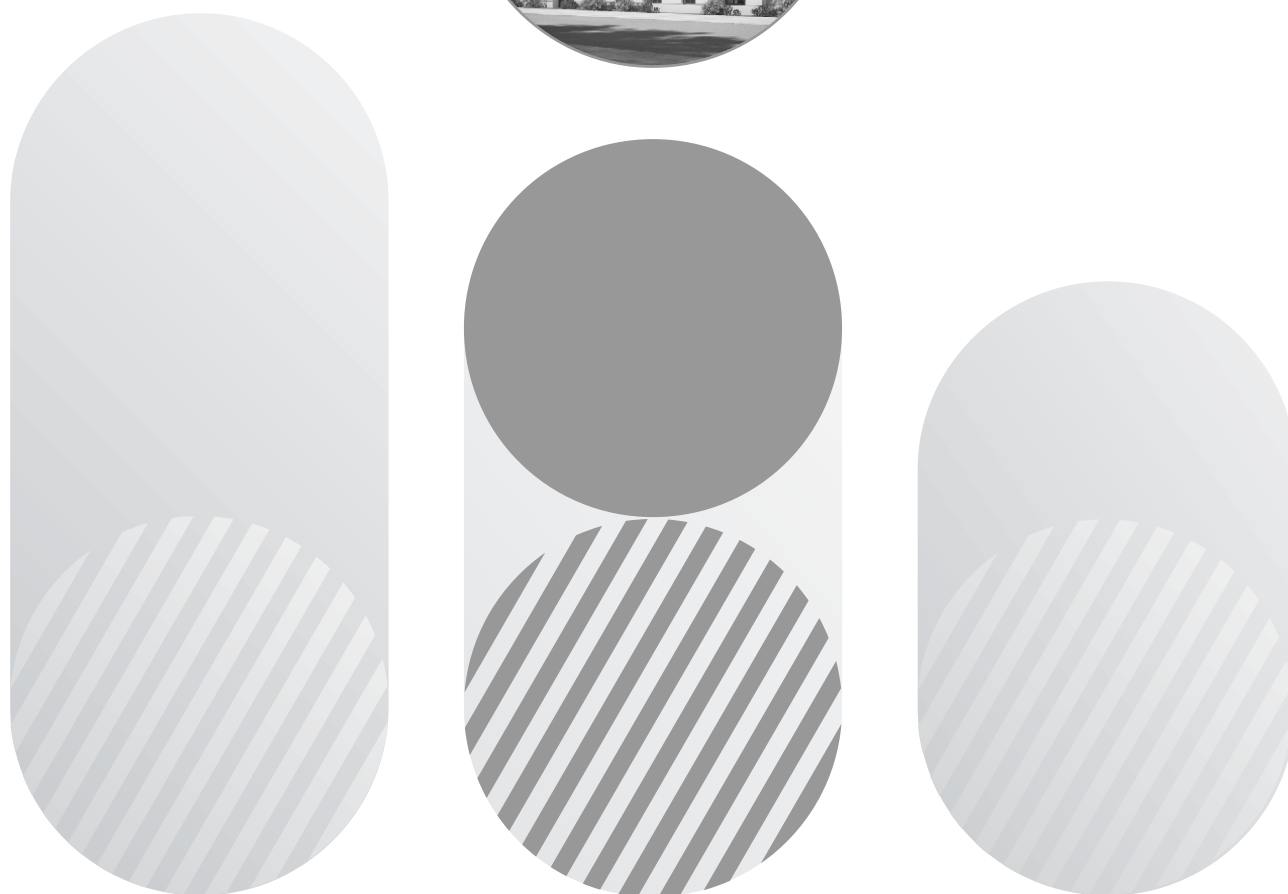




Gospodarka mieszkaniowa w województwie śląskim w latach 2019-2021

Housing economy
in Śląskie Voivodship in the years 2019-2021



Gospodarka mieszkaniowa w województwie śląskim w latach 2019-2021

Housing economy
in Śląskie Voivodship in the years 2019-2021

Opracowanie merytoryczne

Content-related works

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

pod kierunkiem

supervised by

Anety Stachańczyk

Zespół autorski

Editorial team

Katarzyna Borkowska, Cezary Horoń, Paweł Kalisz, Michał Przybyła

Prace redakcyjne

Editorial work

Katarzyna Borkowska, Celina Samulska-Włosińska

Tłumaczenie

Translation

Cezary Horoń, Paweł Kalisz

Skład i opracowanie graficzne

Typesetting and graphics

Piotr Porwisz

ISBN 978-83-66405-27-1

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 2019-2021**” ukazującą się w ramach serii wydawniczej „Informacje statystyczne”.

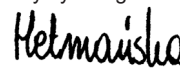
Opracowanie zawiera zestaw informacji statystycznych charakteryzujących zasoby mieszkaniowe, podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych ludności, a także informacje dotyczące: modernizacji i przeprowadzonych remontów mieszkań, kosztów utrzymania, zaległości w opłatach mieszkaniowych, działań eksmisyjnych i wypłaconych dodatków mieszkaniowych oraz mieszkań socjalnych i gospodarki gruntami pod budownictwo mieszkaniowe.

Publikacja zawiera uwagi metodologiczne oraz komentarz analityczny. Wybrane zjawiska zaprezentowano na wykresach i mapach. Dane statystyczne przedstawiono w części tabelarycznej w formacie Excel. Wydawnictwo dostępne jest w postaci elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Statystycznego w Katowicach <http://katowice.stat.gov.pl>.

Dane prezentowane w publikacji zostały opracowane na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych, wyników NSP 2021, a także w oparciu o wyniki bieżących badań statystyki publicznej z zakresu gospodarki zasobami lokalowymi.

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

Dyrektor
Urzędu Statystycznego w Katowicach



AURELIA HETMAŃSKA

Katowice, listopad 2022 r.

Preface

I would like to present you the publication **“Housing economy in Śląskie Voivodship in the years 2019-2021”**, 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, as well as information concerning modernisation works and renovation carried out in dwellings, costs of maintenance, arrears in payments for dwelling, eviction actions and housing allowances paid, social dwellings and land management for housing construction.

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. The publication is available in electronic form on the website of the Statistical Office in Katowice <http://katowice.stat.gov.pl>.

Data presented in the publication are based on the balances of dwelling stocks, results of the National Population and Housing Census 2021 and also on the results of current surveys of official statistics in the field of management of dwelling stocks.

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. Zasoby mieszkaniowe na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych	13
1.1. Dwelling stocks based on the balance of dwelling stocks	13
1.2. Wyposażenie mieszkań	16
1.2. Furnishing of dwellings	16
1.3. Zasoby mieszkaniowe na podstawie NSP 2021.	17
1.3. Dwelling stocks based on National Population and Housing Census 2021	17
Rozdział 2. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych	19
Chapter 2. Characteristics of dwelling stocks	19
2.1. Zasoby mieszkaniowe według form własności	19
2.1. Dwelling stocks by forms of ownership	19
2.2. Sprzedaż zasobów mieszkaniowych	19
2.2. Sales of dwelling stocks	19
2.3. Remonty zasobów mieszkaniowych	20
2.3. Renovation of dwelling stocks	20
2.4. Zaległości w opłatach za mieszkanie	21
2.4. Arrears in payments for dwelling	21
2.5. Działania eksmisyjne	22
2.5. Eviction proceedings	22
2.6. Koszty utrzymania zasobów lokalowych	23
2.6. Costs of maintenance of dwelling stocks	23
2.7. Dodatki mieszkaniowe	26
2.7. Housing allowances	26
2.8. Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe	28
2.8. Land management for housing construction	28

Spis treści (dok.)

Contents (cont.)

	Strona Page
Rozdział 3. Budownictwo mieszkaniowe	29
Chapter 3. Housing construction	29
3.1. Mieszkania oddane do użytkowania	29
3.1. Dwellings completed	29
3.2. Standard mieszkań oddanych do użytkowania	31
3.2. Standard of dwellings completed	31
3.3. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania	32
3.3. Residential buildings completed	32
3.4. Wskaźniki charakteryzujące budownictwo mieszkaniowe	32
3.4. Indicators characterising housing construction	32
3.5. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	34
3.5. Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project	34
3.6. Mieszkania, których budowę rozpoczęto	35
3.6. Dwellings in which construction has begun	35
Uwagi metodologiczne	37
Methodological notes	42

Spis tablic

List of tables

	Nr No.	Strona Page
Zasoby mieszkaniowe w 2020 r.	1	13
Dwelling stocks in 2020	1	13
Mieszkania według form własności w 2020 r.	2	19
Dwellings by forms of ownership in 2020	2	19
Zaległości w opłatach za mieszkanie według form własności w 2020 r.	3	21
Arrears with payments for dwelling by type of ownership in 2020	3	21

Spis tablic (dok.)

List of tables (cont.)

	Nr No.	Strona Page
Koszty utrzymania zasobów lokalowych według form własności w 2020 r.	4	23
Costs of maintenance of dwelling stocks by forms of ownership in 2020	4	23
Stawki czynszu za lokale mieszkalne według form własności w grudniu 2020 r.	5	25
Rent rates for residential premises by forms of ownership in December 2020	5	25
Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2021 r.	6	29
Dwellings completed by forms of construction in 2021	6	29
Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2021 r.	7	35
Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project in 2021	7	35

Spis wykresów

List of charts

	Nr No.	Strona Page
Udział mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne w ogólnej licz- bie mieszkań w 2020 r.	1	16
Share of dwellings fitted with technical and sanitary basic installations in total number of dwellings in 2020	1	16
Przeciętna liczba mieszkań na 1000 ludności w 2021 r.	2	17
Average number of dwellings per 1000 population in 2021	2	17
Struktura mieszkań sprzedanych osobom fizycznym według form własności w latach 2019-2020 Structure of dwellings sold to natural persons by forms of ownership in 2019-2020	3	20
Struktura mieszkań, do których doprowadzono nowe instalacje sanitarno-techniczne według form własności w 2020 r.	4	20
Structure of dwellings provided with new sanitary and technical installations by forms of ownership in 2020	4	20
Struktura wykonanych eksmisji z lokali mieszkalnych według form własności w 2020 r.	5	23
Structure of evictions carried out from dwellings by forms of ownership in 2020	5	23
Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych według form własności w 2020 r.	6	24
Structure of costs of maintenance of dwelling stocks by forms of ownership in 2020	6	24
Struktura gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe	7	28
Structure of land transferred for housing construction	7	28

Spis wykresów (dok.)

List of charts (cont.)

	Nr No.	Strona Page
Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa	8	30
Structure of dwellings completed by forms of construction	8	30
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania i przeciętna liczba izb w mieszkaniach oddanych do użytkowania według form budownictwa w 2021 r.	9	31
Average useful floor area of dwelling and average number of rooms in dwellings completed by forms of construction in 2021	9	31
Struktura nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania według technologii wznieszenia w 2021 r.	10	32
Structure of new residential buildings completed by methods of construction in 2021	10	32
Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według form budownictwa w 2021 r.	11	35
Structure of dwellings in which construction has begun by forms of construction in 2021	11	35

Spis map

List of maps

	Nr No.	Strona Page
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu według powiatów w 2020 r.	1	14
Average number of rooms per dwelling by powiats in 2020	1	14
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania według powiatów w 2020 r.	2	15
Average useful floor area of dwelling by powiats in 2020	2	15
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę według powiatów w 2020 r.	3	15
Average useful floor area of dwelling per person by powiats in 2020	3	15
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie według powiatów w 2021 r.	4	18
Average number of persons per dwelling by powiats in 2021	4	18
Przeciętna wysokość zaległości w opłatach za mieszkanie przypadająca na 1 mieszkanie w zasobach komunalnych według powiatów w 2020 r.	5	22
Average amount of housing payment arrears per dwelling in dwelling stocks owned by gminas by powiats in 2020	5	22
Liczba dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali według powiatów w 2020 r.	6	26
Number of housing allowances paid out to users of dwellings by powiats in 2020	6	26
Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali według powiatów w 2020 r.	7	27
Average amount of housing allowances paid out to users of dwellings by powiats in 2020	7	27

Spis map (dok.)

