

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 333

Gospodarka regionalna w teorii i praktyce

Redaktorzy naukowi

Danuta Strahl, Andrzej Raszkowski,

Dariusz Głuszczyk



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2014

Redaktor Wydawnictwa: Jadwiga Marcinek
Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz
Korektor: K.H. Kocur
Łamanie: Małgorzata Czupryńska
Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:
www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,
w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej www.dbc.wroc.pl,
The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,
a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon
http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się
na stronie internetowej Wydawnictwa
www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie
wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2014

ISSN 1899-3192
ISBN 978-83-7695-492-9

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:
EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.
ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

Spis treści

Wstęp	9
Jacek Sołtys: Czynniki rozwojowe w dokumentach strategicznych miast powiatowych na obszarze peryferyjnym województwa pomorskiego	11
Małgorzata Markowska: Ocena zależności między rozwojem inteligentnym a odpornością na kryzys ekonomiczny w wymiarze regionalnym – przegląd badań.....	22
Małgorzata Golińska-Pieszyńska: Kreowanie i rozwój kapitału intelektualnego w łódzkiej sferze nauki	33
Artur Myna: Zmiany własnościowe a dekapitalizacja wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych.....	42
Andrzej Raczyk, Sylwia Dołzblasz: Transgraniczne relacje współpracy i konkurencji podmiotów gospodarczych na pograniczu polsko-niemieckim	53
Marek Obrębalski: Kontrowersje wokół zintegrowanych inwestycji terytorialnych	63
Anna Golejewska, Damian Gajda: Ocena wykorzystania dotacji unijnych na podnoszenie i aktualizację kwalifikacji zawodowych osób pracujących w województwie pomorskim.....	71
Marta Kusterka-Jefmańska: Metodyka badań subiektywnej jakości życia – wybrane inicjatywy.....	81
Robert Krzemień: Zróżnicowanie przestrzenne w polityce badawczo-rozwojowej w układzie regionalnym w Polsce w okresie integracji europejskiej ..	90
Andrzej Raszkowski: Ranking krajów UE na przykładzie <i>The Europe 2020 Competitiveness Report</i>	101
Alicja Piątyszek-Pych, Joanna Wyrwa: Realizacja polityki rozwoju klastrów w wybranych regionach Polski	113
Iwona Maria Ładysz: Wpływ zmian koniunkturalnych na budżety metropolii w Polsce.....	125
Jacek Jagodziński, Jarosław Kłosowski: Innowacyjność w przedsiębiorstwach logistycznych w województwie dolnośląskim	135
Joanna Cymerman, Marcelina Zapotoczna: Rozkład obciążeń podatkowych na lokalnych rynkach nieruchomości – zarys problematyki.....	146
Małgorzata Okręglika: Problematyka finansowania partnerstwa publiczno-prywatnego przez sektor bankowy w Polsce.....	155
Marta Kusterka-Jefmańska, Bartłomiej Jefmański: Kwestionariusz pomiaru subiektywnej jakości życia mieszkańców regionów przygranicznych.....	165

Dorota Rynio: Uwarunkowania tworzenia nowego modelu polityki regionalnej w Polsce	173
Rozalia Sitkowska: Procedura wspomagania procesów decyzyjnych na szczeblu władz regionalnych w obszarze zaawansowanych technologii, z przykładem zastosowania w województwie mazowieckim.....	183
Zbigniew Piepiora: Finansowanie przeciwdziałania skutkom klęsk żywiołowych w województwie małopolskim (NUTS 2)	195
Jakub Hadyński: Regionalne aspekty konkurencyjności w relacji miasto – wieś	203
Katarzyna Iwińska: Kierunki i profil emigracji mieszkańców województwa dolnośląskiego na tle polskiej emigracji w latach 2002 i 2011	213

Summaries

Jacek Sołtys: Development factors in strategic documents of powiat capitals in peripheral areas of Pomeranian Voivodeship.....	21
Małgorzata Markowska: The assessment of relations between smart growth and resilience to economic crisis in regional perspective – research review.....	32
Małgorzata Golińska-Pieszyńska: Creation and development of intellectual capital in Lodz field of science	41
Artur Myna: Ownership changes and depreciation of the multifamily dwelling stock.....	52
Andrzej Raczyk, Sylwia Dolzblasz: Transborder relations of cooperation and competition among firms in the polish-german borderland.....	62
Marek Obrębalski: Controversies over integrated territorial investment.....	70
Anna Golejewska, Damian Gajda: The evaluation of the use of EU grants for improving and updating qualifications of employees in the Pomeranian Voivodeship	80
Marta Kusterka-Jefmańska: Methodology of the research on the subjective quality of life – a review of selected initiatives	89
Robert Krzemień: Spatial diversity of research and development policy in Poland's regional structure in the times of European integration.....	100
Andrzej Raszkowski: Ranking of EU countries based on the example of <i>Europe 2020 Competitiveness Report</i>	112
Alicja Piątyszek-Pych, Joanna Wyrwa: The implementation of the cluster development policy in the selected regions of Poland.....	124
Iwona Maria Ładysz: The impact of business changes on the budgets of the metropolises in Poland.....	134
Jacek Jagodziński, Jarosław Klosowski: Innovation in logistics companies in the Lower Silesian Voivodeship	145

