

UWAGI ANALITYCZNE

Zamieszkane budynki^{1/} i ich rodzaje

Według spisu 2002 liczba zamieszkałych budynków wynosiła 236,5 tys., znajdowało się w nich 643,2 tys. mieszkań (zamieszkałych i niezamieszkałych). W miastach spisano 89,9 tys. zamieszkałych budynków z 441,4 tys. mieszkań, a na wsi 146,6 tys. budynków z 201,8 tys. mieszkań.

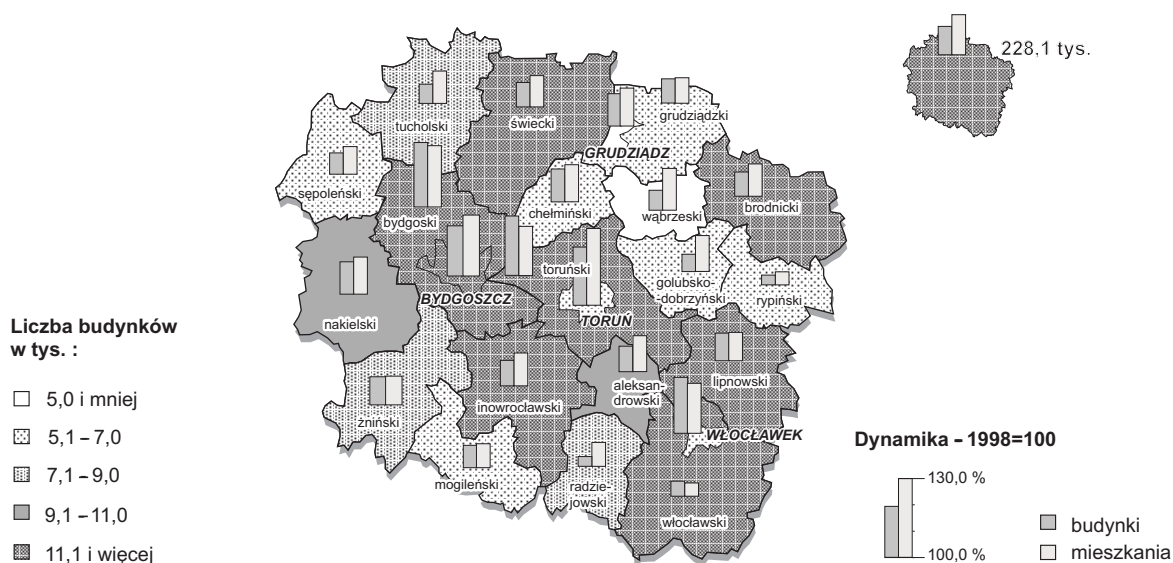
W budynkach mieszkalnych, stanowiących 96,4 % ogółu budynków, znajdowało się 98,5 % wszystkich mieszkań. W porównaniu z danymi NSP 1988 liczba budynków mieszkalnych z zamieszkanymi mieszkańcami wzrosła o 23,5 tys. (o 11,5 %), zaś liczba mieszkań w tych budynkach wzrosła o 85,8 tys. (o 15,7 %). Jest to przyrost netto, stanowiący saldo przyrostu i ubytku budynków.

TABL. 1. ZASOBY MIESZKANIOWE^a

WYSZCZEGÓLNIENIE	Budynki mieszkalne			
	ogółem	mieszkania	powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	ludność w mieszkaniach
OGÓŁEM 1988	204588	547393	.	1943602
2002	228130	633366	40871065	2014762
<i>1988=100</i>	<i>111,5</i>	<i>115,7</i>	<i>x</i>	<i>103,7</i>
Miasta 1988	74257	366584	.	1208754
2002	88770	439589	25329473	1266671
<i>1988=100</i>	<i>119,5</i>	<i>119,9</i>	<i>x</i>	<i>104,8</i>
Wieś 1988	130331	180809	.	734848
2002	139360	193777	15541592	748091
<i>1988=100</i>	<i>106,9</i>	<i>107,2</i>	<i>x</i>	<i>101,8</i>

a Budynki mieszkalne.

