

Dorota SIKORA-FERNANDEZ

DEPRYWACJA MIESZKANIOWA W POLSCE  
NA PODSTAWIE WYBRANYCH CZYNNIKÓW

5

Dr Dorota Sikora-Fernandez – *Uniwersytet Łódzki*

Adres korespondencyjny:

Wydział Zarządzania

Katedra Zarządzania Miastem i Regionem

ul. Matejki 22/26, 90-237 Łódź

e-mail: dorota.sikora@uni.lodz.pl

**ZARYS TREŚCI:** Deprywacja mieszkaniowa (ubóstwo mieszkaniowe) jest definiowana jako akumulacja niedostatków w podstawowych warunkach mieszkaniowych. Warunki mieszkaniowe w Polsce, mierzone m.in. za pomocą takich wskaźników, jak przeludnienie mieszkań, brak wyposażenia mieszkań w podstawową infrastrukturę techniczną czy ich walory funkcjonalne, są jednymi z najgorszych w Unii Europejskiej. Analiza zmian w poziomie ubóstwa mieszkaniowego w Polsce możliwa jest w oparciu o badanie warunków mieszkaniowych. Na potrzeby artykułu wybrano czynniki związane z brakiem podstawowej infrastruktury w mieszkaniach oraz czynniki ekonomiczne. Artykuł ma charakter teoretyczno-empiryczny. Jego celem jest analiza poziomu deprywacji mieszkaniowej w Polsce na podstawie wybranych czynników.

**SŁOWA KLUCZOWE:** Ubóstwo mieszkaniowe, deprywacja mieszkaniowa, warunki mieszkaniowe.

## HOUSING DEPRIVATION IN POLAND BASED ON SELECTED FACTORS

**ABSTRACT:** Housing deprivation (housing poverty) is defined as the accumulation of shortcomings in basic housing conditions. Housing conditions in Poland, measured inter alia by such indicators as overpopulation of flats, lack of housing equipment in the basic technical infrastructure or their functional qualities, are among the worst in the European Union. An analysis of changes in the level of housing poverty in Poland is possible based on the study of housing conditions. For the purposes of the articles, factors related to the lack of basic infrastructure in apartments and economic factors were selected. The article is of a theoretical and empirical nature. Its purpose is to analyze the level of housing deprivation in Poland based on selected factors.

**KEYWORDS:** Housing poverty, housing deprivation, housing conditions.

## 5.1. Wprowadzenie

Mieszkanie zaspokaja zarówno potrzeby podstawowe, jak i te wyższego rzędu. Godne warunki mieszkaniowe nabierają coraz większego znaczenia w powszechnym odczuciu społecznym, ponadto prawo do posiadania mieszkania jest zagwarantowane zarówno w Konstytucji RP z 1997 roku, jak i w dokumentach międzynarodowych, takich jak np. Deklaracja Praw Człowieka czy Europejska Karta Społeczna, w których wyraźnie wskazuje się odpowiedni standard realizacji tego prawa. Prawo to oznacza, że państwo powinno być zobowiązane do pomocy obywatelom w jego urzeczywistnieniu, za pomocą odpowiednio skonstruowanej polityki mieszkaniowej i jej instrumentów. A zatem z prawem do zamieszkania powinien być powiązany wzajemny układ praw i obowiązków gospodarstw domowych oraz instytucji publicznych w zakresie zapewniania podstawowych warunków mieszkaniowych (Lis 2015).

Warunki mieszkaniowe są jednym ze wskaźników stanowiących o obiektywnej jakości życia, rozumianej jako obiektywna forma zaspokojenia potrzeb człowieka (Siedlecka, Smarzewska 2013). J. Dzieciuchowicz (2011: 15) wyróżnia wewnętrzne i zewnętrzne warunki mieszkaniowe, będące jednymi z wielu elementów składających się na środowisko mieszkaniowe. Na te pierwsze składają się wiek, własność, typ i wysokość budynków mieszkalnych, jak i wielkość mieszkań, natomiast wyznacznikiem tych drugich jest m.in. gęstość zaludnienia, intensywność zabudowy mieszkaniowej, wielkość i własność nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę oraz dostępność usług publicznych. Jednostkowy poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, czyli standard mieszkaniowy, zależy od stanu technicznego budynku lub mieszkania (standardu rzeczy, standardu budowlanego) oraz sposobu wykorzystywania i zaludnienia (standardu użytkowania). Pierwszy z nich określa poziom zaspokojenia potrzeb w odniesieniu do przestrzeni użytkowej, wykończenia i wyposażenia budynku lub mieszkania (Andrzejewski 1987). Drugi natomiast charakteryzowany jest poprzez liczbę osób przypadających na mieszkanie lub izbę oraz przeciętną powierzchnię przypadającą na mieszkanie, gospodarstwo domowe lub osobę.