Joanna Cymerman, Marcelina Zapotoczna: Taxes incidence on the local real estate markets – an outline of issues.....	154
Małgorzata Okręglicka: The issues of financing public private partnership by the banking sector in Poland.....	164
Marta Kusterka-Jefmańska, Bartłomiej Jefmański: Questionnaire for measuring the subjective quality of life of border regions' inhabitants.....	172
Dorota Rynio: Determinants of creation of a new model of regional policy in Poland	182
Rozalia Sitkowska: Supporting procedure of the decision processes for regional authorities in the area of advanced technologies with the example of application in the Mazovian Voivodeship	194
Zbigniew Piepiora: Financing of the counteraction of natural disasters' effects in Lesser Poland Voivodeship (NUTS 2)	202
Jakub Hadyński: Regional aspects of competitiveness in relation rural area-town.....	212
Katarzyna Iwińska: Directions and profiles of emigrants from the Lower Silesian Voivodeship against Polish emigration in the years 2002-2011....	222

Artur Myna

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

ZMIANY WŁASNOŚCIOWE A DEKAPITALIZACJA WIELORODZINNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Streszczenie: Zweryfikowano hipotezę, że prywatyzacja zasobów mieszkaniowych gmin, zakładów pracy i Skarbu Państwa oznaczała pogorszenie ich struktury pod względem okresu budowy i standardu, a wymieszanie własności mieszkań w budynkach wielorodzinnych stanowi jedno z uwarunkowań ich dekapitalizacji. Potwierdzono teorię segregacji społecznej, pogłębiającej się na niekorzyść osób zamieszkujących stare, zdekapitalizowane zasoby mieszkaniowe.

Słowa kluczowe: mieszkania, dekapitalizacja, prywatyzacja, segregacja społeczna.

DOI: 10.15611/pn.2014.333.04

1. Wstęp

Po roku 1989 w okresie transformacji gospodarczej rozwój budownictwa mieszkaniowego następował głównie na peryferiach miast i obszarach podmiejskich, często nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i nieuzbrojonych w elementarne urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej [Gutry-Korycka 2005; Bański, Wesołowska 2010; Myna 2012]. Mieszkania budowano również na terenach otwartych (zielonych), położonych w sąsiedztwie centrów miast, na których występują korzyści aglomeracji. Słodczyk [2001] i Węclawowicz [2003] wskazują na segregację społeczną w miastach, przez którą rozumie się pogłębiające się nierówności społeczne znajdujące odzwierciedlenie w nierównościach przestrzennych. Selektywny odpływ zamożnej ludności ze starych, zaniedbanych zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w centralnych obszarach miast stanowi jedno z uwarunkowań ich dekapitalizacji [Kotus 2005, Markowski 2011], którą określa się jako pogorszenie stanu technicznego i zmniejszenie wartości budynków uwarunkowane niedostatecznymi remontami. Według Billerta [2004] i Majchrzaka [2006] przyczyną dekapitalizacji starych zasobów mieszkaniowych jest także zablokowanie prywatnej własności mieszkań w budynkach wielorodzinnych i przekształcenie jej w posiadanie. Jędraszko [2005] stwierdza, że część zasobów mieszkaniowych wyłączono wręcz z gospodarki rynkowej.

Celem pracy jest przedstawienie zależności pomiędzy zmianami własnościowymi i dekapitalizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Polsce. Sformułowano hipotezę, iż w większości województw w strukturze zasobów mieszkaniowych dominują lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych. Według drugiej hipotezy prywatyzacja zasobów mieszkaniowych gmin, zakładów pracy i Skarbu Państwa oznaczała pogorszenie ich struktury pod względem okresu budowy i standardu. Zakłada się zatem wysoki udział w tego typu zasobach mieszkań substandardowych i wybudowanych przed rokiem 1945. Według trzeciej hipotezy wymieszanie własności lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych stanowi jedno z uwarunkowań ich dekapitalizacji.