BUDYNKI MIESZKALNE WEDŁUG POWATÓW W 2002 R.



^{1/} Zamieszczane w publikacji informacje dotyczą głównie budynków zamieszkałych, tj. takich, w których znajdowało się co najmniej 1 zamieszkane mieszkanie ze stałym mieszkańcem. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań w 2002 był jednak spisem pełnym i ujęto w nim wszystkie zasoby mieszkaniowe, a więc również budynki, w których wszystkie mieszkania były niezamieszkałe.

Wiek budynków

Zmiany ilościowe zasobów mieszkaniowych wynikają – z jednej strony z przyrostu dzięki budownictwu nowych domów i modernizacji istniejących, a z drugiej strony z ubytku zasobów. Zasoby powstające z nowego budownictwa, ale również i z modernizacji na ogół cechują się wyższym niż przeciętny standardem, zaś zasoby ubywające w większości są o niskim standardzie. Stąd też dla oceny zmian jakościowych zasobów mieszkaniowych istotne znaczenie mają informacje o wieku zasobów. W spisach informacje te uzyskuje się poprzez pytanie o okres (rok) wybudowania budynku. Przyjęte w spisie 2002 r. okresy wybudowania budynku nawiązywały do przyjętych w poprzednich spisach. Umożliwiło to wyznaczanie, ile budynków ubyło, bądź przybyło w poszczególnych grupach wiekowych.

TABL. 2. BUDYNKI MIESZKALNE I MIESZKANIA W TYCH BUDYNKACH WEDŁUG OKRESU WYBUDOWANIA

OKRES BUDOWY	Budynki			Mieszkania		
	1988	2002	zmiany (+) (-)	1988	2002	zmiany (+) (-)
W LICZBACH BEZWZGLĘDNYCH						
OGÓŁEM^a	204588	228130	+23542	547393	633366	+85973
Przed 1945 r.	74768	63274	-11494	176065	156137	-19928
w tym przed 1918 r.	39855	32292	-7563	109770	96026	-13744
1945–2002 r.	129820	163293	+33473	371328	472597	+101269
1945–1970	70506	66074	-4432	151792	150436	-1356
1971–1988	59314	67780	+8466	219536	237257	+17721
1989–2002 ^b	x	29439	+29439	x	84904	+84904
W ODSETKACH						
OGÓŁEM^a	100,0	100,0	x	100,0	100,0	x
Przed 1945 r.	36,5	27,7	x	32,2	24,7	x
w tym przed 1918 r.	19,5	14,2	x	20,1	15,2	x
1945–2002 r.	63,5	71,6	x	67,8	74,7	x
1945–1970	34,5	29,0	x	27,7	23,8	x
1971–1988	29,0	29,7	x	40,1	37,5	x
1989–2002 ^b	x	12,9	x	x	13,4	x