List of maps (cont.)

	Nr No.	Strona Page
Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2021 r.	8	30
Dwellings completed by powiats in 2021	8	30
Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według powiatów w 2021 r.	9	33
Dwellings completed per 1000 population by powiats in 2021	9	33
Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw według powiatów w 2021 r.	10	34
Dwellings completed per 1000 marriages contracted by powiats in 2021	10	34
Mieszkania, których budowę rozpoczęto według powiatów w 2021 r.	11	36
Dwellings in which construction has begun by powiats in 2021	11	36

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 (.)	brak informacji, konieczność zachowania tajemnicy statystycznej lub że wypełnienie pozycji jest niemożliwe albo niecelowe data not available, classified data (statistical confidentiality) or providing data impossible or purposeless
„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 zloty	tj. i.e.	to jest that is
m ²	metr kwadratowy square metre	nr (Nr) No.	numer number
m ³	metr sześcienny cubic metre	poz.	pozycja
p.u.	powierzchnia użytkowa useful floor area	art. Art.	artykuł article
c.o.	centralne ogrzewanie central heating	ust.	ustęp
c.w.	ciepła woda hot water	Dz. U.	Dziennik Ustaw
r.	rok	późn. zm.	późniejsze zmiany
cd. cont.	ciąg dalszy continued		
dok. cont.	dokończenie continued		
p. proc.	punkt procentowy percentage point		
tabl.	tablica table		

Synteza

Zasoby mieszkaniowe w województwie śląskim według stanu w dniu 31.12.2020 r. liczyły 1803,8 tys. mieszkań, w których znajdowało się 6807,2 tys. izb o powierzchni użytkowej 129,4 tys. m². W latach 2019-2020 obserwuje się dalszą poprawę warunków mieszkaniowych ludności w województwie śląskim. Wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania i przypadająca na 1 osobę oraz przeciętna liczba izb w mieszkaniu, zmniejszyła się jednocześnie przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie i na 1 izbę.

Spośród mieszkań objętych badaniem M-01 za 2020 r. największą grupę stanowiły mieszkania będące własnością osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi – 47,4%.

W 2020 r. podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi przeprowadziły 126,2 tys. robót remontowych podstawowych elementów budowlanych. Najwięcej robót remontowych przeprowadzono w mieszkaniach wspólnot mieszkaniowych, które objęły 51,0% wszystkich remontowanych mieszkań. Doprowadzono nowe, wcześniej nieistniejące, instalacje techniczno-sanitarne do 8377 mieszkań. Najwięcej instalacji doprowadzono do mieszkań wspólnot mieszkaniowych – 50,9%.

Na koniec 2020 r. liczba mieszkań, których lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie wyniosła 291,1 tys., najwięcej w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Łączna kwota zaległości w opłatach za mieszkanie wyniosła 1476,2 mln zł, z czego ponad 62% przypadało na mieszkania w zasobach komunalnych.

Koszty utrzymania zasobów lokalowych w województwie śląskim wyniosły 6,3 mld zł i były zróżnicowane w zależności od formy własności mieszkań. Najwyższy koszt utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w zasobach innych podmiotów 169,49 zł oraz zasobach komunalnych 169,42 zł.

W 2021 r. w województwie śląskim wypłacono 438,3 tys. dodatków mieszkaniowych, tj. mniej niż w 2020 r. i 2019 r. odpowiednio o: 4,2% i 14,5%.

Na najem lokalu z zasobów gminnych oczekiwało 27,1 tys. gospodarstw domowych z tego 55,8% na lokale socjalne.

W 2021 r. oddano do użytkowania 16972 mieszkania, tj. o 7,1% mniej niż przed rokiem (w 2020 r. wzrost o 30,7%). Spośród mieszkań oddanych do użytkowania dominowało budownictwo indywidualne, którego udział wzrósł w skali roku o 11,7 p. proc., a następnie – przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, którego udział zmniejszył się w porównaniu z 2020 r. o 9,4 p. proc.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do użytkowania w 2021 r. wyniosła 108,3 m², tj. o 12,4 m² więcej niż przed rokiem, przy czym w budownictwie indywidualnym wyniosła 142,6 m² (wzrost o 0,9 m²), a w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – 67,5 m² (wzrost o 5,4 m²).

Executive summary

Dwelling stocks in Śląskie Voivodship as of 31 December 2020 amounted to 1,803.8 thousand dwellings, in which there were 6807.2 thousand rooms with a useful floor area of 129.4 thousand square meters. In the years 2019-2020, a further improvement in housing conditions of the population is observed in Śląskie Voivodship. The average useful floor area per 1 dwelling and per 1 person as well as the average number of rooms per dwelling increased, the average number of people per 1 dwelling and per 1 room decreased at the same time.

Among dwellings covered by the M-01 survey for 2020, the largest group were dwellings owned by natural persons in buildings covered by housing condominiums - 47.4%.

In 2020, entities managing dwelling stocks carried out 126.2 thousand renovation works of basic building elements. Most renovation works were carried out in the dwellings of housing condominiums, which covered 51.0% of all renovated dwellings. 8377 dwellings have been provided with new, previously non-existent, technical and sanitary installations. Most installations were connected to dwellings of condominiums - 50.9%.

At the end of 2020, the number of dwellings with rent arrears amounted to 291.1 thousand, most of them in stocks of housing cooperatives. The total amount of arrears in payments for dwelling amounted to PLN 1476.2 million, of which over 62% belonged to dwellings in municipal resources. The costs of maintaining dwelling stock in Śląskie Voivodship amounted to PLN 6.3 billion and varied depending on the form of housing ownership. The highest cost of maintaining the dwelling stock per 1 square meter of useful floor area was recorded in the resources of other entities PLN 169.49 and municipal resources PLN 169.42.

In 2021, 438.3 thousand of housing allowances were paid in Śląskie Voivodship, i.e. less than in 2020 and 2019 by: 4.2% and 14.5%, respectively.

27.1 thousand households waited for dwelling rental from municipal resources, of which 55.8% for social dwellings.

In 2021, 16,972 dwellings were completed, i.e. by 7.1% less than the year before (in 2020, an increase by 30.7%). Among completed dwellings, private construction dominated, the share of which increased annually by 11.7 percentage point, and then - intended for sale or rent, the share of which decreased compared to 2020 by 9.4 percentage point.

The average useful floor area of 1 dwelling completed in 2021 was 108.3 square meter, i.e. 12.4 square meter more than in the previous year, while in private construction it was 142.6 square meter (an increase by 0.9 square meter), and in construction for sale or rent - 67.5 square meter (increase by 5.4 square meter).

Rozdział 1. Zasoby mieszkaniowe

Chapter 1. Dwelling stocks

1.1. Zasoby mieszkaniowe na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych

1.1. Dwelling stocks based on the balance of dwelling stocks

Zasoby mieszkaniowe w województwie śląskim według stanu w dniu 31.12.2020 r. liczyły 1803,8 tys. mieszkań, w których znajdowało się 6807,2 tys. izb o powierzchni użytkowej 129434,1 tys. m², stanowiły one 12,0% zasobów krajowych. W latach 2019-2020 przybyło 171 tys. mieszkań i 68,6 tys. izb, a powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła o 1629,3 tys. m².

W 2020 r. na 1000 mieszkańców województwa przypadało 409 mieszkań, natomiast w 2019 r. wskaźnik ten wyniósł 396 mieszkań (w kraju – 394 wobec 386).

Tablica 1. Zasoby mieszkaniowe w 2020 r.

Table 1. Dwelling stocks in 2020

Wyszczególnienie Specification	W tysiącach In thousands	2019=100
Liczba mieszkań Number of dwellings	1803,8	101,0
miasta urban areas	1466,7	100,9
wieś rural areas	337,0	101,1
Liczba izb Number of rooms	6807,2	101,0
miasta urban areas	5212,3	100,9
wieś rural areas	1594,9	101,3
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ²	129434,1	101,3
miasta urban areas	95400,0	101,2
wieś rural areas	34034,1	101,5

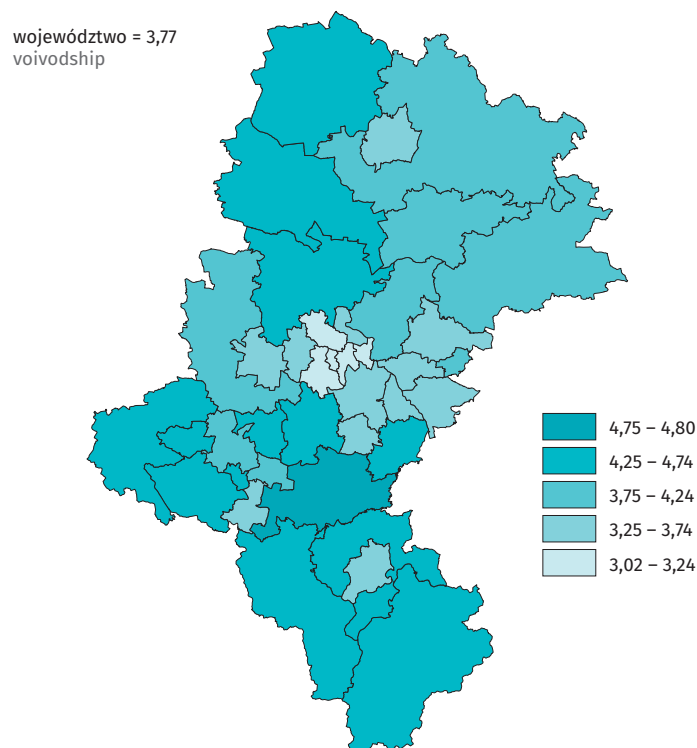
W końcu 2020 r. w miastach znajdowało się 81,3% zasobów mieszkaniowych województwa śląskiego i 73,7% powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań, pozostałe 18,7% mieszkań oraz 26,3% powierzchni zlokalizowanych było na wsi. W porównaniu z 2019 r. w miastach przybyło ponad 13 tys. mieszkań, a na wsi blisko 4 tys.

W latach 2019-2020 obserwuje się dalszą poprawę warunków mieszkaniowych ludności w województwie śląskim. Wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przypadająca na 1 osobę oraz przeciętna liczba izb w mieszkaniu, zmniejszyła się jednocześnie przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie i na 1 izbę.

Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w końcu 2020 r. wyniosła 3,77, w tym w miastach 3,55, a na wsi 4,73 i pozostała bez zmian w porównaniu z 2019 r. We wszystkich miastach na prawach powiatu (z wyjątkiem Żor i Rybnika) odnotowano niższą niż przeciętna w województwie liczbę izb w mieszkaniu (najmniejszą w Chorzowie – 3,02). W skali województwa największą przeciętną liczbę izb w mieszkaniu odnotowano w powiecie pszczyńskim (4,80). Podobnie wyglądała sytuacja w tym zakresie w 2019 r.

Mapa 1. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu według powiatów w 2020 r.