W pracy analizowano wyniki badań w zakresie zasobów mieszkaniowych (sprawozdanie M-01 i bilans zasobów mieszkaniowych), efektów budownictwa mieszkaniowego (sprawozdanie B-07), ubytków w zasobach mieszkaniowych (sprawozdanie M-02), wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne (bilans zasobów mieszkaniowych) oraz dodatków mieszkaniowych (sprawozdanie SG-01 gospodarka komunalna). Wykorzystano również wyniki spisu powszechnego ludności i mieszkań z 2011 r., chociaż spisowe publikacje Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące gospodarki mieszkaniowej na ogół nie zawierają danych w przekroju przestrzennym. Zgromadzone materiały źródłowe poddano analizie statystycznej w postaci wartości względnych i wskaźników dynamiki.

2. Zmiany wielkości i struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych

Mieszkanie określa się jako lokal przeznaczony na stały pobyt osób, który jest wydzielony w obrębie danego budynku trwałymi ścianami i ma niezależne wejście [Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r.]. Mieszkanie, niezbędne człowiekowi do życia, stanowi materialną podstawę jego funkcjonowania i odgrywania przez niego ról społecznych. Według kryterium własności zasoby mieszkaniowe klasyfikuje się na należące do osób fizycznych, gmin, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, towarzystw budownictwa społecznego oraz innych podmiotów (deweloperów, związków zawodowych, stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, samorządów zawodowych i gospodarczych, kościołów).

W latach 1998-2011 zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych i ich struktury wiązały się z prywatyzacją istniejących i oddawaniem do użytku nowych lokali mieszkalnych. W latach 1998-2005 w Polsce sprywatyzowano niemal tyle samo mieszkań, ile wówczas wybudowano (ponad 0,8 mln), podczas gdy w latach 2006-2011 liczba lokali mieszkalnych poddanych prywatyzacji wyraźnie przekroczyła liczbę mieszkań oddanych do użytku. Ogółem w latach 1998-2011 sprywatyzowano ponad 2,3 mln mieszkań, głównie spółdzielczych oraz komunalnych i zakładowych [Myna 2011; *Gospodarka mieszkaniowa...* 2012], które generowały koszty obciążające gminy bądź przedsiębiorstwa jako właściciele zasobów mieszkaniowych.

Mieszkania komunalne i zakładowe sprzedawano na ogół zamieszkującym je osobom fizycznym, zwłaszcza w województwach południowej i zachodniej Polski: śląskim, dolnośląskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim, w których udział tego typu lokali był relatywnie wysoki (tab. 1). W zasobach spółdzielni mieszkaniowych zaś lokale mieszkalne wyodrębniano własnościowo na rzecz osób fizycznych. W latach 1998-2011 przekształcono w ten sposób we własność prywatną ponad 1,1 mln mieszkań spółdzielczych, przy czym właściciele mogli wystąpić ze swojej spółdzielni mieszkaniowej, co często czynili [Myna 2011; *Gospodarka mieszkaniowa...* 2012]. Według danych GUS w latach 2007-2011 liczba członków spółdzielni mieszkaniowych zmniejszyła się blisko o 29% (ponad 1 mln osób).

Wzrost liczby i zmiana struktury zasobów mieszkaniowych stanowiły także rezultat rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach, na które przypadało ponad dwie trzecie oddanych do użytku mieszkań, oraz na podmiejskich obszarach suburbanizacji [Staszewska, Wdowicka 2006]. W latach 2004-2008, w których wzrost PKB na ogół przekraczał 5%, banki obniżały wymagania dotyczące zabezpieczenia kredytów hipotecznych i wydłużały okres kredytowania, a osoby fizyczne masowo zaciągały tego typu kredyty na budowę domu bądź zakup mieszkania. W latach 1998-2009 na budownictwo osób fizycznych przypadało niemal 52% oddanych do użytku mieszkań, podczas gdy udział deweloperów wynosił ponad 28% [Myna 2011]. W 2009 r. osiągnęli oni największy udział w oddanych do użytku mieszkaniach w Polsce, głównie w województwach małopolskim, mazowieckim i pomorskim, w których w sieci osadniczej dominują wielkie aglomeracje miejskie. Deweloperzy budowali często „osiedla zamknięte”, niepowiązane infrastrukturalnie i społecznie z otaczającymi je obszarami. W warunkach wyraźnego wzrostu cen działek budowlanych i działania renty gruntowej powstawały enklawy intensywnej zabudowy, które charakteryzowały się niedoborem parkingów czy placów zabaw [Sylwestrzak 2009]. Władze gmin tolerowały żywiołowy i chaotyczny rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach podmiejskich, gdyż zgodnie z teorią „maszyny wzrostu” prowadził on do zwiększenia wpływów z lokalnych podatków [Gorzym-Wilkowski 2009].

