (26,9%).

W 2018 r. w jednostkach zarządzających/administrujących zasobami mieszkaniowymi występowało duże zróżnicowanie w zakresie poziomu kosztów utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Największy koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej wraz z c.o. i c.w. odnotowano w zasobach komunalnych i wyniósł on 135,70 zł (w 2016 r. – 118,91 zł) – wzrost o 14,1%, w zasobach towarzystw budownictwa społecznego – 127,60 zł (w 2016 r. – 101,18 zł) – wzrost o 26,1% i w zasobach spółdzielni mieszkaniowych – 116,00 zł (w 2016 r. – 114,91 zł) – wzrost o 0,9%. Najniższy koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w zasobach Skarbu Państwa – 64,70 zł (w 2016 r. 78,22 zł). Najwyższe koszty eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej poniesione zostały w zasobach komunalnych oraz towarzystw budownictwa społecznego i wyniosły odpowiednio: 97,40 zł i 85,60 zł (w 2016 r. – 83,19 zł i 64,32 zł), następnie w zasobach zakładów pracy – 69,60 zł (w 2016 r. – 67,36 zł), a najniższe w zasobach wspólnot mieszkaniowych – 41,10 zł oraz Skarbu Państwa – 41,70 zł (w 2016 r. odpowiednio: 38,37 zł i 47,42 zł). Natomiast najwyższe koszty świadczonych usług (razem z c.o.) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w zasobach spółdzielni mieszkaniowych – 58,80 zł (w 2016 r. – 59,83 zł), w zasobach innych podmiotów – 55,50 zł (w 2016 r. – 36,68 zł), a we wspólnotach mieszkaniowych – 47,40 zł (w 2016 r. – 47,91 zł).

Wykres 7. Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych według form własności w 2018 r.

Chart 7. Structure of costs of maintenance of dwelling stocks by forms of ownership in 2018



Biorąc pod uwagę formy własności mieszkań, zróżnicowane były również średnie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej obowiązujące w grudniu 2018 r. Wzrost czynszu wystąpił we wszystkich formach własności lokali z wyjątkiem mieszkań towarzystw budownictwa społecznego, gdzie odnotowano spadek o 2,7%.

Tablica 14. Stawki czynszu^a za lokale mieszkalne według form własności w grudniu**Table 14. Rent rates^a for residential premises by forms of ownership in December**

Wyszczególnienie Specification	Średnie stawki za 1 m ² p.u. w zł Average rates per 1 m ² of useful floor area in PLN		
	2016	2018	2016=100
Komunalne ogółem Total municipal	4,38	4,50	102,7
bez lokali socjalnych excluding social dwellings	4,83	5,00	103,5
z lokalami socjalnymi including social dwellings	1,36	1,40	102,9
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	3,40	3,90	114,7
Zakładów pracy Companies	5,34	6,70	125,5
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	10,59	10,30	97,3
Wspólnot mieszkaniowych Housing condominiums	2,98	3,20	107,4
Skarbu Państwa State Treasury	5,02	6,10	121,5
Innych podmiotów Other entities	7,77	10,10	130,0

a Dla spółdzielni mieszkaniowych – opłata eksploatacyjna, a dla wspólnot mieszkaniowych – zaliczki właścicieli.

a For housing cooperatives – exploitation fee, for housing condominiums – advance payments by owners.

2.6. Dodatki mieszkaniowe

2.6. Housing allowances

Jednym ze sposobów uniknięcia zaległości w opłatach za mieszkanie jest pokrywanie części opłat z dodatków mieszkaniowych wypłacanych przez gminy osobom uprawnionym.

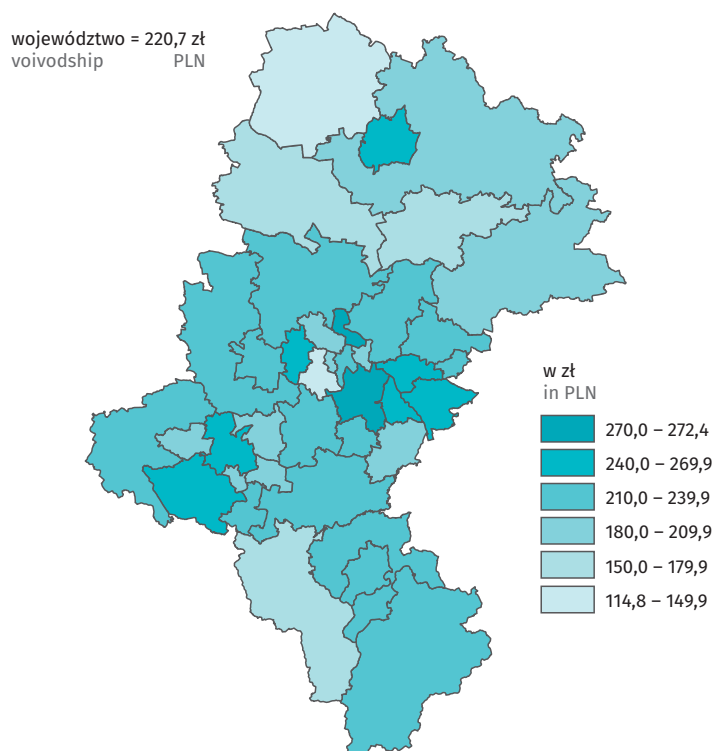
W 2018 r. w województwie śląskim wypłacono 562,7 tys. dodatków mieszkaniowych, tj. mniej niż w 2017 r. i 2016 r. odpowiednio o: 8,9% i 17,4%. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 124,2 mln zł i była niższa niż w 2017 r. i 2016 r. odpowiednio o: 9,4% i 16,7%. Ponad 98% ogólnej kwoty dodatków, podobnie jak w latach poprzednich, wypłacono użytkownikom lokali zamieszkałym w miastach.

Najwięcej dodatków, wśród ogólnej liczby dodatków mieszkaniowych, wypłacono użytkownikom lokali komunalnych i spółdzielczych (odpowiednio: 48,9% i 26,0%), natomiast najmniej – lokatorom towarzystw budownictwa społecznego (1,0%). W 2018 r., w porównaniu z 2016 r., wzrósł udział dodatków mieszkaniowych w dodatkach mieszkaniowych ogółem wypłaconych lokatorom mieszkań: prywatnych (o 1,0 p. proc.), prywatnych w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową (o 0,6 p. proc.), komunalnych (o 0,5 p. proc.), natomiast zmniejszył się odsetek dodatków wypłaconych lokatorom innych podmiotów (o 1,3 p. proc.) i mieszkań spółdzielczych (o 0,7 p. proc.).

Największy udział w liczbie wypłaconych dodatków mieszkaniowych miały miasta na prawach powiatu: Katowice – 8,9% (na łączną kwotę 13,7 mln zł), Chorzów – 8,3% (na kwotę 10,6 mln zł), Sosnowiec – 7,8% (na kwotę 10,6 mln zł), Ruda Śląska – 7,8% (na kwotę 5,0 mln zł). Najniższy odsetek liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych zanotowano w powiatach: kłobuckim – 0,2% (na łączną kwotę 0,2 mln zł), bieruńsko-lędzińskim – 0,3% (na kwotę 0,3 mln zł) i częstochowskim – 0,4% (na kwotę 0,4 mln zł).

Mapa 2. Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali według powiatów w 2018 r.