Maps 1. Average number of rooms per dwelling by powiats in 2020



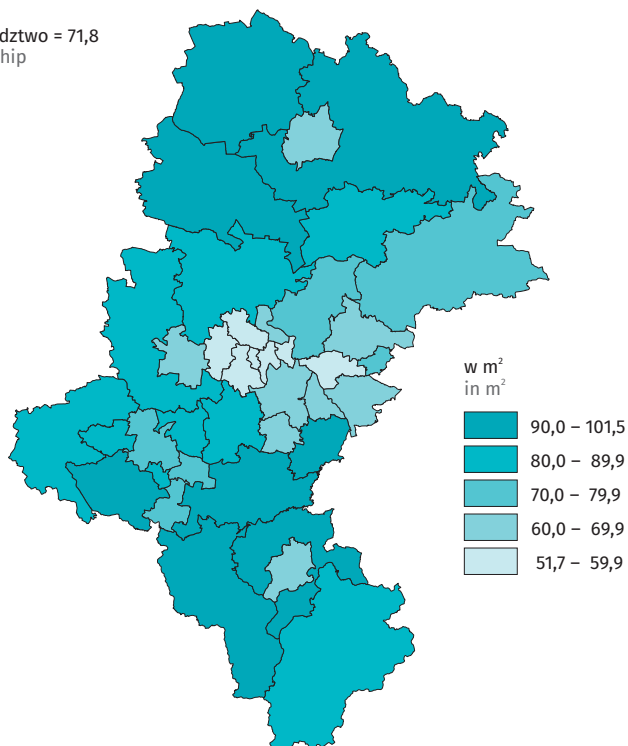
W latach 2019-2020 przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie zmniejszyła się z 2,53 do 2,45. Stopień zaludnienia mieszkań w końcu 2020 r. był wyższy na wsi (3,12) niż w miastach (2,29) i zmniejszył się w porównaniu z 2019 r., odpowiednio o: 3,17 i 2,38 osoby na 1 mieszkanie. W przekroju terytorialnym najmniej zaludnione mieszkania odnotowano w Katowicach, gdzie liczba osób na 1 mieszkanie wyniosła 1,91 oraz w Chorzowie (1,94) i Świętochłowicach (2,04), a najbardziej zaludnione w powiatach: pszczyńskim (3,31), bielskim (3,19) i bieruńsko-lędzińskim (3,11).

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w województwie śląskim w końcu 2020 r. wyniosła 71,8 m² i była większa o 0,3 m² w porównaniu z końcem 2019 r. Mieszkania na wsi były przeciętnie większe niż mieszkania w miastach (101,0 m² wobec 65,0 m²). We wszystkich miastach na prawach powiatu (z wyjątkiem Rybnika i Żor) przeciętna powierzchnia 1 mieszkania nie przekroczyła 70,0 m². Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej zlokalizowane były w powiecie pszczyńskim (101,5 m²) oraz kłobuckim (96,5 m²).

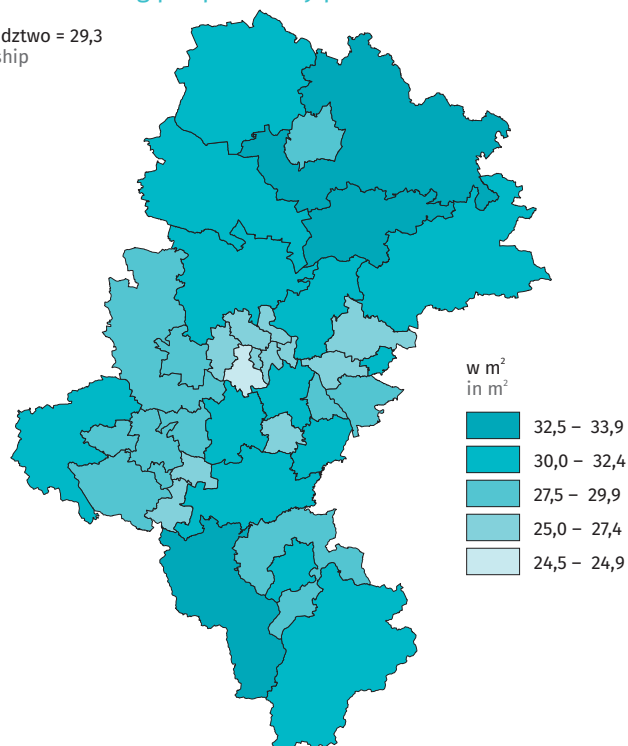
W końcu 2020 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę osiągnęła wartość 29,3 m², tj. wyższą niż w końcu 2019 r. (o 1,0 m²). W miastach na 1 osobę przypadało przeciętnie 28,4 m² (w 2019 r. – 27,2 m²), a na wsi 32,4 m² (w 2019 r. – 31,7 m²). W powiatach i miastach na prawach powiatu wskaźnik ten wyniósł od 24,5 m² w Rudzie Śląskiej do 33,9 m² w powiecie myszkowskim.

Mapa 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania według powiatów w 2020 r.

Maps 2. Average useful floor area of dwelling by powiats in 2020

województwo = 71,8
voivodship**Mapa 3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę według powiatów w 2020 r.**

Maps 3. Average useful floor area of dwelling per person by powiats in 2020

województwo = 29,3
voivodship

1.2. Wyposażenie mieszkań

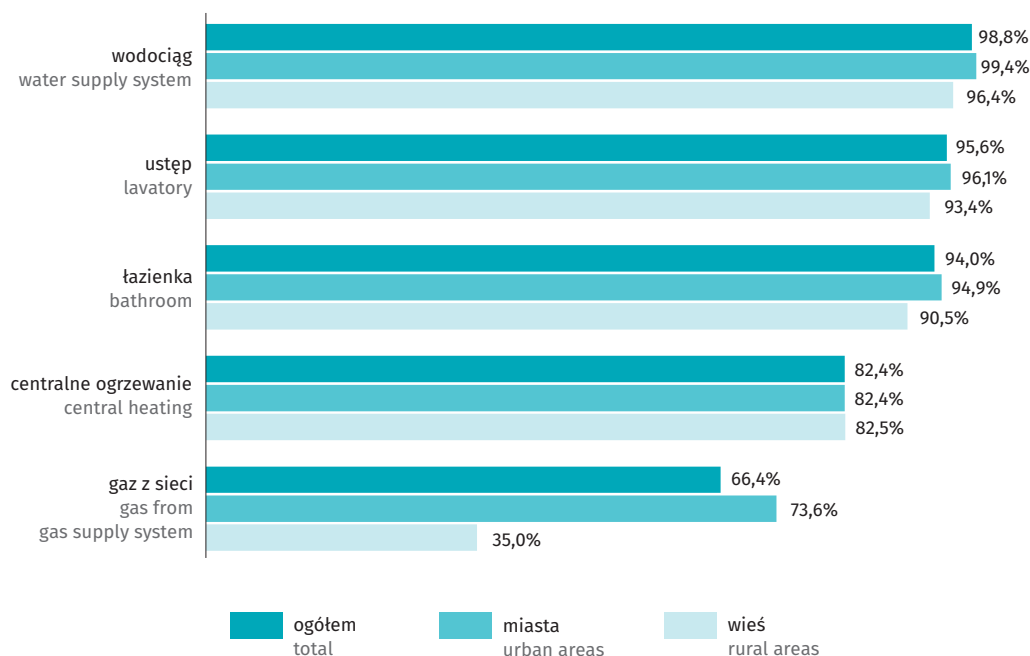
1.2. Furnishing of dwellings

Standard mieszkań czyli poziom ich wyposażenia w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne w latach 2019-2020 uległ nieznacznej poprawie. Wzrost odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje takie jak: gaz z sieci i centralne ogrzewanie.

W końcu 2020 r., według danych szacunkowych, w wodociąg wyposażonych było 98,8% ogółu mieszkań (podobnie jak w 2019 r.), w ustęp – 95,6% mieszkań (podobnie jak w 2019 r.), w łazienkę – 94,0% (podobnie jak w 2019 r.), w centralne ogrzewanie – 82,4% (wzrost o 0,2 p. proc. w porównaniu z 2019 r.), w gaz z sieci - 66,4% (wzrost o 1,2 p. proc. w porównaniu z 2019 r.). W dalszym ciągu występowały różnice w zakresie wyposażenia mieszkań, w instalacje sanitarno-techniczne, zlokalizowanych w miastach i na wsi. Nadal 65% mieszkań na wsi nie posiadało gazu z sieci, ponad 17% centralnego ogrzewania, ponad 9% nie było wyposażonych w łazienkę, a prawie 7% w ustęp spłukiwany.

Wykres 1. Udział mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne w ogólnej liczbie mieszkań w 2020 r.

Chart 1. Share of dwellings fitted with technical and sanitary basic installations in total number of dwellings in 2020



We wszystkich miastach na prawach powiatu z wyjątkiem Częstochowy i Piekar Śląskich oraz w powiatach: biełuńsko-łędzińskim, mikołowskim, pszczyńskim, tarnogórskim, gliwickim i rybnickim mieszkania w ponad 99% były wyposażone w wodociąg. Największy odsetek mieszkań wyposażonych w ustęp spłukiwany odnotowano w Tychach i Żorach (ponad 99%), a najniższy w: Chorzowie, Świętochłowicach, Siemianowicach Śląskich oraz powiecie częstochowskim (poniżej 90%). Największy odsetek mieszkań posiadających gaz z sieci znajdował się w miastach na prawach powiatu: Bielsko-Biała (ponad 92%), Siemianowice Śląskie (91%), a najmniejszy w powiatach: kłobuckim (1,0%) i żywieckim (13,7%).

Centralne ogrzewanie posiadało około 98% mieszkań w Jastrzębiu-Zdroju, Tychach i Żorach, a poniżej 70% w Zabrze, Bytomiu, Świętochłowicach i Chorzowie.

1.3. Zasoby mieszkaniowe na podstawie NSP 2021

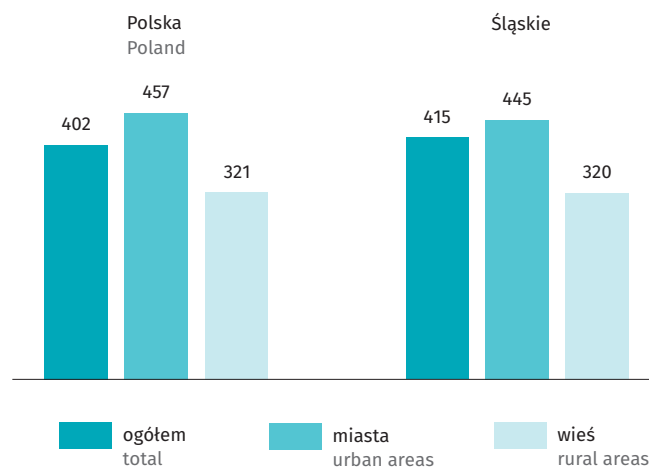
1.3. Dwelling stocks based on National Population and Housing Census 2021

Zasoby mieszkaniowe w województwie śląskim w 2021 r. według wyników NSP 2021 liczyły 1815,7 tys. mieszkań, 1479,5 tys. w miastach i 336,2 tys. na wsi. Mieszkań zamieszkałych było 1630,9 tys., tj. 89,8% mieszkań ogółem, niezamieszkałych 184,8 tys. (10,2%). Mieszkania województwa śląskiego stanowiły 11,9% zasobów krajowych.

W 2021 r. na 1000 mieszkańców województwa przypadało 415 mieszkań, 445 w miastach i 320 na wsi (w kraju odpowiednio: 402, 457 i 321). Najwięcej mieszkań na 1000 ludności odnotowano w Katowicach 540 i Chorzowie 522, najmniej w powiecie pszczyńskim 308 oraz bieruńsko-lędzińskim 317.