Z danych Eurostatu wynika, że warunki mieszkaniowe w Polsce, mierzone m.in. za pomocą takich wskaźników jak przeludnienie mieszkań, brak wyposażenia mieszkań w podstawową infrastrukturę techniczną czy ich walory funkcjonalne, są jednymi z najgorszych w Unii Europejskiej. Raport OECD dotyczący sytuacji mieszkaniowej w wybranych krajach wskazuje, że według liczby dostępnych mieszkań na 1 000 mieszkańców, Polska w 2015 roku zajmowała jedno z ostatnich (34 na 37) miejsc. Według szacunków Eurostatu (2017), ponad 10% ogółu ludności zagrożonych jest poważną deprywacją mieszkaniową, a wśród osób samotnie wychowujących dziecko wskaźnik ten rośnie do 22%.

Marginalizacja słabszych ekonomicznie grup społecznych i postępujące rozwarstwienie dochodowe społeczeństwa przełożyły się na widoczne gorsze obszary mieszkaniowe, dzielnice, osiedla, zespoły budynków oraz pojedyncze budynki (Zaniewska, Thiel 2009). Dodatkowymi czynnikami były negatywne trendy w planowaniu przestrzennym, wieloletnie niedoinwestowanie budynków mieszkalnych oraz niskie, w stosunku do kosztów utrzymania zasobów, czynsze. Zapewnienie odpowiedniej jakości mieszkań oraz zintegrowanej z nimi infrastruktury mieszkaniowej jest jednym z obszarów polityki mieszkaniowej.

Artykuł ma charakter teoretyczno-empiryczny. Jego celem jest analiza poziomu deprywacji mieszkaniowej w Polsce. W pierwszej części scharakteryzowane zostało zjawisko deprywacji mieszkaniowej oraz jej wskaźniki. Kolejna część dotyczy analizy warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych i poziomu deprywacji mieszkaniowej w Polsce na podstawie wybranych czynników.

## 5.2. Deprywacja mieszkaniowa a zapisy dotyczące zrównoważonego rozwoju

Deprywacja mieszkaniowa (ubóstwo mieszkaniowe) jest definiowana jako akumulacja niedostatków w podstawowych warunkach mieszkaniowych. Zazwyczaj rozpatrywana jest w trzech wymiarach: nieodpowiedniej do życia konstrukcji budynku/mieszkania, nieodpowiednim wyposażeniu w infrastrukturę techniczną oraz niewystarczającej przestrzeni w stosunku do użytkowników. Taka definicja wymaga zazwyczaj określenia podstawowego stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W Polsce, według definicji Głównego Urzędu Statystycznego, mieszkanie jest samodzielnym lokalem składającym się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany do celów mieszkalnych (*Gospodarka mieszkaniowa...* 2017). Lokal taki musi być konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami, posiadać niezależne wejście z klatki schodowej lub korytarza. Definicja ta jest tożsama z przepisami prawa budowlanego, które definiuje mieszkanie jako zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego (*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury...* 2002). *Ustawa o własności lokali* (UWL 1994) charakteryzuje mieszkanie jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Minimalna powierzchnia mieszkania wynosi obecnie 25 m<sup>2</sup>. *Ustawa o ochronie praw lokatorów* (UOL 2001) określa też minimalną powierzchnię mieszkania socjalnego na osobę – „powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie”.

Wśród wskaźników deprivacji mieszkaniowej można znaleźć wskaźniki ekonomiczne, takie jak choćby obciążenie gospodarstw domowych kosztami mieszkaniowymi czy społeczne, takie jak poziom bezpieczeństwa w sąsiedztwie zamieszkania.

Ubóstwo mieszkaniowe jest zjawiskiem najczęściej kojarzonym z problemem bezdomności, ewentualnie z zamieszkiwaniem mieszkań socjalnych, tymczasem dotyczy złych i bardzo złych warunków mieszkaniowych i obejmuje wiele różnych grup społecznych zajmujących przeludnione mieszkania, pozbawione podstawowych instalacji sanitarnych czy zamieszkujących mieszkania o złym stanie technicznym (Kozera i in. 2017). Zgodnie z Europejską Typologią Bezdomności i Wykluczenia Mieszkaniowego ETHOS, zjawisko wykluczenia mieszkaniowego istnieje w sytuacjach, w których ludzie mieszkają w lokalach niezabezpieczonych, konstrukcjach tymczasowych, w warunkach substandardowych lub są zagrożeni eksmisją albo przemocą (tab. 1).