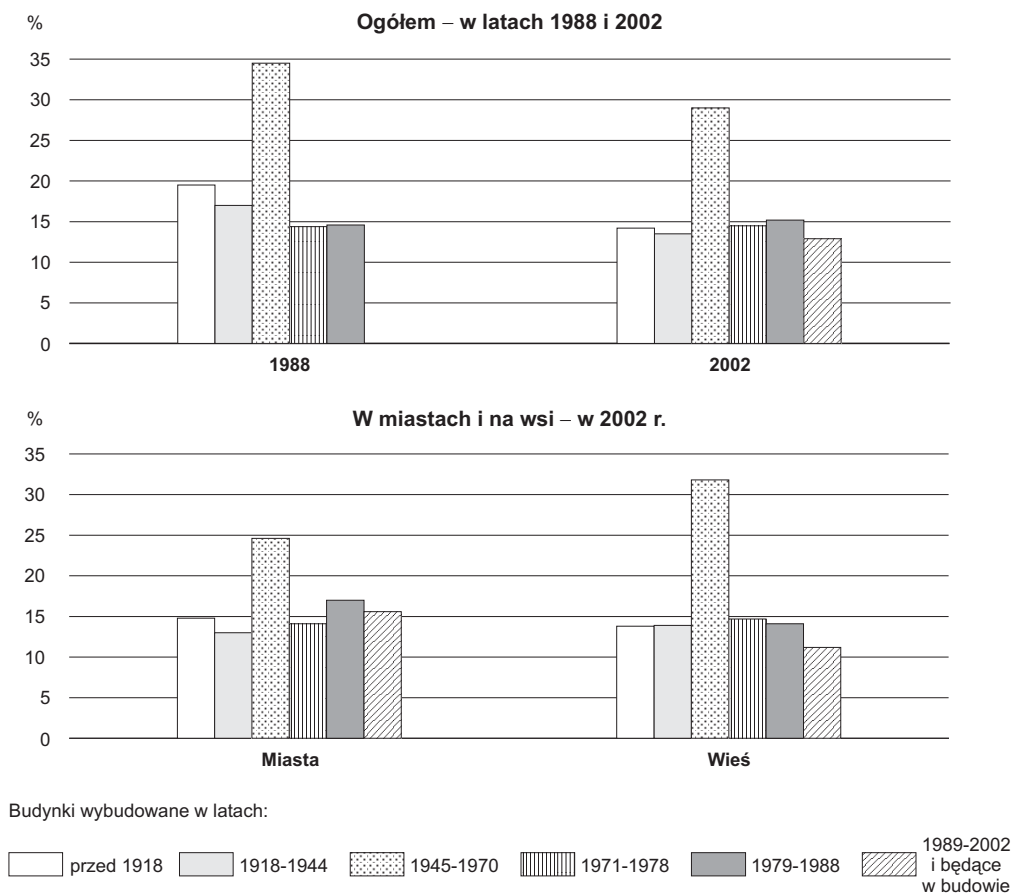
^a W dalszym podziale nie uwzględniono budynków o nieustalonej informacji o okresie wybudowania. ^b Łącznie z zamieszkanymi budynkami będącymi w budowie.

Według danych NSP 2002 budynków najstarszych, wybudowanych przed 1918 r., czyli mających już ponad 85 lat, było 32,3 tys., co stanowi 14,2 % ogółu budynków mieszkalnych. Znajdowało się w nich 96,0 tys. mieszkań. W latach 1989 – 2002 r. z tej grupy wiekowej ubyło 7,6 tys. budynków i 13,8 tys. mieszkań (ujętych w spisie 1988).

Zmniejszenie się stanów w poszczególnych okresach wynika głównie z zastąpienia starych domów – na ogół o niskim standardzie – nowymi o wyższym standardzie, co nie jest równoznaczne z fizycznym ubytkiem starych zasobów. Znaczna część starych budynków faktycznie ubyła (rozbiórki, pożary), część została przekwalifikowana na cele niemieszkalne, ale znaczna ich część istnieje nadal i została spisana jako budynki niezamieszkałe. Pewien wpływ na różnice miały również rozbieżności w odpowiedziach udzielanych przez respondentów w obu spisach, zwłaszcza w odniesieniu do budynków starszych, będących własnością osób fizycznych.

Kategoria zasobów najmłodszych, tj. wybudowanych po 1988 r., wyniosła 29,4 tys. budynków (12,9 % ogólnego stanu), w których było 84,9 tys. mieszkań (13,4 %). Tej liczby mieszkań nie można utożsamiać z liczbą mieszkań wybudowanych po 1988 r. Liczebność tych ostatnich jest faktycznie większa o liczbę mieszkań powstałych w tym okresie z nadbudowy lub dobudowy w starszych budynkach.

STRUKTURA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH POD WZGLĘDEM WIEKU



Własność budynków i mieszkań w budynkach

Dane o strukturze zasobów mieszkaniowych pod względem własności są jedną z informacji bardziej oczekiwanych ze spisu. W tematyce NSP 2002, ze względu na nowe uregulowania prawne dotyczące sfery własności, które weszły w życie po 1990 r. i znaczne przekształcenia w strukturze własności zasobów, zagadnienie własności zostało potraktowane bardzo wnikliwie. Badano nie tylko kto jest właścicielem budynku, ale również kto jest właścicielem poszczególnych mieszkań w budynku, a także ustalano tytuł prawny zajmowania mieszkania przez każde gospodarstwo domowe.

Dane o strukturze własności zasobów mieszkaniowych opracowano na kilku poziomach klasyfikacyjnych.

Pierwszy obejmuje podział budynków na stanowiące w całości własność jednego podmiotu oraz na stanowiące współwłasność kilku podmiotów.

Na drugim stopniu podziału określono rodzaj podmiotu będącego właścicielem lub współwłaścicielem budynku, przy czym istota tego podziału dotyczy ustalenia rozmiarów zasobów stanowiących własność osób fizycznych oraz osób prawnych, z rozróżnieniem ich rodzaju.

Dalszy podział dotyczy mieszkań stanowiących własność osób fizycznych i polegał na wyodrębnieniu mieszkań zamieszkałych przez właściciela i mieszkań wynajętych innym osobom. Ten ostatni podział zaprezentowany będzie w publikacji „Mieszkania”.

W spisie 2002 r. stwierdzono, że 7,0 % zamieszkałych budynków mieszkalnych, zawierających prawie 27,0 % ogółu mieszkań, stanowiło współwłasność. W miastach budynków tych było 11,1 % i znajdowała się w nich prawie 1/3 ogółu mieszkań, zaś na wsi odpowiednio – 4,4 % budynków i 15,6 % mieszkań.

TABL. 3. **BUDYNKI MIESZKALNE I MIESZKANIA W BUDYNKACH WEDŁUG RODZAJU PODMIOTÓW BĘDĄCYCH WŁAŚCICIELAMI BUDYNKU^a W 2002 R.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Stanowiące wyłączną własność						Stanowiące współwłasność
		osób fizycznych	spółdzielni mieszkaniowych	gmin	Skarbu Państwa	zakładów pracy	pozostałych podmiotów ^b	
		w % ogółem						
BUDYNKI								
OGÓŁEM	228130	86,1	1,9	2,6	0,9	1,1	0,4	7,0
Miasta	88770	78,3	4,0	4,7	0,5	0,9	0,5	11,1
Wieś	139360	91,1	0,4	1,4	1,1	1,2	0,4	4,4
MIESZKANIA								
OGÓŁEM	633366	39,4	24,7	5,4	1,3	1,6	0,6	27,0
Miasta	439589	24,6	34,5	6,2	0,8	1,3	0,6	32,0
Wieś	193777	73,2	2,7	3,4	2,4	2,2	0,5	15,6

a Bez nieustalonej informacji o właścicielu. b W tym TBS-ów, organizacji budujących dla zysku, kościołów i związków wyznaniowych.

Spis wykazał, że najwięcej zasobów mieszkaniowych – zarówno budynków jak i mieszkań – należy do **osób fizycznych**. Osoby te były właścicielami 196,4 tys. (86,1 %) budynków mieszkalnych z 250,2 tys. mieszkań (39,4 %) oraz współwłaścicielami 16,0 tys. budynków, w których, na 170,8 tys. znajdujących się w nich mieszkań, do osób fizycznych należało ok. 88,5 tys. mieszkań.

Strukturę własności lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność charakteryzuje poniższa tablica.

TABL. 4. **MIESZKANIA W BUDYNKACH MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNE W 2002 R.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	W tym mieszkania stanowiące własność osób fizycznych	
		w liczbach bezwzględnych	w % ogółem
OGÓŁEM	170800	88500	51,8
Z wyodrębnionymi własnościami lokali mieszkalnych	166019	83827	50,5
właścicielami tych lokali są:			
tylko osoby fizyczne	38612	38612	100,0
osoby fizyczne i gmina	56163	24737	44,0
osoby fizyczne i zakład pracy	17406	11215	64,4
osoby fizyczne i spółdzielnia mieszkaniowa	49592	6399	12,9
pozostałe podmioty	4246	2864	67,5
Bez wyodrębnionych własności lokali mieszkalnych	4781	4673	97,7

Do osób fizycznych należy ponadto ok. 7,5 tys. mieszkań znajdujących się w budynkach: mieszkalno-inwentarskich, niemieszkalnych i rekreacyjnych.

Łącznie w 2002 r. osoby fizyczne były właścicielami 346,2 tys. mieszkań w budynkach zamieszkałych, a także ok. 13,3 tys. mieszkań (przeznaczonych do stałego zamieszkania i do użytku sezonowego) w budynkach niezamieszkałych. Ta populacja mieszkań wraz z 135,1 tys. mieszkań spółdzielczych o statusie własnościowym (razem 511,9 tys.) może być przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości.

Według spisu 1988, w którym nie ustalano współwłasności, w dyspozycji osób fizycznych było 175,7 tys. budynków zamieszkałych, w których znajdowało się 243,4 tys. mieszkań.

Struktura zasobów pod względem własności diametralnie inna jest w miastach niż na wsi. Procesy prywatyzacyjne jakie miały miejsce po 1990 r. wystąpiły głównie w miastach. Na wsi, zarówno w 1988 r. jak i 2002 r., osoby fizyczne dysponowały zdecydowaną większością budynków i mieszkań (ok. 90 %).

Drugim pod względem wielkości podmiotem władającym prawie 199,6 tys. mieszkań (32,4 %) w zamieszkałych stale budynkach mieszkalnych (w miastach 34,5 % mieszkań, na wsi 2,7 %) są **spółdzielnie mieszkaniowe**. Ze względu na fakt, że mieszkania te zlokalizowane są w dużych wielopiętrowych domach (przeciętnie w 1 budynku mieści się 38 mieszkań) odsetek tych domów w ogólnej strukturze własności nie jest zbyt duży i wynosi 1,9 % (4,1 tys. budynków).

Po 2000 r. pojawiło się w zasobach spółdzielczych zjawisko odrębnych własności lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych i do momentu spisu w 1,0 tys. budynkach spółdzielczych zostało wyodrębnionych 6,4 tys. takich mieszkań.

Istotne zmiany wystąpiły w zakresie zasobów będących **własnością gmin**, potocznie zwanych zasobami komunalnymi. W zasadzie zbiorowość ta jest mało porównywalna z danymi z 1988 r. gdyż nie było wówczas mienia gminnego; występowała kategoria budynków pozostających „w zarządzie terenowych organów administracji państwowej”, która skupiała część budynków stanowiących prawnie (według ksiąg wieczystych) własność osób fizycznych. Od momentu powstania mienia komunalnego znaczna liczba tych budynków została zwrócona dawnym właścicielom, bądź ich spadkobiercom, część budynków została sprzedana, natomiast budynki po likwidowanych zakładach pracy zaczęły przejmować gminy.

Ustawa z 1994 r. o własności lokali, a także wcześniejsze akty prawne umożliwiały wyodrębnianie w budynkach komunalnych własności lokali na rzecz dotychczasowych najemców (osób fizycznych) – zjawisko to wystąpiło w dość dużym stopniu, zwłaszcza w miastach. W rezultacie powyższych przekształceń w 2002 r. własnością gmin było ok. 67,4 tys. mieszkań (10,2 %), zlokalizowanych w 10,5 tys. budynków, z czego 6,9 tys. tych budynków z 35,4 tys. mieszkań było w całości własnością gmin, a 3,6 tys. budynków stanowiło współwłasność – w tych budynkach mieszkań stanowiących własność gminy było 31,9 tys.

Radykalnym przekształceniom w porównaniu z 1988 r. uległy **zasoby zakładów pracy**. W 2002 r. odnotowano tylko 4,4 tys. budynków mieszkalnych będących własnością lub współwłasnością zakładów pracy, z 13,0 tys. mieszkań. W związku z likwidowaniem wielu zakładów pracy, część zasobów należących do likwidowanych zakładów – jak już wspomniano – przejęły gminy, a część zostało sprywatyzowanych. Zasoby natomiast, które nie zostały sprywatyzowane, w spisie 2002 r. wykazane są w kategorii „Skarb Państwa” (np. zasoby dawnych PGR-ów przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa).

Kategoria **zasobów Skarbu Państwa**, do której w spisie 2002 zakwalifikowano 135 tys. mieszkań, w spisie 1988 nie występowała. W tej grupie, oprócz wspomnianych wyżej zasobów Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, wykazane są budynki pozostające w zarządzie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz budynki pozostające w zarządzie jednostek podległych ministerstwom: Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych i Administracji, Sprawiedliwości oraz Szefowi Ochrony Państwa (w 1988 r. zaliczone do zasobów zakładów pracy). W kategorii „Skarb Państwa” ujęto również zasoby pozostające w zarządzie organów władzy, administracji i kontroli państwowej (poprzednio wykazane w kategorii „terenowych organów administracji państwowej”).

Nowym rodzajem podmiotu władającym zasobami mieszkaniowymi, który pojawił się po wejściu w życie ustawy z 1995 r., o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, są **towarzystwa budownictwa społecznego**. Na moment spisu 2002 r. w gestii towarzystw było 91 budynków z 1555 mieszkaniem (0,2 % ogółu).

W gestii **innych podmiotów** władających zasobami mieszkaniowymi pozostawało 1,1 tys. budynków z 2,4 tys. mieszkań. Są to głównie zasoby jednostek budujących dla zysku (deweloperów), instytucji wyznaniowych i innych organizacji.

Wielkość budynków

Struktura zabudowy, określona liczbą mieszkań w budynku zmienia się większym stopniu w miastach niż na wsi. W 2002 r. około 85,4 % budynków wiejskich stanowiły domy 1-mieszkaniowe, w których zlokalizowanych było 61,4 % ogółu mieszkań.

Zmiana charakteru zabudowy miejskiej wiąże się – z jednej strony z ogólnym rozmiarem przyrostu zasobów mieszkaniowych, z drugiej – z przekształceniami w strukturze własności zasobów. Spośród 12,7 tys. budynków mieszkalnych oddanych do użytku w miastach po roku 1988 udział małych budynków i dużych wynosi:

1-2 – mieszkaniowych – 87,0 %,

20 i więcej mieszkaniowych – 9,3 %, w tym 50-mieszkaniowych i większych – 2,3 %.

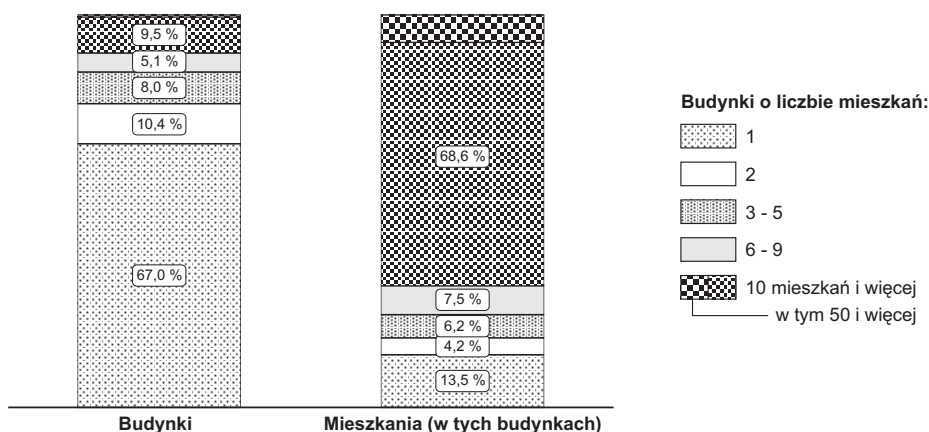
Odpowiednie odsetki dla mieszkań w tych budynkach wynoszą:

w 1-2 – mieszkaniowych – 17,3 %

w 20 i więcej mieszkaniowych – 74,7 %, w tym w budynkach 50-mieszkaniowych i większych – 5,7 %.

Na strukturę zabudowy wpływają również ubytki zasobów, a te w zasadzie obejmują budynki małe: domy jednorodzinne i tzw. „kamieniczki”; w 2002 r. w miastach domy 1-mieszkaniowe stanowiły 67,0 %.

BUDYNKI MIESZKALNE W MIASTACH WEDŁUG LICZBY MIESZKAŃ W 2002 R.



TABL. 5. BUDYNKI MIESZKALNE W MIASTACH WEDŁUG LICZBY MIESZKAŃ I OKRESU WYBUDOWANIA W 2002 R.

OKRES WYBUDOWANIA	Ogółem	O liczbie mieszkań					Przeciętna liczba mieszkań w budynku
		1–2	3–4	5–9	10 i więcej		
					razem	w tym 50 i więcej	
OGÓŁEM^a	88770	68671	5493	6168	8438	2013	4,95
w % ogółem:							
Przed 1918 r.	14,8	7,4	44,4	60,3	22,1	0,1	5,01
1918 – 1944	13,0	11,2	31,7	25,6	6,3	0,0	2,90
1945 – 1970	24,6	27,2	14,6	7,9	21,6	20,2	4,29
1971 – 1988	31,1	35,6	5,9	2,8	32,1	65,1	6,41
Po 1988 r. ^b	14,3	16,0	1,5	1,8	17,2	14,2	5,15

^a W dalszym podziale nie uwzględniono budynków o nieustalonej informacji o okresie wybudowania. ^b Łącznie z zamieszkanymi budynkami będącymi w budowie.

Wyposażenie budynków w instalacje techniczne

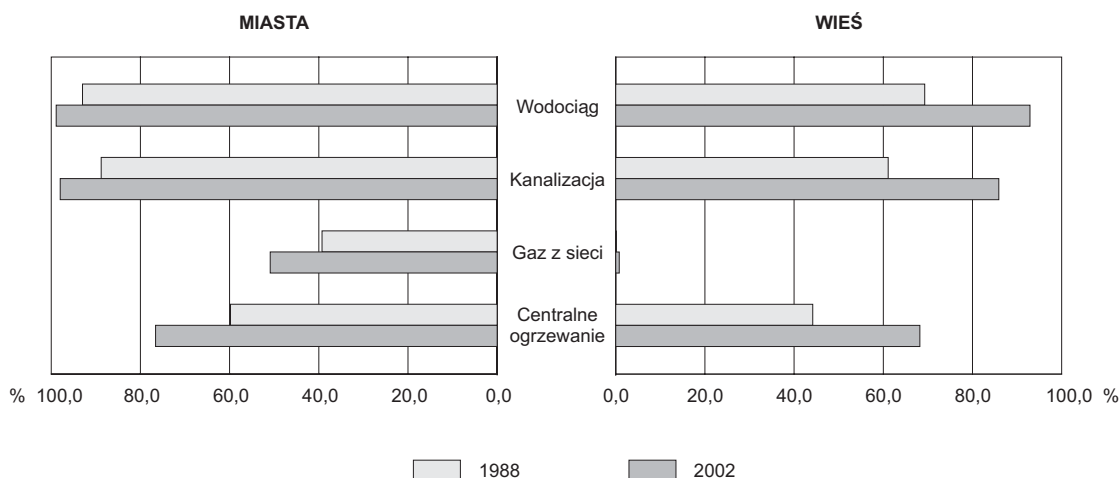
W okresie dzielącym oba spisy powszechne pozytywnym zmianom uległo wyposażenie budynków w instalacje techniczne: wodociąg, kanalizację, gaz z sieci i centralne ogrzewanie.

TABL. 6. BUDYNKI MIESZKALNE WEDŁUG STOPNIA WYPOSAŻENIA ICH W INSTALACJE

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem ^a	Wyposażone w						
		wodociąg		kanalizację		gaz sieciowy	centralne ogrzewanie	
		sieciowy	lokalny	z odprowadzeniem do sieci	z odprowadzeniem do urządzenia lokalnego		z sieci	lokalne
Ogółem 1988	204588	97387	62052	34765	110824	29286	7694	94261
..... 2002	228130	189744	27450	77305	129444	46330	8617	154521
Miasta 1988	74257	58523	10546	31423	34536	29188	6386	37983
..... 2002	88770	81949	5891	59328	27731	45220	7493	60528
Wieś 1988	130331	38864	51506	3342	76288	98	1308	56278
..... 2002	139360	107795	21559	17977	101713	1110	1124	93993

a W dalszym podziale nie uwzględniono budynków o nieustalonym wyposażeniu w wymienione instalacje.

WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W INSTALACJE



Jak wskazują wyniki spisu 2002 **wodociąg** w budynku jest już instalacją powszechną. W miastach wyposażonych jest w tę instalację prawie 99 % budynków, w tym 92,3% z sieci, zaś na wsi 92,8 % budynków, w tym 77,4 % z sieci. Nadal jednak na wsi 7,2 % budynków (5,8 % mieszkań) jest bez tej podstawowej instalacji.

Instalacja kanalizacyjna występuje w nieco niższym stopniu niż wodociąg, ale na wsi nadal dominuje instalacja lokalna. W miastach na 98 % budynków z instalacją kanalizacyjną 66,8 % podłączonych jest do sieci, a na wsi na 85 % budynków tylko 12,9 %.

W 2002 r. do **sieci gazowej** podłączonych było 50,9 % budynków w miastach i tylko 0,8 % na wsi. W związku z tym, że w miastach do sieci gazowej częściej podłączone są budynki duże, wielomieszkaniowe odsetek mieszkań z instalacją gazową jest znacznie wyższy i wynosi 75,5 %.

W instalację **centralnego ogrzewania** wyposażonych było 76,6 % budynków w miastach i 68,3 % na wsi. Dominuje instalacja lokalna, co z punktu widzenia ekologii jest zjawiskiem pozytywnym.

Spisy powszechne jako jedyne badania dostarczają informacji na temat kompleksowego wyposażenia zasobów mieszkaniowych w instalacje. W 2002 r. w komplet badanych w spisie instalacji wyposażonych było 37,8 tys. budynków mieszkalnych, tj. 16,6 %, a nie uwzględniając gazu z sieci – 159,9 tys. budynków (53,5 %).

W miastach w komplet instalacji wyposażonych było 41,4 % budynków, w których znajdowało się 62,8 % mieszkań, zaś biorąc pod uwagę 3 instalacje – 76,1 % budynków. Na wsi, ze względu na rzadko występujący gaz z sieci, budynków z kompletem instalacji było tylko 0,7 %, ale gdy bierze się pod uwagę trzy instalacje odsetek ten wzrasta do 66,2 %.

Strukturę budynków mieszkalnych pod względem stopnia wyposażenia ich w instalacje prezentuje niżej zamieszczona tablica.

TABL. 7. BUDYNKI MIESZKALNE I MIESZKANIA W TYCH BUDYNKACH WEDŁUG STOPNIA WYPOSAŻENIA W INSTALACJE W 2002 R.

	Ogółem ^a	Wyposażone w:					Budynki bez wodociągu
		wodociąg, kanalizację i c.o.		wodociąg i kanalizację (bez c.o.)	wodociąg, bez kanalizacji ^b		
		razem	w tym z gazem z sieci		razem	w tym z c.o.	

W LICZBACH BEZWZGLĘDNYCH							
BUDYNKI	228130	159862	37788	45915	10839	1902	10886
Miasta	88770	67568	36760	18991	879	141	890
Wieś	139360	92294	1028	26924	9960	1761	9996
MIESZKANIA	633366	460394	279587	144703	13091	2155	12444
Miasta	439589	339267	275978	95421	1309	174	1261
Wieś	193777	121127	3609	49282	11782	1981	11183

W ODSETKACH							
BUDYNKI	100,0	70,0	16,6	20,1	4,8	0,8	4,8
Miasta	100,0	76,1	41,4	21,4	1,0	0,2	1,0
Wieś	100,0	66,2	0,7	19,3	7,1	1,3	7,2
MIESZKANIA	100,0	72,7	44,1	22,8	5,7	0,3	2,0
Miasta	100,0	77,1	62,8	21,7	0,3	0,0	0,3
Wieś	100,0	62,5	1,9	25,4	6,1	1,1	5,8

a W dalszym podziale nie uwzględniono budynków o nieustalonym wyposażeniu w wymienione instalacje. b Z c.o. i bez c.o.