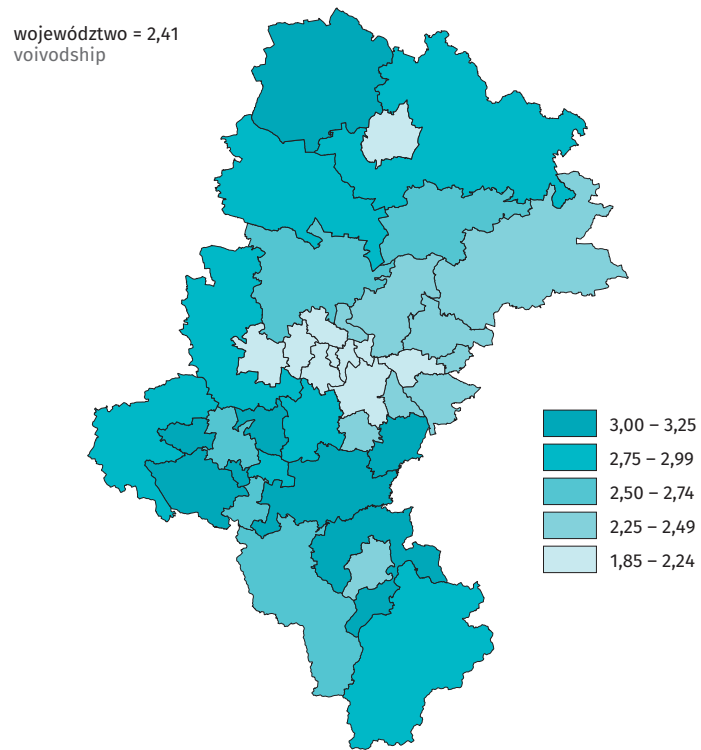
Wykres 2. Przeciętna liczba mieszkań na 1000 ludności w 2021 r.

Chart 2. Average number of dwellings per 1000 population in 2021



Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie wyniosła 2,41. Stopień zaludnienia mieszkań był wyższy na wsi (3,12) niż w miastach (2,25). W przekroju terytorialnym najmniej zaludnione mieszkania odnotowano w Katowicach, gdzie liczba osób na 1 mieszkanie wyniosła 1,85 oraz w Chorzowie (1,92) i Świętochłowicach (2,02), a najbardziej zaludnione w powiatach: pszczyńskim (3,25), bieruńsko-lędzińskim (3,16) i rybnickim (3,13).

Mapa 4 Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie według powiatów w 2021 r.
Maps 4. Average number of persons per dwelling by powiats in 2021



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

Spośród mieszkań objętych badaniem M-01 za 2020 r. największą grupę stanowiły mieszkania osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, które stanowiły 39,2% mieszkań objętych badaniem, następnie mieszkania spółdzielni mieszkaniowych 36,4% oraz mieszkania komunalne – 18,9%. Dużo mniejszy udział miały mieszkania zakładowe – 3,5%, TBS-ów – 1,5%, innych podmiotów – 0,4% oraz Skarbu Państwa – 0,1%.

Tablica 2. Mieszkania według form własności w 2020 r.

Table 2. Dwellings by forms of ownership in 2020

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	156,1	7074,1	45,3
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	300,9	14870,2	49,4
Zakładów pracy Companies	28,8	1407,8	49,0
Skarbu Państwa State Treasury	0,8	44,9	56,0
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	12,5	645,3	51,7
Osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami miesz- kaniowymi Natural persons in buildings covered by housing condomini- ums	324,2	16797,5	51,8
Innych podmiotów Other entities	3,2	153,6	48,2

Zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych będących w gestii poszczególnych form własności spowodowane było sprzedażą mieszkań osobom fizycznym, zwrotem ich dawnym właścicielom bądź spadkobiercom, zmianą przeznaczenia na cele usługowe, a także łączeniem małych mieszkań w większe.

2.2. Sprzedaż zasobów mieszkaniowych

2.2. Sales of dwelling stocks

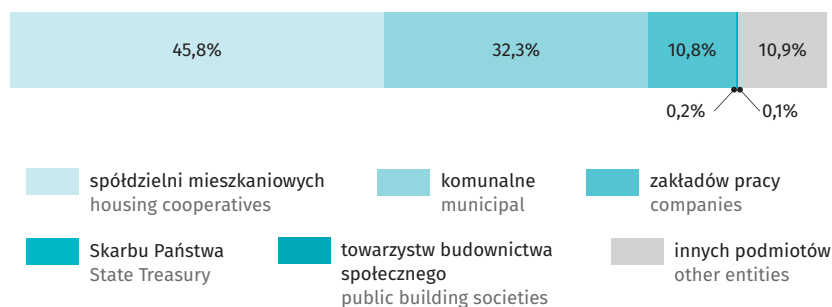
W latach 2019-2020 kontynuowano sprzedaż zasobów mieszkaniowych obejmującą mieszkania znajdujące się w domach wielorodzinnych oraz mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości. W latach 2019-2020 sprzedano 14,3 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 752,5 tys. m². W omawianym okresie najczęściej mieszkań sprzedały spółdzielnie mieszkaniowe – 45,8% ogółu sprzedanych mieszkań, gminy 32,3%, inne podmioty 10,9%, zakłady pracy 10,8% oraz Skarb Państwa i towarzystwa budownictwa społecznego, odpowiednio – 0,2% i 0,1%.

^a Na podstawie sprawozdawczości.

^a Based on reporting.

Wykres 3. Struktura mieszkań sprzedanych osobom fizycznym według form własności w latach 2019-2020

Chart 3. Structure of dwellings sold to natural persons by forms of ownership in 2019-2020

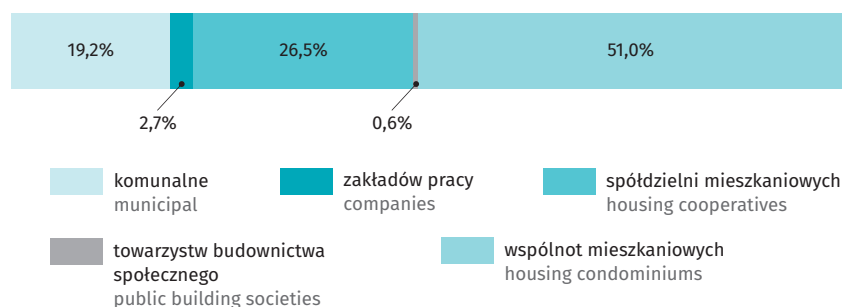
**2.3. Remonty zasobów mieszkaniowych****2.3. Renovation of dwelling stocks**

W 2020 r. podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi przeprowadziły roboty remontowe podstawowych elementów budowlanych w 126,2 tys. mieszkań. Roboty remontowe obejmowały m. in. wymianę stolarki budowlanej, ocieplenie budynków, remont dachu oraz wymianę bądź doprowadzenie nowych instalacji sanitarno-technicznych. Najwięcej robót remontowych w 2020 r. przeprowadzono w mieszkaniach spółdzielni mieszkaniowych, które objęły 79,9 tys. mieszkań, tj. 63,3% wszystkich remontowanych mieszkań, następnie w mieszkaniach wspólnot mieszkaniowych 35,0 tys. (27,7%) oraz mieszkań komunalnych – 8,0 tys. (6,4%).

Doprowadzono nowe wcześniej nieistniejące instalacje techniczno-sanitarne do 8377 mieszkań. Najwięcej instalacji doprowadzono do mieszkań wspólnot mieszkaniowych 50,9% oraz do mieszkań spółdzielni mieszkaniowych 26,5%, zasobów komunalnych 19,2%, zakładów pracy 2,7% i towarzystw budownictwa społecznego 0,6%.

Wykres 4. Struktura mieszkań, do których doprowadzono nowe instalacje sanitarno-techniczne według form własności w 2020 r.

Chart 4. Structure of dwellings provided with new sanitary and technical installations by forms of ownership in 2020



2.4. Zaległości w opłatach za mieszkanie

2.4. Arrears in payments for dwelling

Na koniec 2020 r. liczba mieszkań, których lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie wyniosła 291,1 tys.

Liczba ta obejmowała mieszkania w budynkach: komunalnych, zakładów pracy, Skarbu Państwa, spółdzielni mieszkaniowych, товариств будownictwa społecznego, innych podmiotów oraz wspólnot mieszkaniowych (w zakresie mieszkań będących własnością osób fizycznych).

Tablica 3. Zaległości w opłatach za mieszkanie według form własności w 2020 r.

Stan w dniu 31 grudnia

Table 3. Arrears in payments for dwelling by type of ownership in 2020

As of 31 December

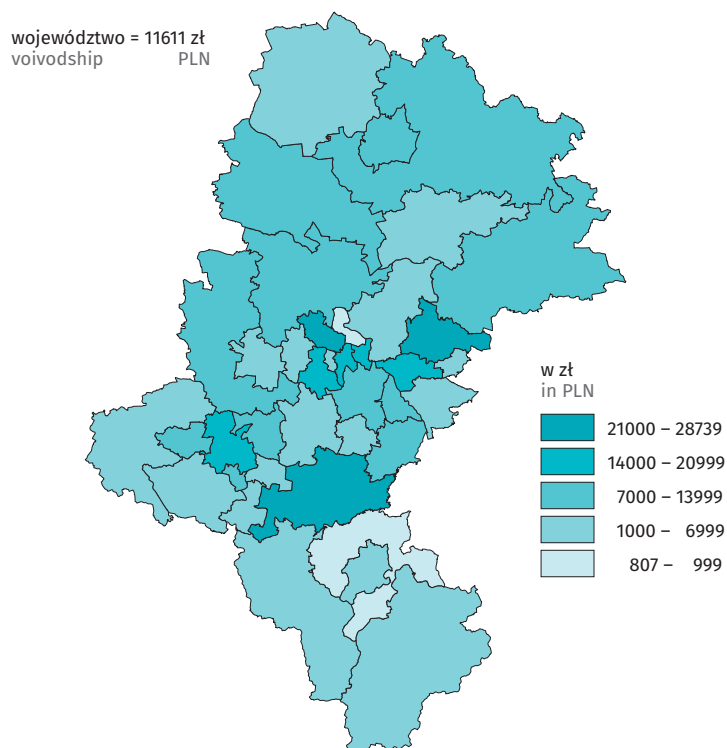
Wyszczególnienie Specification	W liczbach bezwzględnych In absolute numbers	W % ogółu zasobów In % of total stock	Wysokość zaległości Amount of arrears	Przeciętna wysokość za- ległości przypadająca na 1 mieszkanie Average amount of arrears per dwelling
Komunalne Municipal	79337	50,8	921192,0	11611
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	138045	26,3	194267,1	1407
Zakładów pracy Companies	16179	56,3	241482,8	14926
Skarbu Państwa State Treasury	236	29,4	2147,3	9099
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	3621	29,0	4955,3	1369
Osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami miesz- kaniowymi Natural persons in buildings covered by housing condomi- niums	52885	12,3	105722,0	1999
Innych podmiotów Other entities	775	24,3	6430,0	8297

W końcu 2020 r. łączna kwota zaległości w opłatach za mieszkanie wyniosła 1476,2 mln zł. Ponad 62% zaległości przypadało na mieszkania w zasobach komunalnych, 16,4% na mieszkania w zasobach zakładów pracy, a 13,2% w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Najmniejszy udział w ogólnej kwocie zaległości odnotowano w zasobach Skarbu Państwa – 0,1%.

Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 mieszkanie w końcu 2020 r. była najwyższa w zasobach zakładów pracy i wyniosła 14926 zł, następnie w zasobach komunalnych 11611 zł, natomiast najniższa w zasobach товариств будownictwa społecznego – 1369 zł.

Mapa 5. Przeciętna wysokość zaległości w opłatach za mieszkanie przypadająca na 1 mieszkanie w zasobach komunalnych według powiatów w 2020 r.