Eurostat (Europejski Urząd Statystyczny) wśród wskaźników deprivacji mieszkaniowej wymienia przeludnienie, ale także brak wyposażenia mieszkania w łazienkę, toaletę, nieszczelny dach lub niedoświetlenie. Jako poważną deprivację mieszkaniową uznaje się sytuację, w której oprócz przeludnienia, dodatkowo występuje jeden z wcześniej wymienionych czynników.

Wskaźnik przeludnienia jest przez Eurostat definiowany jako odsetek ludności żyjącej w przeludnionych mieszkaniach (ryc. 1), przy czym za osobę żyjącą w warunkach przeludnienia uznaje się osobę, która nie ma do swojej dyspozycji minimalnej liczby izb zgodnie z zasadami:

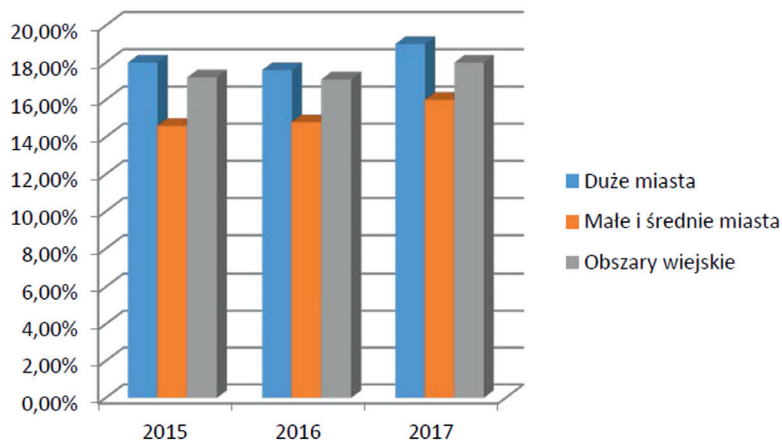
- jeden pokój dla jednoosobowego lub dwuosobowego gospodarstwa domowego;
- jeden pokój na każdą osobę w wieku powyżej 18 lat;
- jeden pokój na parę pojedynczych osób tej samej płci między 12 a 17 rokiem życia;
- jeden pokój na parę dzieci poniżej 12 roku życia.

Najtrudniejsza sytuacja, spośród 28 krajów Unii Europejskiej pod względem przeludnienia mieszkań w miastach w 2017 roku, była w Bułgarii, gdzie wskaźnik przeludnienia mieszkań w miastach wyniósł 49,8%, następnie w Rumunii, na Łotwie i w Polsce (odpowiednio 47,3%, 46,8% i 41,3%). Jednocześnie poważną deprivacją mieszkaniową w dużych miastach UE zagrożonych jest 4% ludności, w średnich i małych miastach 3%, natomiast w obszarach wiejskich 6% (Eurostat 2017). Najbardziej zagrożone są również osoby samotnie wychowujące dziecko (8%) – ryc. 2.

Tabela 1. Europejska Typologia Bezdomności i Wykluczenia Mieszkaniowego ETHOS w odniesieniu do ubóstwa mieszkaniowego

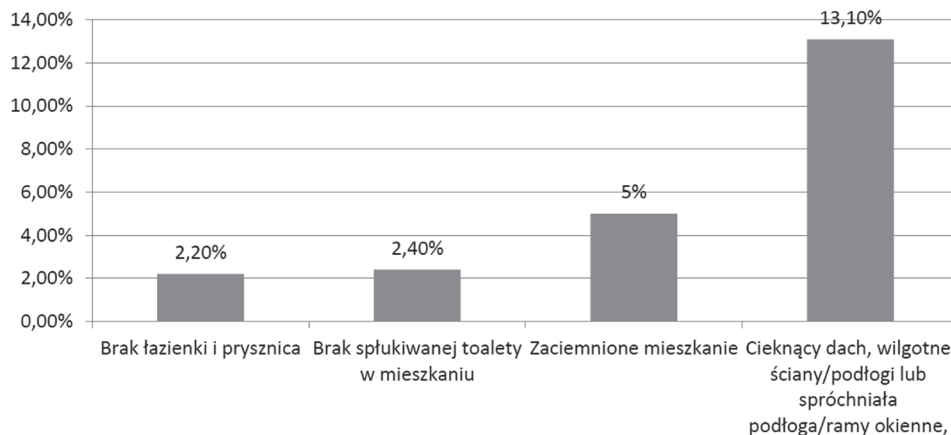
Kategoria operacyjna	Sytuacja życiowa	Definicja generalna
Ludzie żyjący w niezabezpieczonym/niepewnym mieszkaniu	Tymczasowo u rodziny lub przyjaciół	Życie w konwencjonalnym mieszkaniu, ale nie w swoim stałym miejscu zamieszkania z powodu braku domu
	Wynajmujący nielegalnie	Zajmowanie mieszkania bez legalnej/ważnej umowy najmu lub nielegalne zajmowanie mieszkania
	Zajmujący ziemię nielegalnie	Zajmowanie ziemi bezprawnie
Ludzie zagrożeni eksmisją	Z orzeczoną eksmisją	Nakaz eksmisji został wydany/jest wdrażany
	Nakaz zwrotu mienia	Kiedy właściciel/kredytodawca ma prawo przejęcia własności
Ludzie zagrożeni przemocą	Incydenty rejestrowane przez Policję/Straż Miejską	Gdy służby podejmują akcję, aby zagwarantować bezpieczeństwo rodzinie
Ludzie żyjący w tymczasowych/niekonwencjonalnych/nietrwałych konstrukcjach	Mobilne domy	Nieprzeznaczone jako stałe miejsce zamieszkania
	Niekonwencjonalne budynki	Prowizoryczne schronienie, szałas, szopa lub inna konstrukcja
	Tymczasowe konstrukcje	Budy, chaty, domki letniskowe
Ludzie mieszkający w lokalach substandardowych	Zajmowanie mieszkania nieodpowiedniego do zamieszkiwania/niespełniającego standardów mieszkaniowych	Nienadające się do zamieszkania według ustawowego standardu krajowego lub przepisów budowlanych
Ludzie mieszkający w warunkach przeludnienia	Najwyższa krajowa norma przeludnienia	Zdefiniowane jako przekroczenie krajowych standardów przeludnienia, pomieszczeń użytkowych lub metrażu na osobę