Wzrostowej tendencji rozwoju budownictwa deweloperskiego towarzyszył spadek liczby mieszkań oddanych do użytku przez gminy oraz spółdzielnie mieszkaniowe, które sprzedawały lokale mieszkalne na zasadach rynkowych. Na przykład w 2007 r. w Polsce udział mieszkań nierynkowych w zasobach oddanych do użytku nie przekraczał 9% [Kornilowicz 2009]. Poszukiwały ich osoby o relatywnie niskich dochodach, przy czym wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne wiązał się z eksmisjami lokatorów z zadłużonych mieszkań. Zgodnie z art. 4.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego [Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r.], na gminy nałożono obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W 2009 r. udział mieszkań socjalnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych sięgał jednak zaledwie 5,8% [Myna 2011].

Tabela 1. Mieszkania według form własności w 1998 i 2009 r. (w %)

Województwo a – 1998 b – 2009		Ogółem	Osób fizycznych w budynkach					
			jedno- rodzinnych	wielo- rodzinnych	komunal- nych	zakła- dowych	spółdzielni mieszka- niowych	pozosta- łych
Polska	a	100	51,1	1,3	13,2	5,8	28,5	0,1
	b	100	55,5	14,9	8,0	1,4	19,4	0,8
Dolnośląskie	a	100	37,9	0,9	27,5	5,8	27,8	0,1
	b	100	34,4	30,8	14,5	1,6	17,8	0,9
Kujawsko- -pomorskie	a	100	50,1	1,4	11,6	6,3	30,5	0,1
	b	100	54,8	16,5	7,0	1,3	19,6	0,8
Lubelskie	a	100	66,5	2,3	3,7	3,4	24,0	0,1
	b	100	70,5	9,9	3,3	0,8	15,1	0,4
Lubuskie	a	100	44,2	2,3	19,0	9,2	25,3	-
	b	100	46,0	25,5	10,0	1,5	16,0	1,0
Łódzkie	a	100	49,9	1,3	15,6	2,6	30,6	-
	b	100	46,9	17,0	10,8	0,7	24,0	0,6
Małopolskie	a	100	65,5	1,1	7,4	2,4	23,6	-
	b	100	63,0	18,2	3,9	0,5	13,4	1,0
Mazowieckie	a	100	50,7	1,1	12,0	4,6	31,6	-
	b	100	44,4	23,4	7,3	1,1	22,8	1,0
Opolskie	a	100	53,2	2,2	15,3	7,6	21,7	-
	b	100	51,2	23,8	8,4	1,7	14,5	0,4
Podkarpackie	a	100	69,3	1,0	5,6	2,7	21,4	-
	b	100	72,0	8,6	3,2	0,4	15,6	0,2
Podlaskie	a	100	57,3	1,4	6,6	3,0	31,7	-
	b	100	60,7	8,1	4,9	0,7	24,8	0,8
Pomorskie	a	100	41,4	2,2	16,6	7,2	32,6	-
	b	100	44,3	27,2	8,7	1,4	17,1	1,3
Śląskie	a	100	40,7	0,5	15,7	9,9	33,2	-
	b	100	41,1	20,4	11,3	3,5	23,1	0,6
Świętokrzyskie	a	100	65,3	1,3	6,8	3,3	23,2	0,1
	b	100	68,0	11,4	3,7	0,5	16,2	0,2
Warmińsko- -mazurskie	a	100	46,5	1,8	15,5	9,5	26,6	0,1
	b	100	48,1	25,2	8,4	1,8	16,0	0,5
Wielkopolskie	a	100	56,5	1,6	9,2	6,9	25,8	-
	b	100	57,9	14,2	5,7	1,6	20,0	0,6
Zachodnio- pomorskie	a	100	38,8	1,7	19,6	9,5	30,3	0,1
	b	100	35,7	29,3	10,7	1,6	21,0	1,7

Źródło: obliczenia własne na podstawie Banku Danych Lokalnych [www.stat.gov.pl].

W 2009 r. w strukturze zasobów mieszkaniowych, które zwiększyły się o 13,8%, dominowały mieszkania będące własnością osób fizycznych z udziałem powyżej 70%, o 18 p.p. wyższym niż w 1998 r. Udział mieszkań spółdzielczych w zasobach ogółem zmniejszył się natomiast o 9,1 p.p., komunalnych o 5,2 p.p., a zakładowych o 4,4 p.p. (tab. 1).

Posługując się metodą kolejnych ilorazów, opracowano typologię województw według struktury własności lokali mieszkalnych i charakteru budynków mieszkalnych. Wyróżniono dwie zasadnicze grupy województw, w których w zasobach mieszkaniowych:

1) dominują bądź przeważają lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych w budynkach jednorodzinnych, z drugorzędym udziałem mieszkań spółdzielczych (województwa: podkarpackie, lubelskie, świętokrzyskie i podlaskie oraz wielkopolskie);

2) współdominują lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych, z drugorzędym udziałem mieszkań spółdzielczych bądź komunalnych (pozostałe województwa).

W latach 1998-2009 w Polsce liczba mieszkań stanowiących własność osób fizycznych w budynkach wielorodzinnych, w których funkcjonowały wspólnoty mieszkaniowe, zwiększyła się ponad 14-krotnie, do niemal 2 mln. W 2009 r. udział lokali mieszkalnych należących do osób fizycznych w liczbie lokali ogółem znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi sięgał niemal 75%. Udział mieszkań stanowiących własność osób fizycznych w liczbie lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, w których funkcjonowały wspólnoty mieszkaniowe powstałe na bazie dawnych zasobów komunalnych, wynosił jednak zaledwie 65,3%, a w budynkach ze wspólnotami powstałymi na bazie zasobów mieszkaniowych zakładów pracy nie przekraczał 90% [Myna 2011]. Wymieszanie własności mieszkań w budynkach wielorodzinnych utrudniało zarządzanie zasobami mieszkaniowymi oraz gromadzenie środków na remonty kapitalne przywracające lokalom mieszkalnym pierwotny stan techniczny.

3. Dekapitalizacja budynków wielorodzinnych

Utrzymanie ograniczeń w ustalaniu czynszów za mieszkanie i wymieszanie własności lokali mieszkalnych w starych, często zdekapitalizowanych budynkach wielorodzinnych objętych wspólnotami mieszkaniowymi uczyniło w nich prywatną własność mieszkań niezdolną do generowania środków na remonty kapitalne. W roku 2003, a także w latach 2005, 2007, 2009 oraz 2011, w budynkach wielorodzinnych ze wspólnotami mieszkaniowymi udział mieszkań, w których wykonano remonty kapitalne, na ogół nie przekraczał 0,2% [*Bank danych lokalnych GUS*]. W budynkach wielorodzinnych stanowiących wyłączną własność gmin, zakładów pracy czy Skarbu Państwa kształtował się on jednak na podobnie niskim poziomie. W wielorodzinnych zasobach mieszkaniowych na ogół ograniczono się zatem do

robót remontowych polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji technicznych bądź pokryć dachów. W Polsce w budynkach wielorodzinnych ponad połowa wykonanych robót remontowych przypadła na zasoby spółdzielni mieszkaniowych, nieco mniej na mieszkania osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, a tylko 3,5% na mieszkania komunalne [Myna 2011]. Roboty remontowe przeprowadzano także w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, które niekiedy przejmowały zdekapitalizowane komunalne zasoby mieszkaniowe.

Z kolei w ramach modernizacji, głównie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, ocieplano budynki i doprowadzano do lokali mieszkalnych instalacje techniczne, finansując wykonane prace z funduszu modernizacji oraz kredytów [Korniłowicz 2009]. Ciekawe, że w spółdzielniach mieszkaniowych środki uzyskane z przekształcenia mieszkań lokatorskich we własnościowe służyły finansowaniu remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych, podczas gdy dochodów gmin ze sprzedaży mieszkań komunalnych na ogół nie przeznaczano na finansowanie remontów i modernizacji budynków komunalnych [Informacja... 2005; Korniłowicz 2009].

Gminy, które podobnie jak zakłady pracy nie były w stanie ponieść kosztów remontów i modernizacji swoich starych zasobów mieszkaniowych, sprzedawały je z wysoką bonifikatą, sięgającą często 90% [Majchrzak 2006]. Osoby fizyczne nabywały zaś głównie mieszkania komunalne, zakładowe czy Skarbu Państwa, które znajdowały się we względnie dobrym stanie technicznym, zlokalizowane w atrakcyjnych dzielnicach dużych miast. W 2011 r. wśród budynków stanowiących wyłączną własność gmin przeważały wybudowane przed 1918 r. (z udziałem 42,5%) i w latach 1918-1944 (z udziałem sięgającym 26,6%; tab. 2). Dla porównania, udziały budynków pochodzących z wyżej wymienionych okresów i stanowiących współwłasność gminy (w których co najmniej jedno mieszkanie zostało wykupione na własność przez np. osobę fizyczną) były wyraźnie niższe i wynosiły odpowiednio: 22,1% i 15,2% (tab. 2). Prywatyzacja komunalnych zasobów mieszkaniowych oznaczała zatem pogorszenie ich struktury pod względem okresu budowy i luki remontowej. Większość budynków stanowiących własność gmin znajduje się obecnie w bardzo złym stanie technicznym i wymaga remontu kapitalnego, przy czym część zasobów komunalnych w ogóle nie nadaje się do zamieszkania. Dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych oznaczała zmniejszenie ich wartości ekonomicznej, zwłaszcza na obszarach wiejskich, w małych miastach oraz na obszarach centralnych dużych miast, chociaż na tych ostatnich ważniejsza od wartości budynku jest jego lokalizacja i związana z nią wysoka cena gruntu.

Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy i Skarbu Państwa na ogół pochodzą również sprzed 1945 r. (tab. 2), przy czym w 2011 r. budynki stanowiące wyłączną własność zakładów pracy bądź Skarbu Państwa charakteryzowały się wyraźnie gorszą strukturą pod względem okresu budowy niż budynki będące ich współwłasnością. Budynki wielorodzinne pozostające w 100% własnością gminy, zakładu pracy czy

Tabela 2. Mieszkania zamieszkane według okresu budowy i formy własności w 2011 r.

Mieszkania	Ogółem	W budynkach wybudowanych w latach				Nie- ustalone
		przed 1918	1918-1944	1945-1988	1989-2011	
Gmin w budynkach stanowiących	100	27,3	18,1	49,1	4,7	0,8
– własność gminy	100	42,4	26,6	22,8	6,5	1,7
– współwłasność gminy	100	22,1	15,2	58,0	4,1	0,6
Osób fizycznych w budynkach stanowiących	100	8,9	13,8	56,0	19,4	1,9
– własność osób fizycznych	100	8,2	15,1	51,6	22,6	2,5
– ich współwłasność	100	10,3	11,1	65,0	12,8	0,8
Skarbu Państwa w budynkach stanowiących	100	13,2	13,0	61,6	11,4	0,8
– własność Skarbu Państwa	100	24,1	23,1	41,4	10,2	1,2
– współwłasność Skarbu Państwa	100	8,3	8,5	70,6	11,9	0,7
Zakładów pracy w budynkach stanowiących	100	20,1	16,5	55,7	6,8	0,9
– własność zakładów pracy	100	29,1	23,0	40,8	5,8	1,3
– współwłasność zakładów pracy	100	13,6	11,9	66,3	7,5	0,7
Spółdzielni mieszkaniowych	100	0,5	0,6	81,0	17,5	0,4
Towarzystw budownictwa społecznego	100	4,4	3,5	8,2	81,3	2,6
Pozostałych podmiotów	100	26,3	14,2	30,2	26,0	3,3
Ogółem	100	8,9	11,1	57,2	19,1	3,7

Źródło: obliczenia własne na podstawie [*Narodowy Spis Powszechny...* 2013].

Skarbu Państwa, w porównaniu z budynkami będącymi współwłasnością tego typu podmiotów, odznaczały się także ponad dwukrotnie niższym udziałem mieszkań w pełni wyposażonych w instalacje techniczne, a zwłaszcza gorszym wyposażeniem w centralne ogrzewanie, oraz wyższym udziałem lokali substandardowych, w tym znajdujących się w złym stanie technicznym i nadmiernie zaludnionych (tab. 3). Na przykład w budynkach stanowiących własność gmin ponad połowę mieszkań ogrzewano przy wykorzystaniu tradycyjnych pieców opalanych węglem [*Narodowy spis powszechny...* 2013].

Mieszkańcy starych, zdekapitalizowanych komunalnych, zakładowych i państwowych zasobów mieszkaniowych na ogół nie byli w stanie ani gromadzić funduszy na remonty mieszkań, ani ponosić opłat za mieszkania. W 2011 r. przekraczające trzy miesiące zaległości w opłatach za mieszkanie wystąpiły aż w 22,9% mieszkań

Tabela 3. Mieszkania zamieszkane według standardu i formy własności w 2011 r.

Zasoby mieszkaniowe	Mieszkania ogółem = 100				
	w pełni wyposażone w instalacje	z centralnym ogrzewaniem	substandardowe		
			razem	w złym stanie technicznym	nadmiernie zaludnione
Gmin w budynkach stanowiących	47,9	62,8	19,2	1,0	10,0
– własność gminy	21,2	42,5	30,6	3,1	11,7
– współwłasność gminy	57,0	69,7	15,3	0,3	9,4
Osób fizycznych w budynkach stanowiących	44,0	78,6	12,3	3,8	4,6
– własność osób fizycznych	32,0	74,7	15,1	5,5	4,8
– ich współwłasność	68,0	86,6	6,7	0,4	4,3
Skarbu Państwa w budynkach stanowiących	50,4	79,9	11,8	1,6	6,1
– własność Skarbu Państwa	29,4	65,9	18,7	4,2	7,5
– współwłasność Skarbu Państwa	59,9	86,2	8,7	0,5	5,5
Zakładów pracy w budynkach stanowiących	45,3	73,6	12,7	1,4	6,4
– własność zakładów pracy	26,6	64,9	16,4	3,0	6,7
– współwłasność zakładów pracy	58,7	79,9	10,1	0,4	6,1
Spółdzielni mieszkaniowych	87,6	98,9	2,0	0,0	1,9
Towarzystw budownictwa społecznego	49,2	92,5	5,6	0,1	4,5
Pozostałych podmiotów	40,9	76,2	9,5	1,6	4,8
Ogółem	51,4	81,7	10,6	2,6	4,5

Źródło: obliczenia własne na podstawie [Narodowy Spis Powszechny... 2013].

komunalnych, 22,5% należących do Skarbu Państwa i 15,1% zakładowych, podczas gdy w pozostałych kategoriach własności dotyczyły one od 2,3% do 7,7% lokali mieszkalnych [Gospodarka mieszkaniowa... 2012]. W 2011 r. blisko dwie trzecie postępowań eksmisyjnych oraz 70,4% orzeczonych sądownie i 61% wykonanych eksmisji dotyczyło użytkowników mieszkań komunalnych [Gospodarka mieszkaniowa... 2012]. Liczba orzeczonych i wykonanych eksmisji z tytułu zaległości w opłatach mieszkaniowych była jednak niska w stosunku do liczby osób zalegających z opłatami za mieszkanie komunalne przez ponad 3 miesiące, gdyż władze

lokalne nie były w stanie zapewnić lokali socjalnych lub tymczasowych wszystkim osobom, wobec których sądy orzekły eksmisje.

Gminy wypłacały dodatki mieszkaniowe właścicielom bądź najemcom mieszkań komunalnych, jak również spółdzielczych i pozostałych, osiągającym niskie dochody i zajmującym mieszkania o relatywnie niskim metrażu. W 2011 r. najwyższym udziałem w liczbie i wartości wypłaconych dodatków mieszkaniowych odznaczały się zasoby komunalne, w których często zamieszkiwały osoby o niskich dochodach bądź utrzymujące się z zasiłków socjalnych [*Gospodarka mieszkaniowa...* 2012]. Obciążenie gmin kosztami dodatków mieszkaniowych ograniczyło ich zdolność do wykonywania remontów mieszkań komunalnych oraz uzbrajania gruntów budowlanych w infrastrukturę.

4. Podsumowanie

W okresie transformacji gospodarczej zakłady pracy, gminy, Skarb Państwa oraz spółdzielnie mieszkaniowe pozbywały się swoich lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych. Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy obejmowały majątek, który generował koszty, lecz nie służył wykonywaniu ich podstawowej działalności. Gminy, które nie sprostały wyzwaniu kapitałochłonnych remontów mieszkań komunalnych, pozbywały się ich na rzecz zamieszkujących je lokatorów. Z kolei spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych przekształcano w pełną własność prywatną, wyodrębniając z majątku spółdzielni mieszkaniowych lokale na rzecz osób fizycznych. Wyniki pracy stanowią zatem potwierdzenie pierwszej hipotezy, że w strukturze zasobów mieszkaniowych dominują obecnie lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych.

Wymieszanie własności lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych stanowiło jedno z uwarunkowań małej liczby remontów kapitalnych wykonanych w tego typu zasobach. Na ogół ubogich właścicieli sprywatyzowanych mieszkań komunalnych czy zakładowych nie było bowiem stać na finansowanie remontów kapitalnych. Kwestią dyskusyjną pozostają zatem proponowane głębokie przekształcenia spółdzielni mieszkaniowych, które oznaczałyby pogłębienie „zablokowania” własności starych, zdekapitalizowanych budynków wielorodzinnych. Można więc stwierdzić, że niegdyś łatwo było upaństwowić prywatne budynki wielorodzinne i doprowadzić je do „ruiny”, podczas gdy prywatyzacja respektująca odtworzenie ich wartości użytkowej okazuje się niezwykle trudnym procesem. Towarzyszą jej protesty najemców mieszkań, którzy na ogół przeciwstawiają się przejęciu danego budynku przez jeden prywatny podmiot.

Wyniki analizy wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje techniczne, udziału mieszkań substandardowych, w tym nadmiernie zaludnionych, w zasobach mieszkaniowych, zaległości w opłatach za mieszkanie przekraczających trzy miesiące, liczby dodatków mieszkaniowych oraz postępowań eksmisyjnych stanowią potwierdzenie hipotezy, że prywatyzacja komunalnych, zakładowych i państwowych

zasobów mieszkaniowych oznaczała pogorszenie ich struktury. W gestii gmin, zakładów pracy i Skarbu Państwa pozostały na ogół zasoby mieszkaniowe pochodzące sprzed II bądź I wojny światowej, zdekapitalizowane i słabo wyposażone w instalacje techniczne. Szczególnie komunalne zasoby mieszkaniowe znalazły się w „zakłętym kręgu zacofania”. Dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych na ogół przeznaczano na inne cele niż remonty i modernizacje pozostających w gestii gmin zasobów mieszkaniowych, co pogłębiało ich dekapitalizację. Jednocześnie, wraz z eksmisjami osób zalegających z opłatami za mieszkanie z lokali mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowych, osób fizycznych czy innych podmiotów do zasobów komunalnych, w tych ostatnich przybywało lokatorów niepłacących czynszów. Wyniki pracy stanowią zatem potwierdzenie teorii segregacji społecznej, pogłębiającej się na niekorzyść osób zamieszkałych w starych, zdekapitalizowanych zasobach komunalnych, zlokalizowanych w pobliżu centralnych obszarów miast.

Literatura

- Bański J., Wesółowska M., *Transformations in housing construction in rural areas of Poland's Lublin region – influence on the spatial settlement structure and landscape aesthetics*, „Landscape and Urban Planning” 2010, no. 94 (2), s. 116-126.
- Billert A., *Perspektywy odnowy starych zasobów budowlanych w miastach polskich. Problemy finansowania i realizacji*, [w:] *Samorzady w ochronie zespołów staromiejskich*, PKN ICOMOS, Politechnika Lubelska, Lublin 2004.
- Gorzym-Wilkowski W., „*Maszyna wzrostu*” w rozwoju przestrzennym podlubelskiej wsi *Glusk*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 46, Wydawnictwo UE, Wrocław 2009, s. 357-365.
- Gospodarka mieszkaniowa 2011*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2012.
- Gutry-Korycka M., *Urban sprawl. Warsaw agglomeration case study*, Warsaw University Press, Warsaw 2005.
- Informacja o wynikach kontroli utrzymania i remontów komunalnych budynków mieszkalnych w latach 2002-2004*, Kontrola NIK, nr P/05/123, Bydgoszcz 2005.
- Jędraszko A., *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce. Drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa 2005.
- Korniłowicz J., *Stan mieszkalnictwa w Polsce*, referat wygłoszony na Forum Mieszkalnictwa i Rewitalizacji, Rybnik 21-22.05.2009.
- Kotus J., *Spoleczne dylematy w przestrzeni miejskiej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2005.
- Majchrzak M., *Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi*, [w:] *Zarządzanie gospodarką i finansami gminy*, red. H. Sochacka-Krysiak, Wydawnictwo SGH, Warszawa 2006, s. 123-157.
- Markowski T., *Rozpadają się centra polskich miast*, *Gazeta Wyborcza* z 23.02.2011, s. 15-16.
- Muczyński A., *Ocena wielkości luki remontowej w zasobach komunalnych i wspólnotowych*, „*Wycena*” 2008, nr 1 (82), s. 23-28.
- Myna A., *Housing Economy in the Lubelskie Voivodship in the years 1998-2009*, Statistical Office, Lublin 2011.
- Myna A., *Modele rozwoju lokalnej infrastruktury technicznej*, Wydawnictwo UMCS, Lublin 2012.
- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Mieszkania*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2013.

- Słodczyk J., *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2001.
- Staszewska S., Wdowicka M., *Rozwój budownictwa jednorodzinnego w strefie podmiejskiej Poznania jako przejaw suburbanizacji*, [w:] *Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich*, red. J. Słodczyk, R. Klimek, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2006, 141-152.
- Sylwestrzak J., *Porównanie kierunków kształtowania środowiska mieszkaniowego w Warszawie i Kopenhadze*, „Architecturae et Artibus” 2009, nr 1, s. 77-83.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, DzU 2000, nr 80, poz. 903, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, DzU 2005, nr 31, poz. 266, z późn. zm.
- Węclawowicz G., *Geografia społeczna miast. Zróżnicowania społeczno-przestrzenne*, PWN, Warszawa 2003.

OWNERSHIP CHANGES AND DEPRECIATION OF THE MULTIFAMILY DWELLING STOCK

Summary: The hypothesis was verified that privatization of municipal, company and State Treasury dwelling stock, meant the deterioration of their structure in terms of period of construction and standards, and the mix of dwelling ownership in multifamily buildings was one of the conditions of their depreciation. The theory of social segregation was confirmed, deepening against those who lived in the old, depreciated dwelling stock.

Keywords: dwellings, depreciation, privatization, social segregation.