Maps 5. Average amount of housing payment arrears per dwelling in dwelling stocks owned by gminas by powiats in 2020



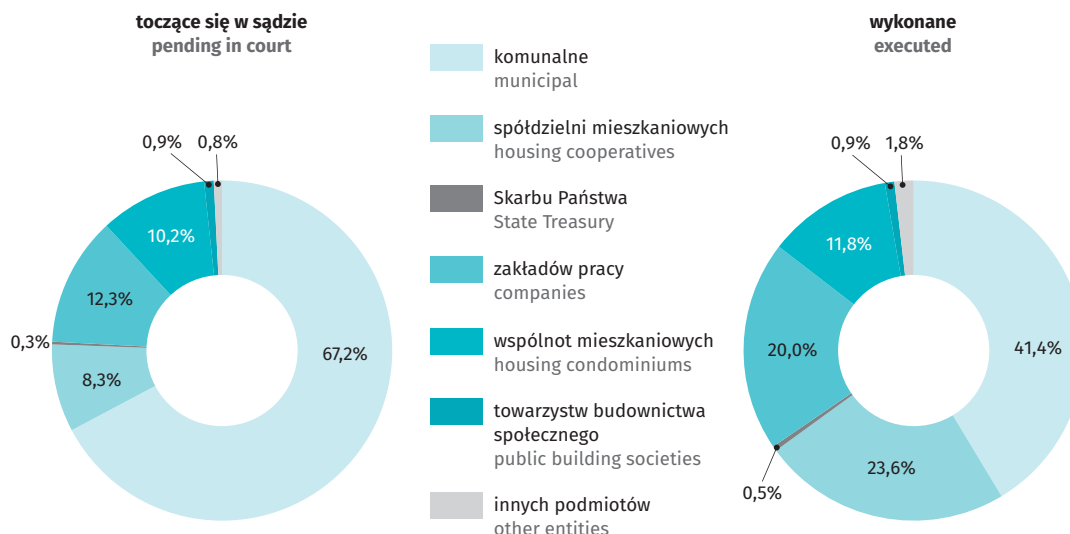
2.5. Działania eksmisyjne

2.5. Eviction proceedings

W końcu 2020 r. w województwie śląskim na 2305 toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych najwięcej (67,2%) dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania komunalne, 12,3% mieszkania zakładowe, 10,2% – osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a 8,3% – spółdzielni mieszkaniowych. Ponad 85% postępowań eksmisyjnych spowodowanych było zaległościami w opłatach za mieszkanie. W porównaniu z końcem 2018 r. liczba toczących się postępowań eksmisyjnych zmniejszyła się o 14,1%.

W 2020 r. sądy orzekły 1057 eksmisji z lokali mieszkalnych, w tym 945 z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie. Najwięcej eksmisji dotyczyło lokatorów mieszkań komunalnych (846). W 2020 r. zostało wykonanych 220 eksmisji, w tym 208 z powodu zaległości w opłatach, tj. 94,5%. Najwięcej eksmisji wykonano w zasobach komunalnych – 91 (41,4% wszystkich eksmisji), spółdzielni mieszkaniowych – 52 (23,6%) oraz zakładów pracy – 44 (20,0%).

Wykres 5. Struktura wykonanych eksmisji z lokali mieszkalnych według form własności w 2020 r.
 Chart 5. Structure of evictions carried out from dwellings by forms of ownership in 2020



2.6. Koszty utrzymania zasobów lokalowych

2.6. Costs of maintenance of dwelling stocks

W 2020 r. koszty utrzymania zasobów lokalowych w województwie śląskim wyniosły 6,4 mld zł. Wysokość kosztów utrzymania zasobów lokalowych była zróżnicowana w zależności od formy własności mieszkań.

Tablica 4. Koszty utrzymania zasobów lokalowych według form własności w 2020 r.
 Table 4. Costs of maintenance of dwelling stocks by forms of ownership in 2020

Wyszczególnienie Specification	W mln zł In PLN million	Na 1 m ² powierzchni użytkowej w zł Per 1 m ² of useful floor area in PLN
Komunalne Municipal	624,5	169,42
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	3493,1	131,30
Skarbu Państwa State Treasury	1,0	70,96
Zakładów pracy Companies	56,7	126,45
Wspólnot mieszkaniowych Housing condominiums	2112,6	100,87
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	66,5	117,16
Innych podmiotów Other entities	3,0	169,49

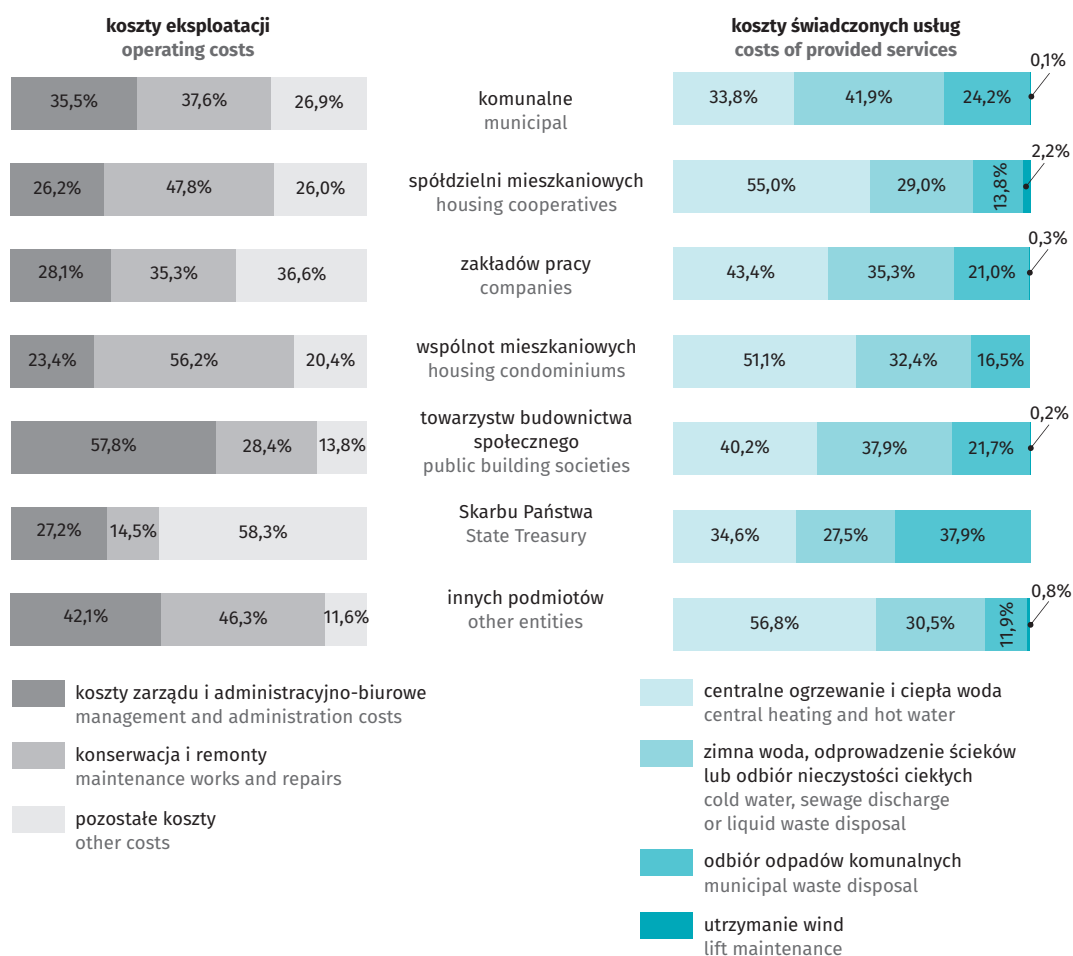
Koszty eksploatacji stanowiły prawie 50,5% kosztów utrzymania zasobów lokalowych w budynkach z lokalami mieszkalnymi. Udział kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w całokształcie kosztów utrzymania był największy w zasobach komunalnych i wyniósł 68,1%, w zasobach Skarbu Państwa – 63,1% i w zasobach zakładów pracy 61,9%. Najmniejszy udział kosztów eksploatacyjnych odnotowano w zasobach innych podmiotów – 38,4% oraz w zasobach stanowiących własność osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi 46,4%.

Koszty świadczonych usług w zasobach innych podmiotów, wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych stanowiły w 2020 r. ponad połowę ogólnych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (odpowiednio: 61,6%, 53,6% i 50,5%), natomiast tylko 31,9% w przypadku zasobów komunalnych.

Największy udział kosztów zarządu i administracyjno-biurowych w ogólnych kosztach eksploatacji odnotowano w zasobach товариств будownицтва сполечнагo (57,8%) i komunalnych (35,5%), a najmniejszy w zasobach wspólnot mieszkaniowych (23,4%) i spółdzielni mieszkaniowych (26,2%). Konserwacje i remonty stanowiły 56,2% kosztów eksploatacyjnych w zasobach wspólnot mieszkaniowych, a 47,8% w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, natomiast najniższy udział był w budynkach z zasobami Skarbu Państwa (14,5%) i товариств будownицтва сполечнагo (28,4%).

Wykres 6. Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych według form własności w 2020 r.

Chart 6. Structure of costs of maintenance of dwelling stocks by forms of ownership in 2020



Znaczny udział w całkowitej wartości kosztów świadczonych usług w większości zasobów stanowiły koszty związane z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą – największy w zasobach innych podmiotów (56,8%) i spółdzielni mieszkaniowych (55,0%), a najmniejszy w zasobach komunalnych (33,8%). Najwyższy odsetek kosztów związanych z poborem zimnej wody, odprowadzaniem ścieków lub odbiorem nieczystości ciekłych w kosztach świadczonych usług odnotowano w zasobach komunalnych (41,9%), a najniższy w zasobach Skarbu Państwa (27,5%).

W 2020 r. w jednostkach zarządzających/administrujących zasobami mieszkaniowymi występowało duże zróżnicowanie w poziomie 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 innych podmiotów oraz zasobach komunalnych wyniósł on odpowiednio: 169,49 zł i 169,42 zł, następnie w zasobach spółdzielni mieszkaniowych – 131,30 zł i zakładów pracy – 126,45 zł. Najniższy koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w zasobach Skarbu Państwa – 70,96 zł.

Najwyższe koszty eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej wystąpiły w zasobach komunalnych 115,50 zł, następnie w zasobach innych podmiotów i zakładów pracy odpowiednio: 80,09 zł i 78,28 zł, a najniższe w zasobach Skarbu Państwa 44,79 zł i wspólnot mieszkaniowych 46,82 zł. Natomiast największe koszty świadczonych usług (razem z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w zasobach innych podmiotów 104,33 zł i spółdzielniach mieszkaniowych 66,37 zł.

Tablica 5. Stawki czynszu^a za lokale mieszkalne według form własności w grudniu 2020 r.

Table 5. Rent rates^a for residential premises by forms of ownership in December 2020

Wyszczególnienie Specification	Średnie stawki za 1 m ² p.u. w zł Average rates per 1 m ² of useful floor area in PLN
Komunalne ogółem Total municipal	5,27
bez lokali socjalnych excluding social dwellings	5,76
z lokalami socjalnymi including social dwellings	1,50
Spółdzielni mieszkaniowych Housing cooperatives	4,59
Zakładów pracy Companies	7,46
Towarzystw budownictwa społecznego Public building societies	11,16
Wspólnot mieszkaniowych Housing condominiums	3,45
Skarbu Państwa State Treasury	6,10
Innych podmiotów Other entities	11,35

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.

Biorąc pod uwagę formy własności mieszkań, zróżnicowane były również średnie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej obowiązujące w grudniu 2020 r. Największą stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej trzeba było zapłacić w zasobach innych podmiotów 11,35 zł i lokalach towarzystw budownictwa społecznego 11,16 zł, najmniej płacili lokatorzy mieszkań socjalnych 1,50 zł oraz wspólnot mieszkaniowych 3,45 zł za 1 m².