Źródło: FEANTSA, <https://www.feantsa.org> (dostęp: sierpień 2018).



Ryc. 1. Przeludnienie mieszkań w krajach UE w latach 2015–2017

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Eurostat, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/main-tables> (dostęp: sierpień 2018).



Ryc. 2. Wskaźniki deprivacji mieszkaniowej w krajach UE w 2017 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Eurostat, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/main-tables> (dostęp: sierpień 2018).

W krajach Unii Europejskiej nie ma jednej polityki mieszkaniowej, co w pewnym stopniu ogranicza działania związane z przeciwdziałaniem wykluczeniu mieszkaniowemu, pozostawiając je w gestii poszczególnych państw. Te z kolei, kształtując politykę mieszkaniową, nie mogą prowadzić działań sprzecznych z celami innych polityk szczegółowych państwa, np. polityki społecznej, ekonomicznej, przestrzennej czy zrównoważonego rozwoju. W kontekście wykluczenia

mieszkaniowego polityka mieszkaniowa musi uwzględniać fakt, że brak miejsca do zamieszkania, bezdomność, niedostateczne warunki mieszkaniowe czy nawet utrata zdolności osób o niskich dochodach do utrzymywania mieszkania i będące tego konsekwencją zadłużenie, może powodować szeroko pojęte wykluczenie społeczne. A zatem polityka mieszkaniowa jest jednym z instrumentów polityki przeciwdziałania wykluczeniu, szczególnie w odniesieniu do wyznaczania standardów mieszkaniowych, zmniejszania poziomu przeludnienia mieszkań oraz zwiększania dostępności mieszkaniowej.

Tematyka obniżenia poziomu wykluczenia mieszkaniowego pojawia się także wśród celów organizacji międzynarodowych. Przykładowo Organizacja Narodów Zjednoczonych w celu 11. zrównoważonego rozwoju zakłada:

- zapewnienie wszystkim dostępu do odpowiednich, bezpiecznych i przystępnych cenowo mieszkań i podstawowych usług oraz zrewitalizowanie slumsów;
- poprawę integracyjnej i zrównoważonej urbanizacji oraz zdolności do partycypacyjnego, zintegrowanego i zrównoważonego planowania i zarządzania osadnictwem ludzkim we wszystkich krajach;
- wspieranie krajów najsłabiej rozwiniętych w budowaniu trwałych i odpornych budynków, wykorzystując lokalne materiały.

Nowa Agenda Miejska (*New Urban Agenda*), zatwierdzona w 2016 roku w Quito także odnosi się do przeciwdziałania wykluczeniu mieszkaniowemu w sposób bezpośredni, zakładając promowanie „(...) krajowych, regionalnych i lokalnych polityk mieszkaniowych, które wspierają stopniową realizację prawa do odpowiedniego miejsca zamieszkania dla wszystkich jako elementu składowego prawa do odpowiedniego standardu życia, które zwalczają wszelkie formy dyskryminacji i przemocy oraz zapobiegają arbitralnie wymuszonym eksmisjom oraz które koncentrują się na potrzebach bezdomnych, osób znajdujących się w trudnej sytuacji, grup o niskich dochodach i osób niepełnosprawnych (...)” (Nowa Agenda Miejska 2016).