Map 2. Average amount of housing allowances paid out to users of dwellings by powiats in 2018

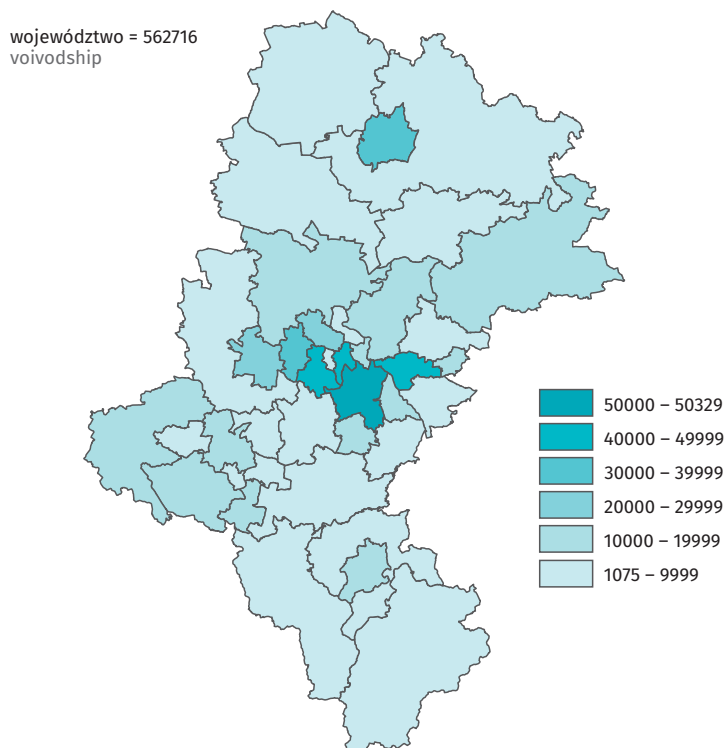


Przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie w województwie śląskim w 2018 r. wyniosła 220,7 zł i była o 1,1 zł mniejsza niż w 2017 r. Dla mieszkańców miast przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie wyniosła 221,1 zł (w 2017 r. – 222,3 zł), a dla mieszkańców wsi – 205,5 zł (w 2017 r. – 197,7 zł). W porównaniu z 2016 r. przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie wzrosła zarówno dla osób zamieszkałych w miastach, jak i na wsi (odpowiednio o: 1,7 zł i 8,4 zł).

Przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie była zróżnicowana ze względu na formę własności mieszkań. Najwyższą przeciętną wysokość dodatku na 1 mieszkanie zanotowano wśród użytkowników lokali towarzystw budownictwa społecznego (258,0 zł w 2018 r. wobec 256,6 zł w 2017 r. i 250,8 zł w 2016 r.) i prywatnych (253,6 zł w 2018 r. wobec 252,3 zł w 2017 r. i 243,5 zł w 2016 r.), a najniższą dla użytkowników lokali wspólnot mieszkaniowych (201,4 zł w 2018 r. wobec 203,3 zł w 2017 r. i 200,3 zł w 2016 r.). W porównaniu z 2017 r. przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie wzrosła dla użytkowników lokali towarzystw budownictwa społecznego, prywatnych oraz w budynkach innych podmiotów (odpowiednio o: 1,4 zł, 1,3 zł i 0,8 zł).

W przekroju terytorialnym odnotowano znaczne zróżnicowanie przeciętnej wysokości wypłaconych dodatków. Najwyższe kwoty dodatku na 1 mieszkanie zanotowano w Katowicach – 272,4 zł, Piekarach Śląskich – 270,1 zł, Mysłowicach – 250,9 zł, Jaworznie – 249,0 zł i Częstochowie – 245,8 zł. Najniższe kwoty dodatku wystąpiły w Rudzie Śląskiej – 114,8 zł oraz w powiatach: kłobuckim – 148,1 zł, cieszyńskim – 150,8 zł i lublinieckim – 172,6 zł.

Mapa 3. Liczba dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali według powiatów w 2018 r.
 Map 3. Number of housing allowances paid out to users of dwellings by powiats in 2018



2.7. Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe

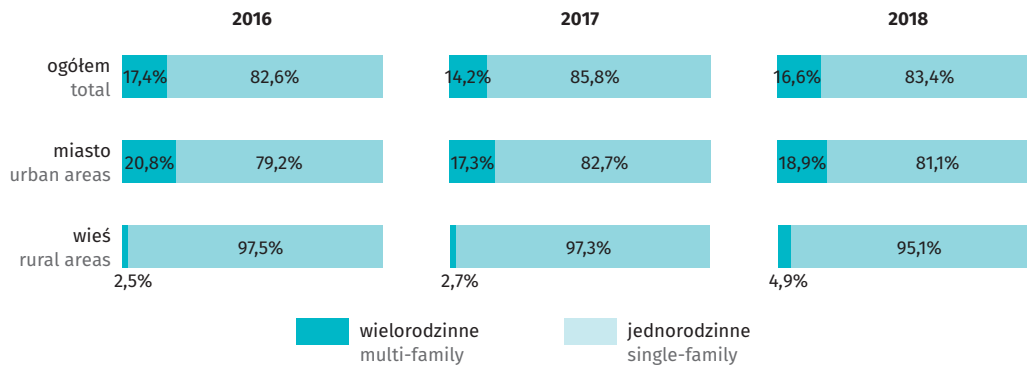
2.7. Administration of land for housing construction

W 2018 r. gminy przekazały inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe 99,0 ha gruntów, z których 82,6 ha przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Z ogólnej powierzchni gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe 83,5% stanowiły grunty w miastach.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestora, najwięcej gruntów przekazano pod budownictwo osób fizycznych (52,3%) oraz spółek i innych podmiotów (44,8%), a najmniej pod budownictwo spółdzielcze (0,1%).

Według stanu w końcu 2018 r., w zasobach gminnych województwa znajdowało się 3241,8 ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, z czego na budownictwo jednorodzinne przypadało 66,9%, a na wielorodzinne – 33,1%.

Wykres 8. Struktura gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe
 Chart 8. Structure of land transferred for housing construction



Rozdział 3. Budownictwo mieszkaniowe

Chapter 3. Housing construction

3.1. Mieszkania oddane do użytkowania

3.1. Dwellings completed

W 2018 r. w województwie śląskim oddano do użytkowania 12480 mieszkań, tj. o 2,1% więcej niż przed rokiem (w 2017 r. odnotowano wzrost o 11,0%). W miastach oddano 70,9% wszystkich mieszkań przekazanych do użytkowania, a na wsi – 29,1% (przed rokiem odpowiednio: 70,3% i 29,7%). Prawie 44% mieszkań w miastach (o 9,1% więcej w porównaniu z rokiem poprzednim) przekazali do użytkowania inwestorzy indywidualni. Na wsi liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym była o 1,2% niższa w odniesieniu do 2017 r. Mieszkania oddane w budownictwie indywidualnym stanowiły 95,7% wszystkich mieszkań oddanych na wsi.

Tablica 15. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2018 r.

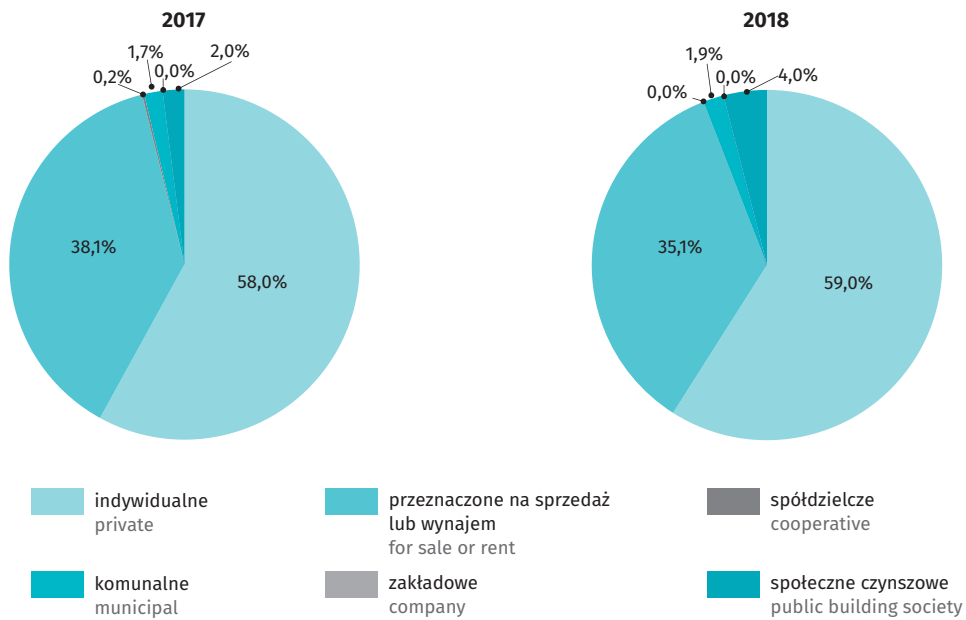
Table 15. Dwellings completed by forms of construction in 2018

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Miasta Urban areas	Wieś Rural areas	Ogółem Total	Miasta Urban areas	Wieś Rural areas
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers			2017 = 100		
OGÓŁEM TOTAL	12480	8849	3631	102,1	102,9	100,0
Indywidualne Private	7365	3889	3476	103,9	109,1	98,8
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem For sale or rent	4378	4244	134	93,8	92,9	131,4
Spółdzielcze Cooperative	4	4	–	16,7	16,7	x
Komunalne Municipal	236	215	21	114,6	109,1	233,3
Społeczne czynszowe Public building society	494	494	–	205,0	205,0	x
Zakładowe Company	3	3	–	300,0	300,0	x

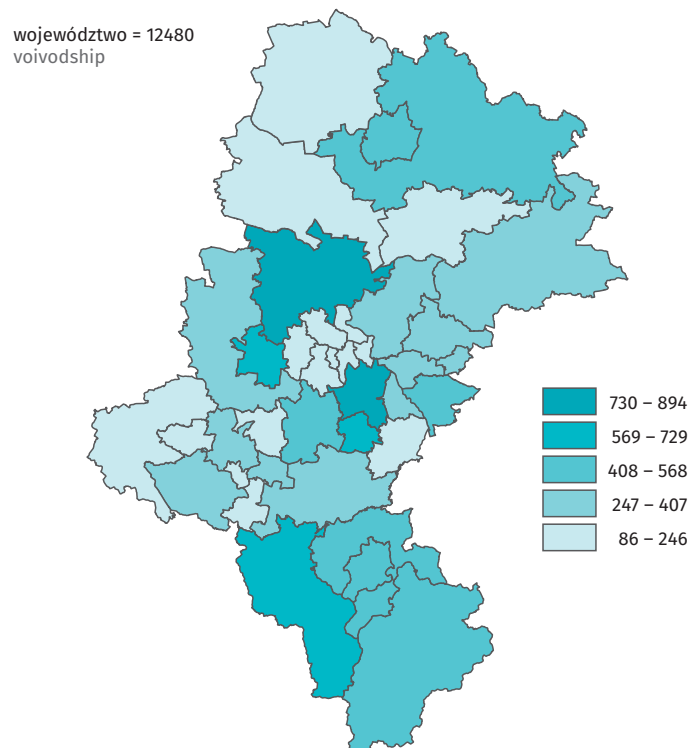
Wśród mieszkań oddanych do użytkowania w 2018 r. dominowało budownictwo indywidualne, którego udział wzrósł w skali roku o 1,0 p. proc. Na kolejnym miejscu znalazło się budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, którego udział zmniejszył się w porównaniu z 2017 r. o 3,0 p. proc.

Efekty budownictwa mieszkaniowego w przekroju terytorialnym wskazują, że najwięcej mieszkań przekazali w 2018 r. inwestorzy w Katowicach (7,2% mieszkań oddanych w województwie), a następnie w: powiecie tarnogórskim (6,0%), Gliwicach (5,8%), powiecie cieszyńskim (4,8%), Tychach (4,6%) i Bielsku-Białej (4,2%). Najmniejszy udział w liczbie oddanych mieszkań miały Świętochłowice i Siemianowice Śląskie (po 0,7%).

Wykres 9. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa
 Chart 9. Structure of dwellings completed by forms of construction



Mapa 4. Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2018 r.
 Map 4. Dwellings completed by powiats in 2018



3.2. Standard mieszkań oddanych do użytkowania

3.2. Standard of dwellings completed

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w województwie śląskim w 2018 r. wyniosła 1398,3 tys. m² i była o 21,4 tys. m² większa niż w 2017 r. (wzrost o 1,6%).

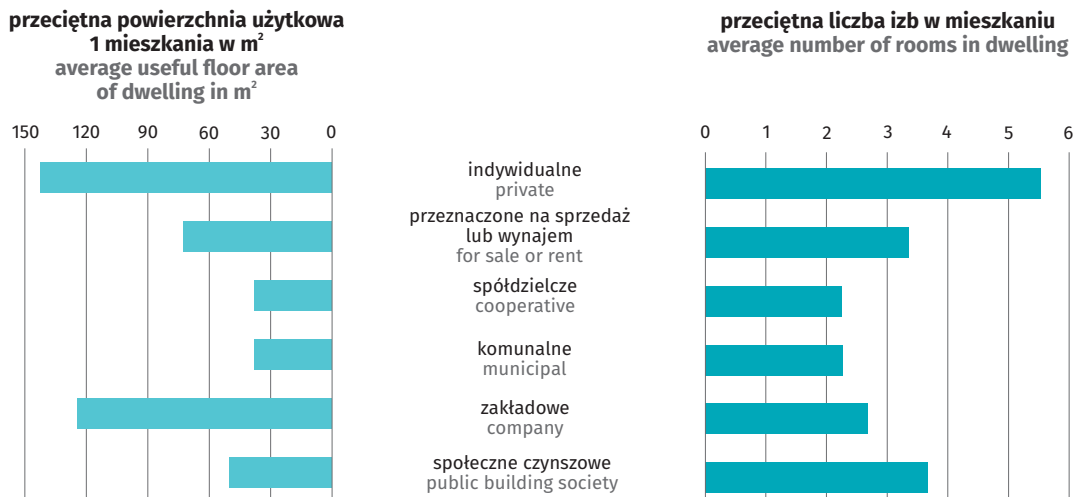
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do użytkowania w 2018 r. ukształtowała się na poziomie 112,0 m², tj. o 0,6 m² niższym niż przed rokiem, przy czym w budownictwie indywidualnym wyniosła 142,2 m² (spadek o 3,0 m²), budownictwie spółdzielczym – 38,0 m² (spadek o 42,8 m²), natomiast w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem przeciętna powierzchnia 1 mieszkania oddanego do użytkowania – 72,4 m² (wzrost o 3,3 m²).

W miastach przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w 2018 r. wyniosła 100,7 m² i była o 1,5 m² większa niż przed rokiem, a na wsi – 139,6 m² (spadek o 4,7 m²).

Biorąc pod uwagę przekrój terytorialny, największą przeciętną powierzchnię mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano w powiecie wodzisławskim (165,3 m²), a następnie w powiatach: bieruńsko-lędzińskim (146,0 m²), lublinieckim (145,7 m²), częstochowskim (143,1 m²), będzińskim (142,1 m²) i kłobuckim (140,2 m²). Najmniejsze pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przekazano do użytkowania w Katowicach (73,4 m²) i Jaworznie (78,7 m²).

Wykres 10. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania i przeciętna liczba izb w mieszkaniach oddanych do użytkowania według form budownictwa w 2018 r.

Chart 10. Average useful floor area of dwelling and average number of rooms in dwellings completed by forms of construction in 2018



Przeciętnie na mieszkanie oddane do użytkowania w województwie śląskim w 2018 r. przypadało 4,59 izb (4,52 w 2017 r.), przy czym w miastach – 4,22 (4,09 w 2017 r.), a na wsi – 5,50 (5,53 w 2017 r.). Największą przeciętną liczbę izb posiadały mieszkania przekazane do użytkowania w powiatach: wodzisławskim (5,80), rybnickim (5,70) i bieruńsko-lędzińskim (5,69), a najmniejszą w miastach na prawach powiatu: Katowice (3,10), Gliwice (3,38) i Jaworzno (3,67).