2.7. Dodatki mieszkaniowe

2.7. Housing allowances

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

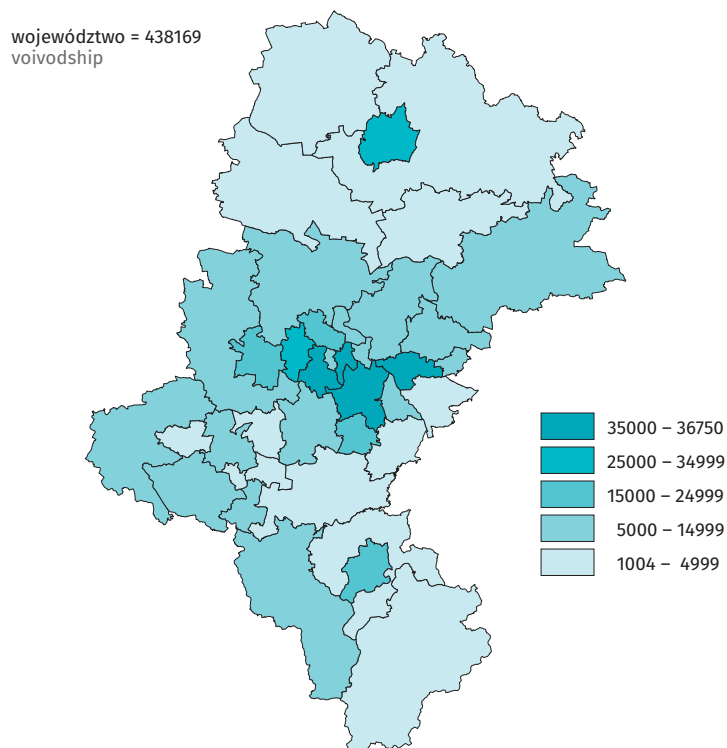
W 2021 r. w województwie śląskim wypłacono 438,2 tys. dodatków mieszkaniowych, tj. mniej niż w 2020 r. i mniej w porównaniu z 2019 r. odpowiednio o: 4,2% i 14,5%. Łączna kwota wypłat wyniosła 108,6 mln zł i była większa niż w 2020 r. o 2,9%, natomiast mniejsza niż w 2019 r. o 1,5%. Użytkownicy lokali zamieszkujący w miastach otrzymali 98,1% wszystkich dodatków mieszkaniowych.

Najwięcej dodatków, wśród ogólnej liczby dodatków mieszkaniowych, wypłacono użytkownikom lokali komunalnych i spółdzielczych (odpowiednio: 48,3% i 25,6%), natomiast najmniej lokatorom товариств будownицтва społecznego (1,1%).

Największe koszty z tytułu wypłaconych dodatków mieszkaniowych poniosły miasta na prawach powiatu: Chorzów – 9,8 mln zł (9,0% kosztów w województwie śląskim), Katowice – 9,7 mln zł (8,9%), Zabrze – 8,6 mln zł (7,9%), Częstochowa – 8,5 mln zł (7,8%). Najniższy odsetek liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych zanotowano w powiatach: bieruńsko-lędzińskim i kłobuckim po – 0,2 mln zł (0,2%) oraz częstochowskim – 0,3 mln zł (0,3%).

Mapa 6. Liczba dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali według powiatów w 2020 r.

Mapt 6. Number of housing allowances paid out to users of dwellings by powiats in 2020



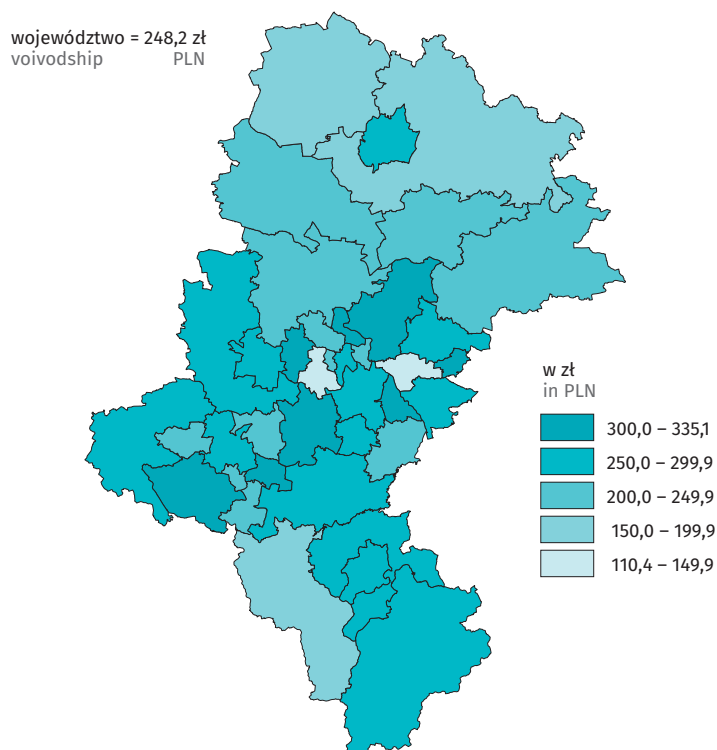
Przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie w województwie śląskim w 2021 r. wyniosła 248 zł i była o 17 zł większa niż w 2020 r. Dla mieszkańców miast przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie wyniosła 248 zł (w 2020 r. – 231 zł), a dla mieszkańców wsi – 246 zł (w 2020 r. – 225 zł). W porównaniu z 2019 r. przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie wzrosła zarówno dla osób zamieszkałych w miastach, jak i na wsi (odpowiednio o: 32 zł i 36 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 prywatnych (301 zł w 2021 r. wobec 279 zł w 2020 r. i 257 zł w 2019 r.), a najniższą dla użytkowników lokali wspólnot mieszkaniowych (235 zł w 2021 r. wobec 206 zł w 2020 r. i 198 zł w 2019 r.). W porównaniu z 2020 r. przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie wzrosła dla użytkowników lokali wszystkich form własności.

W przekroju terytorialnym odnotowano znaczne zróżnicowanie przeciętnej wysokości wypłaconych dodatków. Najwyższe kwoty dodatku na 1 mieszkanie zanotowano w Piekarach Śląskich – 335 zł, Żorach – 319 zł, powiecie wodzisławskim 316 zł i Zabrze – 305 zł. Najniższe kwoty dodatku wystąpiły w Rudzie Śląskiej – 110 zł, Sosnowcu – 141 zł, powiecie kłobuckim – 184 zł i cieszyńskim – 191 zł.

Mapa 7. Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali według powiatów w 2020 r.

Map 7. Average amount of housing allowances paid out to users of dwellings by powiats in 2020



2.8. Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe

2.8. Land management for housing construction

W 2021 r. gminy przekazały inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe 105,1 ha gruntów, tj. o 9,8% więcej niż w 2020 r., z których 81,4 ha przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Z ogólnej powierzchni gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe 79,2% stanowiły grunty w miastach.

Biorąc pod uwagę inwestora, najwięcej gruntów przekazano pod budownictwo osób fizycznych (57,6%) oraz spółek i innych podmiotów (33,4%), a najmniej pod budownictwo spółdzielcze (0,1%).

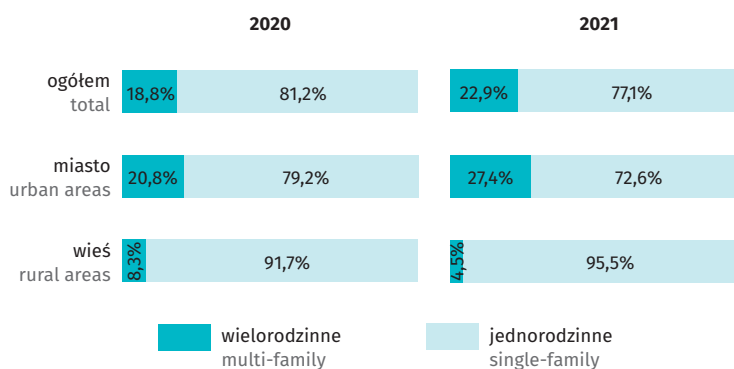
Według stanu na koniec 2021 r., w zasobie gminnym województwa znajdowało się 3322,6 ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, 2708,4 ha w miastach oraz 614,2 ha na obszarach wiejskich.

Na budownictwo jednorodzinne przypadają 68,4% gruntów, a na wielorodzinne – 31,6%.

Z ogólnej powierzchni gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe 50,5% stanowiły grunty uzbrojone, z których 79,0% znajdowało się w miastach.

Wykres 7. Struktura gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe

Chart 7. 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 2021 r. w województwie śląskim oddano do użytkowania 16972 mieszkania, tj. o 71% mniej niż przed rokiem (w 2020 odnotowano wzrost o 30,7%). Mieszkania w miastach stanowiły 71,8% wszystkich mieszkań przekazanych do użytkowania, na wsi – 28,2% (w roku poprzednim odpowiednio: 78,0% i 22,0%). Prawie 39% mieszkań oddanych w miastach (o 16,9% więcej niż przed rokiem) przekazali do użytkowania inwestorzy indywidualni. Na wsi liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym była o 19,5% wyższa niż w roku poprzednim. Mieszkania oddane w budownictwie indywidualnym stanowiły 94,4% wszystkich mieszkań oddanych na wsi.

Tablica 6. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2021 r.

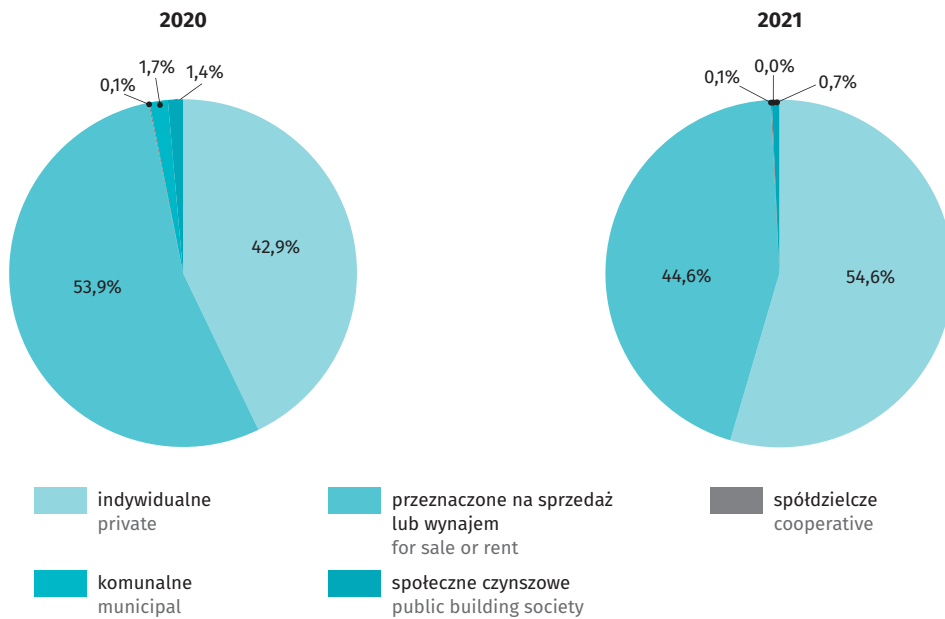
Table 6. Dwellings completed by forms of construction in 2021

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Miasta Urban areas	Wieś Rural areas	Ogółem Total	Miasta Urban areas	Wieś Rural areas
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers			2020 = 100		
OGÓŁEM TOTAL	16972	12185	4787	92,9	85,5	119,0
Indywidualne Private	9253	4733	4520	118,1	116,9	119,5
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem For sale or rent	7575	7308	267	76,7	75,8	111,7
Spółdzielcze Cooperative	15	15	–	83,3	83,3	.
Komunalne Municipal	8	8	–	2,6	2,6	.
Społeczne czynszowe Public building society	121	121	–	48,8	48,8	.