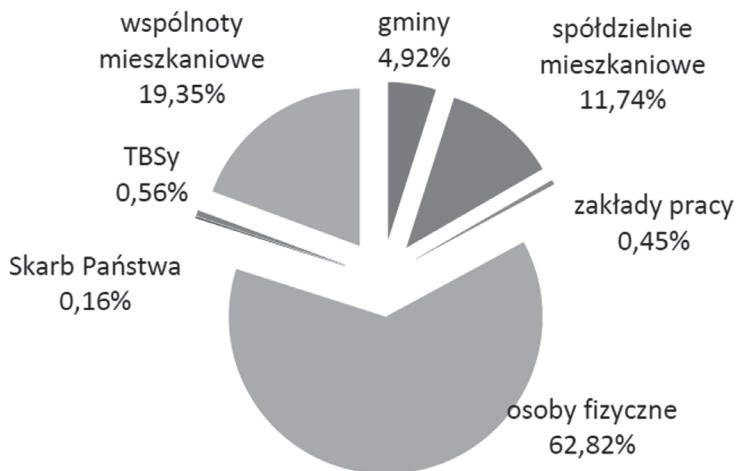
### 5.3. Wybrane czynniki deprywacji mieszkaniowej w Polsce

Analiza zmian w poziomie ubóstwa mieszkaniowego w Polsce możliwa jest w oparciu o badanie warunków mieszkaniowych. Wybrano czynniki związane z brakiem podstawowej infrastruktury w mieszkaniach oraz czynniki ekonomiczne. W badaniu wykorzystano dane z 2017 roku, a w sytuacjach, w których nie były one jeszcze udostępnione – z roku poprzedniego.

W 2017 roku w Polsce zamieszkałych było prawie 14,5 mln mieszkań, z czego 67% zlokalizowanych było w miastach. W roku poprzedzającym, 67% zasobów należała do osób fizycznych. Szacuje się jednak, że udział własności prywatnej w posiadaniu mieszkań wynosi łącznie z mieszkaniem zlokalizowanymi we



wspólnotach mieszkaniowych około 83%<sup>1</sup>. Zasoby komunalne stanowiły jedynie niecałe 5%, najmniejszą grupę stanowiły zasoby towarzystw budownictwa społecznego, zakładów pracy oraz Skarbu Państwa (ryc. 3).



Ryc. 3. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w 2016 roku według ich formy własności

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl> (dostęp: wrzesień 2018).

Udział własności prywatnej w posiadaniu mieszkań jest dość wysoki w porównaniu z innymi krajami Unii Europejskiej. Dla porównania, w Szwajcarii jest to 42%, w Niemczech 51,7%, a w Austrii 55%<sup>2</sup>.

Analizując wielkość mieszkań i ich zaludnienie można stwierdzić, że przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 74 m<sup>2</sup> (64,6 m<sup>2</sup> w miastach i 93,5 m<sup>2</sup> na wsiach) (*Warunki mieszkaniowe...* 2018) – tab. 2.

Jak wynika z tabeli 2, największa przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę była w mieszkaniach zlokalizowanych w województwach mazowieckim, dolnośląskim i podlaskim, natomiast najmniejsza w województwach warmińsko-mazurskim, kujawsko-pomorskim oraz podkarpackim. Z kolei największe zaludnienie mieszkań odnotowano w województwach podkarpackim, wielkopolskim i małopolskim, natomiast najmniejsze w mazowieckim, łódzkim i dolnośląskim.

<sup>1</sup> *Bogatsi obywają się bez własnego M*, <https://www.obserwatorfinansowy.pl/tematyka/makroekonomia/bogatsi-obywaja-sie-bez-wlasnego-m/> (dostęp: wrzesień 2018).

<sup>2</sup> *Bogatsi obywają się bez własnego M*, *op. cit.*



Tabela 2. Warunki mieszkaniowe w poszczególnych województwach Polski w 2017 roku

Województwo	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	Przeciętna liczba osób na 1 izbę
Polska	74,0	27,8	3,82	0,70
Dolnośląskie	72,5	29,2	3,83	0,65
Kujawsko-Pomorskie	70,1	25,1	3,77	0,74
Lubelskie	77,2	28,1	3,85	0,71
Lubuskie	73,6	27,0	3,97	0,69
Łódzkie	69,2	28,4	3,60	0,68
Małopolskie	78,4	27,3	3,92	0,73
Mazowieckie	72,2	30,3	3,63	0,66
Opolskie	80,9	29,0	4,19	0,67
Podkarpackie	81,7	25,4	4,10	0,78
Podlaskie	76,6	29,1	4,02	0,65
Pomorskie	72,1	26,8	3,78	0,71
Śląskie	71,0	27,5	3,76	0,69
Świętokrzyskie	74,6	26,6	3,79	0,74
Warmińsko-Mazurskie	68,5	24,6	3,78	0,74
Wielkopolskie	81,3	28,2	4,05	0,71
Zachodniopomorskie	70,7	27,1	3,84	0,68

Źródło: dane Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl> (dostęp: wrzesień 2018).