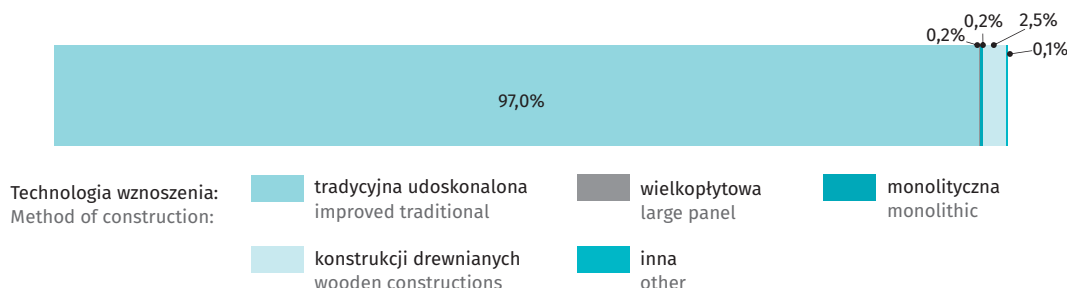
3.3. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

3.3. Residential buildings completed

W 2018 r. w województwie śląskim oddano do użytkowania 8316 nowych budynków mieszkalnych, w tym 8064 budynki wybudowane według technologii tradycyjnej udoskonalonej. W skali roku oznaczało to wzrost liczby oddanych budynków o 5,5%. W miastach wybudowano 4860 budynków mieszkalnych, tj. 58,4% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie, a na wsi – 3456 (41,6%).

Wykres 11. Struktura nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania według technologii wznoszenia w 2018 r.

Chart 11. Structure of new residential buildings completed by methods of construction in 2018



Inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania 7046 nowych budynków mieszkalnych (84,7% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie), w tym 6850 budynków wybudowanych według technologii tradycyjnej udoskonalonej. W miastach wybudowano 3677 nowych budynków, a na wsi – 3369.

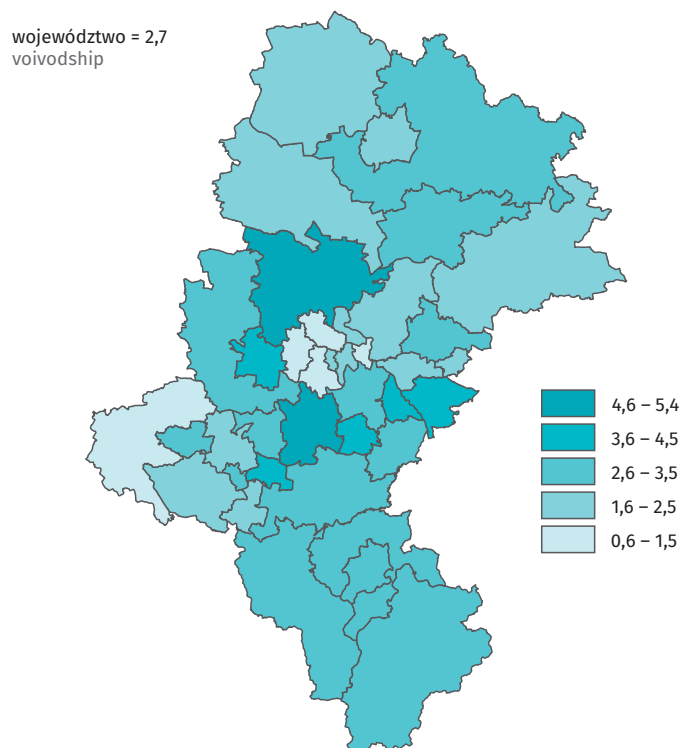
3.4. Wskaźniki charakteryzujące budownictwo mieszkaniowe

3.4. Indicators characterising housing construction

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności, a także liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw należą do mierników określających natężenie budownictwa mieszkaniowego. W 2018 r. w województwie śląskim na 1000 ludności przypadało 2,7 mieszkania oddanego do użytkowania (podobnie jak w 2017 r.). Wskaźnik ten był wyższy na wsi niż w miastach i wyniósł odpowiednio: 3,4 i 2,5 (rok wcześniej: 3,5 i 2,5).

Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności oddano w powiecie tarnogórskim (5,4), a następnie w powiecie mikołowskim (5,2), Jaworznie (4,5), Tychach (4,5), Mysłowicach (4,1), Gliwicach (4,0) i Żorach (4,0). W Bytomiu oddano do użytkowania mniej niż 1 mieszkanie na 1000 ludności.

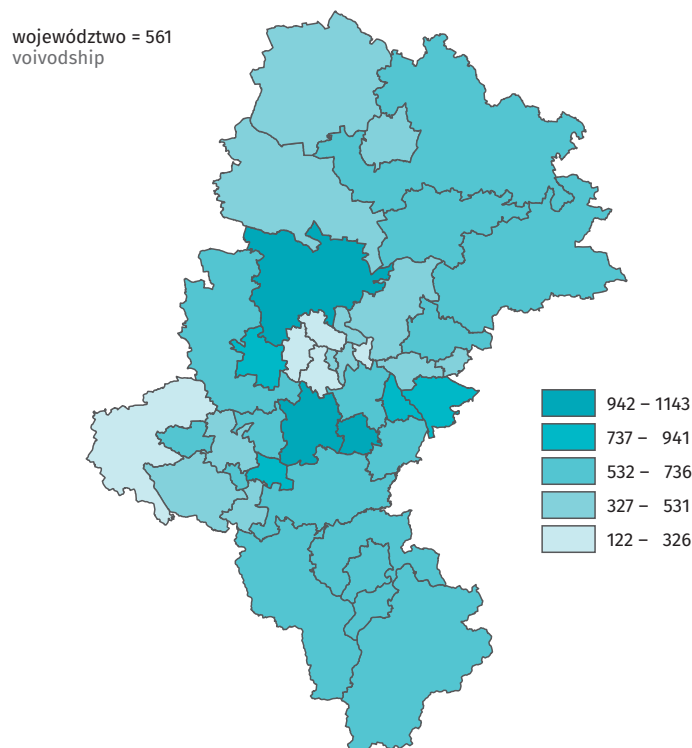
Mapa 5. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według powiatów w 2018 r.
 Maps 5. Dwellings completed per 1000 population by powiats in 2018



Na 1000 zawartych małżeństw w 2018 r. przypadało 561 mieszkań oddanych do użytkowania (wobec 545 w 2017 r.), przy czym w miastach – 517, a na wsi – 708 (w 2017 r. odpowiednio: 499 i 693).

Najwyższą wartość wskaźnik ten osiągnął w powiecie tarnogórskim (1143 mieszkania na 1000 zawartych małżeństw), a następnie w powiecie mikołowskim (1010), a najniższą – w Bytomiu (122).

Mapa 6. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw według powiatów w 2018 r.
 Maps 6. Dwellings completed per 1000 marriages contracted by powiats in 2018



3.5. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

3.5. Dwellings for which permints have been granted or registered with a construction project

W 2018 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 20115 mieszkań (o 2,2% więcej niż w 2017 r.), w tym 96,7% w nowych budynkach mieszkalnych. Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na budowę 8380 mieszkań.

Biorąc pod uwagę przekrój terytorialny województwa według powiatów, najwięcej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, zlokalizowanych było w Katowicach – 3681, a następnie w: Gliwicach – 1310, powiecie bielskim – 1213 oraz Bielsku-Białej – 1066, natomiast najmniej w Jastrzębiu-Zdroju – 115.

Tablica 16. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2018 r.

Table 16. Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project in 2018

Wyszczególnienie Specification	2018		Z ogółem budownictwo indywidualne Of total private construction
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	2017 = 100	
OGÓŁEM TOTAL	20115	102,2	8380
W nowych budynkach mieszkalnych New residential buildings	19443	102,6	7985
jednorodzinnych single-family	9589	102,7	7718
o dwóch mieszkaniach two-dwelling	1360	154,9	264
o trzech i więcej mieszkaniach three and more dwelling	8494	97,2	3
Dotyczące: Concerning:			
rozbudowy budynków mieszkalnych expansion of residential buildings	304	115,6	248
adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych adaptation of non-residential accommoda- tions	362	82,3	141
budowy nowych budynków niemieszkalnych i zbiorowego zamieszkania construction of new residential buildings and residences for communities	6	27,3	6

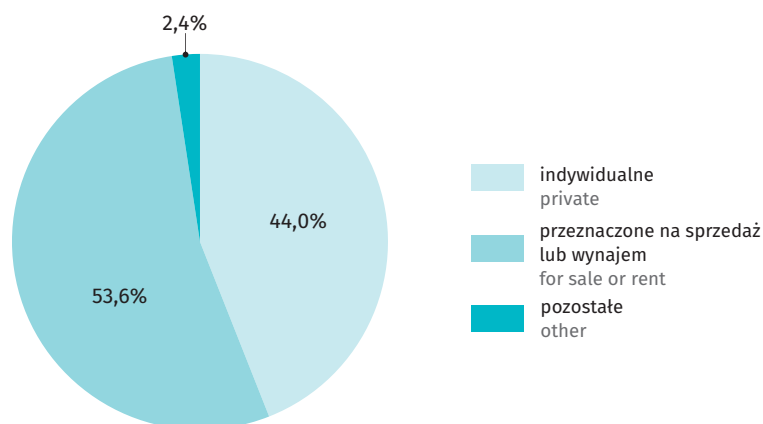
3.6. Mieszkania, których budowę rozpoczęto

3.6. Dwellings in which construction has begun

W 2018 r. w województwie śląskim rozpoczęto budowę 18801 mieszkań, tj. o 43,1% więcej niż w 2017 r. Najwięcej mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2018 r. przeznaczonych było na sprzedaż lub wynajem.

Wykres 12. Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według form budownictwa w 2018 r.

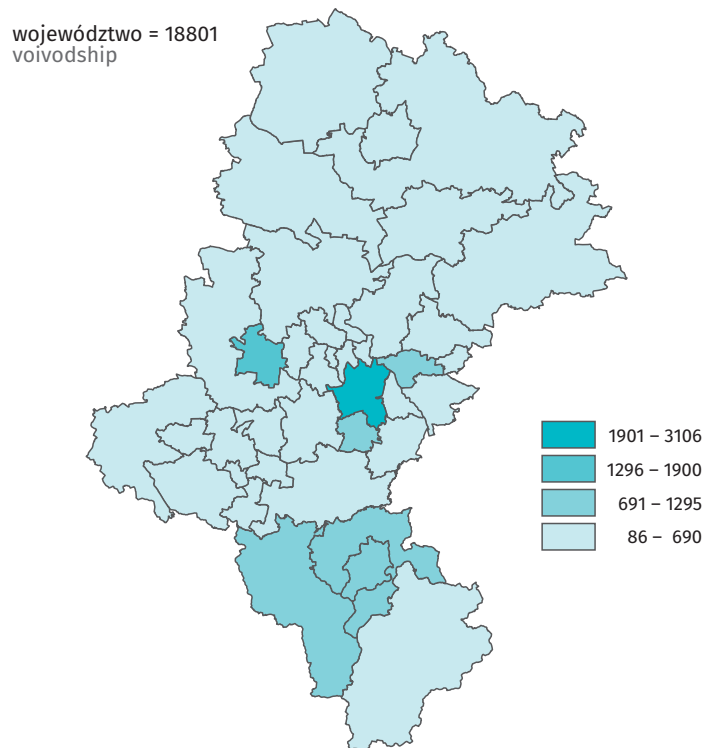
Graphs 12. Structure of dwellings in which construction has begun by forms of construction in 2018



Biorąc pod uwagę podział terytorialny województwa według powiatów, budowę największej liczby mieszkań rozpoczęto w Katowicach – 3106, a następnie w Gliwicach – 1453 i Tychach – 1067, natomiast najmniejszą w Bytomiu – 86.

Mapa 7. Mieszkania, których budowę rozpoczęto według powiatów w 2018 r.

Maps 7. Dwellings in which construction has begun by powiats in 2018



Uwagi metodologiczne

Źródła i zakres danych

Źródłem informacji o zasobach mieszkaniowych są wyniki badań przeprowadzonych w oparciu o sprawozdawczość GUS na formularzach:

- M-01 – sprawozdanie o zasobach mieszkaniowych;
- SG-01 – statystyka gminy: gospodarka mieszkaniowa i komunalna;
- B-05 – Sprawozdanie o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych;
- B-06 – Meldunek o budownictwie mieszkaniowym;
- B-07 – sprawozdanie o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w budynkach niemieszkalnych oddanych do użytkowania.

Sprawozdaniem M-01 objęte są podmioty gospodarki narodowej posiadające, zarządzające lub administrujące zasobami mieszkaniowymi znajdującymi się w budynkach będących ich własnością oraz w budynkach stanowiących współwłasność, tj. objętych wspólnotami mieszkaniowymi, jak również podmioty gospodarki narodowej, którym podmiot posiadający własne zasoby mieszkaniowe zlecił zarządzanie lub administrowanie tymi zasobami. Dane dotyczące wspólnot mieszkaniowych pozyskane zostały na podstawie wylosowanej 20% próby.

W publikacji zastosowano prezentację danych według: województw, podregionów, powiatów, gmin, miast i wsi.

Przyjęto następującą retrospekcję danych:

- stan zasobów mieszkaniowych (2016, 2017, 2018),
- sprzedaż zasobów mieszkaniowych (2016, 2017, 2018),
- gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi (2016, 2018),
- koszty utrzymania zasobów lokalowych (2018),
- dodatki mieszkaniowe (2016, 2017, 2018),
- mieszkania socjalne (2016, 2017, 2018),
- gospodarstwa domowe oczekujące na najem mieszkania od gminy (2016, 2017, 2018),
- gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe (2016, 2017, 2018),
- mieszkania oddane do użytkowania (2017, 2018),
- mieszkania, na które wydano pozwolenia lub zgłoszenia z projektem budowlanym (2018),
- mieszkania, których budowę rozpoczęto (2018).

Dane zamieszczone w publikacji podano w każdorazowym podziale administracyjnym kraju oraz zgodnie z każdorazowym stanem organizacyjnym jednostek gospodarki narodowej.

Liczby względne (wskaźniki, odsetki) obliczono z reguły na podstawie danych bezwzględnych, wyrażonych z większą dokładnością niż podano w tablicach.

Ogólny stan zasobów mieszkaniowych oraz podstawowe wskaźniki charakteryzujące warunki mieszkaniowe przedstawiono w części I tabelarycznej na podstawie wtórnego opracowania statystycznego, tzw. Bilansu Zasobów Mieszkaniowych, za lata: 2016, 2017, 2018 (według stanu w dniu 31 XII).

Coroczne bilanse zasobów mieszkaniowych opracowywane są na bazie wyników ostatniego spisu powszechnego mieszkań – od 2010 r. na bazie Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011.

Przedmiotem analizy przeprowadzonej w rozdziale 1. był zbiór danych, w którym badanymi obiektami były gminy województwa śląskiego, charakteryzowane pod względem zasobów mieszkaniowych, podstawowych wskaźników warunków mieszkaniowych, jak również informacji dotyczących wyposażenia tych mieszkań w wodociąg, łazienkę, ustęp, gaz z sieci czy centralne ogrzewanie. Analizowano dane z lat 2016–2018.

Zestaw wykorzystanych zmiennych

Zasoby mieszkaniowe gmin	Liczba mieszkań
	Liczba izb
	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²
Wskaźniki warunków mieszkaniowych	Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu
	Średnia liczba osób w 1 mieszkaniu
	Średnia liczba osób na 1 izbę
	Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²
Wyposażenie mieszkań w badanych gminach	Średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m ²
	Liczba mieszkań wyposażonych w wodociąg
	Liczba mieszkań wyposażonych w ustęp
	Liczba mieszkań wyposażonych w łazienkę
	Liczba mieszkań wyposażonych w gaz z sieci
Wskaźniki wyposażenia mieszkań w badanych gminach	Liczba mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie
	Procent mieszkań wyposażonych w wodociąg
	Procent mieszkań wyposażonych w ustęp
	Procent mieszkań wyposażonych w łazienkę
	Procent mieszkań wyposażonych w gaz z sieci
	Procent mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie

Głównym celem analizy zaprezentowanej w rozdziale 1. był syntetyczny opis sytuacji mieszkaniowej w gminach województwa śląskiego, ale również przeprowadzenie porównań dla tych gmin, np. na przestrzeni trzech lat czy też pod względem przynależności do powiatu. W ostatniej części rozdziału 1. scharakteryzowano gminy Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii na tle całego województwa śląskiego.

W badaniu, którego wyniki zostały zaprezentowane w rozdziale 1. wykorzystano wybrane narzędzia statystycznej analizy danych.

Syntetyczny opis gmin województwa śląskiego przeprowadzono wykorzystując podstawowe miary statystyki opisowej, takie jak: średnia, kwartyle, współczynnik zmienności, czy też skośności (asymetrii). Wartości tych miar pozwoliły na przedstawienie tendencji centralnej, zróżnicowania oraz asymetrii rozkładu każdej ze zmiennych opisujących badane gminy.

Do porównania gmin pod względem zmian sytuacji mieszkaniowej w latach 2016–2018 czy też różnic występujących w poszczególnych powiatach, wykorzystano nieparametryczny **test Kruskala-Wallisa** będący odpowiednikiem klasycznej analizy wariancji. Jest to rangowy test służący do porównywania rozkładów zmiennej w K populacjach. Za jego pomocą badamy hipotezy:

$$H_0: \theta_1 = \theta_2 = \dots = \theta_K \quad \text{wobec} \quad H_1: \exists_{i,j} \theta_i \neq \theta_j,$$

gdzie $\theta_1, \theta_2, \dots, \theta_K$ są średnimi rangami w rozważanych populacjach. Do weryfikacji tych hipotez służy statystyka Kruskala-Wallisa, która ma rozkład chi-kwadrat.

Objaśnienia podstawowych pojęć

Informacje o **zasobach mieszkaniowych** zamieszczone w niniejszej publikacji obejmują mieszkania znajdujące się w budynkach mieszkalnych oraz niemieszkalnych i dotyczą mieszkań zamieszkanymi (stale i czasowo) i niezamieszkanymi, które w każdej chwili mogą stać się mieszkaniami zamieszkanymi.

Dane o zasobach nie obejmują lokali zbiorowego zakwaterowania (internatów, domów studenckich, hoteli pracowniczych, domów pomocy społecznej, domów małego dziecka, klasztorów itp.) oraz zamieszkanymi czasowo pomieszczeń prowizorycznych i obiektów ruchomych (pomieszczeń inwentarskich, barakowozów, statków itp.). Stan zasobów mieszkaniowych określono liczbą mieszkań, izb, wielkością powierzchni użytkowej mieszkań wyrażoną w m², wyposażeniem w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne.

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

Przez **pomieszczenia pomocnicze** należy rozumieć: przedpokój, hol, łazienkę, ustęp, garderobę, spiżarnię, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców.

Izba jest to pomieszczenie w mieszkaniu oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, z bezpośrednim oświetleniem dziennym i o powierzchni nie mniejszej niż 4 m². Za izbę uważa się zarówno pokoje, jak i kuchnię spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izbę – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia – przedpokoju, holu, łazienki, ubikacji, spiżarni, werandy, ganku, schowku itp.

Powierzchnia użytkowa mieszkania jest to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, a w szczególności: pokoi, kuchni (z oknem i bez okna), spiżarni, przedpokoi, alków, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczemu potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne obejmuje mieszkania, w których występuje co najmniej jedno z niżej wymienionych urządzeń sanitarno-technicznych: wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienka, centralne ogrzewanie lub gaz z sieci.

Za mieszkanie wyposażone w:

- wodociąg – uznaje się mieszkanie, w obrębie którego znajduje się kran z wodą bieżącą; przez wodociąg należy rozumieć instalacje wodociągowe (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające wodę z sieci (za pomocą czynnych połączeń) od przewodu ulicznego lub z urządzeń lokalnych (własne ujęcia wody);
- ustęp spłukiwany – uznaje się mieszkanie, w obrębie którego znajduje się urządzenie sanitarne podłączone do instalacji wodociągowej i odprowadzającej ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe);
- łazienkę (urządzenie kąpielowe, prysznic – z odpływem wody) – należy rozumieć pomieszczenie, w którym zainstalowana jest wanna lub prysznic bądź oba te urządzenia oraz urządzenia odprowadzające ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków);
- gaz z sieci – uznaje się mieszkanie, w którym znajdują się instalacje (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające gaz z czynnych przyłączy;

- centralne ogrzewanie – uznaje się mieszkanie, w którym znajduje się instalacja doprowadzająca ciepło z centralnego źródła wytwarzania, tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowych, pieca do c.o. zainstalowanego we własnej kotłowni lub w innym pomieszczeniu. Do c.o. zalicza się również elektryczne ogrzewanie podłogowe.

Część II tabelaryczna publikacji została opracowana na podstawie sprawozdawczości i obejmuje dane dotyczące gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, kosztów utrzymania zasobów lokalowych, dodatków mieszkaniowych wypłaconych przez gminy użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i sposobu ich pozyskiwania, gospodarstw domowych oczekujących na najem mieszkania oraz gruntów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe.

Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi

W publikacji mieszkania sklasyfikowano według następujących form własności:

- **gminy (komunalne)** – mieszkania stanowiące własność gminy lub powiatu (lokalnej wspólnoty samorządowej), będące własnością gminy, ale znajdujące się w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne, tj. mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, a także mieszkania przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, takich jak: zakłady opieki zdrowotnej, ośrodki pomocy społecznej, jednostki systemu oświaty, nauki, instytucje kultury, służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek;
- **spółdzielni mieszkaniowych** – mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu), znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, z wyjątkiem tych mieszkań, dla których na mocy ustawy z dnia 15 XII 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222) zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych;
- **Skarbu Państwa** – mieszkania pozostające w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w zarządzie jednostek podległych ministrom: Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych i Administracji, Sprawiedliwości, w zarządzie organów władzy państwowej, administracji państwowej, kontroli państwowej itp.;
- **zakładów pracy** – mieszkania, które są własnością przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych, np. instytutów badawczych, państwowych wyższych uczelni (bez uczelni katolickich), instytucji artystycznych, Spółdzielni Kótek Rolniczych; przedsiębiorstw komunalnych, z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej; przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych;
- **towarzystw budownictwa społecznego** – mieszkania społeczne-czynszowe znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich;
- **osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi** – pojęcie wspólnota mieszkaniowa odnosi się do budynku (lub kilku budynków) wielomieszkaniowego, w którym część lub wszystkie lokale stanowią wyodrębnione własności osób fizycznych, potwierdzone wpisem do księgi wieczystej; wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali (mieszkalnych i użytkowych);
- **innych podmiotów** – mieszkania stanowiące własność instytucji budujących dla zysku – przeznaczone na sprzedaż (ale jeszcze nie sprzedane osobom fizycznym) lub na wynajem, np. deweloperów; mieszkania stanowiące własność stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków zawodowych, samorządów zawodowych i gospodarczych; Kościoła katolickiego i innych kościołów, związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytutów kościelnych itp.

Lokal socjalny – lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m²,

a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Przyznawany jest na czas określony i czynsz za to mieszkanie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Są to lokale wynajęte przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego, zawartej zgodnie z Ustawą z dnia 21 VI 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.).

Remonty budynków mieszkalnych dotyczą remontów zakończonych w roku sprawozdawczym. Efekty rzeczowe wykonanych prac zilustrowano:

- liczbą mieszkań w budynkach, w których przeprowadzono remonty podstawowych elementów budowlanych, do których zalicza się: ściany konstrukcyjne, konstrukcję i krycie dachu, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, stolarkę budowlaną, podłogi i piece grzewcze;
- liczbą mieszkań w budynkach, do których doprowadzono instalacje sanitarno-techniczne (wodociąg, kanalizację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, gaz sieciowy, elektryczną i dźwigową), a których określone budynki i mieszkania w tych budynkach wcześniej nie posiadały.

Informacje o **zaległościach w opłatach za mieszkanie** obejmują dane o liczbie mieszkań będących własnością jednostki sprawozdawczej, których lokatorzy zalegają z bieżącymi opłatami za mieszkanie, za okres od początku powstania zaległości do końca roku sprawozdawczego.

Informacja o **zaległościach w spłacie kredytu mieszkaniowego** dotyczy tylko członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy zgodnie z zawartymi umowami winni uiszczać raty kredytu (wraz z odsetkami) na konto spółdzielni mieszkaniowej.

Informacje o **działaniach eksmisyjnych wobec użytkowników lokali mieszkalnych** obejmują:

- liczbę toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych ustalonych według stanu w dniu 31 XII 2016 r. i 2018 r.;
- liczbę postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych zakończonych przez sąd orzeczeniem eksmisji w 2016 r. i 2018 r.;
- liczbę eksmisji z lokali mieszkalnych wykonanych w 2016 r. i 2018 r.

Dodatek mieszkaniowy jest powszechnym i okresowym świadczeniem pieniężnym, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 VI 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180). Wpłata dodatków mieszkaniowych stanowi – zgodnie z art. 6.1 ust. 10 ww. ustawy – zadanie własne gminy.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych

Koszty to wyrażone wartościowo celowe zużycie rzeczowego majątku trwałego i obrotowego, usług obcych, wynagrodzenia pracowników oraz niektórych płatności, np. podatki, związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz użytkowników w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowym kryterium klasyfikacji kosztów jest ich podział według rodzajów:

a) **koszty eksploatacji**, na które składają się:

- koszty utrzymania zarządu i administracyjno-biurowe,
- koszty konserwacji i remontów,
- podatki na rzecz gminy,
- pozostałe koszty poniesione na utrzymanie lokali nie zaliczone do żadnej z wcześniej wymienionych kategorii;

b) **koszty związane ze świadczeniem usług**, tj.: dostawa energii cieplnej (z centralnego ogrzewania), ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków, odbiór nieczystości ciekłych i odpadów komunalnych; utrzymanie wind (jeżeli nie są księgowane w ciężar kosztów konserwacji, remontów).

Czynsz (dotyczy gminy, Skarbu Państwa, towarzystw budownictwa społecznego i innego podmiotu) jest świadczeniem pieniężnym uiszczanym przez najemcę wynajmującemu w zamian za oddanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego do eksploatacji.

Opłaty za te lokale związane są z kosztami utrzymania budynku, tj. obejmują:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania,
- koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni oraz utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku,
- opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

Do czynszu nie zalicza się opłat mieszkaniowych za zajmowany lokal, takich jak np.: za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, gaz, odbiór nieczystości itp.

Zaliczka właścicieli mieszkań na koszt zarządu nieruchomością wspólną (dotyczy wspólnot mieszkaniowych) uiszczana jest przez właścicieli wyodrębnionych lokali w formie bieżących miesięcznych opłat.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:

- wydatki na bieżące remonty i konserwacje,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest zobowiązany rokrocznie rozliczać pobierane zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

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

Methodological notes

Sources and scope of data

Sources of information on dwelling stocks are the results of surveys conducted basing on reporting made on the Statistics Poland questionnaires:

- M-01 – report on dwelling stocks;
- SG-01 – statistics of the gmina: housing and municipal economy;
- B-05 – report on permits granted for construction and registrations with a construction project;
- B-06 – report on housing construction;
- B-07 – report on residential building and dwellings in non-residential building completed.

Report M-01 covers entities of the national economy which possess, manage or administer the dwelling stocks in buildings owned by them and in buildings constituting a joint property, i.e. covered by housing condominiums, as well as entities of the national economy which have been commissioned by the entity owning their own dwelling stocks to manage or administer these resources. The data on housing condominiums were obtained from a 20% sample drawn.

In publication data have been presented in the division by: voivodships, subregions, powiats, gminas, urban and rural areas.

The following data retrospection has been accepted:

- state of dwelling stocks (2016, 2017, 2018),
- sale of dwelling stocks (2016, 2017, 2018),
- dwelling stocks management (2016, 2018),
- costs of maintenance of premises stocks (2018),
- housing benefits (2016, 2017, 2018),
- social dwellings (2016, 2017, 2018),
- households waiting for dwelling rental from gmina (2016, 2017, 2018),
- administration of land for housing construction (2016, 2017, 2018),
- dwellings completed (2017, 2018),
- dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project (2018),
- dwellings in which construction has begun (2018).

Data presented in the publication are compiled in accordance with the respective administrative division of the country and with the respective organizational status of units of the national economy.

Relative numbers (indices, percentages) are, as a rule, calculated on the basis of absolute data expressed with higher precision than those presented in the tables.

Total state of dwelling stocks as well as basic indicators characterizing housing conditions are presented in part I (tabular) on the basis of a secondary statistical elaboration, the so-called Balance of Dwelling Stocks for years: 2016, 2017 and 2018 (as of 31st December).

Annual balances of dwelling stocks are prepared on the basis of the last population and housing census – since 2010 basing on the results of the National Population and Housing Census 2011.

The subject of the analysis carried out in Chapter 1. was a set of data in which the surveyed objects were gminas of Śląskie Voivodship, characterised in terms of dwelling stocks, basic indicators of housing conditions, as well as information concerning the fitted of these dwellings with water supply system, bathroom, lavatory, gas from gas supply system, or central heating. Data from 2016–2018 were analysed.

Set of used variables

Dwelling stocks of gminas	Number of dwellings
	Number of rooms
	Useful floor area of dwellings in m ²
Indicators of housing conditions	Average number of rooms per dwelling
	Average number of persons per dwelling
	Average number of persons per room
	Average useful floor area per dwelling in m ²
	Average useful floor area per person in m ²
Dwelling equipment in the surveyed gminas	Number of dwellings fitted with water supply system
	Number of dwellings fitted with lavatory
	Number of dwellings fitted with bathroom
	Number of dwellings fitted with gas from gas supply system
	Number of dwellings fitted with central heating
Indicators of dwelling equipment in the surveyed gminas	Percentage of dwellings fitted with water supply system
	Percentage of dwellings fitted with lavatory
	Percentage of dwellings fitted with bathroom
	Percentage of dwellings fitted with gas from gas supply system
	Percentage of dwellings fitted with central heating

The main goal of the analysis presented in Chapter 1. was a synthetic description of the housing situation in gminas of Śląskie Voivodship, but also to make comparisons for these gminas, e.g. within three years or in terms of their belonging to a powiat. In the last part of Chapter 1., the gminas of Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolis are characterised against the background of Śląskie Voivodship.

In survey, the results of which are presented in Chapter 1., selected tools of statistical data analysis were used.

A synthetic description of gminas of Śląskie Voivodship was carried out using basic measures of descriptive statistics, such as: mean, quartiles, coefficient of variation or skewness (asymmetry). The values of these measures allow to present the central tendency, differentiation and asymmetry of the distribution of each of the variables describing the surveyed gminas.

To compare gminas in terms of changes in housing situation in the following years (2016–2018) or differences in individual powiats, the non-parametric **Kruskal-Wallis** test was used, which is an equivalent of the classical analysis of variance. This is a rank test for comparing variable distributions in K populations. We use it to study hypotheses:

$$H_0: \theta_1 = \theta_2 = \dots = \theta_K \quad \text{wobec} \quad H_1: \exists_{i \neq j} \theta_i \neq \theta_j,$$

where $\theta_1, \theta_2, \dots, \theta_K$ are average ranks in the populations under consideration. The Kruskal-Wallis statistic, which has a chi-square distribution, is used to verify these hypotheses.

Explanation of basic concepts

Information on **dwelling stocks** presented in the publication include dwellings in residential and non-residential buildings and concern dwellings inhabited (permanently and temporarily) and uninhabited, which can become dwellings inhabited at any time.

Data on dwelling stocks do not include collective accommodation facilities (boarding schools, student dormitories, employee hostels, social welfare homes, infant homes, monasteries etc.) as well as temporarily inhabited premises and moving objects (animal accommodations, caravans, ships etc.). The state of dwelling stocks is described by the number of dwellings, rooms, useful floor area expressed in m², fittings with basic sanitary and technical installations.

A **dwelling** is a premise comprising one or several rooms including auxiliary spaces, built or remodelled for residential purposes, structurally separated (by permanent walls) within a building, into which a separate access leads from a staircase, passage, common hall or directly from the street, courtyard or garden.

As **auxiliary facilities** we understand: foyers, halls, bathrooms, lavatories, closets, pantries, storage spaces and other spaces comprising the dwelling for residential and economic needs of inhabitants.

A **room** is a space in a dwelling separated from other spaces by permanent walls from the floor to the ceiling, with direct day lighting and with an area of at least 4 m². A kitchen area is treated as a room if it meets the conditions described in the definition. Not included in rooms are – regardless of the area and way of lighting - foyers, halls, bathrooms, lavatories, pantries, verandas, porches, closets etc.

Useful floor area of a dwelling is the total area of all premises located within the dwelling, and in particular: rooms, kitchens (with or without a window), pantries, foyers, alcoves, halls, bathrooms, toilets, verandas, porches, closets as well as other spaces for residential and economic needs of inhabitants regardless of their purpose and use. Not included in the useful floor area are: balconies, terraces, loggias, closets and storage spaces in walls, laundry rooms, drying rooms, attics, basements and areas designated for the storage of fuel, as well as garages, pump stations and boiler rooms.

Dwellings fitted with technical and sanitary installations are dwellings, in which there is at least one of the fittings described below: water supply system, flushable toilet, bathroom, central heating or gas from gas supply system.

A dwelling fitted with:

- water supply system – is a dwelling, within which there is a tap with running water; a water supply system should be understood as water supply installations (including reception facilities within the dwelling) supplying network water (using active connections) from the street conduit or from local facilities (own water intakes);
- lavatory (flushable toilet) – is a dwelling, within which there is a sanitary device connected to the water supply installation and discharging wastewater to the sewerage network or to local installations (cesspools);
- bathroom (bathing facility, shower – with water outflow) – is a room, where a bath or a shower or both of these devices are installed together with facilities discharging wastewater to the sewerage network or to local installations (cesspools, independent wastewater treatment facilities);
- gas from gas supply system – is a dwelling, in which there are installations (with reception facilities within the dwelling) providing gas from active gas connections;
- central heating – is a dwelling, in which there is an installation providing heat from the central source of production, such as power plants, heating plants, district heating plant, central heating furnace installed in an own boiler room or in another room. Electric floor heating is also included in central heating.

Part II (tabular) of the publication has been elaborated on the basis of reporting and includes data on dwelling stocks management, costs of maintenance of dwelling stocks, housing allowances paid out by gminas to users of dwellings, social dwellings and the method of their acquisition, households waiting for dwelling rental and gminas grounds for dwelling construction.

Dwellings stocks management

Dwellings within the publication have been classified according to the following ownership forms:

- **gmina (municipal)** – dwellings owned by a gmina or a powiat (local government community), owned by a gmina, but located in buildings constituting a joint property, i.e. dwellings, which serve to meet the housing needs of all residents of the gmina, as well as dwellings transferred to a gmina, but remaining at the disposal of public utilities such as: health care establishments, social aid centres, units of education system, science, cultural institutions, which serve mainly to meet the housing needs of employees of these units;
- **housing cooperatives** – member-owned dwellings (occupied on the basis of the cooperative ownership right to a residential premise) and tenant’s dwellings (occupied on the basis of a contract of tenancy), in buildings constituting a property or joint property of housing cooperatives, excluding those dwellings, for which – on the basis of the Law dated 15th December 2000 on Housing Cooperatives (Journal of Laws from 2013, item 1222) – the right of separate property to one or more natural persons was established;
- **State Treasury** – dwellings remaining in the stock of the Agricultural Property Agency, Military Housing Agency, within the management of units subordinated to ministers of: the National Defence, the Interior and Administration, the Justice, in the management of organs of state government, public administration, state control etc.;
- **companies** – dwellings, which are owned by state enterprises, of which State Forests as well as organizational units e.g. research institutes, state tertiary education institutions (excluding catholic), artistic institutions, Farmers’ Cooperatives; municipal enterprises, excluding housing cooperatives; private enterprises and other private organizational units;
- **public building societies** – dwellings in buildings being the property of legal entity, which in its name has “public building society”, independently of the fact of participating of other entity in construction costs of the building (gmina, housing cooperative, company) in exchange for dwellings (for hire) for identified by those third parties;
- **natural persons in buildings covered by housing condominiums** – the notion of housing condominium refers to a building (or several buildings) of a multi-dwelling type, in which a part or all premises constitute separate ownerships of natural persons, confirmed by an entry in the land and mortgage register; condominium is created by all owners of dwellings (residential and functional);
- **other entities** – dwellings being the property of institutions constructing for profit – for sale (but not yet sold to natural persons) or for rent, e.g. developers; dwellings being the property of associations, foundations, political parties, trade unions, professional and economic self-governments; the Catholic Church and other churches, religious unions, Catholic tertiary education institutions and religious institutes, etc.

Social dwelling – inhabitable dwelling due to equipment and technical condition, which area of rooms per one member of the tenant’s household cannot be smaller than 5 m², and in case of one-person household 10 m², and at the same time with a reduced use value. It is granted for a specified period and the rent for this dwelling may not exceed half of the lowest rate of rent in force in gminas housing resources. These are premises leased by gmina under a contract of hire of the social dwelling, concluded in accordance with the Law dated 21st June 2001 on the Protection of the Rights of Tenants, Gmina’s Dwelling Stock and on amending the Civil Code (Journal of Laws from 2016, item 1610, with later amendments).

Renovations of residential buildings concern renovations completed in the reporting year. Material effects of performed works were illustrated by:

- the number of dwellings in buildings, in which basic building elements were renovated, which include: structural walls, roof structure and covering, external and internal plasters, ceilings, joinery, floors and heating stoves.;
- the number of dwellings in buildings, to which sanitary-technical fittings were supplied (water supply system, sewerage system, central heating, hot water, network gas, electricity and crane), and which certain buildings and dwellings in these buildings did not have.

Information on **arrears in payments for dwellings** include data on the number of dwellings being the property of the reporting unit, which tenants are having arrears in current payments for dwelling, for the period from the beginning of the arrears until the end of the reporting year.

Information on **arrears in payment of the mortgage** applies to members of housing cooperatives, who according to the agreements must pay the loan installments (including interest) to the account of the housing cooperative.

Information on the **eviction proceedings against users of dwellings** include:

- number of eviction proceedings from residential premises in courts as of 31st December 2016 and 2018;
- number of evictions from dwellings ruled by the court in 2016 and 2018;
- number of evictions from dwellings carried out in 2016 and 2018.

Housing allowance is a common and periodic financial benefit resulting from the provisions of the Act dated 21st June 2001 on Housing Allowances (Journal of Laws from 2017, item 180). The payment of housing allowances is – according to article 6.1 point 10 of the above mentioned Law – own task of the gmina.

Costs of maintenance of dwelling stocks

Costs comprise the purposeful consumption of tangible and current assets, external services, employees remuneration and other payments, e.g. taxes related to maintaining housing and utility resources in a given reporting period, expressed according to values.

Basic criterion of the classification of costs is their division by type:

a) **operating costs** composed of:

- management and administration costs,
- costs of maintenance works and repairs,
- taxes and fees for gminas,
- other costs bore not included in the above mentioned categories;

b) **costs connected with the provided services**, i.e.: central heating, hot and cold water, sewage discharge, liquid and solid waste disposal; lift maintenance (if not included in the costs of maintenance and repair).

Rent (concerns the gmina, State Treasury, public buildings societies and other entity) is a financial benefit paid by the tenant to the owner in return for giving the dwelling or utility premise for use.

Payments for these dwellings are connected with costs of maintenance of the building i.e.:

- property tax,
- management costs,
- costs of maintenance works, technical maintenance of the building, maintenance of green areas and all utility premises,
- charges for cleaning, electricity and heating.

Rents do not include housing payments connected with the occupied dwelling for i.e.: central heating and hot water, gas, sewage collection etc.

Advance payment by the owners of dwellings at the expense of common property management (concerns housing condominiums) are paid by owners of separate dwellings in the form of ongoing monthly fees.

Expenses of common property management include:

- expenditures on current renovation and maintenance works,
- payments for the supply of electricity and heat, gas and water in the part concerning the common property as well as payments for the collective antenna and lift,
- insurance, taxes and other public and legal fees, unless they are paid directly by the owners of individual dwellings,
- expenditures on the maintenance of order and cleanliness,
- remuneration of the management.

Management of the housing condominium is obligated annually to settle the collected down payments for expenses of common property management.

more information: <https://stat.gov.pl/en/topics/municipal-infrastructure/>