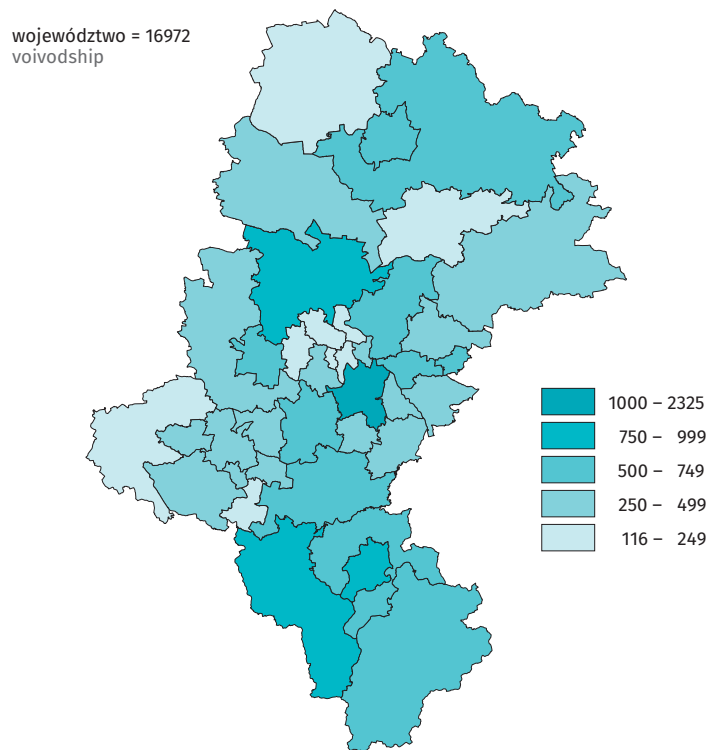
Wśród mieszkań oddanych do użytkowania w 2021 r. dominowało budownictwo indywidualne (w 2020 r. przeważało budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem), którego udział wzrósł w skali roku o 11,6 p. proc. Na kolejnym miejscu znalazło się budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, którego udział zmniejszył się w porównaniu z 2020 r. o 9,4 p. proc.

Efekty budownictwa mieszkaniowego w przekroju terytorialnym wskazują, że najwięcej mieszkań przekazali w 2021 r. inwestorzy w Katowicach (13,7% mieszkań oddanych w województwie), a następnie w powiecie tarnogórskim (4,9%), Bielsku-Białej i powiecie cieszyńskim (po 4,8%), Częstochowie (4,2%) oraz powiecie mikołowskim (4,1%). Najmniejszy udział w liczbie oddanych mieszkań odnotowano w Bytomiu, Jastrzębiu-Zdroju i Piekarach Śląskich (po 0,7%).

Wykres 8. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa
 Chart 8. Structure of dwellings completed by forms of construction



Mapa 8. Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2021 r.
 Map 8. Dwellings completed by powiats in 2021



3.2. Standard mieszkań oddanych do użytkowania

3.2. Standard of dwellings completed

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w województwie śląskim w 2021 r. wyniosła 1837,7 tys. m² i była o 85,2 tys. m² większa niż w 2020 r. (wzrost o 4,9%).

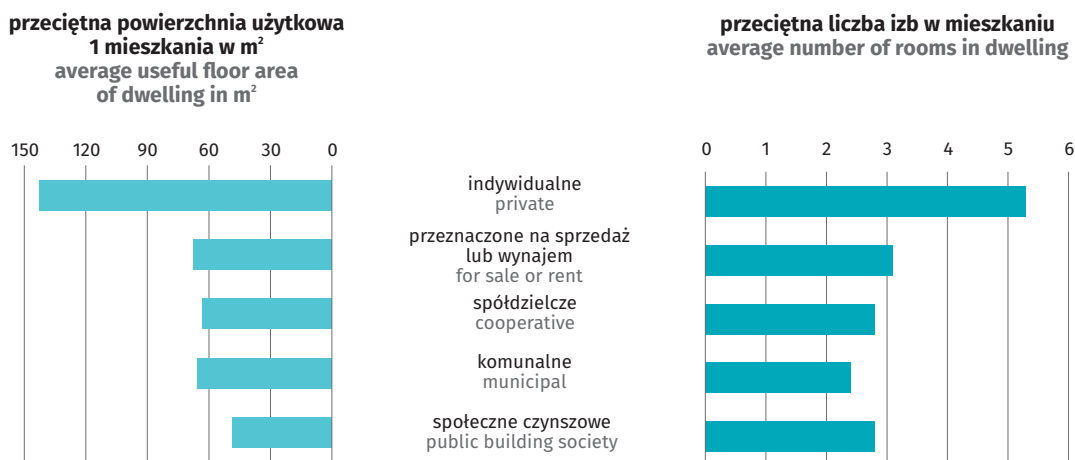
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do użytkowania w 2021 r. ukształtowała się na poziomie 108,3 m², tj. o 12,4 m² wyższym niż przed rokiem, przy czym w budownictwie indywidualnym wyniosła 142,6 m² (wzrost o 0,9 m²), budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – 67,5 m² (wzrost o 5,4 m²), komunalnym - 65,8 m² (wzrost o 15,3 m²), spółdzielczym - 63,2 m² (spadek o 9,9 m²) oraz społecznym czynszowym - 48,5 m² (spadek o 4,0 m²).

W miastach przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w 2021 r. wyniosła 95,6 m² i była o 11,5 m² większa w porównaniu do roku poprzedniego, a na wsi – 140,6 m² (wzrost o 2,9 m²).

Uwzględniając przekrój terytorialny, największą przeciętną powierzchnię mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano w powiecie zawierciańskim (164,2 m²), a następnie powiatach: kłobuckim (157,0 m²), myszkowskim (148,8 m²) i gliwickim (147,8 m²). Najmniejsze pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przekazano do użytkowania w Katowicach (65,4 m²) i Chorzowie (67,9 m²).

Wykres 9. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania i przeciętna liczba izb w mieszkaniach oddanych do użytkowania według form budownictwa w 2021 r.

Chart 9. Average useful floor area of dwelling and average number of rooms in dwellings completed by forms of construction in 2021



Przeciętnie na mieszkanie oddane do użytkowania w województwie śląskim w 2021 r. przypadło 4,32 izb (4,03 w 2020 r.), przy czym w miastach 3,95 (3,65 w 2020 r.), a na wsi 5,25 (5,36 w 2020 r.). Największą przeciętną liczbę izb posiadały mieszkania przekazane do użytkowania w powiecie zawierciańskim i Jastrzębiu-Zdroju (po 5,66), następnie w powiatach: kłobuckim (5,49), rybnickim (5,41) i wodzisławskim (5,35). Najmniejszą przeciętną liczbę izb odnotowano w miastach na prawach powiatu: Katowice (2,95), Chorzów (3,12) i Sosnowiec (3,27).

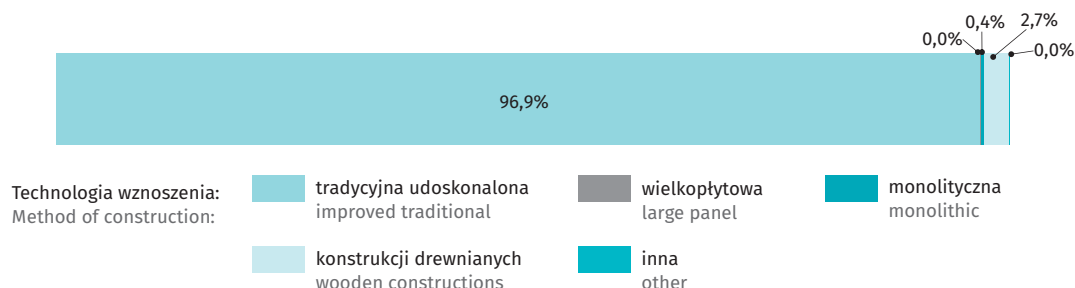
3.3. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

3.3. Residential buildings completed

W 2021 r. w województwie śląskim oddano do użytkowania 10709 nowych budynków mieszkalnych, w tym 10379 budynków wybudowanych według technologii tradycyjnej udoskonalonej. W skali roku oznaczało to wzrost liczby oddanych budynków o 17,2%. W miastach wybudowano 6132 budynki mieszkalne, tj. 57,3% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie, a na wsi - 4577 (42,7%).

Wykres 10. Struktura nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania według technologii wznoszenia w 2021 r.

Chart 10. Structure of new residential buildings completed by methods of construction in 2021



Inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania 8911 budynków mieszkalnych (83,2% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie), w tym 8639 budynków wybudowanych według tradycyjnej udoskonalonej technologii wznoszenia. W miastach wybudowano 4539 nowych budynków, a na wsi - 4372.

3.4. Wskaźniki charakteryzujące budownictwo mieszkaniowe

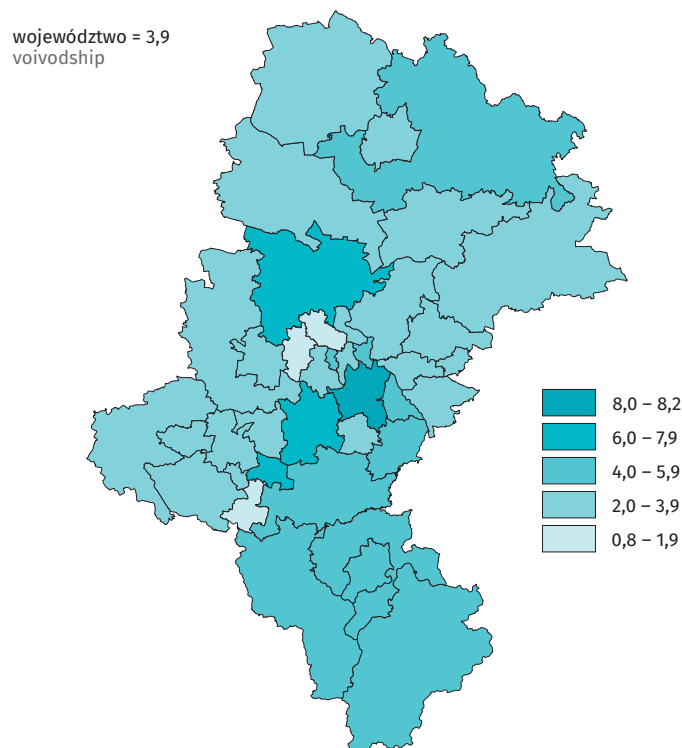
3.4. Indicators characterising housing construction

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 2021 r. w województwie śląskim na 1000 ludności przypadało 3,9 mieszkania oddanego do użytkowania (4,1 w 2020 r.). Wskaźnik ten był wyższy na wsi niż w miastach i wyniósł odpowiednio: 4,6 i 3,6. Rok wcześniej wystąpiła odwrotna sytuacja i wskaźnik był wyższy w miastach - 4,2, a na wsi - 3,8.

Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności oddano w Katowicach (8,2), następnie w powiecie mikołowskim (7,0), Żorach i powiecie tarnogórskim (po 6,0) oraz powiecie bieruńsko-lędzińskim (5,3). W Bytomiu oddano do użytkowania mniej niż 1 mieszkanie na 1000 ludności.

Mapa 9. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według powiatów w 2021 r.