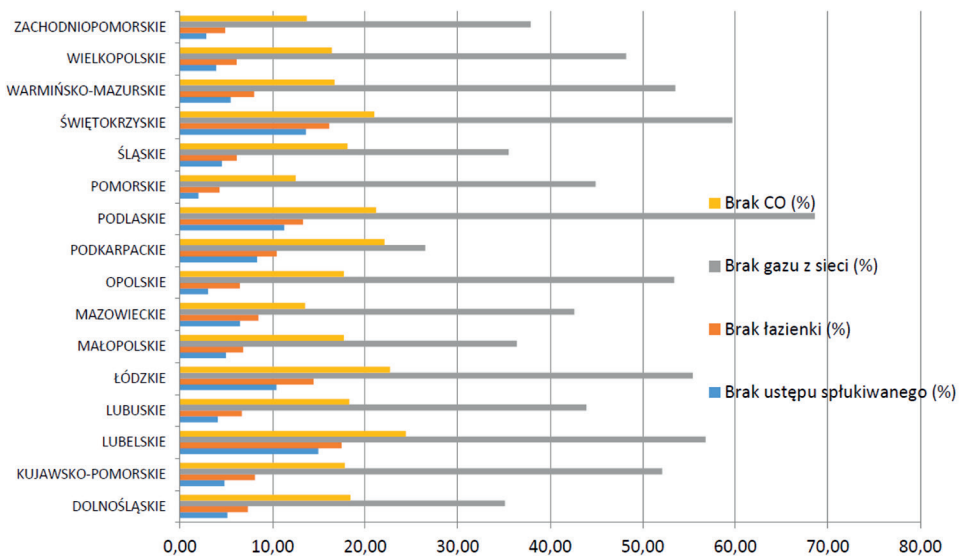
Wyposażenie mieszkań w instalacje obrazuje tabela 3.

Analiza wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne pokazuje, że najczęściej występującą instalacją jest wodociąg – w miastach wskaźnik wyposażenia wynosi 99,1%, natomiast na wsiach 92,2%. Najmniej mieszkań wyposażonych było w gaz z sieci. Instalację tą posiadało 71,8% mieszkań położonych na terenie miasta i tylko 21,9% mieszkań na wsiach. Zarówno brak instalacji wodociągowej, jak i centralnego ogrzewania nie stanowi o braku dostępu do wody lub ciepła. Natomiast brak dostępu do ustępu splukiwanego, jak i brak łazienki są jednym z głównych czynników świadczących o ubóstwie mieszkaniowym (ryc. 4).

Tabela 3. Odsetek mieszkań wyposażonych w urządzenia i instalacje techniczno-sanitarne w 2017 roku w Polsce

Instalacje	Gospodarstwa domowe				
	Ogółem	w tym			
		Pracownicy	Rolnicy	Pracujący na własny rachunek	Emeryci i renciści
Wodociąg	99,4	99,7	99,4	99,8	99,2
w tym z sieci	94,0	94,6	87,4	94,0	94,0
Ustęp splukiwany	97,9	98,7	97,7	99,3	97,2
Łazienka	96,9	98,1	97,4	99,0	95,7
Ciepła woda bieżąca	97,1	98,3	97,4	99,0	96,0
w tym z sieci	30,6	33,0	1,9	30,3	30,5
Gaz	90,3	89,0	95,3	83,5	93,6
w tym z sieci	55,2	55,3	9,7	58,4	60,6
Centralne ogrzewanie	86,9	88,6	90,8	90,3	85,2
Piece	13,0	11,3	9,2	9,5	14,7

Źródło: *Sytuacja gospodarstw domowych...*, <http://stat.gov.pl> (dostęp: wrzesień 2018).

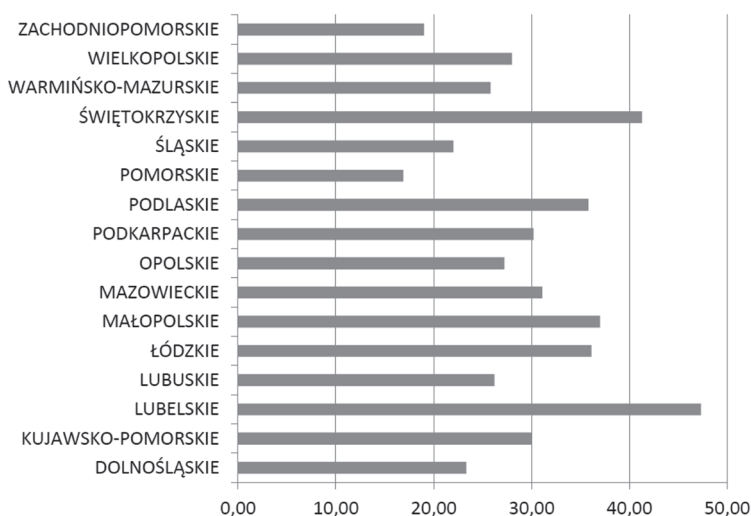


Ryc. 4. Mieszkania bez dostępu do instalacji techniczno-sanitarnych w podziale na województwa w 2017 roku w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, <http://stat.gov.pl> (dostęp: wrzesień 2018).

Najwyższy wskaźnik deprywacji, z uwagi na brak ustępu spłukiwanego, występuje w województwach lubelskim (14,94%), świętokrzyskim oraz podlaskim (11,26%), natomiast z uwagi na brak łazienki – w województwach lubelskim (17,46%), świętokrzyskim (16,14%) i łódzkim (14,41%).

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego (*Warunki mieszkaniowe...* 2018) wynika także, że prawie 30% mieszkań w Polsce nie jest podłączonych do sieci kanalizacyjnej. W miastach wskaźnik ten wynosi niecałe 10%, natomiast na obszarach wiejskich aż 60%. Jest to częściowo uzasadnione np. rozproszeniem zabudowy i brakiem uzasadnienia ekonomicznego do budowy takiej infrastruktury. Największy odsetek mieszkań niepodłączonych do sieci kanalizacyjnej znajduje się w województwach lubelskim (47,3%), świętokrzyskim (41,3%) oraz małopolskim (37%) – ryc. 5.



Ryc. 5. Odsetek mieszkań niepodłączonych do sieci kanalizacyjnej w podziale na województwa w 2017 roku w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl> (dostęp: wrzesień 2018).

Jak wymieniono wcześniej, poza czynnikami związanymi z warunkami mieszkaniowymi, na poziom deprywacji mieszkaniowej wpływają także czynniki ekonomiczne. Poziomu zróżnicowania dochodowego w Polsce na podstawie współczynnika Giniego (28,9) oraz wskaźnik deprywacji mieszkaniowej obliczony przez Eurostat (9,4) nie wykazują znacznej korelacji. Współczynnik Giniego tylko w około 30% wyjaśnia zróżnicowanie odsetka osób mieszkających w bardzo złych warunkach (Prajnsnar 2018). Jednocześnie użytkowanie mieszkania i nośniki energii stanowiły 19,5% przeciętnych wydatków na 1 osobę w gospodarstwach domowych (*Sytuacja gospodarstw domowych... op. cit.*).

Kolejnym czynnikiem wpływającym na poziom ubóstwa mieszkaniowego jest zagrożenie utratą mieszkania, np. z tytułu zaległości czynszowych. Zagrożenie to może być mierzone liczbą orzeczonych eksmisji (tab. 4).

Tabela 4. Eksmisje z zasobów gminnych z tytułu zaległości czynszowych w 2016 roku w Polsce<sup>3</sup>

Województwo	Eksmisje zasobów gminnych		Eksmisje z zasobów osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych		Eksmisje z zasobów spółdzielni mieszkaniowych	
	toczące się w sądzie	orzeczone przez sąd	toczące się w sądzie	orzeczone przez sąd	toczące się w sądzie	orzeczone przez sąd
Dolnośląskie	962	777	297	104	88	49
Kujawsko-Pomorskie	648	577	121	12	65	43
Lubelskie	98	67	24	19	78	49
Lubuskie	183	179	66	11	39	38
Łódzkie	254	990	266	71	102	87
Małopolskie	561	354	307	61	64	30
Mazowieckie	2532	1581	358	87	336	132
Opolskie	363	297	75	13	25	14
Podkarpackie	51	87	28	8	27	29
Podlaskie	71	147	36	11	22	26
Pomorskie	619	546	298	40	112	46
Śląskie	2312	1871	253	135	276	213
Świętokrzyskie	160	112	29	11	104	25
Warmińsko-Mazurskie	427	305	143	26	62	30
Wielkopolskie	529	234	78	30	101	65
Zachodniopomorskie	771	821	180	35	89	61

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl> (dostęp: wrzesień 2018).

Liczby przeprowadzonych eksmisji w 2016 roku nie są wysokie, wynika to głównie z faktu, iż procedura eksmisyjna w Polsce jest trudna i długa, a gminy nie są w stanie zapewnić odpowiedniej liczby lokali zastępczych dla osób eksmitowanych.

<sup>3</sup> Dane za rok 2017 są niedostępne.

Dane te, zestawione z danymi dotyczącymi zaległości w opłatach za mieszkanie pokazują, że skala zagrożenia utratą mieszkania z powodów ekonomicznych jest dość duża i w 2016 roku wyniosła ok. 11%<sup>4</sup>.

## 5.4. Zakończenie

Warunki mieszkaniowe w Polsce, szczególnie na tle krajów Unii Europejskiej, są złe. Przyczyną takiego stanu rzeczy są m.in. wieloletnie zaniedbania inwestycyjne w obszarze gospodarki mieszkaniowej. W latach 90., błędnie założono, że przekazanie odpowiedzialności za całość gospodarki mieszkaniowej na samorząd terytorialny rozwiąże problemy mieszkaniowe, tymczasem nie ma on żadnego wpływu na makroekonomiczne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, ani nie posiada odpowiednich środków finansowych, które pomogłyby uruchomić system wspierania budownictwa mieszkaniowego (Marszał 1999), a przede wszystkim zmniejszyć poziom ubóstwa mieszkaniowego. Niezbędne staje się zatem połączenie działań na szczeblu lokalnym i szczeblu państwowym oraz wsparcie budżetów lokalnych z budżetu państwa, w celu rozwoju budownictwa dostępnego dla osób o niskich dochodach, zamieszkujących mieszkania o niskim stanie technicznym, bez odpowiedniego dostępu do infrastruktury. Zmniejszenie poziomu wykluczenia mieszkaniowego powinno zatem stać się jednym z priorytetów polityki mieszkaniowej państwa. Zasadne wydaje się także działanie w kierunku integracji podmiotów odpowiedzialnych za politykę społeczną, politykę mieszkaniową i planowanie przestrzenne w zakresie obniżania poziomu wykluczenia mieszkaniowego. Pomocne byłoby stworzenie jednorodnego, zagregowanego wskaźnika wykluczenia mieszkaniowego, pozwalającego na szersze spojrzenie na tę problematykę.

## Literatura

- Andrzejewski A., 1987, *Polityka mieszkaniowa*, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa: 1–319.
- Bogatsi obywają się bez własnego M*, <https://www.obserwatorfinansowy.pl/tematyka/makroekonomia/bogatsi-obywaja-sie-bez-wlasnego-m/> (dostęp: wrzesień 2018).
- Gospodarka mieszkaniowa w 2016 r. Informacje i opracowania statystyczne*, 2017, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Dzieciuchowicz J., 2011, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kozera A., Stanisławska J., Głowicka-Wołoszyn R., 2017, *Zjawisko ubóstwa mieszkaniowego w krajach Unii Europejskiej*, „Wiadomości Statystyczne”, LXII 1 (668): 77–89.
- Lis P., 2015, *Cykle mieszkaniowe. Rola rynku i państwa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

<sup>4</sup> Obliczenia własne na podstawie liczby eksmisji oraz liczby mieszkań zadłużonych.

- Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK”, 190, Warszawa: 21–22.
- Nowa Agenda Miejska, 2016, <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Polish.pdf> (dostęp: wrzesień 2018).
- Prajsnar A., 2018, *Równość sposobem na mieszkaniową biedę?*, <https://forsal.pl/artykuly/1235158,rownosc-sposobem-na-mieszkaniowa-biede.html> (dostęp: październik 2018).
- Siedlecka A., Smarzewska A., 2013, *Warunki mieszkaniowe jako miernik obiektywnej jakości życia osób niepełnosprawnych*, „Zeszyty Naukowe Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej”, 102: 155–166.
- Sytuacja gospodarstw domowych w 2017 roku w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych*, <http://stat.gov.pl> (dostęp: wrzesień 2018).
- Warunki mieszkaniowe w Polsce w 2017 r. Informacje sygnałowe*, 2018, Główny Urząd Statystyczny.
- Zaniewska H., Thiel M., 2009, *Mieszkaniowe obszary problemowe w Polsce*, „Architectura et Artibus”, 1: 99–107.

### Akty prawne

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 roku* (Dz.U., nr 75, poz. 690).
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianach Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku* (Dz.U., nr 71, poz. 733).
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku* (Dz.U., nr 85, poz. 388).

### Źródła internetowe

- <http://stat.gov.pl>.
- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/main-tables>.
- <https://www.feantsa.org>.
- <https://www.obserwatorfinansowy.pl/tematyka/makroekonomia/bogatsi-obywaja-sie-bez-wlasnego-m/>.

### Historia artykułu

Data wpływu: 19 października 2018

Data akceptacji: 12 grudnia 2018