Map 9. Dwellings completed per 1000 population by powiats in 2021

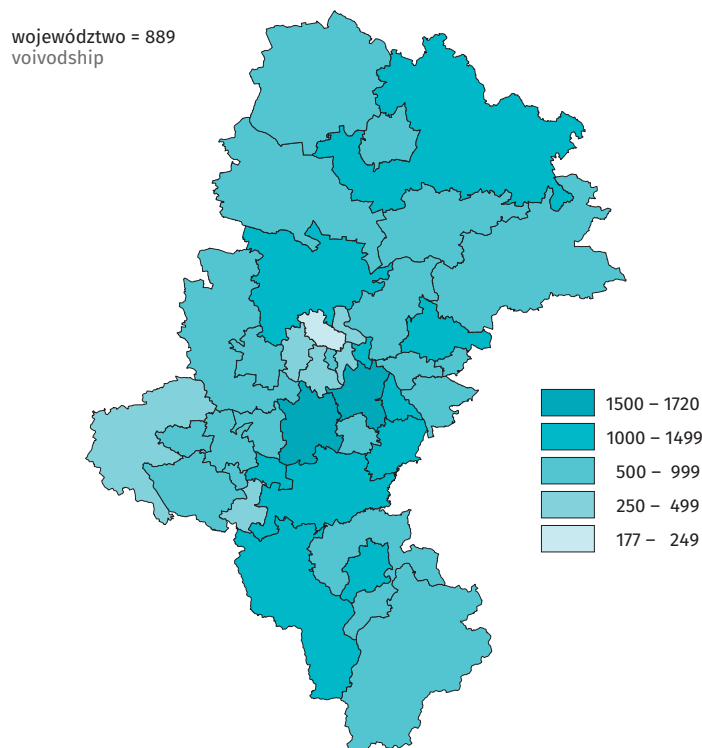


Na 1000 zawartych małżeństw w 2021 r. przypadało 889 mieszkań oddanych do użytkowania (wobec 1106 w 2020 r.), przy czym w miastach – 835, a na wsi – 1066 (w 2020 r. odpowiednio: 1134 i 1016).

Najwyższą wartość wskaźnik ten osiągnął w Katowicach (1720 mieszkań na 1000 zawartych małżeństw), następnie w powiecie mikołowskim (1526) i tarnogórskim (1403), a najniższą w Bytomiu (177).

Mapa 10. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw według powiatów w 2021 r.

Map 10. Dwellings completed per 1000 marriages contracted by powiats in 2021

**3.5. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym****3.5. Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project**

W 2021 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 30623 mieszkań (27,4% więcej niż w 2020 r.), w tym 97,8% w nowych budynkach mieszkalnych. Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na budowę 11507 mieszkań.

Biorąc po uwagę przekrój terytorialny województwa według powiatów, najwięcej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, zlokalizowanych było w Katowicach – 4653, następnie w powiecie będzińskim – 1747, Częstochowie – 1698 oraz Sosnowcu – 1670, natomiast najmniej w Świętochłowicach – 80.

Tablica 7. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2021 r.**Table 7. Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project in 2021**

Wyszczególnienie Specification	W liczbach bezwzględnych In absolute numbers	2020 = 100	Z ogółem budownictwo indywidualne Of total private construction
OGÓŁEM TOTAL	30623	127,4	11507
W nowych budynkach mieszkalnych New residential buildings	29948	128,9	11142
jednorodzinnych single-family	14622	124,6	10934
o dwóch mieszkaniach two-dwelling	2026	130,5	208
o trzech i więcej mieszkaniach three and more dwelling	13300	133,8	-
Dotyczące: Concerning:			
rozbudowy budynków mieszkalnych expansion of residential buildings	213	74,0	187
adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych adaptation of non-residential accommoda- tions	461	109,8	177
budowy nowych budynków niemieszkalnych i zbiorowego zamieszkania construction of new non-residential buildings and residences for communities	1	1,1	1

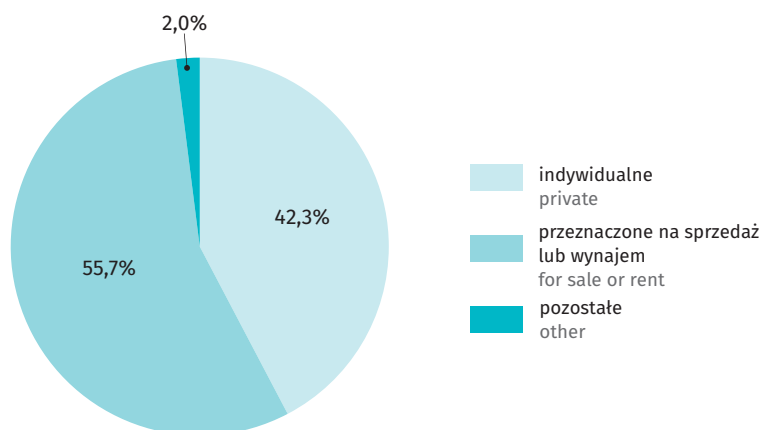
3.6. Mieszkania, których budowę rozpoczęto

3.6. Dwellings in which construction has begun

W 2021 r. w województwie śląskim rozpoczęto budowę 23224 mieszkań tj. o 32,1% więcej niż w 2020 r. Najwięcej mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2021 r. przeznaczonych było na sprzedaż lub wynajem.

Wykres 11. Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według form budownictwa w 2021 r.

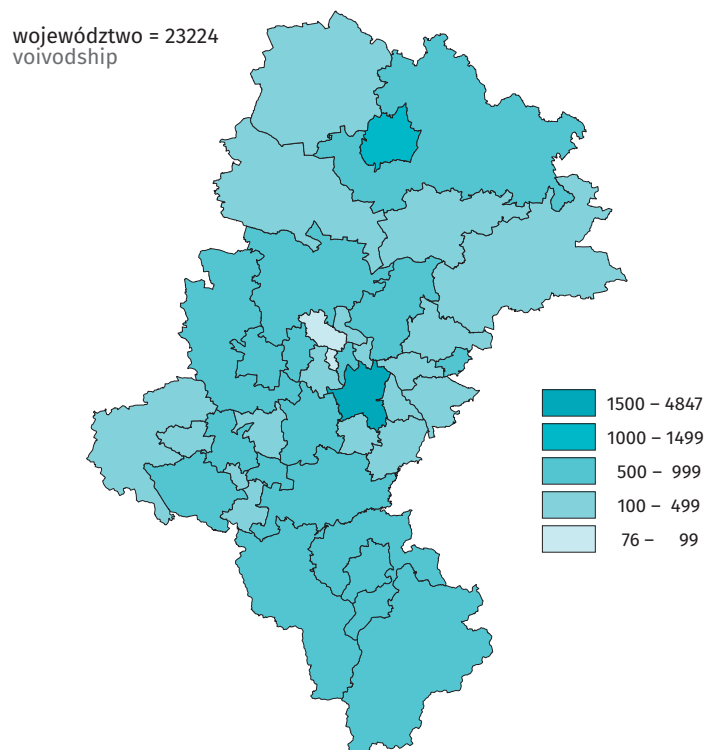
Graphs 11. Structure of dwellings in which construction has begun by forms of construction in 2021



Biorąc pod uwagę podział terytorialny województwa według powiatów, budowę największej liczby mieszkań rozpoczęto w Katowicach – 4847, a następnie Częstochowie – 1325, Bielsku-Białej – 999 i Gliwicach – 994, natomiast najmniej w Świętochłowicach – 76.

Mapa 11. Mieszkania, których budowę rozpoczęto według powiatów w 2021 r.

Map 11. Dwellings in which construction has begun by powiats in 2021



Uwagi metodologiczne

Źródła i zakres danych

Publikacja poświęcona jest gospodarce mieszkaniowej województwa śląskiego i zawiera informacje dotyczące zasobów mieszkaniowych.

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: 2019, 2020 (według stanu w dniu 31 grudnia) oraz za 2021 r. na podstawie NSP 2021 r.

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

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.

Przyjęto następującą retrospekcję danych:

- stan zasobów mieszkaniowych (2019, 2020, 2021),
- sprzedaż zasobów mieszkaniowych (2019, 2020),
- gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi (2020),
- koszty utrzymania zasobów lokalowych (2020),
- dodatki mieszkaniowe (2019, 2020, 2021),
- mieszkania socjalne (2019, 2020, 2021),
- gospodarstwa domowe oczekujące na najem mieszkania od gminy (2019, 2020, 2021),
- gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe (2019, 2020, 2021),
- mieszkania oddane do użytkowania (2019, 2020, 2021),
- mieszkania, na które wydano pozwolenia lub zgłoszenia z projektem budowlanym (2020, 2021),
- mieszkania, których budowę rozpoczęto (2020, 2021).

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.

Ze względu na elektroniczną technikę przetwarzania danych, w niektórych przypadkach sumy składników mogą się nieznacznie różnić od podanych wielkości „ogółem”.

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, liczbą 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 mieszkalnym i gospodarczym 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, przedpokoju, alków, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym 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 tu 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 grudnia 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” lub skrót „TBS”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich,
- **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 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 756).

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 grudnia 2020 r.,
- liczbę postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych zakończonych przez sąd orzeczeniem eksmisji w 2020 r.,
- liczbę eksmisji z lokali mieszkalnych wykonanych w 2020 r.

Dodatek mieszkaniowy jest powszechnym i okresowym świadczeniem pieniężnym, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021). Wpłata dodatków mieszkaniowych stanowi – zgodnie z art. 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 użytkowych 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

The publication is devoted to housing economy in Śląskie Voivodship and contains information on dwelling stocks.

Total state of dwelling stock and the basic indicators characterizing housing conditions are presented in the tabular part I on the basis of the secondary statistical elaboration, so-called Balance of Dwelling Stocks for years: 2019, 2020 (as of 31 December) and for 2021 based on the National Population and Housing Census.

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

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.

The following data retrospection has been accepted:

- state of dwelling stocks (2019, 2020, 2021),
- sale of dwelling stocks (2019, 2020),
- dwelling stocks management (2020),
- costs of maintenance of premises stocks (2020),
- housing benefits (2019, 2020, 2021),
- social dwellings (2019, 2020, 2021),
- households waiting for dwelling rental from gmina (2019, 2020, 2021),
- land management for housing construction (2019, 2020, 2021),
- dwellings completed (2019, 2020, 2021),
- dwellings for which permits were granted for construction or registrations with a construction project (2020, 2021),
- dwellings in which construction has begun (2020, 2021).

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.

Due to the electronic technique of data processing, in some cases the sums of the components may slightly differ from the „total” values.

Definitions

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, 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, alcoves 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-line system, flushable toilet, bathroom, central heating or gas from gas-line system.

A dwelling fitted with:

- water supply system – is a dwelling, within which there is a tap with current water. A water supply system is a system composed of water-line fittings (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 system and discharging wastewater to the sewerage network or to local installations (cesspools);
- bathroom (bathing facility, shower – with water outlet) – 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 such as power plants, heating plants, residential boilers, 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 15 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: National Defence, the Interior and Administration, 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” or abbreviation “PBS”, independently of the fact of participating of other entity in construction costs of the building (gmina, housing cooperative, workplace) 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 block of flats (or several blocks), in which a part or all dwellings 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 5m², 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 21 June 2001 on the Protection of the Rights of Tenants, Gmina’s Dwelling Stock and on amending the Civil Code (Journal of Laws from 2018, item 756).

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 major overhauls or renovation works not of the character of major overhauls were carried out; the number of dwellings includes all dwellings in renovated buildings and indirectly determines the size of these buildings,

- the number of dwellings in buildings, to which sanitary-technical fittings were supplied (water-line system, sewerage system, central heating, hot water, network gas and Bulk TV Antennas), 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, where major tenants are having arrears in current payments for dwelling, with the separation of defaulting tenants for 3 months and more, as well as data on the total sum of arrears in payments, determined as of 31 December.

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 31 December 2020,
- number of evictions from dwellings ruled by the court in 2020,
- number of evictions from dwellings carried out in 2020.

Housing benefit (allowance) is a common and periodic cash benefit resulting from the provisions of the Act dated 21 June 2001 on Housing Benefits (Journal of Laws from 2021, item 2021, with later amendments). The payment of housing benefits (allowances) is – according to article 10 of the above mentioned Law – own task of the gmina.

Costs of maintenance of dwelling stocks

Costs comprise, expressed in terms of value, appropriate consumption of real fixed assets and current assets, external services, remuneration of employees and certain payments such as taxes, related to the maintenance of dwelling stocks and premises in the given reporting period.

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, PBS, and other entity) is a cash 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., these include:

- property tax,
- management costs,
- costs of maintenance, technical maintenance of the building, maintenance of green spaces 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 of 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,
- 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: <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci>