

SYTUACJA MIESZKANIOWA NA OBSZARZE GÓRNOŚLĄSKO-ZAGŁĘBIOWSKIEJ METROPOLII



Opracowanie:
Antoni Matuszko
Dariusz Mikołajczyk
Andrzej Bąk

Konsultacje:
Kamil Nowak

TYTUŁ	Sytuacja mieszkaniowa na obszarze Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii
AUTORZY	Antoni Matuszko  https://orcid.org/0000-0001-5601-6624 Dariusz Mikołajczyk  https://orcid.org/0000-0003-3278-0139 Andrzej Bąk  https://orcid.org/0000-0003-0546-0965
KONSULTACJE MERYTORYCZNE	Kamil Nowak  https://orcid.org/0000-0003-2339-5407
KOREKTA JĘZYKOWA	TYPO Usługi Wydawnicze, Jadwiga Popowska
SKŁAD I ŁAMANIE	TYPO Usługi Wydawnicze, Jadwiga Popowska
WYDAWCA	Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa – Kraków
DATA WYDANIA	2022
FORMAT	PDF online
ISBN	978-83-65105-94-3

Projekt pt. „Nowy model urbanizacji w Polsce – praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwarte” (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w Ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG.

Spis treści

Wykaz ważniejszych skrótów i oznaczeń	4
1. Wprowadzenie	5
2. Cel i zakres badania	7
3. Ocena ilościowa zasobów mieszkaniowych	9
3.1. Zasób mieszkaniowy ogółem	9
3.2. Gminny zasób mieszkaniowy	25
3.3. Zasób towarzystw budownictwa społecznego	43
4. Stan zasobów mieszkaniowych	45
4.1. Warunki mieszkaniowe	45
4.2. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne i sanitarne	70
5. Wydatki budżetowe gmin na gospodarkę mieszkaniową	81
6. Podsumowanie wyników i wnioski	97
Literatura	99
Spis tabel	101
Spis rycin	103

Wykaz ważniejszych skrótów i oznaczeń

BDL GUS	Bank Danych Lokalnych GUS
GUS	Główny Urząd Statystyczny
GZM, Metropolia	Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia
numer TERYT	numer Krajowego Rejestru Urzędowego Podziału Terytorialnego Kraju prowadzonego przez GUS
obszar zewnętrzny, strefa zewnętrzna, strefa zewnętrzna GZM	28 gmin otaczających rdzeń GZM (13 gmin miejskich, 13 wiejskich i 2 gminy miejsko-wiejskie)
obszary miejskie	gminy miejskie (ostatnia cyfra numeru TERYT równa 1) i miasta z gmin miejsko-wiejskich (ostatnia cyfra numeru TERYT równa 4)
obszary wiejskie	gminy wiejskie (ostatnia cyfra numeru TERYT równa 2) i obszary wiejskie gmin miejsko-wiejskich (ostatnia cyfra numeru TERYT równa 5)
p.p.	punkt procentowy
powiat grodzki	miasto na prawach powiatu
powiat ziemski	powiat niebędący miastem na prawach powiatu
powiaty GZM	19 powiatów (w tym 13 miast na prawach powiatu), w skład których wchodzi 41 gmin należących do GZM
PRG	Państwowy Rejestr Granic i Jednostek Podziału Terytorialnego
PUM	powierzchnia użytkowa mieszkań
rdzeń, rdzeń miejski GZM	centralna część GZM złożona z 13 miast na prawach powiatu
rok bazowy	rok, dla którego przyjęto, że wartość miary analizowanego zjawiska wynosi 100%
TBS	towarzystwo budownictwa społecznego
woj.	województwo

W tabelach:

- ➔ kropka „,” – brak danych (zupełny brak informacji lub brak informacji wiarygodnej),
- ➔ wartości zaokrąglone do ostatniej cyfry znaczącej – rozbieżności mogą wynikać z przyjętych zaokrągleń.

1

Wprowadzenie

Problematyka mieszkalnictwa stała się w Polsce w ostatnich latach przedmiotem szczególnego zainteresowania, na co wskazują liczne regulacje prawne oraz dokumenty strategiczno-programowe przyjmowane na poziomie krajowym, jak np. przyjęty uchwałą Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM) – dokument określający główne kierunki realizacji polityki mieszkaniowej państwa w perspektywie do 2030 roku. Jego wdrożenie, w ocenie ustawodawcy, miało stanowić kompleksową odpowiedź na zdiagnozowane problemy polskiego sektora mieszkaniowego poprzez wskazanie priorytetowych obszarów interwencji oraz prawnych instrumentów realizacji zadań z zakresu wsparcia mieszkalnictwa. Wśród kluczowych problemów i wyzwań ujętych w ramach NPM znalazły się: dostępność do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych (jako cel szczegółowy nr 1), zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową (jako cel szczegółowy nr 2), poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz poprawa efektywności energetycznej (jako cel szczegółowy nr 3) (Narodowy Program Mieszkaniowy 2016, s. 49–50).

Przejawem rosnącej roli polityki mieszkaniowej w wymiarze krajowym jest również jej umiejscowienie w ramach przyjętej w czerwcu 2022 r. przez rząd Krajowej Polityce Miejskiej 2030 (KPM 2030). Dokument ten definiuje najważniejsze wyzwania rozwojowe miast i ich obszarów funkcjonalnych, wskazując poprawę dostępności mieszkaniowej jako jeden z 11 wyznaczonych kierunków działań polityki miejskiej (wyzwanie nr VIII). Jak bowiem zaznaczył ustawodawca, charakteryzując przedmiotowe wyzwanie, stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wpływa istotnie na jakość życia w miastach oraz warunkuje ich dalszy rozwój (KPM 2030, s. 107). Wszelkie działania podejmowane w tym zakresie wpisują się jednocześnie w realizację jednego z globalnych celów zrównoważonego rozwoju, określonego w Agendzie 2030 na rzecz zrównoważonego rozwoju (cel nr 11 – „Uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu”).

Realizacja wyżej przywołanych celów w sferze mieszkalnictwa wymaga zatem od władz publicznych, tj. zarówno od administracji rządowej, jak i jednostek samorządu terytorialnego, prowadzenia świadomej i równie skutecznej polityki mieszkaniowej. Stanowi o tym art. 75 ust. 1 Konstytucji RP w brzmieniu: „Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli”, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”. Mówi o tym również art. 4 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminny i o zmianie Kodeksu cywilnego w brzmieniu: „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

należy do zadań własnych gminy”. W tym kontekście mieszkanie uznaje się jako jedno z podstawowych praw obywatela, co też znajduje swoje odzwierciedlenie w przepisach prawa międzynarodowego, a w szczególności zapisane zostało w art. 25 Powszechnej Deklaracji Prawa Człowieka ONZ.

W świetle powyższego uznać należy, że tak szeroko rozumiana polityka mieszkaniowa ma w rezultacie służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych różnych grup obywateli, w tym powinna dążyć przede wszystkim do wyrównywania szans i zapewnienia godnych warunków mieszkaniowych wśród zmarginalizowanej ekonomicznie części społeczeństwa (Cyran 2013; Salamon, Muzioł-Węclawowicz, 2015; Markowski i in. 2018; Muzioł-Węclawowicz i in. 2018; Krystek-Kucewicz i in. 2020; Kisiel i in. 2021; Strączkowski, Koszel, 2021).

Zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują również gminne budownictwo mieszkaniowe.

Analiza sytuacji mieszkaniowej, w tym diagnoza poziomu rozwoju mieszkalnictwa gmin położonych na obszarze Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM, Metropolia) powinna być punktem wyjścia do zaprogramowania zintegrowanej i efektywnej lokalnej polityki mieszkaniowej, która byłaby odpowiedzią na wcześniej zdiagnozowane problemy.

2 | Cel i zakres badania

Głównym celem badania była diagnoza stanu sytuacji mieszkaniowej w gminach Metropolii. Analizie poddano wielkość i stan zasobów mieszkaniowych oraz wydatki budżetowe gmin na gospodarkę mieszkaniową, przedstawiając GZM na tle kraju oraz województwa śląskiego. Ocena ilościowa zasobów mieszkaniowych obejmuje analizę zasobu mieszkaniowego ogółem, gminnego zasobu mieszkaniowego i zasobu towarzystw budownictwa społecznego. Natomiast stan zasobów mieszkaniowych obejmuje analizę warunków mieszkaniowych i wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne i sanitarne.

Należy przy tym zastrzec, że w ramach niniejszego badania nie podjęto analizy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Metropolii, gdyż stanowi to przedmiot odrębnego opracowania (Sykała i in. 2022).

Zakresem przestrzennym objęto cały obszar GZM (41 gmin), w ramach którego wchodzi 13 miast na prawach powiatu (rdzeń miejski), 13 gmin miejskich, 2 gminy miejsko-wiejskie oraz 13 gmin wiejskich. Jego powierzchnia obejmuje ponad 2,5 tys. km², tym samym pokrywa 20,7% woj. śląskiego i 0,8% powierzchni kraju. Zgodnie z danymi GUS, w 2020 r. obszar GZM zamieszkiwany był przez ok. 2,23 mln osób, co stanowiło 49,6% mieszkańców woj. śląskiego oraz 5,8% populacji Polski. Strukturę administracyjną jedynego jak dotąd w Polsce związku metropolitalnego powołanego na mocy Ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w woj. śląskim przedstawiono na ryc. 1.

Wybrane analizy z uwagi na dostępność danych wyłącznie na poziomie powiatów zostały wykonane dla 19 powiatów, w skład których wchodzi 41 gmin należących do GZM (powiatów GZM). Na te powiaty składają się:

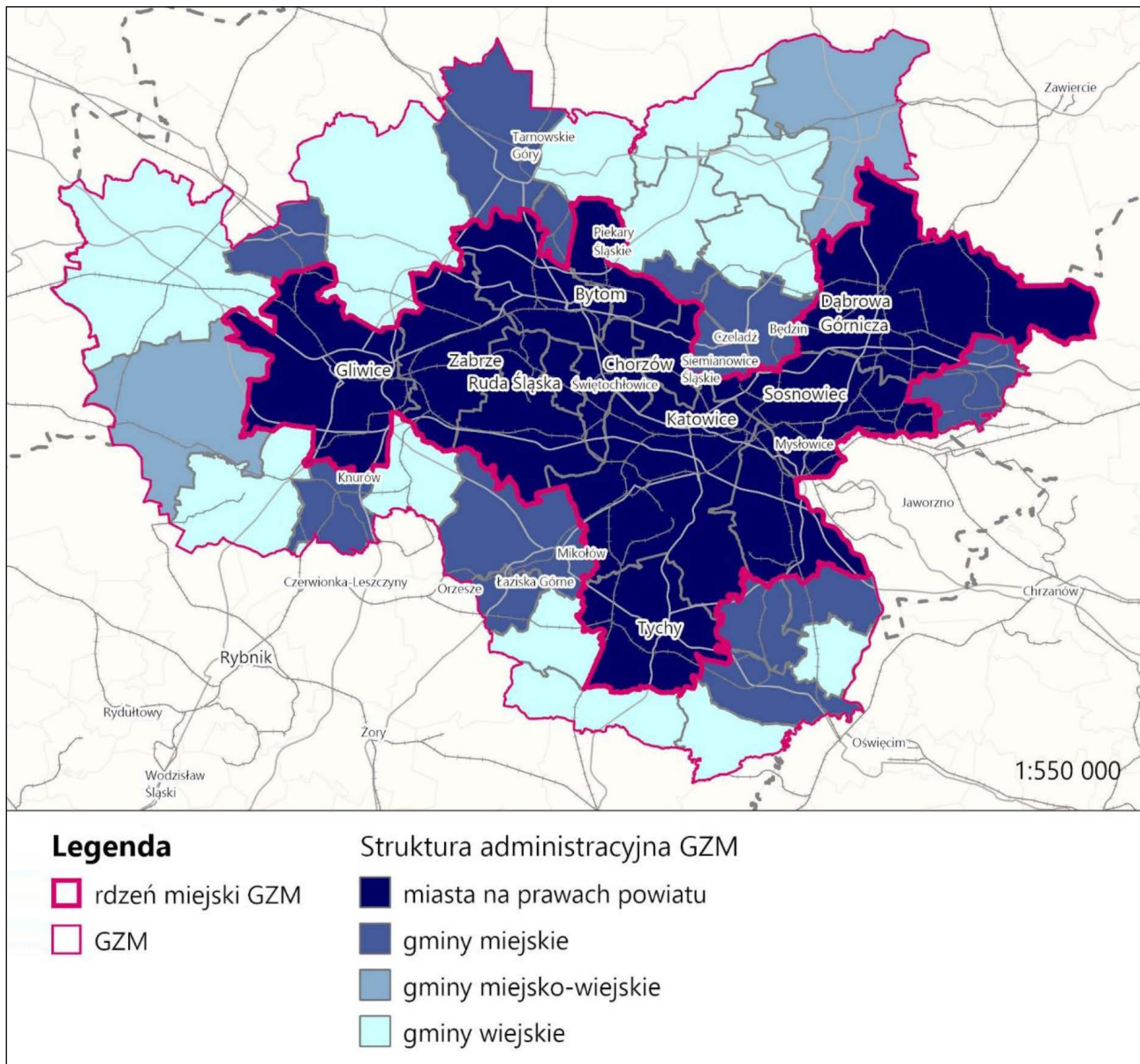
- 13 miast na prawach powiatów – rdzeń GZM – tzw. powiaty grodzkie,
- 6 powiatów obejmujących więcej niż jedną gminę miejską – tzw. powiaty ziemskie, przy czym w przypadku:
 - dwóch powiatów (będziński i bieruńsko-lędziński) – wszystkie gminy wchodzące w skład tych powiatów tworzą GZM,
 - czterech powiatów (gliwicki, mikołowski, pszczyński, tarnogórski) – tylko część gmin wchodzących w skład tych powiatów tworzy GZM.

Pomimo że GZM utworzony został w 2017 r., zakres czasowy analizy obejmował lata 2011–2020, przy czym część danych dostępna była jedynie w wybranych rocznikach lub dla krótszych okresów:

- dla lat 2013 i 2020 – zasoby mieszkaniowe wg form własności,
- dla 2020 r. – mieszkania niezamieszkane,
- lata 2013–2020 – gminny zasób komunalny, w tym mieszkania niezamieszkane, zasoby TBS,

- lata 2013–2018 – lokale socjalne,
- lata 2019–2020 – najem socjalny lokali,
- lata 2014–2020 – sprzedaż mieszkań gminnych.

W takim przypadku informacja taka została podana w tekście analizy danego zagadnienia.



Ryc. 1. Metropolia GZM – struktura administracyjna

Źródło: opracowanie własne na podstawie PRG

3

Ocena ilościowa zasobów mieszkaniowych

3.1. Zasób mieszkaniowy ogółem

Według danych BDL GUS na koniec 2020 r. liczba budynków mieszkalnych w Polsce wynosiła ponad 6,6 mln, w woj. śląskim – ponad 670 tys., z czego na badanym obszarze GZM zlokalizowanych było blisko 220 tys. budynków mieszkalnych (tab. 1).

Tab. 1. Liczba budynków mieszkalnych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

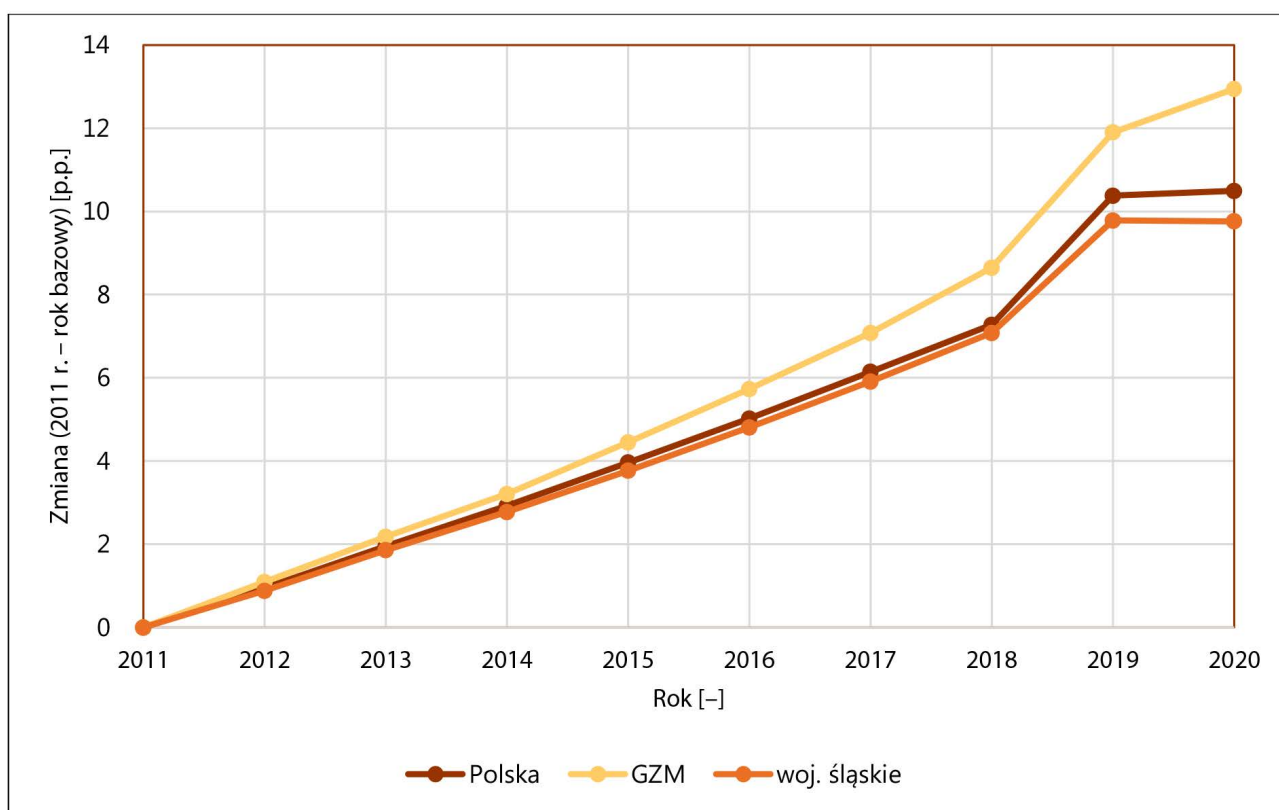
	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[tys.]									
Polska	6 007	6 064	6 124	6 182	6 245	6 308	6 376	6 444	6 630	6 637
Woj. śląskie	615	620	626	632	638	644	651	658	675	675
GZM	192	195	197	199	201	203	206	209	215	217

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Oceniając zmiany w latach 2011–2020, można zaobserwować systematyczny wzrost liczby budynków mieszkalnych w Polsce (średniorocznie ok. 70 tys.) (ryc. 2). We wspomnianym okresie przybyło 630 tys. nowych budynków mieszkalnych, w tym blisko 25 tys. na obszarze Metropolii. W latach 2011–2019 nastąpił przyrost liczby budynków mieszkalnych w Polsce o 10,4 p.p., w woj. śląskim o 9,8 p.p., przy czym, w porównaniu do Polski i woj. śląskiego, najwyższą dynamikę zmian odnotowano w odniesieniu do obszaru GZM (12,9 p.p.) (ryc. 2). Na szczególną uwagę zasługuje rok 2019, który zapisał się jako rekordowy pod względem aktywności w sektorze budownictwa mieszkaniowego w latach 2011–2019. W wymienionym roku zasób nowych budynków mieszkalnych w Polsce wzrósł o 186 tys., czyli wzrost był 2,5-krotnie większy niż w roku poprzednim. Kolejny rok – 2020, związany z pandemią COVID-19, przyniósł już niewielki wzrost liczby budynków wynoszący niespełna 7 tys. obiektów mieszkalnych.

Analizując omawiane zjawisko na poziomie GZM, zaobserwować można jednak wyraźne zróżnicowanie pod względem dynamiki zmian liczby budynków mieszkalnych w latach 2011–2020 (ryc. 3, tab. 3). W ujęciu ogólnym w badanym okresie na obszarze GZM przybywało średnio ponad 2,5 tys. nowych budynków rocznie, przy czym pod tym względem wyróżnić należy ostatnie dwa lata. W 2019 r. odnotowano bowiem ponad dwukrotny wzrost nowo powstałych budynków mieszkalnych. Z kolei 2020 rok oznaczał spowolnienie

w segmencie budownictwa mieszkaniowego. W ujęciu bardziej szczegółowym najwyższy przyrost w latach 2011–2020 odnotowały gminy: Wiry (33,2 p.p.), Tarnowskie Góry (27,4 p.p.), Mikołów (26,4 p.p.), Świerklaniec (25,4 p.p.), Ruda Śląska (25,0 p.p.) i Tychy (24,9 p.p.). Spośród pozostałych gmin GZM dwucyfrową dynamikę wzrostu osiągnięto jeszcze w 14 gminach. Najślabszą dynamikę zmian liczby budynków mieszkalnych (poniżej 10,0 p.p.) zaobserwowano w gminach: Dąbrowa Górnicza, Sośnicowice, Chorzów, Katowice, Zabrze, Gliwice, Czeladź, Siewierz, Sosnowiec, Wojkowice, Radzionków, Piekary Śląskie, Sławków i Bytom, a więc głównie w gminach tworzących rdzeń miejski GZM. Przy czym należy pamiętać, że wzrost liczby budynków mieszkalnych nie przekłada się na jednakowy wzrost liczby mieszkań, z uwagi na zróżnicowaną strukturę budownictwa mieszkaniowego – budynki wielorodzinne o różnych skalach oraz budynki jednorodzinne.

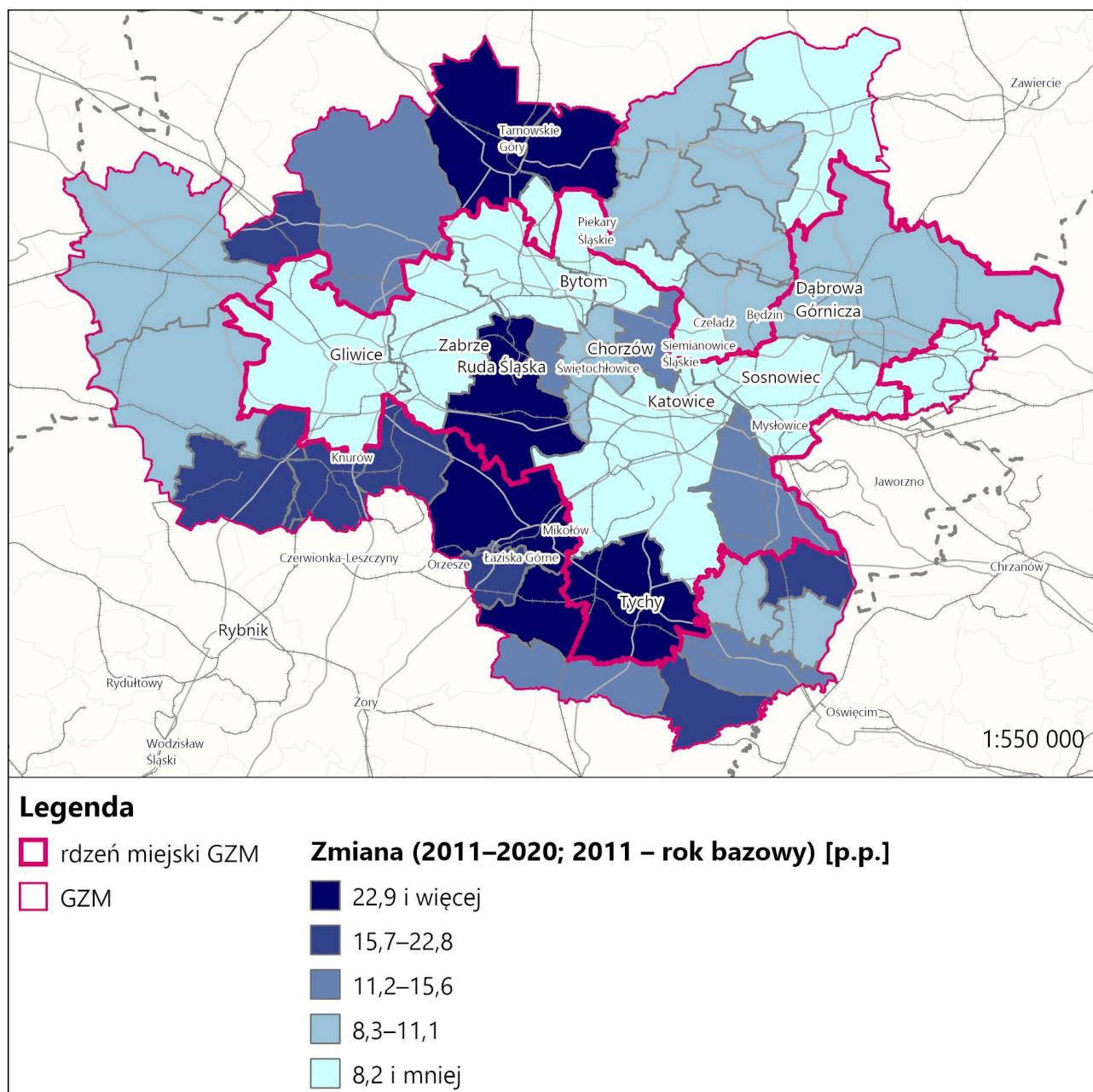


Ryc. 2. Liczba budynków mieszkalnych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

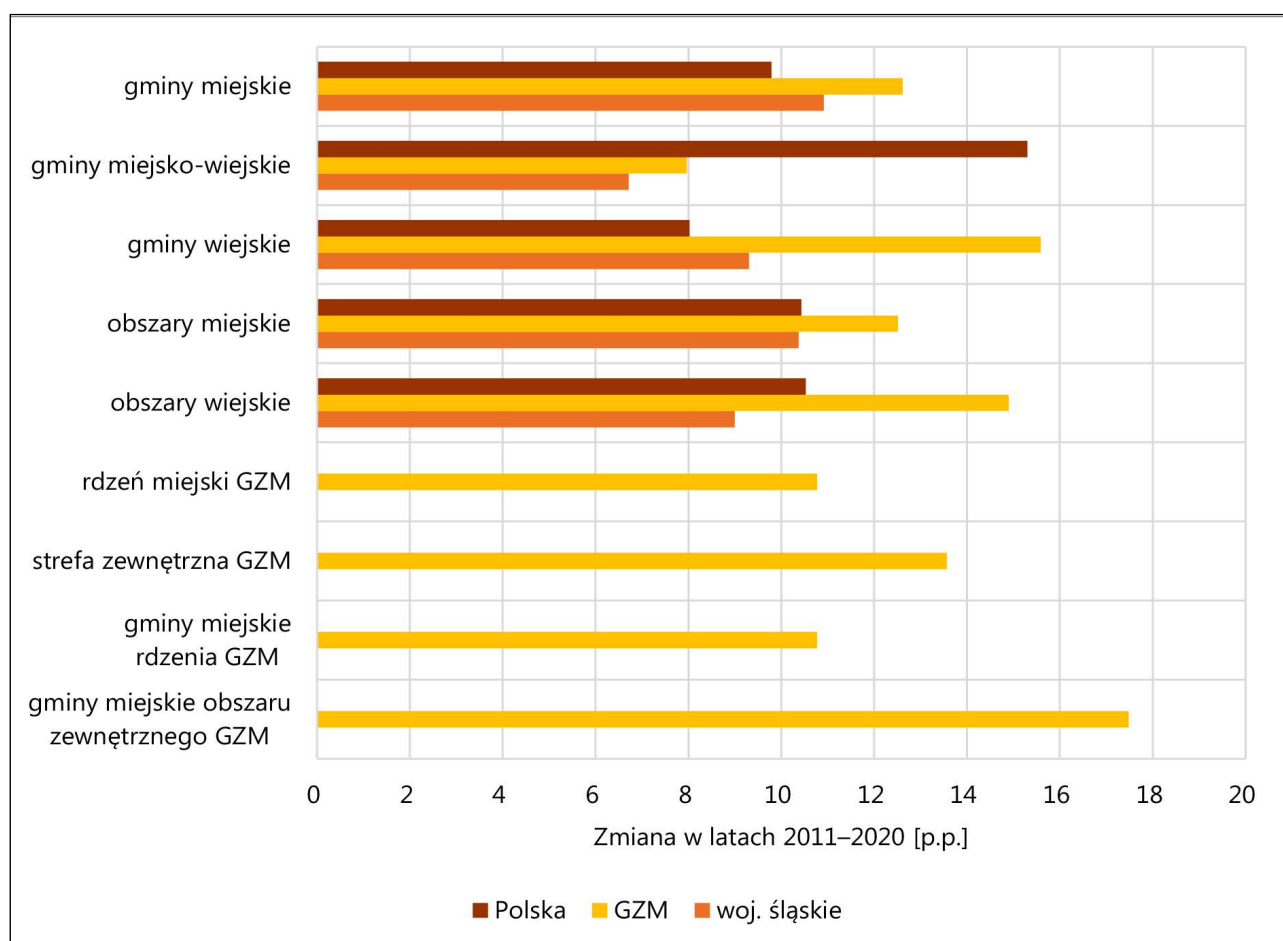
Rozpatrując powyższe kwestie w podziale na rodzaje gmin (miejskie, miejsko-wiejskie, wiejskie), jak też typy obszarów (miejskie, wiejskie), zauważa się trend wzrostowy, lecz o różnym stopniu nasilenia zjawiska (ryc. 4). W Polsce na przestrzeni lat 2011–2020 największą dynamikę wzrostu liczby budynków mieszkalnych notowały gminy miejsko-wiejskie (ok. 15 p.p.), na obszarze Metropolii wystąpiła odmienna sytuacja, tj. zdecydowanie wyższą dynamiką cechowały się gminy wiejskie (ok. 16 p.p.) i w nieco mniejszym stopniu gminy miejskie (ok. 13 p.p.). Stosując jednak podział na typy obszarów, tempo dynamiki zmian utrzymywało się na podobnym poziomie zarówno w Polsce, jak i woj. śląskim, a także na obszarze GZM, przy czym w przypadku danych dla Polski (ok. 11 p.p.) i Metropolii GZM (ok. 15 p.p.) wzrost ten dotyczył obszarów wiejskich wobec danych dla woj. śląskiego, dla którego odnotowano większy przyrost w obszarach miejskich (ok. 10 p.p.). Oceniając sytuację wewnątrz GZM, można dostrzec wyraźne dysproporcje w rozkładzie badanej cechy w zależności od statusu administracyjnego danej gminy (ryc. 3). Wyróżnić należy przede wszystkim

przyrost w gminach obszaru zewnętrznego (ok. 14 p.p.), w tym ośrodki miejskie, charakteryzujące się ponadprzeciętną dynamiką wzrostu (ok. 17 p.p.) w stosunku do gmin rdzenia miejskiego, w których wzrost był najniższy (ok. 11 p.p.). Ponownie należy zaznaczyć, że główny wpływ na takie różnice ma dominujący typ budownictwa mieszkaniowego (jedno- lub wielorodzinnego).



Ryc. 3. Liczba budynków mieszkalnych w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 4. Liczba budynków mieszkalnych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

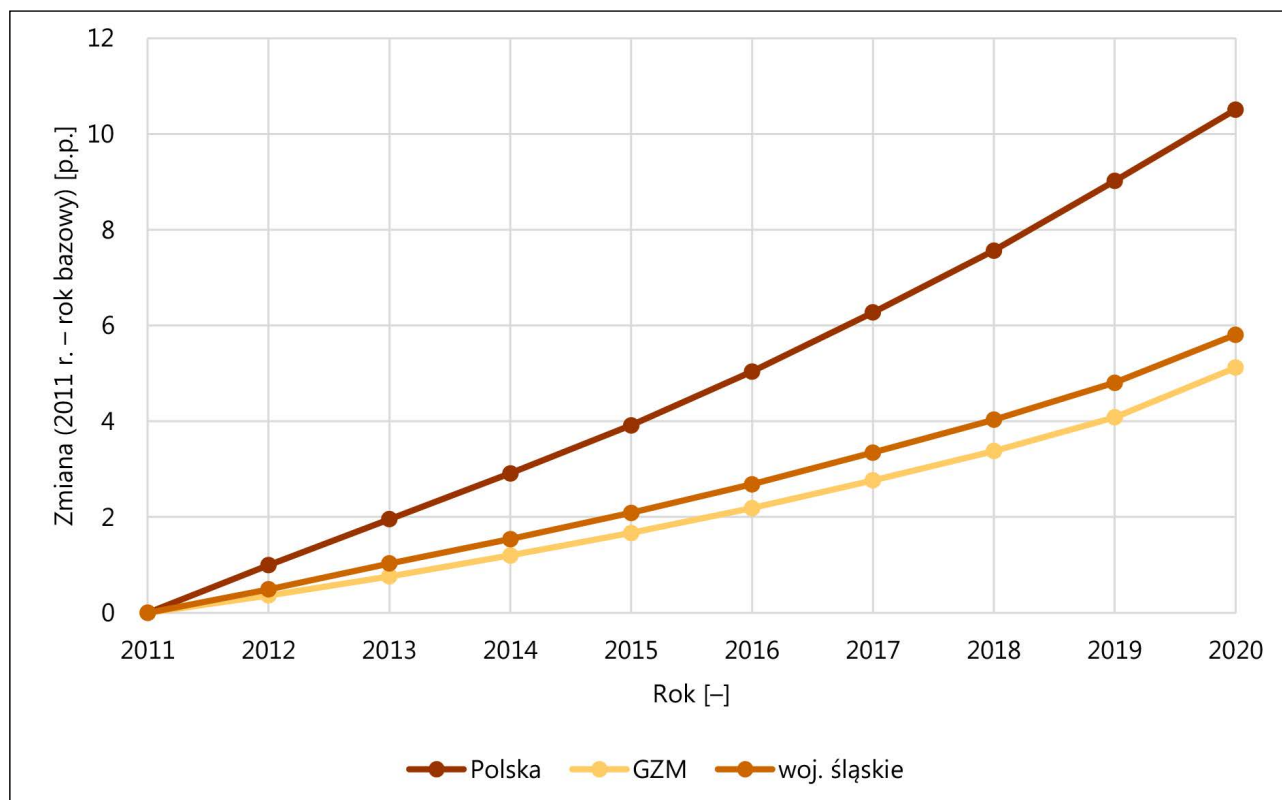
Znacznie lepiej niż liczba budynków, z uwagi na specyfikę różnych typów budownictwa (w szczególności budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne), wielkość zasobów mieszkaniowych charakteryzuje liczba mieszkań. Według danych BDL GUS na koniec 2020 r. zasoby mieszkaniowe w Polsce liczyły ponad 15 mln mieszkań, w woj. śląskim – 1,8 mln mieszkań, z czego na badanym obszarze Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii dostępnych było blisko 980 tys. mieszkań (tab. 2).

Tab. 2. Liczba mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[tys.]									
Polska	13 587	13 723	13 853	13 983	14 119	14 272	14 440	14 615	14 813	15 015
Woj. Śląskie	1 705	1 713	1 722	1 731	1 740	1 751	1 762	1 774	1 787	1 804
GZM	932	935	939	943	947	952	957	963	970	979

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

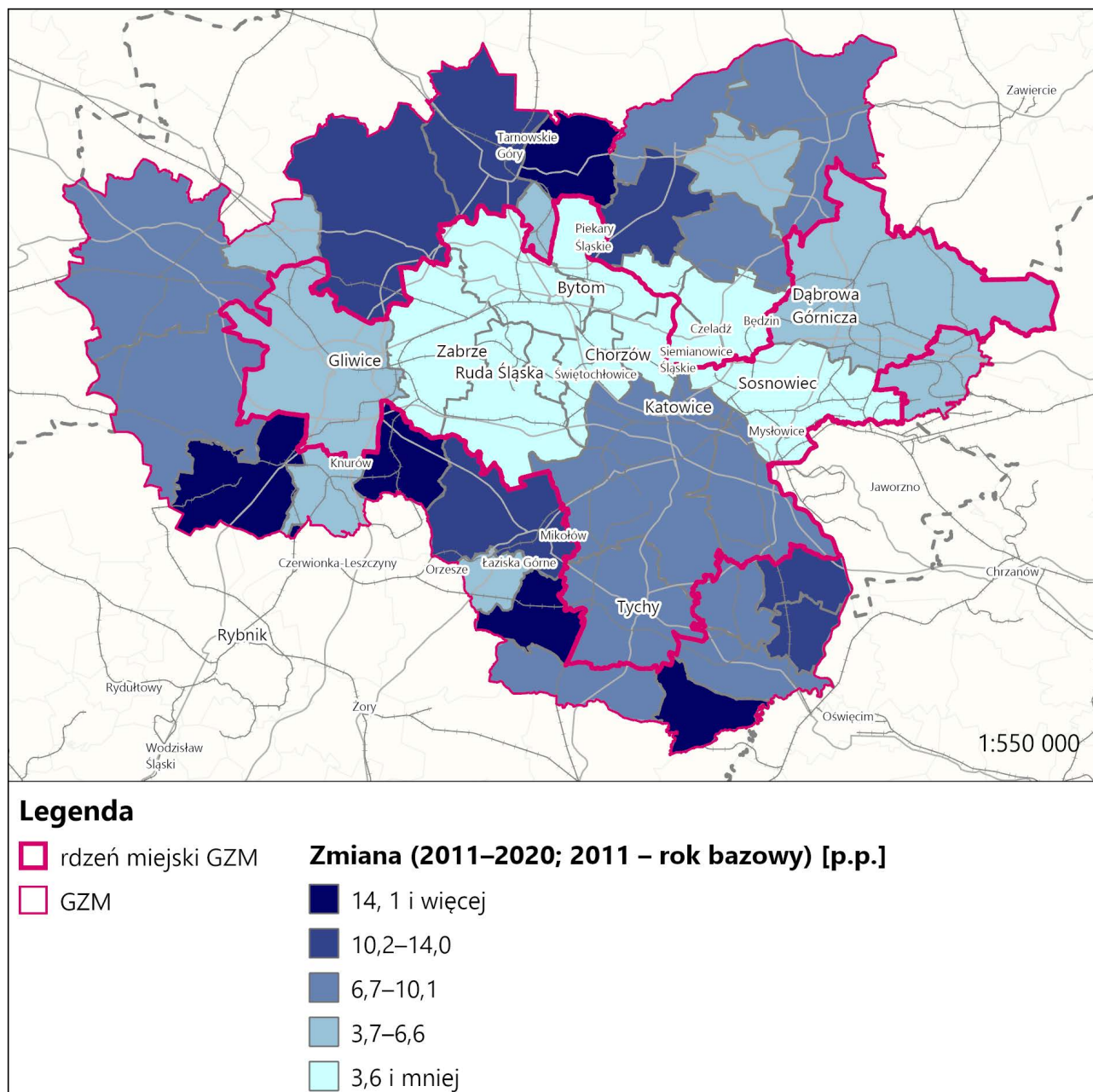
Oceniając zmiany na przestrzeni lat 2011–2020, można zaobserwować systematyczny wzrost liczby mieszkań w Polsce (średniorocznie ok. 160 tys.) (ryc. 5). W tym czasie zasób mieszkaniowy w kraju powiększył się o nieco ponad 1,4 mln mieszkań, co oznaczało wzrost ok. 10 p.p. względem roku bazowego. Tym samym dynamika zmian liczby mieszkań w Polsce ukształtowała się na poziomie dwukrotnie wyższym w porównaniu z danymi dla woj. śląskiego i Metropolii, dla których odnotowano przyrost liczby mieszkań o ponad 5 p.p. Pod koniec badanego okresu, tj. w latach 2017–2020, zauważalne było również nasilenie dynamiki omawianego zjawiska, co miało niewątpliwie związek z dużą aktywnością na rynku mieszkaniowym w Polsce.



Ryc. 5. Liczba mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Rozpatrując powyższe kwestie w skali obszaru GZM, zaobserwować można jednak wyraźne zróżnicowanie pod względem dynamiki zmian liczby mieszkań w latach 2011–2020 (ryc. 6, tab. 3). Na przestrzeni analizowanych lat w Metropolii przybywało średnio ponad 5,2 tys. mieszkań rocznie, przy czym szczególny wydaje się 2020 rok, w którym nastąpił aż dwukrotny wzrost liczby mieszkań w stosunku do zaobserwowanych wzrostów na początku badanego okresu. Najwyższy przyrost w latach 2011–2020 odnotowały gminy obszaru zewnętrznego: Wyry (22 p.p.), Świerklaniec (20 p.p.), Bojszowy (20 p.p.), Gierałtów (18 p.p.) oraz Pilchów (17 p.p.). Dwucyfrową dynamikę wzrostu osiągnięto jeszcze w 7 kolejnych gminach tworzących obszar zewnętrzny: Imielinie, Zbrosławicach, Tarnowskich Górach, Mikołowie, Bobrownikach, Chełmie Śląskim i Ożarówicach. W przypadku ośrodków miejskich, zwłaszcza miast na prawach powiatu, dynamika zmian utrzymywała się na zdecydowanie słabszym poziomie. Najmniejszy przyrost mieszkań (poniżej 4 p.p.) odnotowano w miastach: Chorzów, Wojkowice, Zabrze, Sosnowiec, Świętochłowice, Będzin, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Piekary Śląskie, Czeladź i Bytom.



Ryc. 6. Liczba mieszkań w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 3. Liczba budynków mieszkalnych i mieszkań w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Budynki mieszkalne			Mieszkania		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[–]	[–]		[–]	[–]	
1.	Katowice	18 463	19 976	8,2	138 089	149 812	8,5
2.	Sosnowiec	11 875	12 670	6,7	90 777	93 158	2,6
3.	Gliwice	13 841	14 920	7,8	77 426	81 172	4,8
4.	Zabrze	9 899	10 696	8,1	69 259	71 169	2,8
5.	Bytom	8 501	8 903	4,7	73 001	73 780	1,1
6.	Ruda Śląska	7 736	9 672	25,0	57 461	58 875	2,5
7.	Tychy	7 537	9 416	24,9	48 021	51 858	8,0
8.	Dąbrowa Górnica	12 348	13 571	9,9	49 068	51 089	4,1
9.	Chorzów	4 393	4 786	8,9	52 052	53 951	3,6
10.	Mysłowice	7 464	8 620	15,5	27 665	29 607	7,0
11.	Siemianowice Śląskie	2 952	3 347	13,4	30 768	31 500	2,4
12.	Piekary Śląskie	5 609	5 908	5,3	22 077	22 462	1,7
13.	Świętochłowice	2 071	2 342	13,1	22 332	22 914	2,6
14.	Tarnowskie Góry	7 920	10 089	27,4	22 648	25 579	12,9
15.	Będzin	5 625	6 242	11,0	24 405	25 007	2,5
16.	Mikołów	6 198	7 831	26,3	14 295	16 107	12,7
17.	Knurów	2 252	2 727	21,1	13 956	14 679	5,2
18.	Czeladź	2 958	3 176	7,4	14 506	14 711	1,4
19.	Łaziska Górne	2 496	3 066	22,8	7 824	8 338	6,6
20.	Bieruń	2 803	3 241	15,6	6 030	6 460	7,1
21.	Pyskowice	1 371	1 663	21,3	6 835	7 161	4,8
22.	Lędziny	2 782	3 061	10,0	4 922	5 360	8,9
23.	Radzionków	2 590	2 748	6,1	5 898	6 186	4,9
24.	Imielin	2 050	2 454	19,7	2 898	3 305	14,0
25.	Wojkowice	1 693	1 803	6,5	3 693	3 811	3,2
26.	Sławków	1 898	1 988	4,7	2 543	2 677	5,3
27.	Siewierz	4 018	4 310	7,3	4 397	4 701	6,9

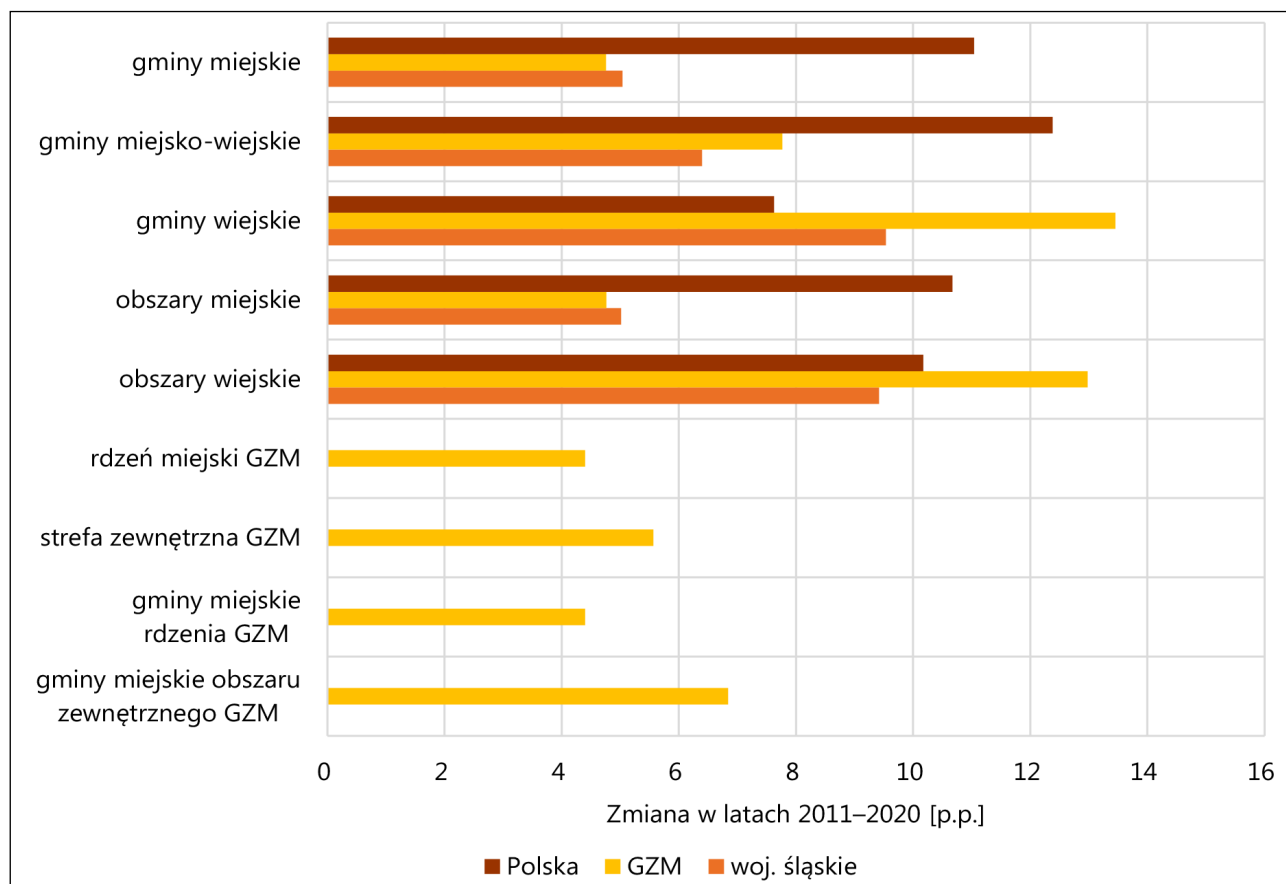
Lp.	Gmina	Budynki mieszkalne			Mieszkania		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[–]	[–]	[p.p.]	[–]	[–]	[p.p.]
28.	Sośnicowice	2 108	2 304	9,3	2 490	2 721	9,3
29.	Zbrosławice	3 595	4 130	14,9	4 345	4 937	13,6
30.	Świerklaniec	2 826	3 544	25,4	3 137	3 778	20,4
31.	Gierałtowice	2 763	3 259	18,0	2 920	3 439	17,8
32.	Bobrowniki	3 457	3 841	11,1	3 651	4 065	11,3
33.	Psary	3 583	3 963	10,6	4 409	4 823	9,4
34.	Pilchowice	2 750	3 275	19,1	2 916	3 409	16,9
35.	Rudziniec	2 695	2 972	10,3	3 298	3 580	8,6
36.	Wiry	1 665	2 217	33,2	2 382	2 909	22,1
37.	Bojszowy	1 671	1 997	19,5	1 700	2 047	20,4
38.	Mierzęcice	1 981	2 181	10,1	2 494	2 637	5,7
39.	Chełm Śląski	1 330	1 471	10,6	1 727	1 916	10,9
40.	Ożarówce	1 602	1 768	10,4	1 663	1 831	10,1
41.	Kobiór	1 097	1 232	12,3	1 608	1 755	9,1

Objaśnienia:

* rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Opisaną powyżej sytuację odzwierciedla również wykres (ryc. 7) pokazujący, jak w ostatnich latach kształtował się trend zwiększającego się zasobu mieszkaniowego w gminach GZM w zależności od statusu administracyjnego gminy i typu obszaru. Podczas gdy w Polsce największą dynamikę zmian liczby mieszkań wykazywały gminy miejsko-wiejskie (ok. 12 p.p.) i miejskie (ok. 11 p.p.), na obszarze woj. śląskiego i Metropolii w większym stopniu powiększał się zasób mieszkań w gminach wiejskich (przyrost ok. 10 p.p. w woj. śląskim i ok. 13 p.p. w GZM). Stosując podział na miasta i obszary wiejskie, sytuacja przedstawia się analogicznie jak w analizie poszczególnych typów administracyjnych gmin, przy czym ponownie podkreślić należy najwyższe tempo dynamiki wzrostu liczby mieszkań w odniesieniu do obszarów wiejskich w GZM, wynoszące blisko 13 p.p. W kontekście obszaru objętego badaniem może to sugerować postępujące procesy suburbanizacji w Metropolii, przejawiające się przede wszystkim zwiększającym się zasobem mieszkaniowym na obszarach wiejskich, jak również rozwojem terenów mieszkaniowych o wyższej intensywności zabudowy poza granicami administracyjnymi miast.



Ryc. 7. Liczba mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Według danych BDL GUS na koniec 2020 r. powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) ogółem w Polsce wynosiła 1,1 mld m², w woj. śląskim – blisko 130 mln m², w tym na obszarze GZM – ponad 60 mln m² (tab. 4).

Oceniając zmiany na przestrzeni lat 2011–2020, zaobserwować można systematyczny wzrost powierzchni użytkowej mieszkań, co niewątpliwie wiąże się z silnym trendem wzrostowym w zakresie dynamiki zmian w liczbie budynków i mieszkań w tym czasie (ryc. 8). Najwyższy przyrost w badanym okresie, wynoszący ponad 13 p.p., odnotowano w przypadku analizy danych dla Polski, co oznacza, że w kraju przybywało średniorocznie ok. 15 mln m² powierzchni użytkowej mieszkań, z czego ok. 1,3 mln m² PUM powstawało w woj. śląskim (przyrost o ok. 10 p.p.), w tym nieco ponad 500 tys. m² PUM przypadało na Metropolię (przyrost o ok. 8 p.p.).

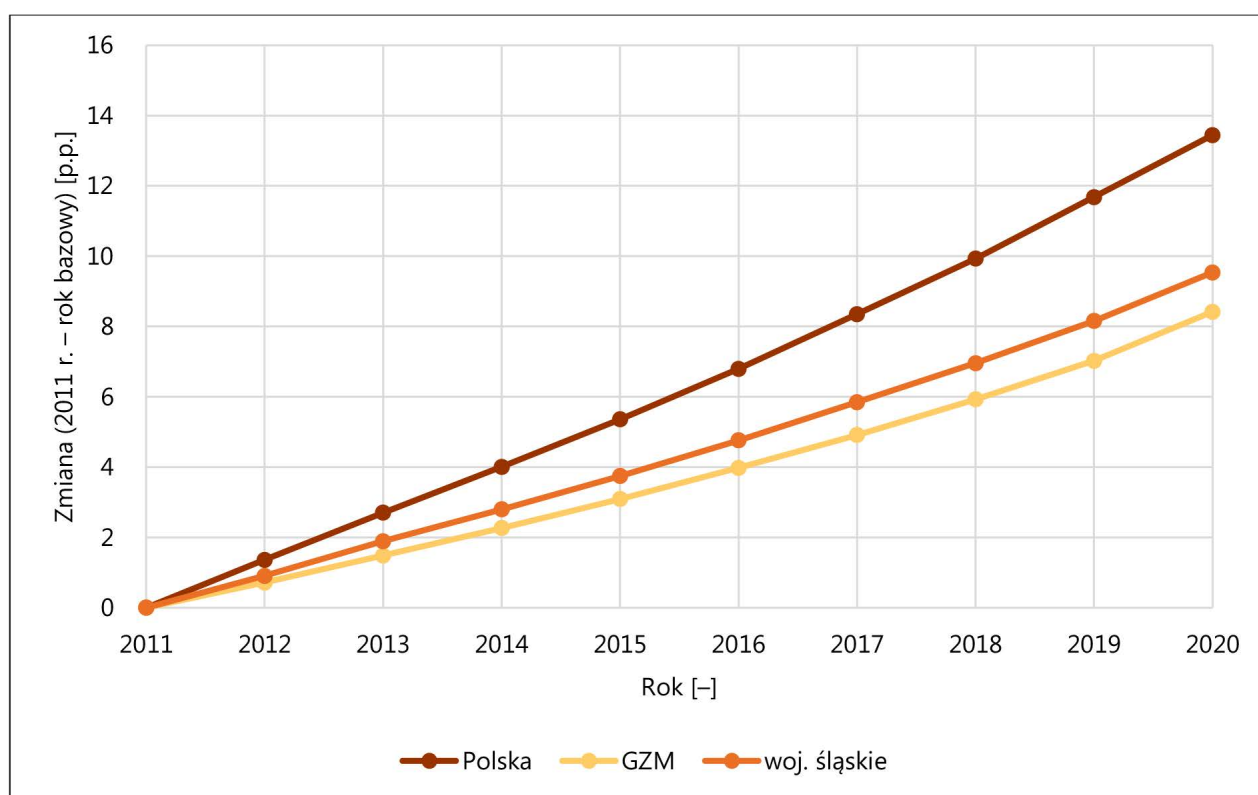
Analizując kolejno dane dla poszczególnych gmin GZM w latach 2011–2020, w sposób wyraźny uwiódził się wieloletni trend polegający na zwiększającej się powierzchni użytkowej mieszkań we wszystkich gminach badanego obszaru, przy czym zauważalne było zarówno jego przestrzenne zróżnicowanie, jak i stopień nasilenia zjawiska (ryc. 9, Tab. 5). Największa dynamika zmian dotyczyła gmin położonych w otoczeniu rdzenia miejskiego GZM, spośród których najwyższe przyrosty wykazały gminy: Wiry (33 p.p.), Pilchowice (25 p.p.), Świerklaniec (25 p.p.), Bojszowy (24 p.p.), Gierałtów (23 p.p.) oraz Imielin (22 p.p.). Zdecydowanie niższa dynamika nastąpiła na poziomie miast, wśród których najniższe przyrosty odnotowały: Radzionków, Chorzów (po 6 p.p.), Będzin, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Zabrze, Świętochłowice (po 5 p.p.), Sosnowiec, Piekary Śląskie, Czeladź (po 4 p.p.) oraz Bytom (2 p.p.).

Rozpatrując powyższe kwestie w ujęciu statystyczno-administracyjnym, analogicznie stwierdzić należy, że w największym stopniu nasilenie dynamiki zmian w powierzchni użytkowej mieszkań dotyczyło obszarów wiejskich (gminy wiejskie + obszary wiejskie gmin miejsko-wiejskich) (ryc. 10). W porównaniu z rokiem 2011, na obszarach wiejskich w Polsce nastąpił przyrost PUM o ok. 15 p.p., w woj. śląskim o ok. 14 p.p., natomiast w Metropolii o ok. 19 p.p. W skali obszaru GZM w ujęciu szczegółowym przyrost powierzchni użytkowej mieszkań w gminach wiejskich wyniósł ponad 19 p.p., w gminach miejskich obszaru zewnętrznego – ponad 12 p.p., natomiast w miastach na prawach powiatu tworzących rdzeń miejski – niecałe 7 p.p. Tym samym rozkład badanej cechy wynika z wcześniej zdiagnozowanych prawidłowości w kształtowaniu się struktur osadniczych.

Tab. 4. Powierzchnia użytkowa mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

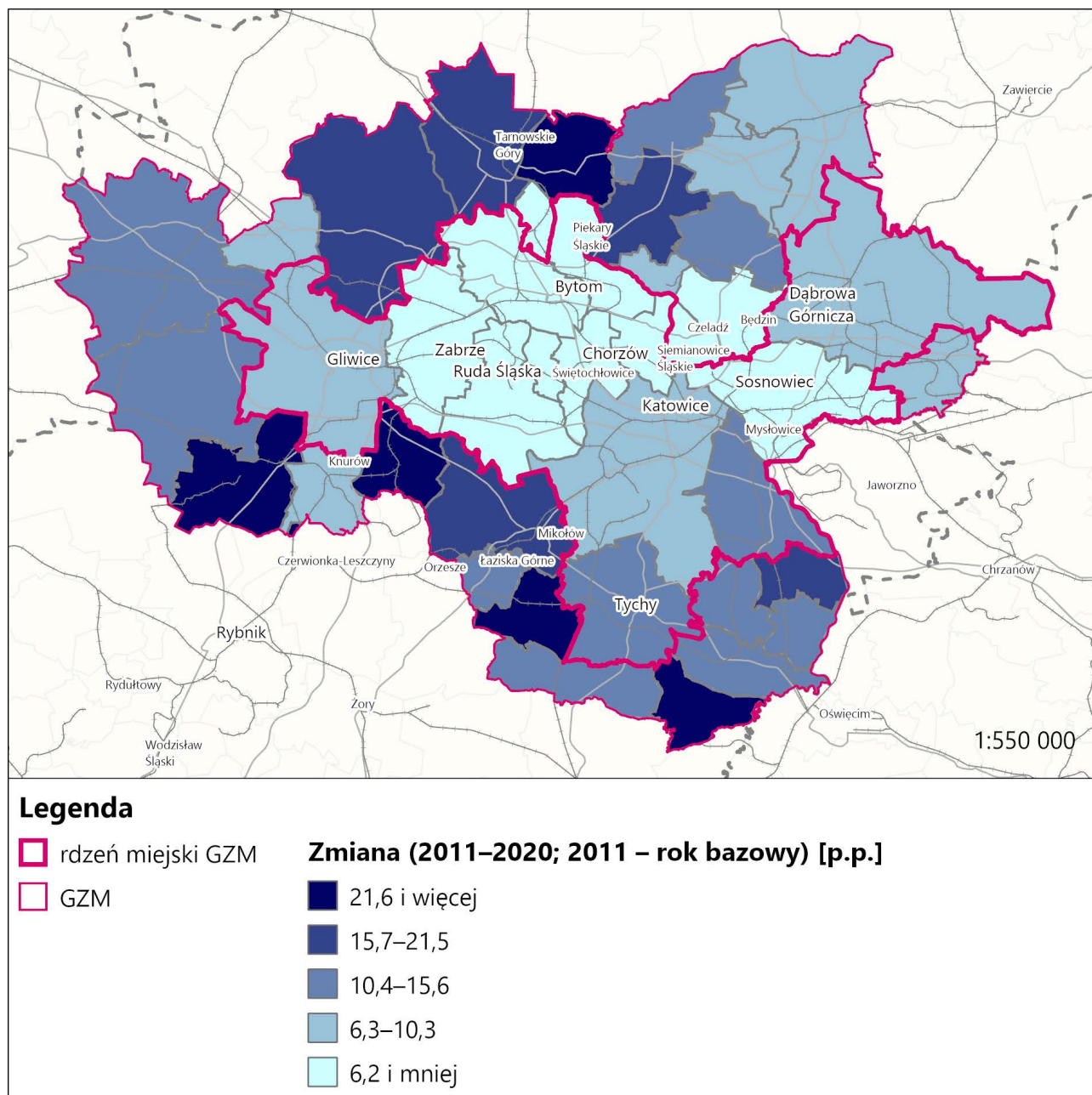
	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[mln m ²]									
Polska	986	1 000	1 013	1 026	1 039	1 053	1 069	1 084	1 101	1 119
Woj. Śląskie	118	119	120	121	123	124	125	126	128	129
GZM	57	57	58	58	59	59	60	60	61	62

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



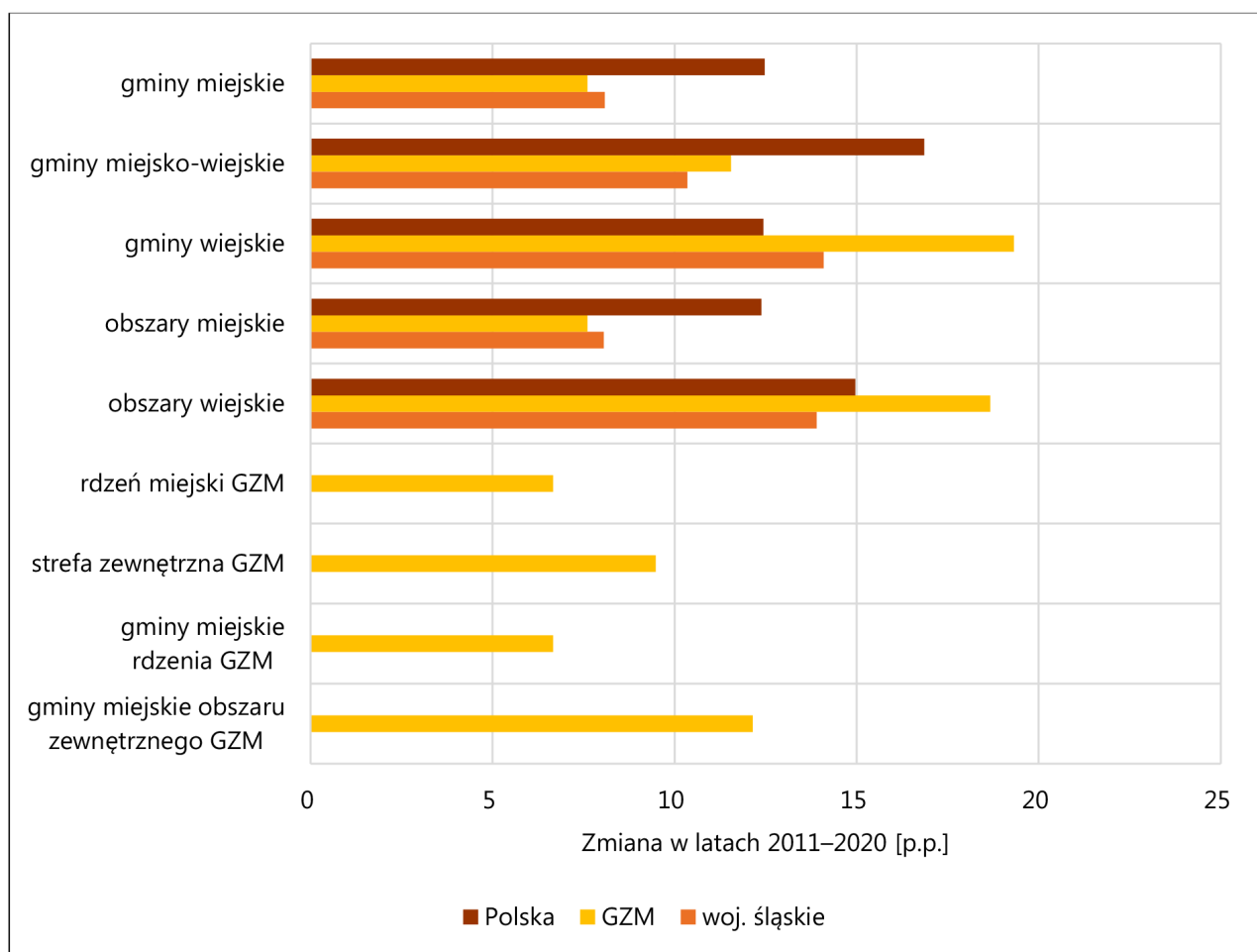
Ryc. 8. Powierzchnia użytkowa mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 9. Powierzchnia użytkowa mieszkań w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 10. Powierzchnia użytkowa mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 5. Powierzchnia użytkowa mieszkań w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Powierzchnia użytkowa mieszkań		
		Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020	
		[m ²]	[m ²]	[p.p.]
1.	Katowice	8 238 125	9 002 422	9,3
2.	Sosnowiec	4 970 655	5 186 301	4,3
3.	Gliwice	4 730 922	5 066 469	7,1
4.	Zabrze	3 868 114	4 048 136	4,7
5.	Bytom	3 977 700	4 066 414	2,2
6.	Ruda Śląska	3 112 014	3 280 644	5,4
7.	Tychy	3 028 190	3 394 561	12,1
8.	Dąbrowa Górnicza	2 916 922	3 141 821	7,7
9.	Chorzów	2 689 489	2 841 843	5,7

Lp.	Gmina	Powierzchnia użytkowa mieszkań		
		Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020	
		[m ²]	[m ²]	[p.p.]
10.	Mysłowice	1 821 158	2 040 054	12,0
11.	Siemianowice Śląskie	1 645 710	1 722 858	4,7
12.	Piekary Śląskie	1 352 862	1 405 973	3,9
13.	Świętochłowice	1 133 410	1 185 141	4,6
14.	Tarnowskie Góry	1 703 502	2 021 364	18,7
15.	Będzin	1 460 542	1 540 583	5,5
16.	Mikołów	1 177 026	1 411 952	20,0
17.	Knurów	790 127	867 668	9,8
18.	Czeladź	830 560	860 800	3,6
19.	Łaziska Górne	533 542	601 787	12,8
20.	Bieruń	486 267	547 868	12,7
21.	Pyskowice	401 323	442 459	10,3
22.	Lędziny	407 947	460 401	12,9
23.	Radzionków	457 880	486 350	6,2
24.	Imielin	294 837	358 282	21,5
25.	Wojkowice	251 476	269 029	7,0
26.	Sławków	201 947	220 925	9,4
27.	Siewierz	433 447	476 986	10,0
28.	Sośnicowice	272 699	310 687	13,9
29.	Zbrośławice	433 912	522 053	20,3
30.	Świerklaniec	337 339	420 379	24,6
31.	Gierałtowice	311 355	383 628	23,2
32.	Bobrowniki	366 146	429 403	17,3
33.	Psary	415 061	479 700	15,6
34.	Pilchowice	309 490	388 071	25,4
35.	Rudziniec	317 994	360 921	13,5
36.	Wry	232 151	308 093	32,7
37.	Bojszowy	215 376	267 871	24,4
38.	Mierzęcice	261 953	284 501	8,6
39.	Chełm Śląski	171 980	197 983	15,1
40.	Ożarówice	184 640	209 289	13,3
41.	Kobiór	154 304	177 038	14,7

Objaśnienia:

* rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

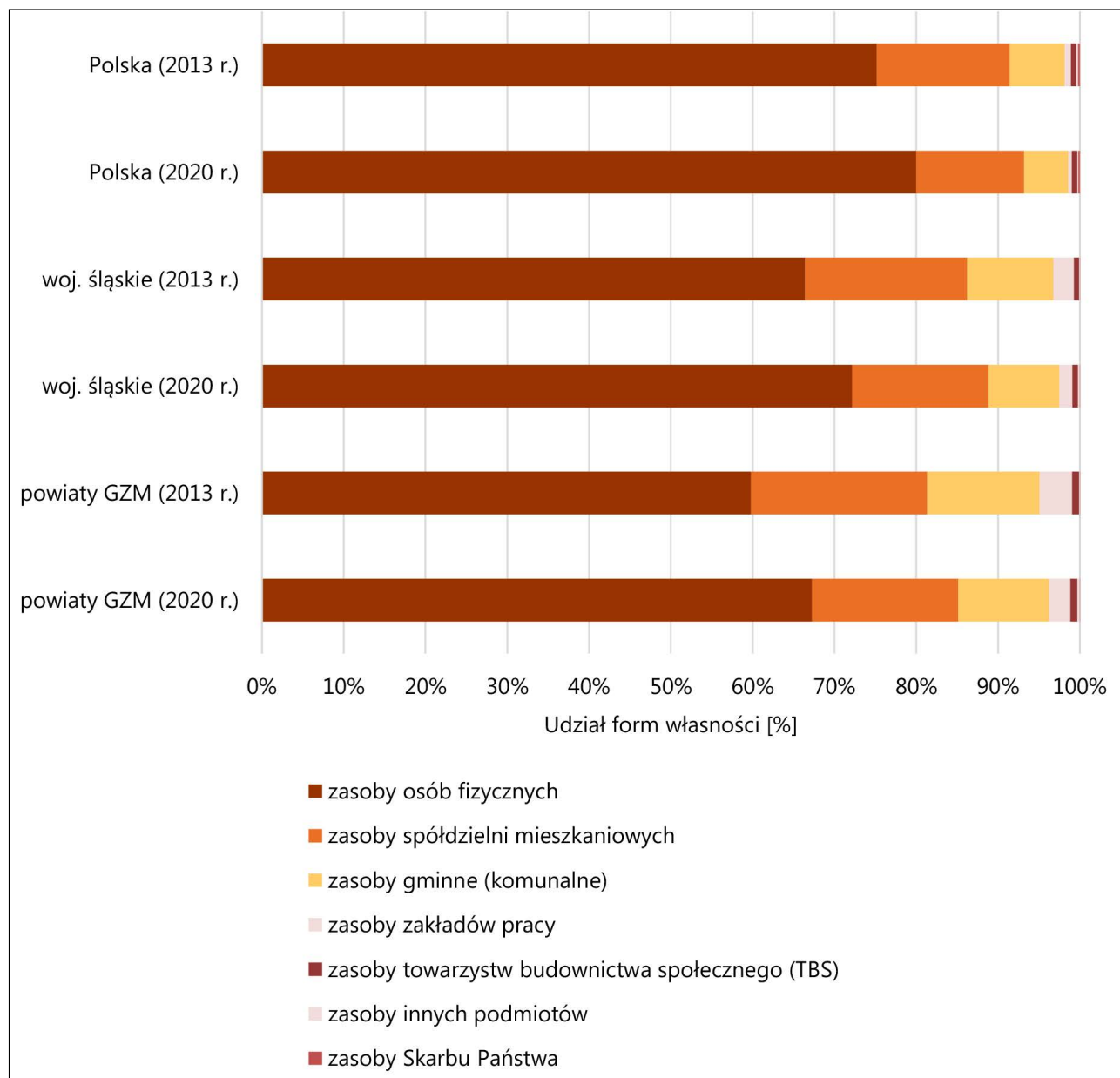
Spośród ponad 15 mln mieszkań w Polsce na koniec 2020 r. zdecydowana większość pozostawała w zasobie osób fizycznych (ok. 12 mln, tj. 80,0%) oraz spółdzielni mieszkaniowych (ok. 2 mln, tj. 13,2%) (tab. 6, ryc. 11). Udział zasobu komunalnego pozostawał na znacznie niższym poziomie i wyniósł nieco ponad 800 tys. mieszkań, tj. 5,4%. W przypadku pozostałych form własności ich udział nie przekroczył sumarycznie 1,5%. Podkreślenia wymaga natomiast zmieniający się na przestrzeni lat 2013–2020 udział w strukturze wyżej wymienionych form własności. Potwierdza to obserwowany od wielu lat trend polegający na rosnącym zasobie mieszkaniowym należącym do osób fizycznych w stosunku do malejącej liczby mieszkań pozostających w zasobie gmin czy spółdzielni mieszkaniowych. Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać nie tylko w prywatyzacji zasobu gminnego, lecz przede wszystkim w dynamicznym rozwoju rynku deweloperskiego i budownictwa indywidualnego. Ponadto wpływ również mają prywatyzacja zasobów komunalnych oraz Skarbu Państwa i zakładów pracy czy też przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.

Podobnie sytuacja przedstawia się w woj. śląskim i GZM (tab. 6, ryc. 11). W tym kontekście należy zwrócić szczególną uwagę na ponadprzeciętny udział mieszkań z zasobu spółdzielczego, stanowiącego na koniec 2020 roku odpowiednio 16,7%, ogółu mieszkań w woj. śląskim (ok. 300 tys. mieszkań) oraz 17,9% wszystkich mieszkań w powiatach obejmujących obszar GZM (ok. 185 tys. mieszkań). Równie wysoki był udział zasobu komunalnego w strukturze własnościowej (8,7% – woj. śląskie, 11,1% – GZM), porównując ze stanem dla Polski (5,4%).

Tab. 6. Zasoby mieszkaniowe wg form własności w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2013 r. i 2020 r.

	Rok	Polska		Woj. śląskie		Powiaty GZM	
		[–]	[%]	[–]	[%]	[–]	[%]
zasoby osób fizycznych	2013	10 412 776	75,2	1 143 595	66,4	591 253	59,8
	2020	12 012 912	80,0	1 301 541	72,2	694 831	67,2
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	2013	2 248 625	16,2	340 908	19,8	212 744	21,5
	2020	1 981 762	13,2	300 911	16,7	185 119	17,9
zasoby gminne (komunalne)	2013	934 863	6,7	181 586	10,5	135 714	13,7
	2020	806 666	5,4	156 077	8,7	114 465	11,1
zasoby zakładów pracy	2013	105 304	0,8	43 332	2,5	39 473	4,0
	2020	63 213	0,4	28 750	1,6	26 712	2,6
zasoby товариств budownictwa społecznego (TBS)	2013	92 066	0,7	10 986	0,6	8 252	0,8
	2020	106 711	0,7	12 489	0,7	9 280	0,9
zasoby innych podmiotów	2013	28 735	0,2	1 135	0,1	733	0,1
	2020	14 552	0,1	3 189	0,2	2 391	0,2
zasoby Skarbu Państwa	2013	30 527	0,2	779	0,0	464	0,0
	2020	29 517	0,2	802	0,0	459	0,0
SUMA	2013	13 852 896	100,0	1 722 321	100,0	988 633	100,0
	2020	15 015 333	100,0	1 803 759	100,0	1 033 257	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 11. Struktura własności zasobów mieszkaniowych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013, 2020 mierzona liczbą lokali mieszkaniowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Według oficjalnych danych BDL GUS¹ spośród ponad 15 mln mieszkań w Polsce na koniec 2020 r. nieco ponad 120 tys. lokali mieszkalnych pozostawało niezamieszkałych (tab. 7). Około 16,7% wszystkich pustostanów (ponad 121 tys.) stanowiły mieszkania znajdujące się w woj. śląskim (ponad 20 tys.). Zdecydowana większość niezamieszkałych lokali (ponad 14 tys.) dotyczyła zasobu znajdującego się na terenie Metropolii (tab. 7).

¹ Dane udostępniane w BDL GUS zbierane są co dwa lata w sprawozdaniu M-01, przy czym dane dla innych zasobów niż gminny dostępne są jedynie dla 2020 r. Sprawozdanie wypełniają jednostki komunalne, zakłady pracy, jednostki reprezentujące Skarb Państwa, spółdzielnie mieszkaniowe, товариства будownictwa społecznego, inne (np. związki zawodowe, związki wyznaniowe, deweloperzy, itp.), wspólnoty mieszkaniowe. Badanie to nie obejmuje więc zasobów osób fizycznych znajdujących się poza zasobem wspólnot mieszkaniowych, co może prowadzić do niedoszacowań.

Zarówno w skali kraju (49,4%), woj. śląskiego (58,1%), jak i GZM (57,0%) najliczniejszą grupę w strukturze mieszkań niezamieszkałych stanowiły lokale mieszkalne w zasobie gminy (tab. 7, ryc. 12). Wyraźnie mniejszy odsetek pustostanów dotyczył mieszkań osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (odpowiednio: 31,9%, 24,6%, 23,2%). Najmniejszy udział w strukturze mieszkań niezamieszkałych w skali kraju posiadały mieszkania w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (w Polsce 1,2%), a w woj. śląskim i GZM mieszkania stanowiące zasób Skarbu Państwa (odpowiednio: 0,5% i 0,3%).

Tab. 7. Mieszkania niezamieszkane w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r.

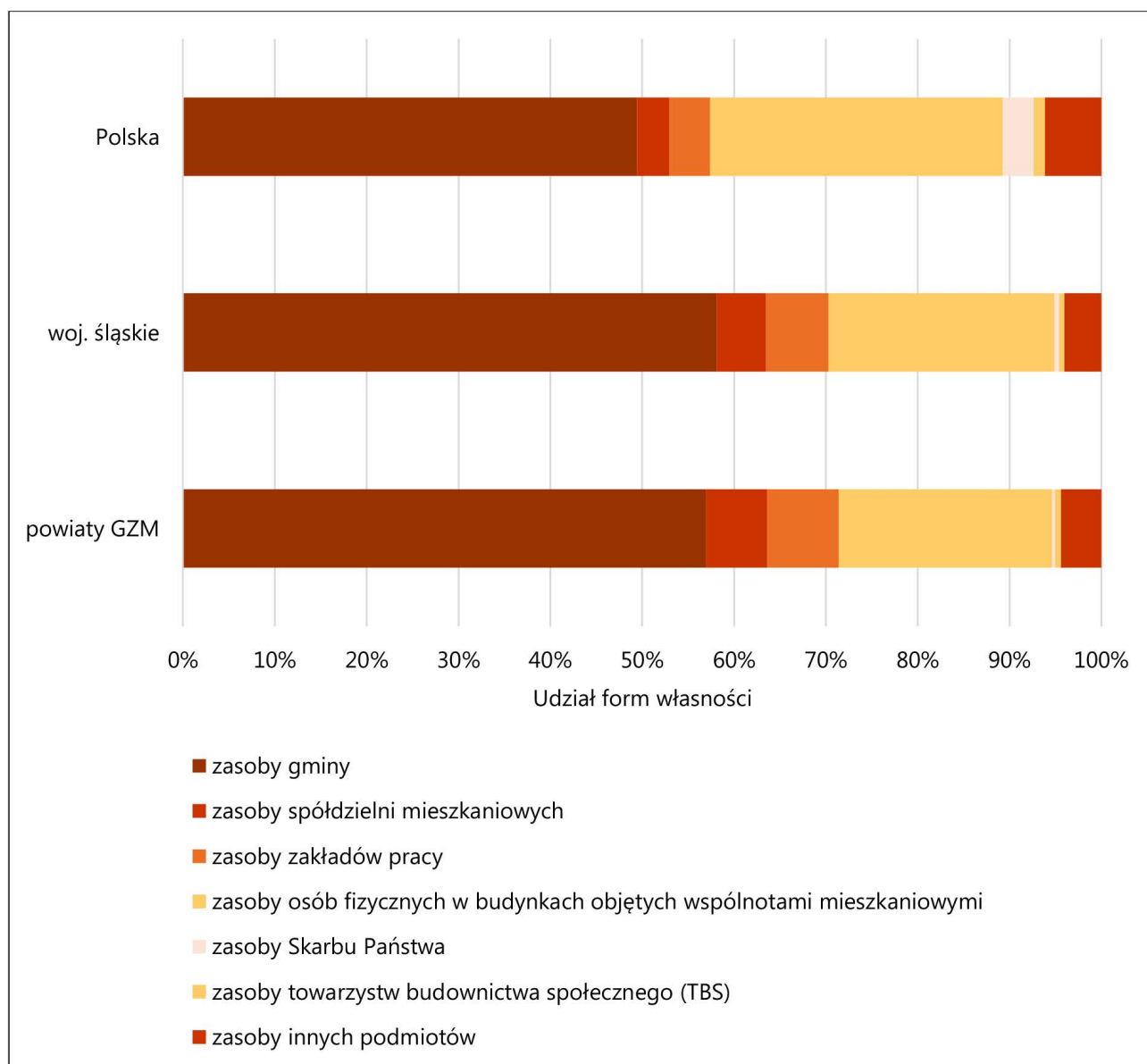
	Polska		Woj. śląskie		Powiaty GZM*	
	[–]	[%]	[–]	[%]	[–]	[%]
zasoby gminy	59 980	49,4	11 752	58,1	8 581**	57,0
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	4 318	3,6	1 087	5,4	999	6,6
zasoby zakładów pracy	5 352	4,4	1 381	6,8	1 168	7,8
zasoby osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	38 675	31,9	4 974	24,6	3 496	23,2
zasoby Skarbu Państwa	4 086	3,4	100	0,5	51	0,3
zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	1 490	1,2	113	0,6	103	0,7
zasoby innych podmiotów	7 463	6,1	817	4,0	660	4,4
SUMA	121 364	100,0	20 224	100,0	14 993	100,0

Objaśnienia:

* spośród powiatów GZM wykluczono miasto na prawach powiatu Piekary Śląskie, gdyż w BDL GUS nie opublikowano danych dla tego powiatu odnośnie zasobów innych niż gminy

** z uwzględnieniem miasta na prawach powiatu Piekary Śląskie byłoby 8 812

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 12. Struktura własności mieszkań niezamieszkałych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg liczby mieszkań

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

3.2. Gminny zasób mieszkaniowy

Analiza gminnego zasobu mieszkaniowego, ze względu na dostępność danych BDL GUS, dotyczy lat: 2013–2020.

Według danych na koniec 2020 r. w zasobie mieszkaniowym w Polsce znajdowało się 807 tys. mieszkań komunalnych, w woj. śląskim dostępnych było 156 tys. mieszkań komunalnych, w tym zdecydowana większość mieszkań będących w zasobie gminy (112 tys.) była zlokalizowana na obszarze Metropolii (tab. 8). Oceniając zmiany na przestrzeni lat 2013–2020, zaobserwować można systematyczny spadek liczby mieszkań komunalnych w Polsce wobec rosnącej liczby mieszkań ogółem. W wymienionych latach zasób komunalny ogółem w Polsce pomniejszał się przeciętnie o 18 tys. mieszkań rocznie, przy czym zważyć należy na sposób gromadzenia danych w statystyce publicznej. W tym przypadku analiza obej-

mowała wybrane lata: 2013, 2015, 2016, 2018 i 2020. W porównaniu z rokiem bazowym, w Polsce ubyło blisko 128 tys. mieszkań komunalnych, co oznaczało spadek rzędu 13,7 p.p. Podobnie wysoka dynamika spadku dotyczyła woj. śląskiego (-13,7 p.p., tj. ok. 26 tys. mieszkań) i obszaru GZM (-16 p.p., tj. ok. 21 tys. mieszkań), co może wskazywać na kontynuację procesów przekształceniowych i prywatyzację części mienia komunalnego w świetle obowiązujących przepisów prawa oraz procesów wyburzeniowych zdekapitalizowanego zasobu.

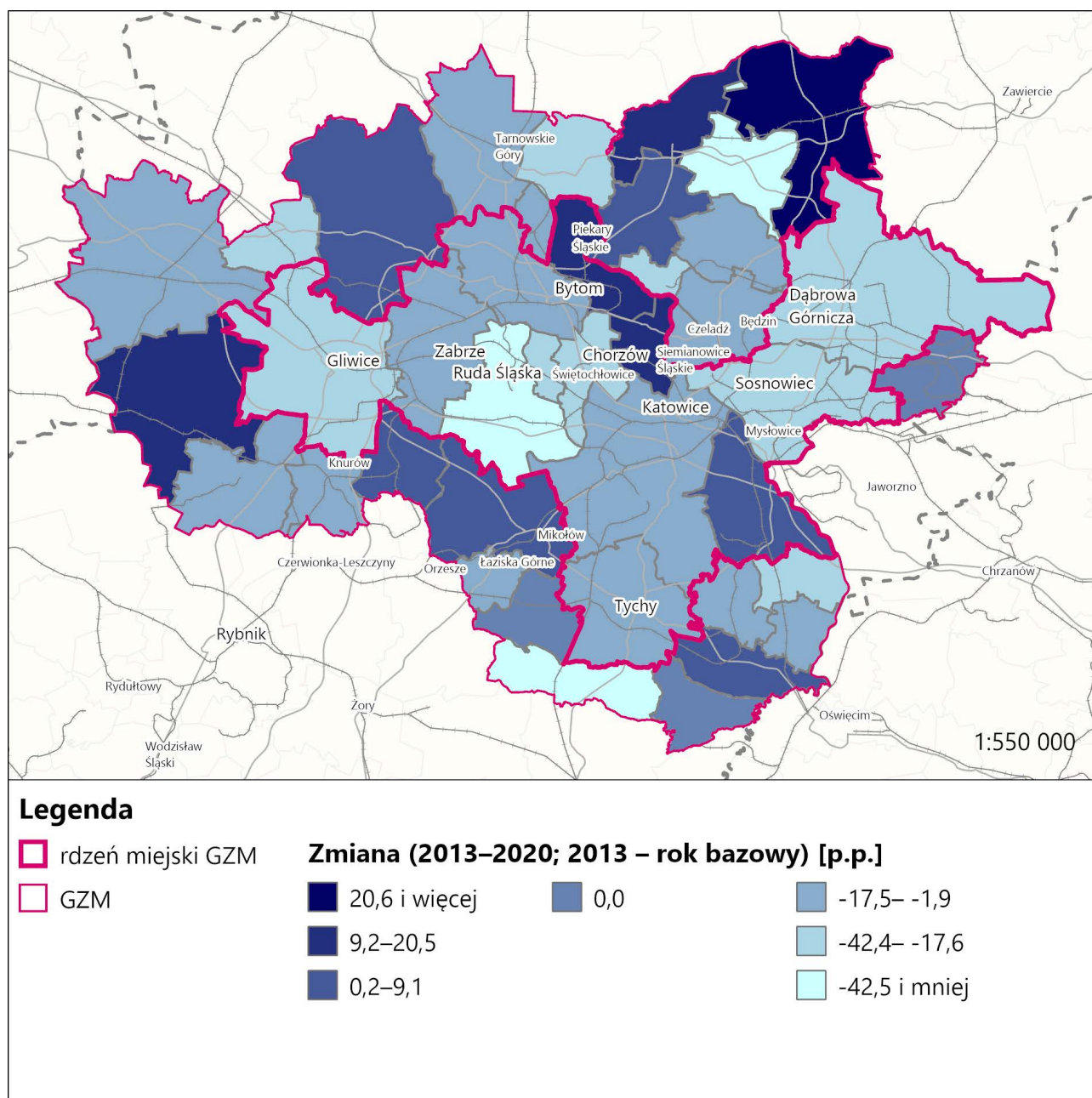
Tymczasem analizując omawiane zagadnienie z perspektywy obszaru GZM, zauważa się duże zróżnicowanie pod względem wielkości zasobu komunalnego poszczególnych gmin oraz dynamiki jego zmian (ryc. 13, tab. 9). Wyróżnić można w ten sposób gminy doświadczające zarówno wzrostu, jak i spadku liczby mieszkań komunalnych, bądź też gminy, których zasób komunalny pozostaje niezmienny w latach 2013–2020. W stosunku do 2013 roku wzrost liczby mieszkań komunalnych zaobserwowano jedynie w 11 gminach GZM. Najwyższą dynamikę wzrostu odnotowały gminy: Siewierz (57 p.p.), Sośnicowice (20 p.p.), Ożarowice (18 p.p.), Siemianowice Śląskie (17 p.p.), Piekary Śląskie (16 p.p.). Należy zwrócić uwagę na rząd wielkości zasobu gminnego, który w przypadku gminy miejsko-wiejskiej Siewierz wynosił w 2013 roku 14, a w 2020 r. 22 mieszkań komunalnych. Z kolei trend spadkowy dotyczył 27 gmin GZM, w tym największą ujemną dynamikę zmian obserwowano w gminach: Mierzęcice (-67 p.p.), Kobiór (-56 p.p.), Ruda Śląska (-42 p.p.) oraz Świętochłowice i Chorzów (-33 p.p.), lecz i w tym przypadku uwagę zwraca wielkość zasobów komunalnych poszczególnych gmin. W odniesieniu do 3 gmin (Bojszowy, Sławków, Wyry) ich sytuacja w ciągu analizowanego okresu nie uległa zmianie.

Ten powszechny i zarazem wieloletni trend dobrze obrazuje ryc. 14, wskazując na wyraźny spadek liczby mieszkań komunalnych zarówno w miastach (-14 p.p.), jak i na obszarach wiejskich (-13 p.p.). Zaznaczyć należy, że gminy mogą realizować zadania własne w tym zakresie również na inne sposoby niż tworzenie i zarządzanie zasobem komunalnym. Jednym z możliwych rozwiązań może być współpraca w zakresie najmu z innymi podmiotami (Nowak 2021). W skali obszaru GZM największy spadek odnotowano w miastach na prawach powiatu (-17 p.p.), a w stosunkowo niewielkim stopniu dotyczył on gmin miejskich obszaru ze-wnętrznego GZM (-5 p.p.). Jedyny przyrost zaobserwowano w gminach miejsko-wiejskich (24 p.p.), przy czym w tym przypadku istotne znaczenie miała reprezentatywność grupy składającej się tylko z 2 gmin: Siewierz i Sośnicowice.

Tab. 8. Mieszkania gminne (komunalne) w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020

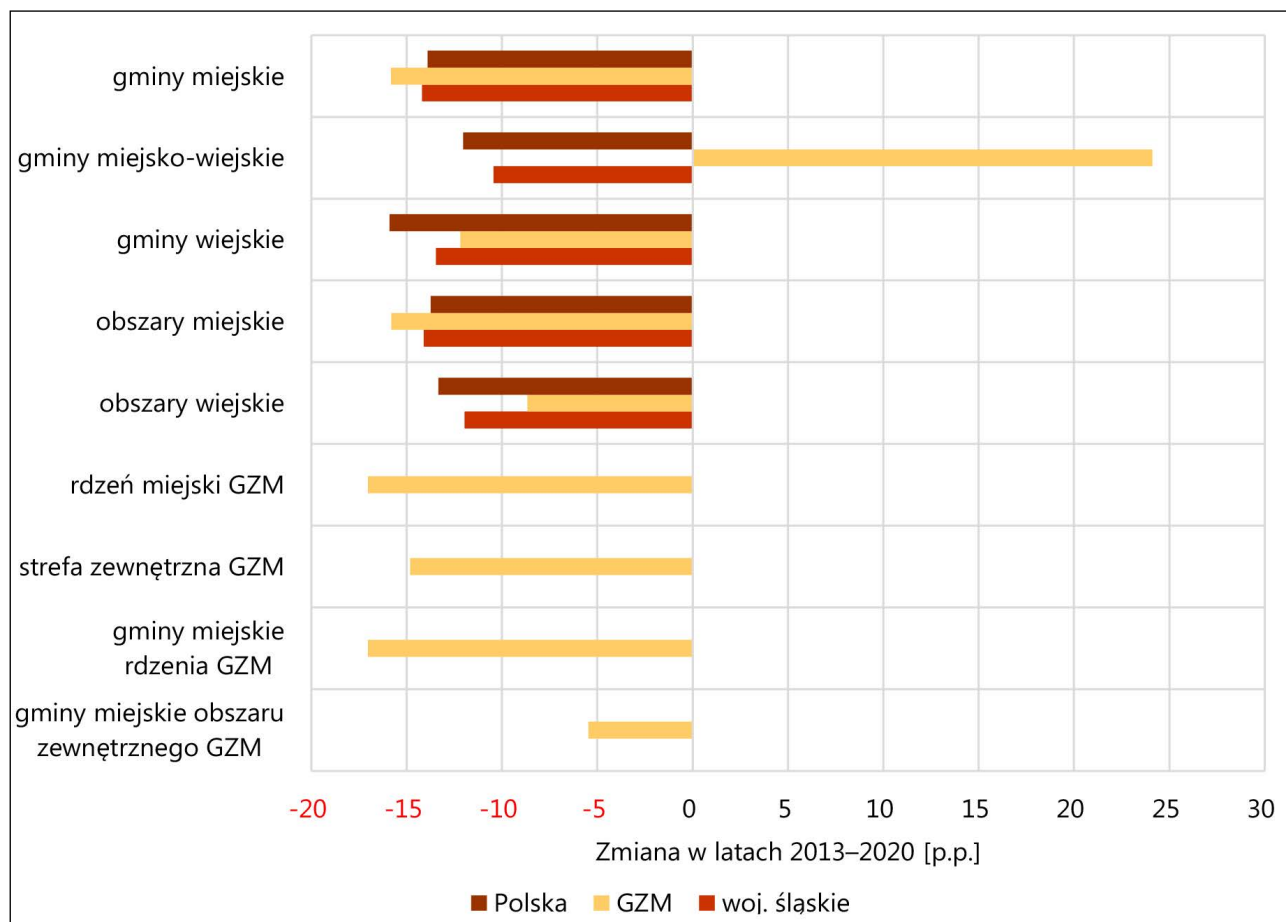
	Wielkość	Jed-nostka	Rok				
			2013	2015	2016	2018	2020
Polska	Liczba mieszkań gminnych	[tys.]	935	887	869	840	807
	Udział mieszkań gminnych w mieszkaniach ogółem	[%]	6,7	6,3	6,1	5,8	5,4
Woj. śląskie	Liczba mieszkań gminnych	[tys.]	182	168	165	161	156
	Udział mieszkań gminnych w mieszkaniach ogółem	[%]	10,5	9,6	9,4	9,1	8,7
GZM	Liczba mieszkań gminnych	[tys.]	133	121	119	116	112
	Udział mieszkań gminnych w mieszkaniach ogółem	[%]	14,2	12,7	12,5	12,1	11,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 13. Liczba mieszkańców gminnych (komunalnych) w GZM w latach 2013–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 14. Liczba mieszkań gminnych (komunalnych) Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

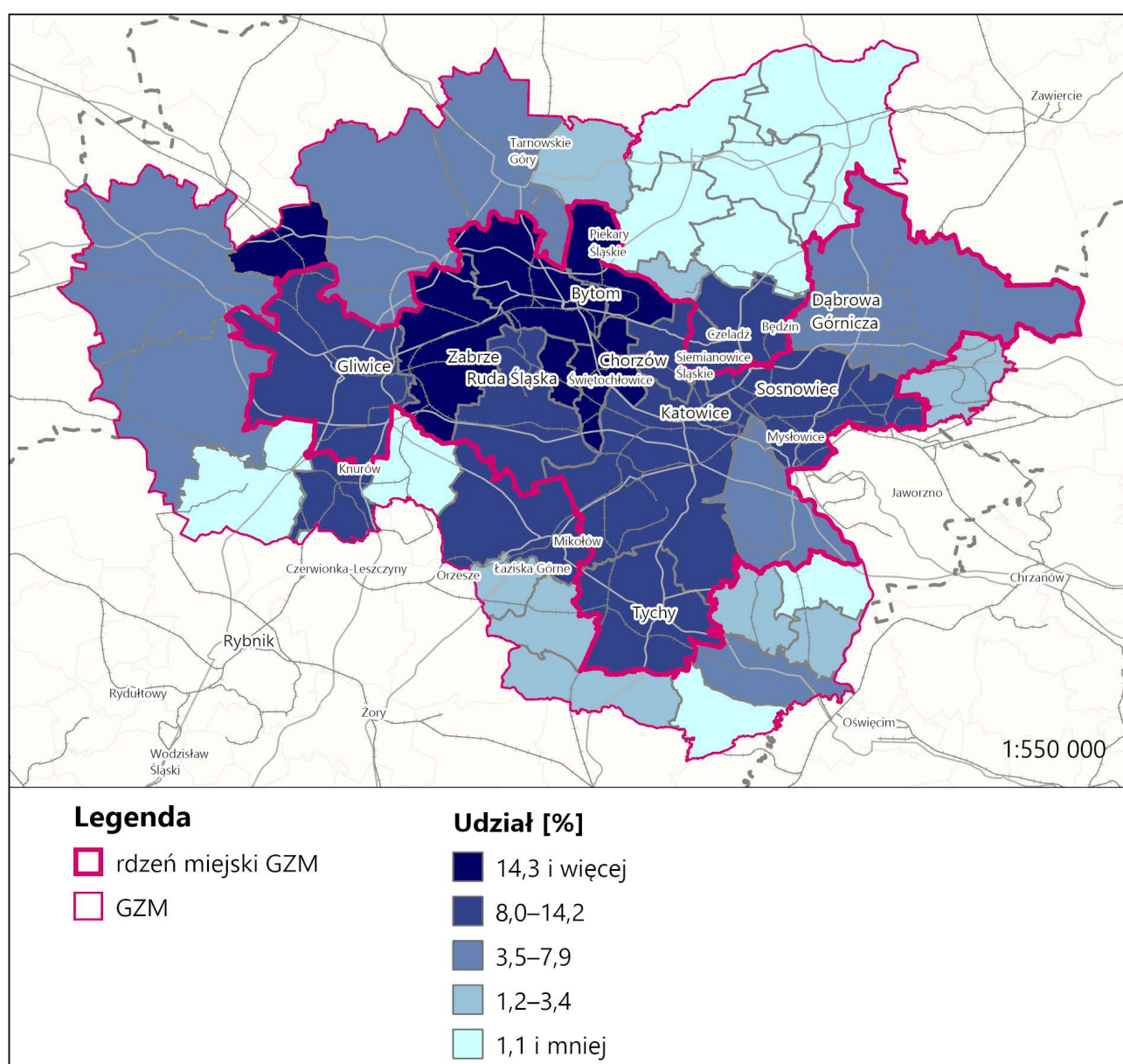
Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Według danych BDL GUS na koniec 2020 r. udział komunalnego zasobu mieszkaniowego w strukturze mieszkaniowej ogółem kształtował się w Polsce na dość niskim poziomie (5,4%) w porównaniu z danymi dla woj. śląskiego (8,7%) i GZM (11,4%) (tab. 8). Niemniej jednak w każdym przypadku w latach 2013–2020 obserwowano systematyczny spadek udziału mieszkań komunalnych w liczbie mieszkań ogółem. W odniesieniu do obszaru GZM udział ten zmniejszył się o 2,7 p.p. i wyniósł na koniec badanego okresu 11,4%. Wynika to w głównej mierze z charakteru budownictwa mieszkaniowego, w szczególności deweloperskiego oraz indywidualnego, a także niewielkiej skali budownictwa komunalnego oraz procesów prywatyzacyjnych zasobu i wyburzeń zdekapitalizowanych budynków oraz części budynków (np. oficyn).

Rozpatrując powyższe kwestie w ujęciu bardziej szczegółowym, tj. na poziomie gmin GZM, uwidoczniło się relatywnie duże zróżnicowanie w omawianym zakresie (ryc. 15, tab. 9). Według stanu na koniec 2020 r. udział mieszkań stanowiących zasób gminny wahał się bowiem od ponad 15,0% (Piekary Śląskie, Chorzów, Świętochłowice, Pyskowice, Zabrze, Bytom) do niespełna 1,0% (Gierałtówice, Imielin, Pilchowice, Siewierz, Bobrowniki, Bojszowy, Psary, Mierzęcice). Ponadto w większości gmin GZM na przestrzeni lat 2013–2020 nastąpił spadek udziału mieszkań komunalnych w strukturze mieszkań ogółem. W największym stopniu spadek odczuły gminy: Chorzów, Świętochłowice i Ruda Śląska, których udział zasobu komunalnego w zasobie mieszkaniowym zmniejszył się o ok. 9,0 p.p. Natomiast w Pie-

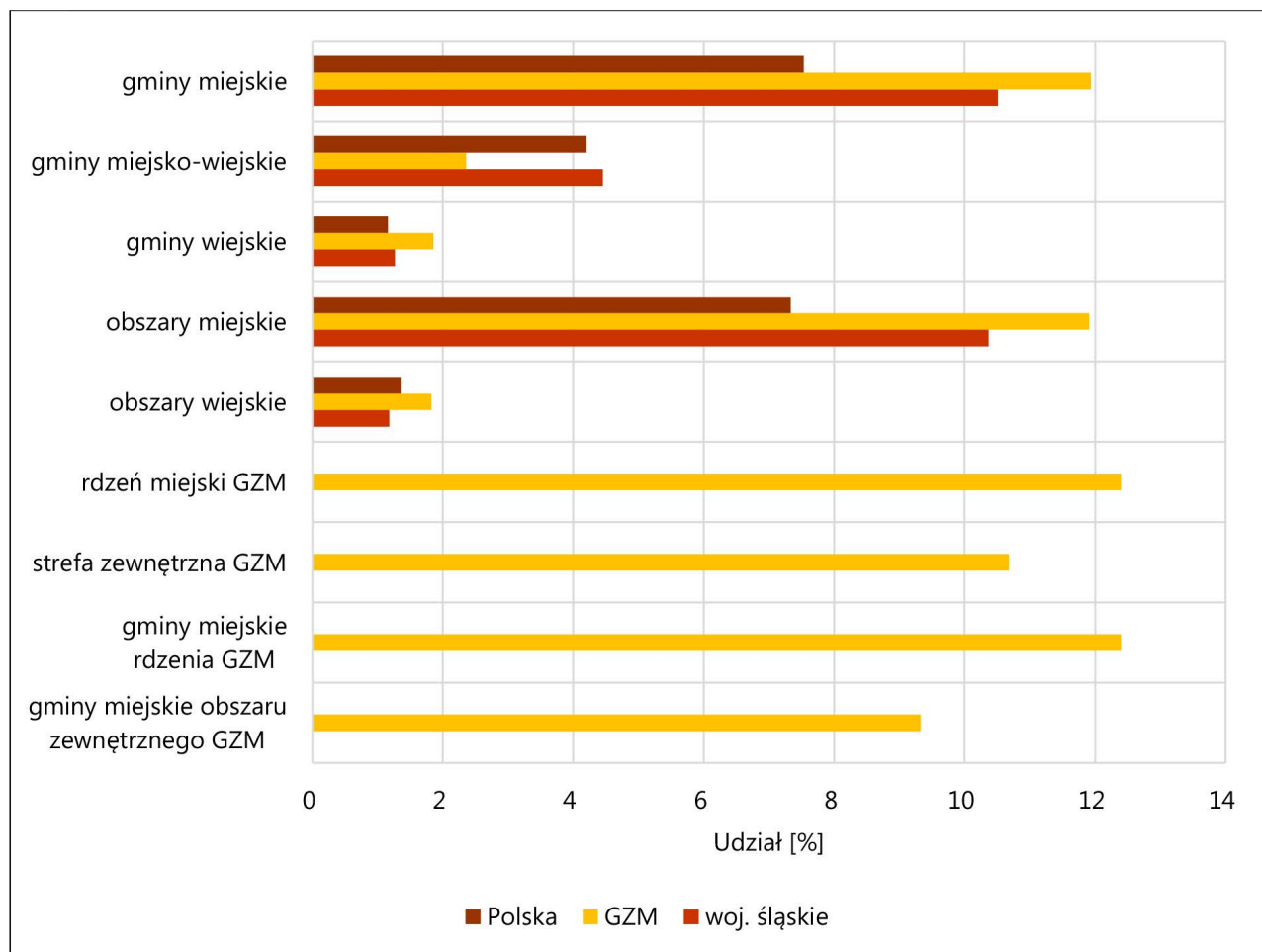
karach Śląskich oraz Siemianowicach Śląskich zanotowano wzrost udziału mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym odpowiednio o 2,6 oraz 1,7 p.p. (wzrost zasobu komunalnego o ponad 600 mieszkań w każdej z gmin).

Analizując zjawisko w podziale na typy gmin i ich obszary, wskazać można na wyraźne różnice w rozkładzie przestrzennym zasobu komunalnego (ryc. 16). Największe dysproporcje występowały pomiędzy obszarami miejskimi i obszarami wiejskimi, co jednak należy uznać za pewną prawidłowość wynikającą ze statusu administracyjnego i specyfiki funkcjonowania tych obszarów. Tym samym udział mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym ogółem nie przekroczył na obszarach wiejskich 2,0%, podczas gdy w obszarach miejskich kształtował się na poziomie od ok. 7,0% w Polsce do niespełna 12,0% w skali obszaru GZM. W przypadku Metropolii największy odsetek mieszkań pozostających w zasobie gmin odnotowano w miastach tworzących rdzeń GZM (12,4%), nieco mniejszy udział przypadał w gminach miejskich obszaru zewnętrznego (9,3%), z kolei w gminach wiejskich udział ten był najmniejszy i wyniósł na koniec 2020 r. niespełna 1,9%.



Ryc. 15. Mieszkania gminne (komunalne) w liczbie mieszkań w GZM w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 16. Mieszkania gminne (komunalne) w liczbie mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 9. Mieszkania gminne (komunalne) w GZM w latach 2013–2020

Lp.	Gmina	Liczba mieszkań gminnych			Udział mieszkań gminnych (komunalnych) w liczbie mieszkań		
		Rok		Zmiana 2013-2020*	Rok		Zmiana 2013-2020
		2013	2020		2013	2020	
		[–]	[–]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
1.	Katowice	16 865	15 583	-7,6	12,2	10,4	-1,8
2.	Sosnowiec	10 566	8 682	-17,8	11,6	9,3	-2,2
3.	Gliwice	13 745	11 330	-17,6	17,6	14,0	-3,7
4.	Zabrze	13 385	11 399	-14,8	19,2	16,0	-3,2
5.	Bytom	12 539	11 359	-9,4	17,1	15,4	-1,7
6.	Ruda Śląska	11 606	6 668	-42,5	20,1	11,3	-8,8
7.	Tychy	5 362	4 892	-8,8	11,0	9,4	-1,6
8.	Dąbrowa Górnicza	3 898	3 176	-18,5	7,9	6,2	-1,7

Lp.	Gmina	Liczba mieszkań gminnych			Udział mieszkań gminnych (komunalnych) w liczbie miesz- kań		
		Rok		Zmiana 2013-2020*	Rok		Zmiana 2013-2020
		2013	2020		2013	2020	
		[–]	[–]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
9.	Chorzów	14 420	9 710	-32,7	27,6	18,0	-9,6
10.	Mysłowice	2 146	2 340	9,0	7,7	7,9	0,2
11.	Siemianowice Śląskie	3 631	4 242	16,8	11,8	13,5	1,7
12.	Piekary Śląskie	4 050	4 697	16,0	18,3	20,9	2,6
13.	Świętochłowice	6 003	4 010	-33,2	26,8	17,5	-9,3
14.	Tarnowskie Góry	1 716	1 639	-4,5	7,4	6,4	-1,0
15.	Będzin	3 009	2 952	-1,9	12,3	11,8	-0,5
16.	Mikołów	2 173	2 178	0,2	14,9	13,5	-1,4
17.	Knurów	1 713	1 631	-4,8	12,2	11,1	-1,1
18.	Czeladź	2 259	2 088	-7,6	15,6	14,2	-1,4
19.	Łaziska Górne	271	263	-3,0	3,4	3,2	-0,2
20.	Bieruń	326	334	2,5	5,3	5,2	-0,1
21.	Pyskowice	1 546	1 250	-19,1	22,5	17,5	-5,1
22.	Lędziny	113	101	-10,6	2,2	1,9	-0,4
23.	Radzionków	416	379	-8,9	7,0	6,1	-0,9
24.	Imielin	27	22	-18,5	0,9	0,7	-0,2
25.	Wojkowice	88	68	-22,7	2,4	1,8	-0,6
26.	Sławków	92	92	0,0	3,6	3,4	-0,1
27.	Siewierz	14	22	57,1	0,3	0,5	0,2
28.	Sośnicowice	127	153	20,5	5,0	5,6	0,6
29.	Zbrostawice	239	242	1,3	5,4	4,9	-0,5
30.	Świerklaniec	115	88	-23,5	3,5	2,3	-1,2
31.	Gierałtowice	31	33	6,5	1,0	1,0	-0,1
32.	Bobrowniki	11	12	9,1	0,3	0,3	-0,0
33.	Psary	8	7	-12,5	0,2	0,1	-0,0
34.	Pilchowice	21	18	-14,3	0,7	0,5	-0,2
35.	Rudziniec	209	191	-8,6	6,2	5,3	-0,9
36.	Wry	67	67	0,0	2,7	2,3	-0,4
37.	Bojszowy	5	5	0,0	0,3	0,2	-0,0
38.	Mierzęcice	3	1	-66,7	0,1	0,0	-0,1
39.	Chełm Śląski	33	31	-6,1	1,9	1,6	-0,2
40.	Ożarowice	17	20	17,6	1,0	1,1	0,1
41.	Kobiór	111	49	-55,9	6,8	2,8	-4,0

Objaśnienia:

* rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Do wejścia w życie w 2019 r. art. 2 Ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zmianie niektórych innych ustaw na zasób komunalny składały się również lokale socjalne. Biorąc pod uwagę likwidację pojęcia lokali socjalnych w 2019 r. oraz dostępność informacji o wielkości zasobów komunalnych na 31 grudnia danego roku, zdecydowano o przeprowadzeniu analizy dla wszystkich roczników, dla których równocześnie były dostępne informacje o wielkości zasobu komunalnego oraz liczby lokali socjalnych. Dlatego przeanalizowano dane o lokalach socjalnych dla lat: 2013, 2015, 2016 oraz 2018.

Według danych BDL GUS na koniec 2018 r. liczba lokali socjalnych w Polsce wynosiła nieco ponad 100 tys. mieszkań (12,0% zasobu komunalnego), w woj. śląskim osiągnęła poziom niespełna 15 tys. mieszkań (9,2%), w tym ponad 9 tys. lokali socjalnych pozostawało w zasobie gmin tworzących Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolię (8,0%) (ryc. 12, tab. 10). Oceniając zmiany w latach 2013–2018, można zaobserwować systematyczny wzrost udziału lokali socjalnych w zasobie gminnym w Polsce. W porównaniu z rokiem bazowym – 2013 r. – udział lokali socjalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym w Polsce powiększył się o 3,1 p.p. Wyraźnie niższa zmiana zaszła w przypadku woj. śląskiego i GZM, dla których odnotowano przyrost na poziomie odpowiednio 1,3 i 1,1 p.p.

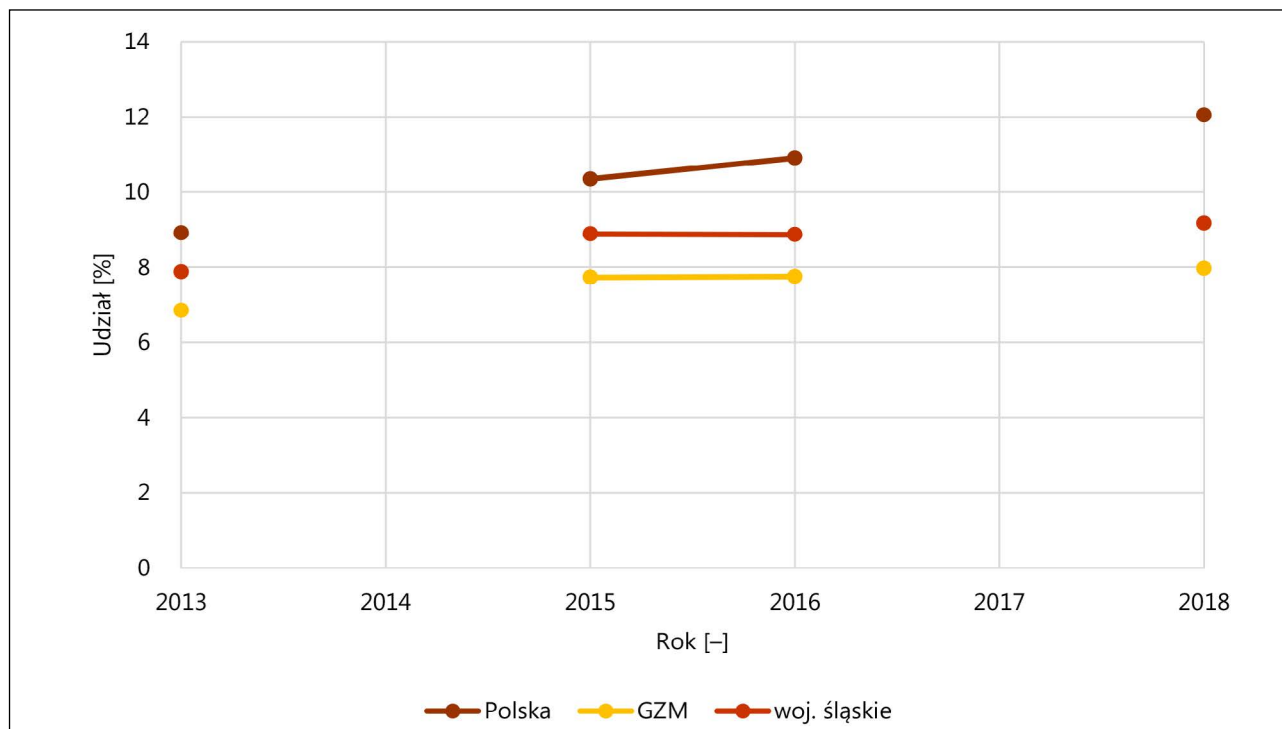
Wyższymi udziałami lokali socjalnych w komunalnym zasobie mieszkaniowym cechowały się obszary wiejskie w stosunku do miast. Zjawisko to widoczne jest zarówno w skali kraju, w woj. śląskim, jak i GZM (ryc. 18).

Omawiając powyższe kwestie w odniesieniu do obszaru GZM, zaobserwować można znaczące zróżnicowanie pod względem wielkości zasobu oraz jego udziału w zasobie gminnym w latach 2013–2018 (tab. 11). Według stanu na koniec 2018 roku najwięcej tego typu mieszkań dostępnych było w miastach rdzenia: Katowicach (1144, co przekładało się na 7,3% udział w zasobie gminnym), Chorzowie (1138, 9,0%), Zabrze (1119, 9,5%), podczas gdy jeszcze w 2013 roku liderem pozostawało miasto Chorzów (1125, 7,8%) i kolejno były to miasta Katowice (941, 5,6%) i Bytom (923, 7,4%). Wyróżnić natomiast należy takie miasta, jak: Zabrze, Katowice, Mysłowice czy też Siemianowice Śląskie, których zasób mieszkań socjalnych powiększył się w ciągu analizowanego okresu o kilkaset lokali. Odmienna sytuacja dotyczyła 8 gmin o ujemnej dynamice zmian od 2013 roku do 2018. Wśród tej grupy największy spadek odnotowało miasto Bytom (-620 mieszkań), a następnie Ruda Śląska (-103 mieszkań). Może to wynikać ze złego stanu technicznego budynków mieszkalnych, w których lokalizowane były lokale socjalne i ich stopniowego wyburzania.

Tab. 10. Liczba lokali socjalnych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2018

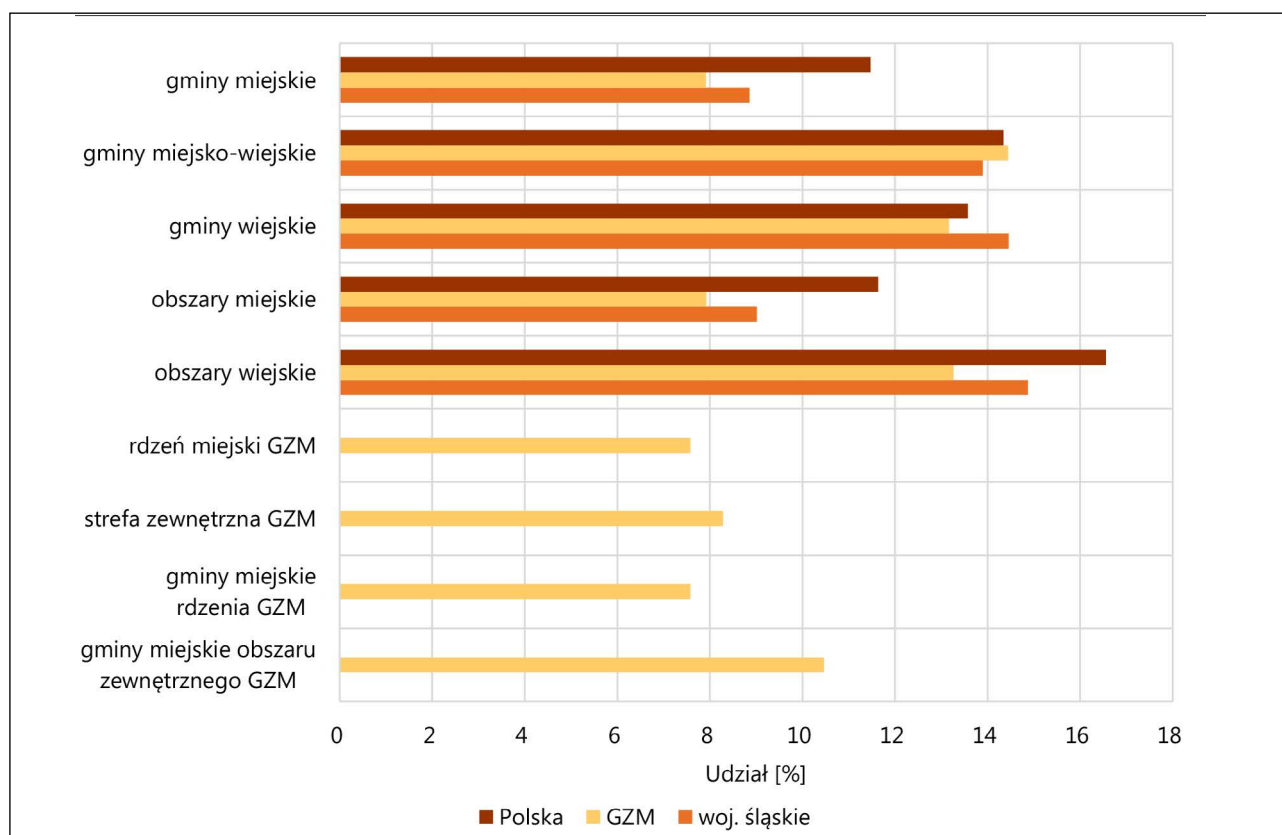
	Wielkość	Jednostka	Rok			
			2013	2015	2016	2018
Polska	Liczba lokali socjalnych	[tys.]	83,2	91,7	94,7	101,2
	Udział lokali socjalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym	[%]	8,9	10,3	10,9	12,0
Woj. śląskie	Liczba lokali socjalnych	[tys.]	14,3	14,9	14,6	14,8
	Udział lokali socjalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym	[%]	7,9	8,9	8,9	9,2
GZM	Liczba lokali socjalnych	[tys.]	9,1	9,3	9,2	9,3
	Udział lokali socjalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym	[%]	6,8	7,7	7,7	8,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 17. Liczba lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gmin w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2019

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 18. Liczba lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gmin w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2018 wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 11. Liczba lokali socjalnych w GZM w latach 2013–2018

Lp.	Gmina	Liczba lokali socjalnych			Udział lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym		
		Rok		Zmiana 2013–2018*	Rok		Zmiana 2013–2018
		2013	2018		2013	2018	
		[–]	[–]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
1.	Katowice	941	1 144	21,6	5,6	7,3	1,8
2.	Sosnowiec	211	227	7,6	2,0	2,6	0,6
3.	Gliwice	149	170	14,1	1,1	1,4	0,4
4.	Zabrze	863	1 119	29,7	6,4	9,5	3,0
5.	Bytom	923	303	-67,2	7,4	2,6	-4,8
6.	Ruda Śląska	599	496	-17,2	5,2	7,4	2,3
7.	Tychy	478	516	7,9	8,9	10,5	1,6
8.	Dąbrowa Górnicza	780	875	12,2	20,0	26,8	6,8
9.	Chorzów	1 125	1 138	1,2	7,8	9,0	1,2
10.	Mysłowice	262	423	61,5	12,2	18,0	5,8
11.	Siemianowice Śląskie	511	635	24,3	14,1	14,4	0,3
12.	Piekary Śląskie	505	455	-9,9	12,5	11,9	-0,6
13.	Świętochłowice	262	228	-13,0	4,4	5,6	1,2
14.	Tarnowskie Góry	158	119	-24,7	9,2	7,1	-2,1
15.	Będzin	351	305	-13,1	11,7	9,8	-1,9
16.	Mikołów	48	66	37,5	2,2	3,0	0,8
17.	Knurów	181	184	1,7	10,6	11,0	0,4
18.	Czeladź	212	225	6,1	9,4	10,2	0,8
19.	Łaziska Górne	153	159	3,9	56,5	58,5	2,0
20.	Bieruń	48	44	-8,3	14,7	13,3	-1,4
21.	Pyskowice	119	132	10,9	7,7	10,0	2,3
22.	Lędziny	21	28	33,3	18,6	27,7	9,1
23.	Radzionków	61	96	57,4	14,7	26,9	12,2
24.	Imielin	7	5	-28,6	25,9	22,7	-3,2
25.	Wojkowice	10	10	0,0	11,4	13,0	1,6
26.	Sławków	28	34	21,4	30,4	38,2	7,8
27.	Siewierz	0	9	wzrost	0,0	39,1	39,1
28.	Sośnicowice	12	17	41,7	9,4	10,8	1,4
29.	Zbrosławice	42	47	11,9	17,6	19,6	2,0

Lp.	Gmina	Liczba lokali socjalnych			Udział lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym		
		Rok		Zmiana 2013–2018*	Rok		Zmiana 2013–2018
		2013	2018		2013	2018	
		[–]	[–]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
30.	Świerklaniec	10	7	-30,0	8,7	7,7	-1,0
31.	Gierałtów	0	1	wzrost	0,0	3,0	3,0
32.	Bobrowniki	0	9	wzrost	0,0	75,0	75,0
33.	Psary	3	3	0,0	37,5	50,0	12,5
34.	Pilchowice	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
35.	Rudziniec	13	14	7,7	6,2	7,7	1,5
36.	Wiry	4	5	25,0	6,0	7,4	1,4
37.	Bojszów	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
38.	Mierzęcice	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
39.	Chełm Śląski	8	8	0,0	24,2	25,8	1,6
40.	Ożarów	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
41.	Kobiór	5	7	40,0	4,5	10,9	6,4

Objaśnienia:

* rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Jak już wyżej wspomniano, w 2019 r. wszedł w życie art. 2 Ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych... Na skutek tej zmiany zniesiono pojęcie lokalu socjalnego, a wprowadzono umowy najmu socjalnego, co wg uzasadnienia do projektu ustawy, miało zapewnić gminom większą elastyczność w prowadzeniu polityki mieszkaniowej. Niestety wcześniej prezentowane dane dotyczące lokali socjalnych nie są porównywalne z nowymi dotyczącymi najmu socjalnego, a nadto okres, za który w BDL GUS prezentuje dane o najmie socjalnym, jest za krótki, by wyciągać z tych danych wnioski dotyczące zachodzących zmian. Dlatego dane dotyczące najmu socjalnego zostały przedstawione informacyjnie w tab. 12 i tab. 13. W skali kraju w 2020 r. zawartych było 65,8 tys. umów najmu socjalnego, w woj. śląskim 8,9 tys., a w GZM 5,7 tys.

Tab. 12. Najem socjalny lokali w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2019–2020

	Rok	
	2019	2020
	[–]	
Polska	73 970	65 846
Woj. śląskie	10 950	8 949
GZM	6 607	5 743

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 13. Najem socjalny lokali w GZM w latach 2019–2020

Lp.	Gmina	Rok	
		2019	2020
		[-]	
1.	Katowice	0	787
2.	Sosnowiec	94	83
3.	Gliwice	151	104
4.	Zabrze	793	657
5.	Bytom	286	307
6.	Ruda Śląska	642	459
7.	Tychy	201	255
8.	Dąbrowa Górnicza	823	854
9.	Chorzów	679	624
10.	Mysłowice	251	219
11.	Siemianowice Śląskie	768	281
12.	Piekary Śląskie	440	216
13.	Świętochłowice	246	137
14.	Tarnowskie Góry	0	0
15.	Będzin	301	284
16.	Mikołów	74	50
17.	Knurów	182	65
18.	Czeladź	196	0
19.	Łaziska Górne	67	49
20.	Bieruń	51	50
21.	Pyskowice	113	35
22.	Lędziny	52	28
23.	Radzionków	66	64
24.	Imielin	5	5
25.	Wojkowice	0	11
26.	Sławków	8	10
27.	Siewierz	9	9
28.	Sośnicowice	16	16
29.	Zbrostawice	47	47
30.	Świerklaniec	6	5
31.	Gierałtowice	1	1
32.	Bobrowniki	9	9
33.	Psary	3	0
34.	Pilchowice	0	0
35.	Rudziniec	8	7
36.	Wiry	5	5
37.	Bojszowy	.	.
38.	Mierzęcice	.	.
39.	Chełm Śląski	7	7
40.	Ożarowice	0	0
41.	Kobiór	7	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

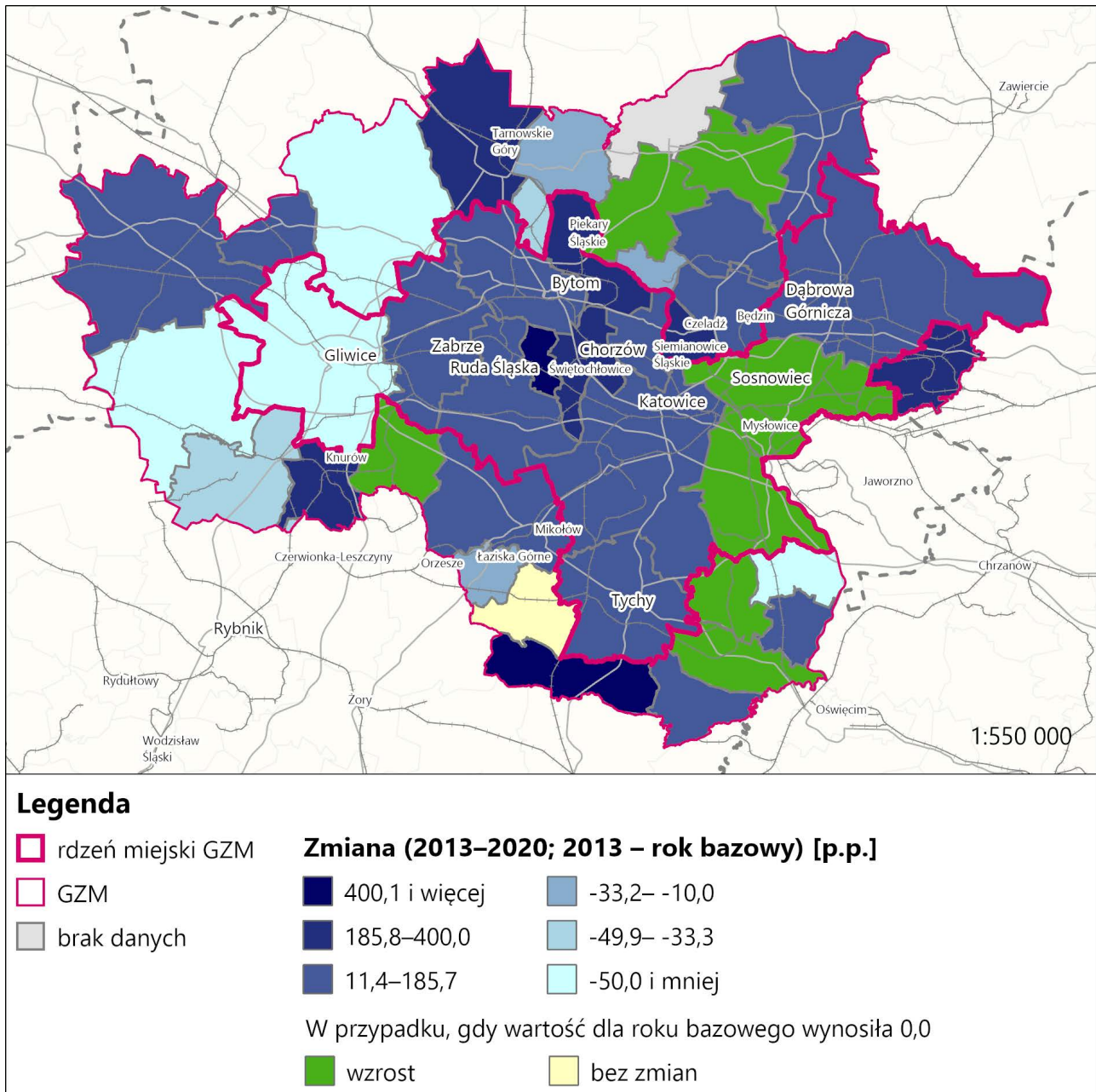
Kolejną omawianą cechą charakteryzującą zasób komunalny jest liczba mieszkań niezamieszkałych w tym zasobie. Omawiając tę kwestię, zaznaczyć należy przede wszystkim, że z każdym analizowanym rokiem w Polsce przybywało po kilka tysięcy mieszkań niezamieszkałych stanowiących własność gminną (tab. 14). Na koniec badanego okresu w Polsce odnotowano blisko 60 tys. pustostanów w zasobie gmin. Niewątpliwie warto też podkreślić, że wzrost liczby pustostanów gminnych stał się zjawiskiem niemal powszechnym w całym kraju i jest on charakterystyczny dla obszarów miejskich. Przy czym, jak zauważają autorzy raportu *Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast* (Muzioł-Węclawowicz i in. 2018: 25), problem ten w największym stopniu dotyczy dużych miast, w których zdecydowana większość nieużytkowanych lokali mieszkalnych pochodzi z zasobu standardowego (komunalnego), a nie socjalnego. Zarazem w miastach tych obserwuje się wysokie zapotrzebowanie zarówno na mieszkania komunalne, jak i socjalne. Wśród przyczyn braku wykorzystania pustych lokali mieszkalnych do wspomnianych celów wskazuje się najczęściej na zły stan techniczny mieszkań, a często całego budynku, co jest konsekwencją wieloletnich zaniedbań w pracach remontowych i modernizacyjnych posiadanego zasobu mieszkaniowego. Z reguły są to budynki wymagające przeprowadzenia kapitalnego remontu bądź też wyburzenia, co z kolei wymaga poniesienia znaczących nakładów finansowych. Problem gminnych pustostanów wydaje się jednak bardziej złożony, gdyż oprócz ograniczonych środków finansowych na kompleksowe remonty mieszkań powodem mogą być ich niskie walory użytkowe czy też skomplikowana sytuacja administracyjno-prawna. Szerzej zagadnienia te zostały omówione w raporcie Instytutu Rozwoju Miast i Regionów pn. *Pustostany w gminach i możliwości ich przekształcenia w mieszkania dostępne cenowo dla osób niezamożnych* (Jadach–Sepiolo i in. 2021).

W skali obszaru GZM, podobnie jak w woj. śląskim, ponadprzeciętnym wzrostem liczby pustostanów w skali kraju charakteryzowały się gminy miejskie, przy czym największą dynamikę zmian obserwowano w odniesieniu do gmin miejskich strefy zewnętrznej GZM (ok. 114%) (ryc. 14). Największe skupisko względnych spadków liczby mieszkań niezamieszkałych w zasobie gminy stwierdzono w zachodniej części obszaru GZM, tj. w Gliwicach i gminach sąsiadujących: Zbroslawicach, Sośnicowicach, Pilchowicach (ryc. 12, tab. 15). Warto w tym miejscu również podkreślić, że przy pełnej ocenie przebiegu i charakteru zjawiska należy wziąć pod uwagę także liczebność danej cechy – przykładowo w Gliwicach spadek liczby mieszkań niezamieszkałych wynosił kilkaset mieszkań (262), podczas gdy w gminach wiejskich spadek ten w analogicznym okresie był rzędu kilku mieszkań. Stąd też w ujęciu wielkościowym najwięcej mieszkań niezamieszkałych w zasobach gminnych przybyło w Świętochłowicach (wzrost o 762), Bytomiu (526), Chorzowie (501) i Katowicach (431). Zjawisko jest to o tyle niepokojące, że gminy te stanowią centralny obszar rdzenia GZM i bezpośrednio ze sobą sąsiadują. W tym kontekście warto zasygnalizować potrzebę wdrażania systemowych rozwiązań, jak to ma miejsce obecnie w Bytomiu, który z racji skali występujących w nim problemów społecznych objęty został projektem pilotażowym pn. „Bytom Odnova – innowacyjne projekty mieszkaniowe i rozwój inicjatyw społecznych” (Krystek-Kuciewicz, Thel 2018). Jednym z proponowanych i wdrażanych rozwiązań w ramach instrumentu Bytomskiego Modelu Dostępnego Mieszkalnictwa jest zaplanowana na szerszą skalę polityka remontowa.

Tab. 14. Liczba mieszkań niezamieszkałych w zasobie gminnym w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020

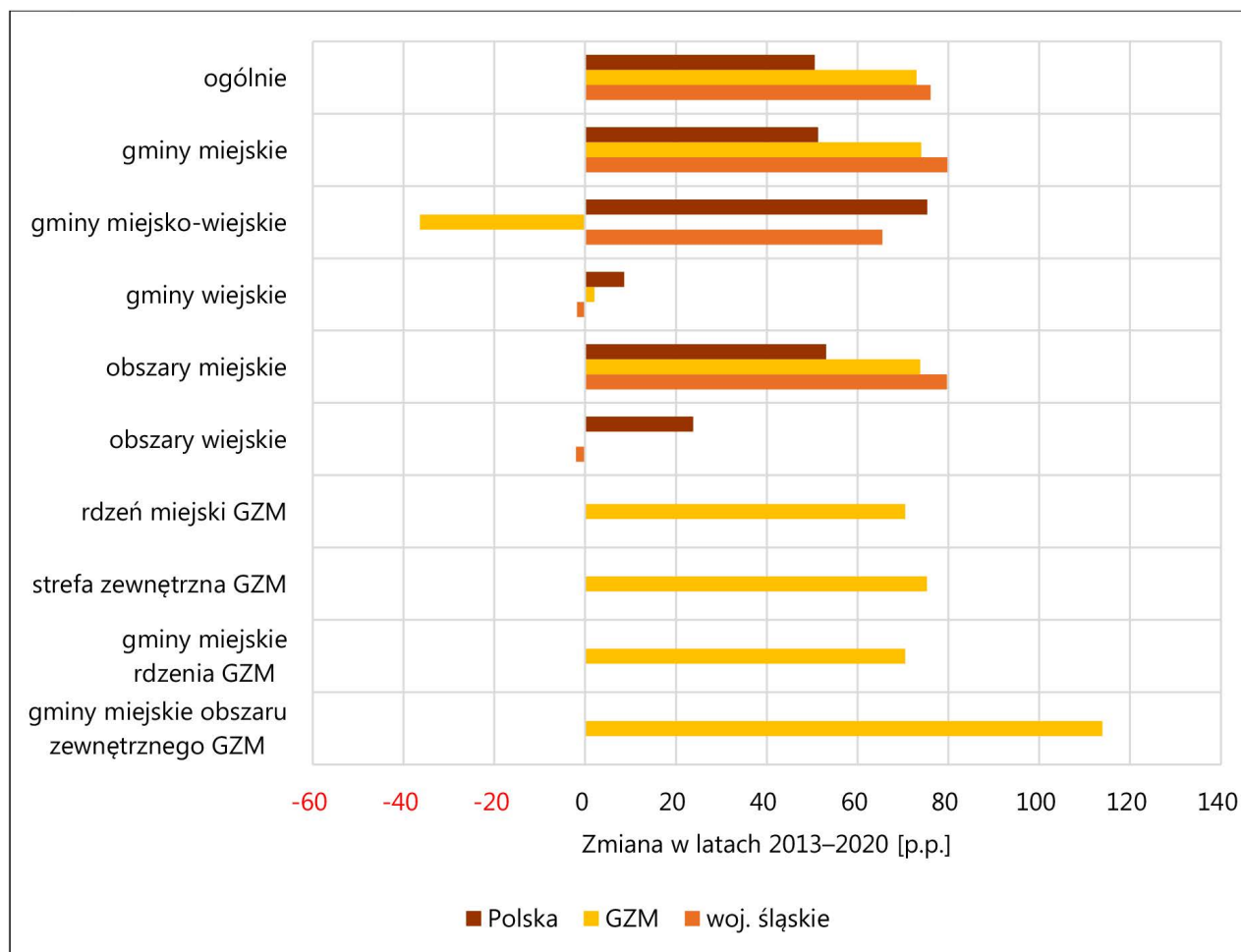
	Rok				
	2013	2015	2016	2018	2020
	[–]				
Polska	39 845	46 367	49 234	54 206	59 980
Woj. śląskie	6 675	8 298	9 277	10 162	11 752
GZM	4 922	6 448	7 132	7 797	8 516

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 19. Liczba mieszkań niezamieszkałych w zasobie gminnym w GZM w latach 2013–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 20. Liczba mieszkań niezamieszkałych w zasobie gminnym w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 15. Liczba mieszkań niezamieszkałych w zasobie gminnym w GZM w latach 2013–2020

Lp.	Gmina	Liczba gminnych mieszkań niezamieszkałych		
		Rok		Zmiana 2013–2020* [p.p.]
		2013	2020	
		[–]	[–]	
1.	Katowice	1 338	1 769	32,2
2.	Sosnowiec	0	304	wzrost
3.	Gliwice	519	257	-50,5
4.	Zabrze	367	453	23,4
5.	Bytom	1 381	1 907	38,1
6.	Ruda Śląska	195	411	110,8
7.	Tychy	91	114	25,3
8.	Dąbrowa Górnicza	42	120	185,7
9.	Chorzów	159	660	315,1

Lp.	Gmina	Liczba gminnych mieszkań niezamieszkałych		
		Rok		Zmiana 2013–2020*
		2013	2020	
		[–]	[–]	[p.p.]
10.	Mysłowice	0	189	wzrost
11.	Siemianowice Śląskie	175	299	70,9
12.	Piekary Śląskie	62	231	272,6
13.	Świętochłowice	137	899	556,2
14.	Tarnowskie Góry	30	122	306,7
15.	Będzin	185	206	11,6
16.	Mikołów	41	79	92,7
17.	Knurów	37	181	389,2
18.	Czeladź	31	117	277,4
19.	Łaziska Górne	10	9	-10,0
20.	Bieruń	0	16	wzrost
21.	Pyskowice	39	84	115,4
22.	Lędziny	0	12	wzrost
23.	Radzionków	13	8	-38,5
24.	Imielin	2	1	-50,0
25.	Wojkowice	6	5	-16,7
26.	Sławków	1	5	400,00
27.	Siewierz	2	3	50,00
28.	Sośnicowice	9	4	-55,6
29.	Zbrostawice	26	8	-69,2
30.	Świerklaniec	5	4	-20,0
31.	Gierałtowice	0	3	wzrost
32.	Bobrowniki	0	1	wzrost
33.	Psary	2	4	100,00
34.	Pilchowice	3	2	-33,3
35.	Rudziniec	9	14	55,6
36.	Wry	0	0	bez zmian
37.	Bojszowy	2	3	50,0
38.	Mierzęcice	0	1	wzrost
39.	Chełm Śląski	2	3	50,0
40.	Ożarowice	.	.	.
41.	Kobiór	1	8	700,0

Objaśnienia:

* rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Następnie przeanalizowano sprzedaż mieszkań z zasobów komunalnych. Okres analizy był warunkowany dostępnością danych BDL GUS dla lat 2013–2020. Za ten okres w BDL GUS dostępne były dane z lat: 2013, 2015, 2016, 2018, 2020, przy czym dostępne dane dla lat 2013, 2015, 2018, 2020 obejmowały swym zakresem skumulowane wartości z danego rocznika oraz rocznika poprzedzającego. Natomiast rok 2016 z uwagi na zmianę cyklu sprawozdawczości obejmował jedynie dane za rok 2016. Dlatego dla spójności z poprzednimi analizami zdecydowano się przedstawić sprzedaż, jaka nastąpiła od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2020 r., czyli dane z lat: 2015, 2016, 2018, 2020 (tab. 16).

Sprzedaż mieszkań z zasobu komunalnego jest realizowana przez gminy, na podstawie polityki, której założenia, w tym prognozowaną sprzedaż lokali gminnych, określały wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W analizowanym okresie sprzedaż mieszkań gminnych w skali kraju wyniosła 134 250, woj. śląskiego 19 005 i GZM 13 788 mieszkań. Przeciętna roczna sprzedaż zasobu komunalnego była wyższa w latach 2017–2020 niż w latach 2014–2016.

W skali obszaru GZM wolumen sprzedaży mieszkań stanowiących własność gminy wyniósł w badanym okresie (2014–2020) blisko 14 tys. mieszkań, co w świetle wielkości posiadanych zasobów komunalnych gmin GZM na przestrzeni analizowanych lat należy uznać za dość znaczący spadek. Największą sprzedaż mieszkań w tym czasie odnotowano w miastach: Zabrze (2,3 tys. mieszkań), Gliwice (2,1 tys.), Bytom (2,1 tys.), Katowice (1,7 tys.) (tab. 17). Niewielką aktywność pod tym względem, wykazały gminy: Mysłowice (8), Łaziska Górne (4), Pilchowice (4), Mikołów (2), Sławków (2), Sośnicowice (2), Chełm Śląski (2) oraz Psary (1), pozbywając się jedynie kilku mieszkań ze swoich zasobów gminnych w okresie objętym analizą. Gminy Bieruń oraz Siewierz nie sprzedały w latach 2014–2020 mieszkań komunalnych, a dla siedmiu gmin w danych BDL GUS brakuje danych dotyczących sprzedaży mieszkań z zasobu komunalnego.

Tab. 16. Sprzedane mieszkania gminne w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2014–2020

	Rok				SUMA
	2015*	2016	2018*	2020*	
	[-]				
Polska	44 914	20 466	34 794	34 076	134 250
Woj. śląskie	5 670	2 970	5 763	4 602	19 005
GZM	3 956	2 219	4 267	3 346	13 788

Objaśnienia:

* dane obejmują również rok poprzedzający

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 17. Sprzedane mieszkania gminne w GZM w latach 2014–2020

Lp.	Gmina	Rok				SUMA
		2015*	2016	2018*	2020*	
		[-]				
1.	Katowice	414	259	497	541	1 711
2.	Sosnowiec	73	249	258	100	680
3.	Gliwice	685	349	562	535	2 131
4.	Zabrze	771	321	611	539	2 242
5.	Bytom	596	311	566	653	2 126

Lp.	Gmina	Rok				SUMA
		2015*	2016	2018*	2020*	
		[-]				
6.	Ruda Śląska	128	52	113	44	337
7.	Tychy	169	75	255	5	504
8.	Dąbrowa Górnicza	396	195	265	135	991
9.	Chorzów	65	24	41	134	264
10.	Mysłowice	0	4	4	0	8
11.	Siemianowice Śląskie	162	118	207	180	667
12.	Piekary Śląskie	59	58	57	46	220
13.	Świętochłowice	48	9	45	22	124
14.	Tarnowskie Góry	89	18	19	46	172
15.	Będzin	113	45	104	130	392
16.	Mikołów	0	0	0	2	2
17.	Knurów	5	24	26	51	106
18.	Czeladź	9	27	455	70	561
19.	Łaziska Górne	0	0	0	4	4
20.	Bieruń	0	0	0	0	0
21.	Pyskowice	89	53	84	69	295
22.	Lędziny	11	0	6	0	17
23.	Radzionków	16	0	57	5	78
24.	Imielin	.	.	.	.	.
25.	Wojkowice	0	2	10	9	21
26.	Sławków	1	0	1	0	2
27.	Siewierz	0	0	0	0	0
28.	Sośnicowice	0	0	0	2	2
29.	Zbrosławice	6	2	3	6	17
30.	Świerklaniec	17	1	1	3	22
31.	Gierałtowiec	.	.	.	.	.
32.	Bobrowniki	.	.	.	.	.
33.	Psary	0	1	0	0	1
34.	Pilchowice	0	0	4	0	4
35.	Rudziniec	0	21	11	0	32
36.	Wiry	.	.	.	.	.
37.	Bojszowy	.	.	.	.	.
38.	Mierzęcice	.	.	.	.	.
39.	Chełm Śląski	1	1	0	0	2
40.	Ożarów	.	.	.	.	.
41.	Kobiór	33	0	5	15	53

Objaśnienia:

* – dane obejmują również rok poprzedzający

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

3.3. Zasób towarzystw budownictwa społecznego

Oprócz mieszkań komunalnych, na realizację celów polityki mieszkaniowej, wpływ mają zasoby dostępne w ramach społecznego budownictwa czynszowego. Na koniec 2020 r. społeczne mieszkania czynszowe w formule TBS znajdowały się w 250 miejscowościach w Polsce (Muzioł-Węclawowicz 2021).

Dane BDL GUS pozwalają na omówienie zasobu mieszkaniowego należącego do TBS² jedynie na poziomie powiatów. Ponadto dla spójności prezentowanych danych zdecydowano się omówić zasoby TBS w analogicznym okresie (lata 2013–2020) jak zasoby gminne.

W roku 2020 w Polsce znajdowało się 106 711 mieszkań w systemie TBS. Co dziewiąte mieszkanie TBS znajdowało się w woj. śląskim (12 489 mieszkań). Zarówno w skali kraju, jak i woj. śląskiego mieszkania TBS stanowiły 0,7% zasobów mieszkaniowych. Niecałe 75% mieszkań TBS z woj. śląskiego znajdowało się w 19 powiatach, w których leżą gminy tworzące GZM. Oznacza to, że w 2020 r. w powiatach GZM było 9 280 mieszkań TBS, co stanowiło 0,9% zasobu mieszkaniowego tych powiatów (tab. 18). Zarówno w skali Polski, jak i skali woj. śląskiego oraz GZM nastąpił wzrost liczby mieszkań TBS pomiędzy rokiem 2013 a 2020. W Polsce wzrost ten wyniósł 14 645, w woj. śląskim 1 503, a w powiatach GZM 1 028 mieszkań.

W 2020 r. spośród 19 powiatów GZM mieszkania w zasobach TBS znajdowały się w czterech powiatach ziemskich: będzińskim, gliwickim, pszczyńskim, tarnogórskim oraz w ośmiu miastach na prawach powiatu: Bytomiu, Chorzowie, Gliwicach, Katowicach, Rudzie Śląskiej, Sosnowcu, Tychach i Zabrze (tab. 19). Spośród tych powiatów największy zasób był w miastach na prawach powiatu: Katowicach (2395), a następnie w Zabrze (1621) i Gliwicach (1571 mieszkań). Najmniejsze zasoby występowały w powiecie grodzkim Bytom (214), powiecie pszczyńskim (159) oraz w powiecie grodzkim Sosnowiec (113 mieszkań). Natomiast w siedmiu powiatach wg BDL GUS w 2020 r. nie było mieszkań TBS. Zauważyć należy, że w przypadku powiatów mikołowskiego i grodzkiego – Mysłowice, wg danych BDL GUS w 2013 r. w tych powiatach było odpowiednio 55 i 88 mieszkań TBS. W 2020 r. mieszkania TBS stanowią największy odsetek zasobów mieszkaniowych w powiatach grodzkich: Zabrze (2,3%), a następnie Gliwice (1,9%). Natomiast najmniejszy udział z powiatów GZM posiadających zasoby TBS w 2020 r. jest w powiecie grodzkim Sosnowiec (0,1%).

Tab. 18. Mieszkania TBS w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020

	Wielkość	Jednostka	Rok				
			2013	2015	2016	2018	2020
Polska	Liczba mieszkań TBS	[–]	92 066	96 850	98 221	102 272	106 711
	Udział mieszkań TBS w mieszkaniach ogółem	[%]	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Woj. śląskie	Liczba mieszkań TBS	[tys.]	10 986	11 248	11 337	11 782	12 489
	Udział mieszkań TBS w mieszkaniach ogółem	[%]	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7
powiaty GZM	Liczba mieszkań TBS	[tys.]	8 252	8 453	8 439	8 921	9 280
	Udział mieszkań TBS w mieszkaniach ogółem	[%]	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

² Analiza nie obejmuje społecznych inicjatyw mieszkaniowych, gdyż stosowne zmiany prawne nie dotyczyły analizowanego okresu.

Tab. 19. Mieszkania TBS w powiatach GZM w latach 2013–2020

Lp.	Powiat	Liczba mieszkań TBS			Udział lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym		
		Rok		Zmiana 2013–2020*	Rok		Zmiana 2013–2020
		2013	2020		2013	2020	
		[–]	[–]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
1.	będziński	882	880	-0,2	1,5	1,4	-0,0
2.	gliwicki	185	291	57,3	0,5	0,7	0,2
3.	mikołowski	55	0	-100,0	0,2	0,0	-0,2
4.	pszczyński	177	159	-10,2	0,6	0,5	-0,1
5.	tarnogórski	712	641	-10,0	1,5	1,2	-0,3
6.	bieruńsko-lędzki	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
7.	m. Bytom	199	214	7,5	0,3	0,3	0,0
8.	m. Chorzów	230	309	34,3	0,4	0,6	0,1
9.	m. Dąbrowa Górnicza	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
10.	m. Gliwice	1 480	1 571	6,1	1,9	1,9	0,0
11.	m. Katowice	2 034	2 395	17,7	1,5	1,6	0,1
12.	m. Mysłowice	88	0	-100,0	0,3	0,0	-0,3
13.	m. Piekary Śląskie	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
14.	m. Ruda Śląska	316	481	52,2	0,5	0,8	0,3
15.	m. Siemianowice Śląskie	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
16.	m. Sosnowiec	67	113	68,7	0,1	0,1	0,0
17.	m. Świętochłowice	0	0	bez zmian	0,0	0,0	0,0
18.	m. Tychy	514	605	17,7	1,1	1,2	0,1
19.	m. Zabrze	1 313	1 621	23,5	1,9	2,3	0,4

Objaśnienia:

* rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

4

Stan zasobów mieszkaniowych

4.1. Warunki mieszkaniowe

Ilościowy stan zasobów mieszkaniowych został przedstawiony za pomocą miar względnych:

- 1) liczby mieszkań na tysiąc osób,
- 2) przeciętnej liczby izb w jednym mieszkaniu,
- 3) przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania,
- 4) przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę,
- 5) przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie,
- 6) przeciętnej liczby osób na jedną izbę.

Chcąc kompleksowo przedstawić stan zasobów mieszkaniowych, należy spojrzeć na niego pod kątem nasycenia mieszkań. W ocenie zjawiska i wszelkich analizach porównawczych warunków mieszkaniowych z reguły stosowany jest wskaźnik liczby mieszkań na tysiąc osób, który to stanowi podstawowy element służący diagnozie stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na danym obszarze. Według danych BDL GUS na koniec 2020 r. liczba mieszkań w przeliczeniu na tysiąc osób w Polsce wyniosła niespełna 392,4, co w świetle danych Eurostatu i średniej europejskiej wynoszącej 435 mieszkań/tys. mieszkańców należy uznać za jeden z najniższych wyników (Raport Lokalna alternatywa..., 2022). Niemniej jednak w latach 2011–2020, zarówno w Polsce, woj. śląskim, jak i Metropolii, zauważa się trend rosnący (średnio przybywało ok. 4 mieszkań rocznie), przy dynamice zmian wynoszącej na koniec badanego okresu niespełna 9 p.p. dla woj. śląskiego, blisko 10 p.p. dla obszaru GZM i nieco ponad 11 p.p. w skali kraju (tab. 20, ryc. 21). Nadmienić należy, że w GZM na tysiąc mieszkańców przypada więcej mieszkań niż w skali kraju lub woj. śląskiego.

Analizując kolejno poziom wskaźnika liczby mieszkań na tysiąc osób w różnych skalach przestrzennych (Polska, woj. śląskie, GZM), zaznaczyć należy przede wszystkim, że sytuacja ta mocno się różnicuje w układzie terytorialnym. Dane dla Metropolii pokazują, że w gminach GZM przybywało średnio ok. 30 mieszkań na tysiąc mieszkańców w ciągu lat 2011–2020, przy czym poziom dynamiki wzrostu wahał się od nieco ponad 15,0 p.p. w Katowicach (69 mieszkań/tys. osób) do niespełna 3,0 p.p. w gminie Wyry (9 mieszkań/tys. osób) (tab. 22).

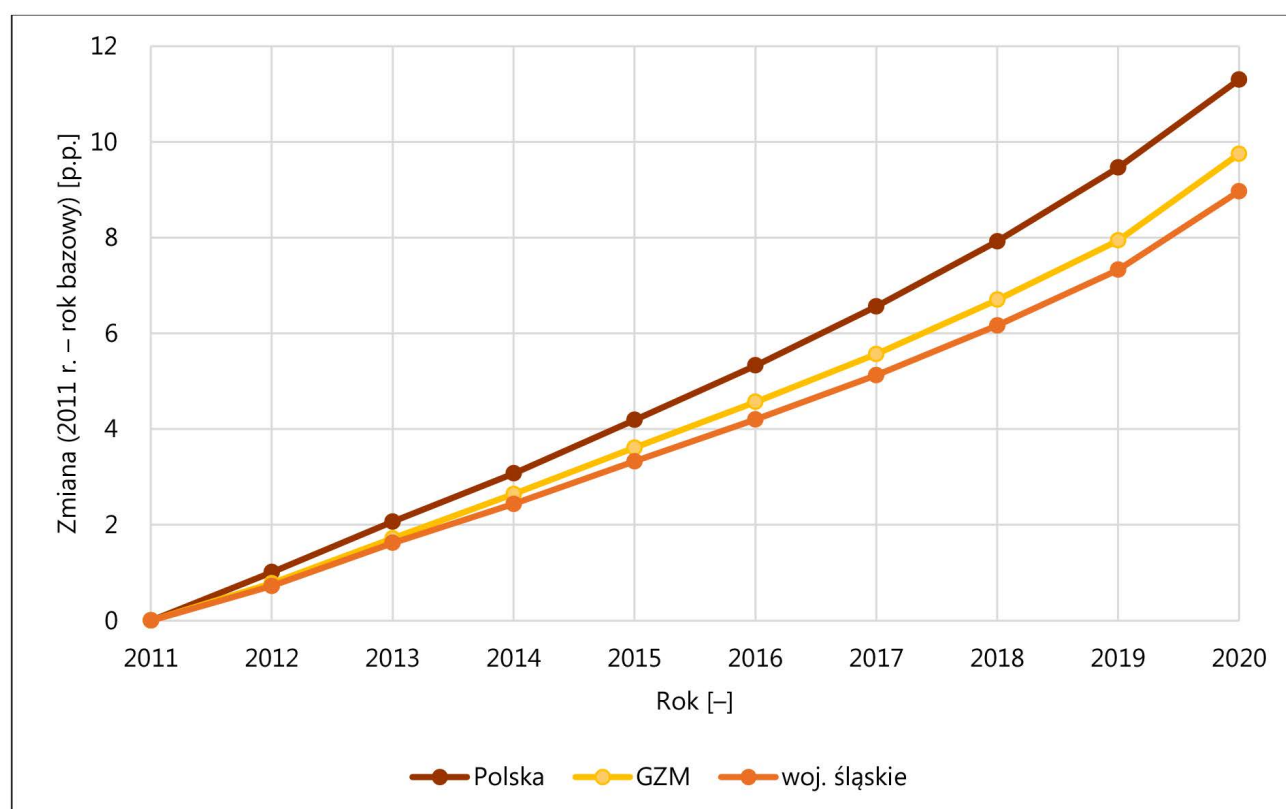
Więcej mieszkań w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców przypada na mieszkańców gmin rdzenia niż obszaru zewnętrznego (ryc. 22, tab. 22).

Trend ten widoczny jest również na poniższym wykresie przedstawiającym dynamikę zmian dla omawianego wskaźnika pomiędzy latami 2011–2020 (ryc. 23). Największy przyrost obserwowano w odniesieniu do obszarów miejskich, co można tłumaczyć oddziaływaniem na siebie dwóch procesów: z jednej strony wzmożonego rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach, z drugiej zaś wyludnianiem się najbardziej zurbanizowanych obszarów w związku z postępującymi procesami suburbanizacji. Tym samym w skali obszaru GZM największą dynamikę zmian liczby mieszkań na tysiąc osób wykazywały miasta na prawach powiatu (ok. 10 p.p.) aniżeli gminy posiadające status gmin wiejskich (ok. 6 p.p.).

Tab. 20. Liczba mieszkań na tysiąc osób w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

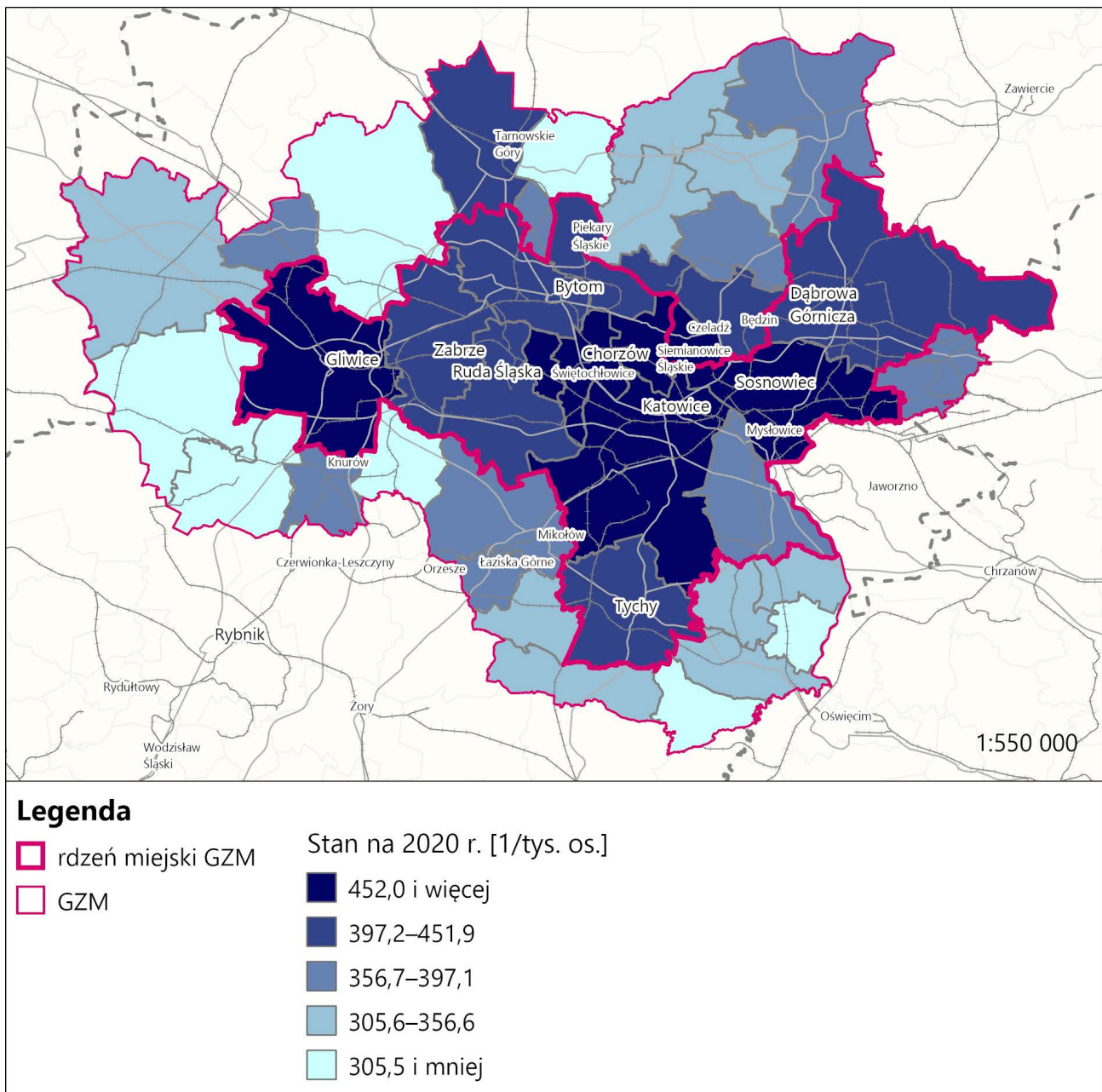
	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[1/tys. os.]									
Polska	352,6	356,1	359,9	363,4	367,3	371,3	375,7	380,5	385,9	392,4
Woj. śląskie	368,5	371,1	374,5	377,5	380,7	384,0	387,4	391,2	395,5	401,5
GZM	400,2	403,3	407,0	410,7	414,6	418,4	422,4	427,0	431,9	439,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



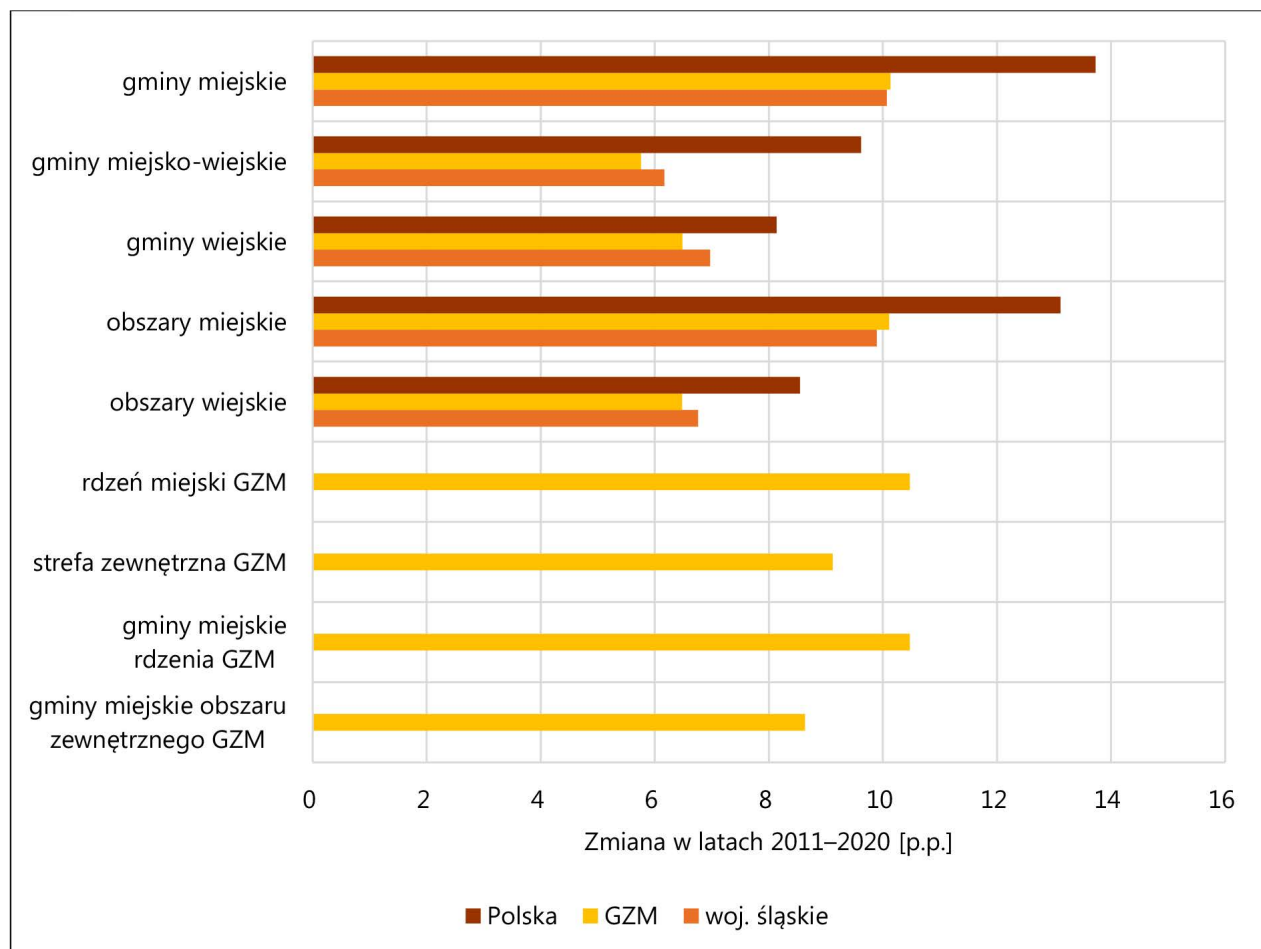
Ryc. 21. Liczba mieszkań na tysiąc osób w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 22. Liczba mieszkańców na tysiąc osób w GZM w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 23. Liczba mieszkań na tysiąc osób w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Nieznacznej poprawie na przestrzeni lat 2011–2020 uległy natomiast warunki mieszkaniowe pod względem analizowanego wskaźnika przeciętnej liczby izb w mieszkaniu. Według GUS izba to „pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m kw., z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria”. Natomiast „nie uznaje się za izby – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia – przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.”. Według danych BDL GUS na koniec 2020 r. przeciętna liczba izb przypadających na mieszkanie wynosiła 3,82 w Polsce, w woj. śląskim – 3,77, natomiast na badanym obszarze GZM nie przekroczyła poziomu 3,50 izby na mieszkanie (tab. 21)³. W porównaniu z rokiem bazowym (2011) zaobserwowano co prawda trend wzrostowy, przy czym dynamika zmian omawianego zjawiska była relatywnie niewielka (ryc. 24). W Polsce odnotowano bowiem zmianę wartości wskaźnika o 0,01 (zmiana 0,2 p.p.), w nieco większym stopniu wzrost przeciętnej liczby izb na mieszkanie nastąpił w woj. śląskim (0,04, tj. zmiana 1,2 p.p.) i Metropolii (0,03, tj. zmiana 1,0 p.p.).

³ Z uwagi na wartości przyjmowane przez wskaźnik wyjątkowo prezentowany jest on z dokładnością do jednej setnej.

Oceniając sytuację wewnątrz GZM, należy zwrócić uwagę na dysproporcje w rozkładzie badanej cechy pomiędzy obszarem zewnętrznym a obszarem rdzenia miejskiego (tab. 22). Największe, ponadprzeciętne wartości wskaźnika liczby izb przypadających na mieszkanie odnotowano w gminach obszaru zewnętrznego, które przyjmowały wielkości na poziomie 4–5 izb na mieszkanie. Z tego grona wymienić należy m.in. gminy: Bojszowy, Gierałtowiec, Pilchowice, Ożarowice, Sośnicowice, Świerklaniec, posiadające średnio pięć lub więcej izb w mieszkaniu. Niewątpliwie jest to cecha charakterystyczna zwłaszcza dla obszarów wiejskich, w których dominuje określony typ budownictwa jednorodzinne (dom typu „kostka” rozpowszechniony w okresie PRL-u), wpisujący się w dotychczasowy model rodziny wielopokoleniowej. Z kolei najniższe wartości analizowanego wskaźnika dotyczyły miast na prawach powiatu, dla których wskaźnik utrzymywał się na poziomie ok. 3,5 izby na mieszkanie. W latach 2011–2020 największy przyrost wskaźnika, przekraczający 2 p.p., obserwowano w gminach: Wyry (4,5 p.p.), Imielin (3,0 p.p.), Zbrosławice (2,7 p.p.), Mikołów, Kobiór (po 2,5 p.p.), Psary, Pyskowice (po 2,3 p.p.), Bieruń, Tarnowskie Góry, Bobrowniki (po 2,2 p.p.), Świerklaniec, Łaziska Górne (po 2,1 p.p.). Może to oznaczać, że nowsza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powstająca na obszarach podmiejskich, w układzie funkcjonalnym stanowi wynik pewnego przyjętego standardu zamieszkania, odpowiadającego np. zmieniającemu się modelowi rodziny. Minimalny przyrost nieprzekraczający 0,5 p.p. odnotowano w gminach: Tychy, Bytom, Sosnowiec, Radzionków i Gliwice. Z kolei spadek wartości omawianego wskaźnika dotyczył tylko dwóch gmin: Gierałtowiec i Katowice, co w drugim z przypadków może sugerować obserwowany w dużych miastach trend wprowadzania na rynek mniejszych mieszkań.

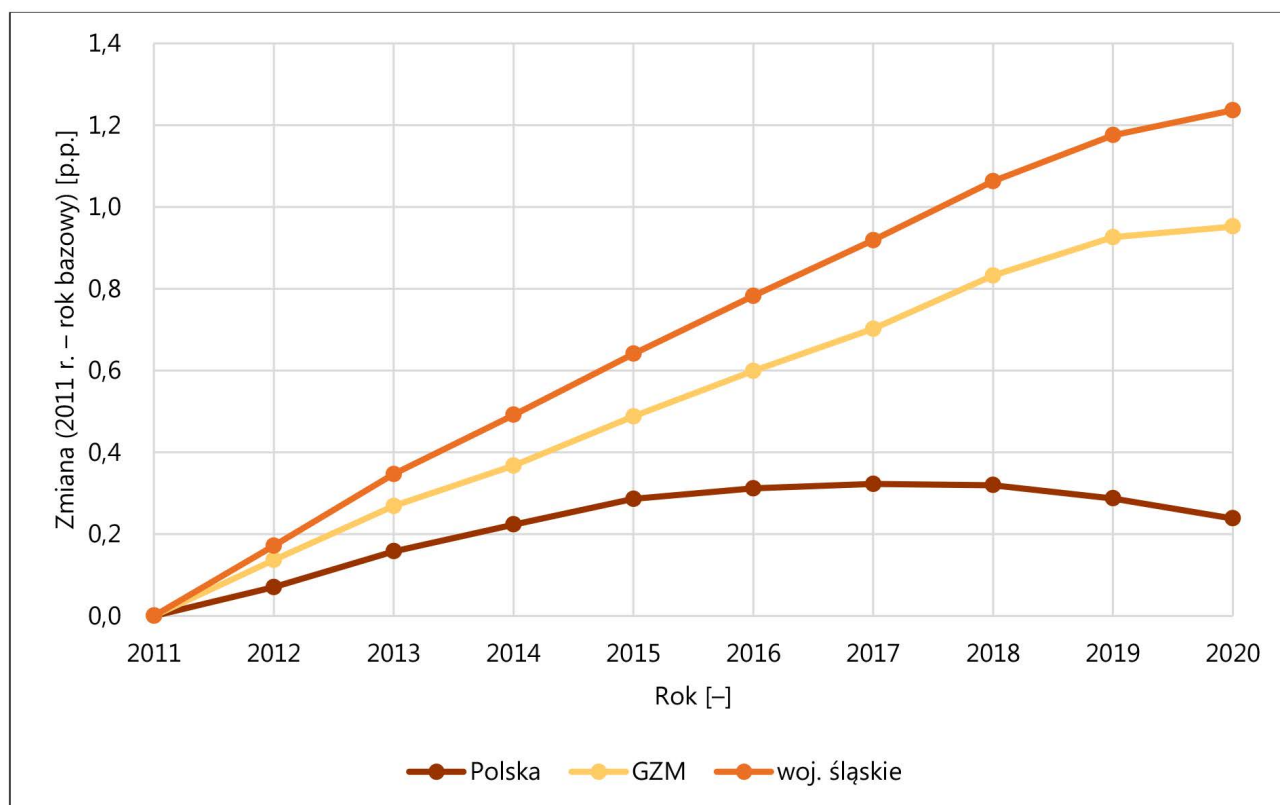
W 2020 r. widoczny był obszar koncentracji mieszkań o niskiej przeciętnej liczbie izb – maksymalnie 3,4 – typowej dla dominującego budownictwa mieszkaniowego, wielorodzinnego. Obszar ten stanowiły gminy rdzenia GZM, z wyjątkiem Tychów, Dąbrowy Górniczej, Gliwic, Mysłowic i Piekara Śląskich, gdzie wskaźnik przyjmował nieco wyższą wartość. Silną dominację mieszkań o większej ilości izb, najprawdopodobniej w domach jednorodzinnych, można zauważyć w gminach: Ożarowice, Bojszowy, Gierałtowiec, Sośnicowice, Pilchowice, położonych w strefie zewnętrznej GZM (ryc. 25, tab. 22).

Opisana wyżej sytuacja znajduje również swoje odzwierciedlenie na wykresie przedstawiającym zmianę dynamiki przeciętnej liczby izb na mieszkanie w ujęciu statystyczno-administracyjnym (ryc. 26). O ile w przypadku obszarów i gmin wiejskich wartość wskaźnika oscylowała na poziomie 2,0 p.p., o tyle w przypadku obszarów miejskich i w gminach miejskich cechowała się niższą dynamiką (1–1,5 p.p.) czy jak wg danych dla Polski oznaczała spadek wielkości ok. 1%.

Tab. 21. Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

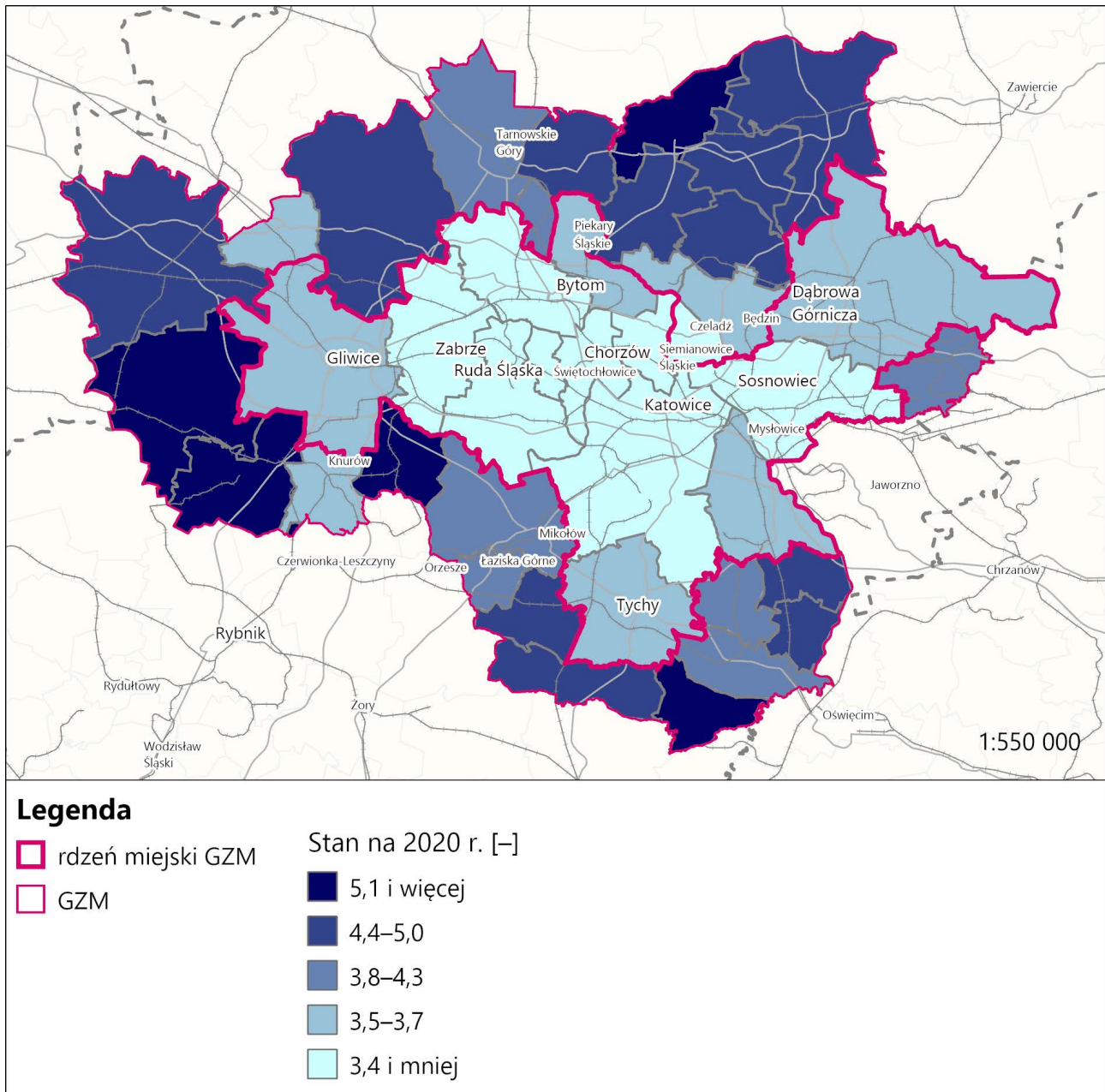
	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[–]									
Polska	3,81	3,81	3,82	3,82	3,82	3,82	3,82	3,82	3,82	3,82
Woj. śląskie	3,73	3,73	3,74	3,75	3,75	3,76	3,76	3,77	3,77	3,77
GZM	3,45	3,45	3,46	3,46	3,46	3,47	3,47	3,48	3,48	3,48

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



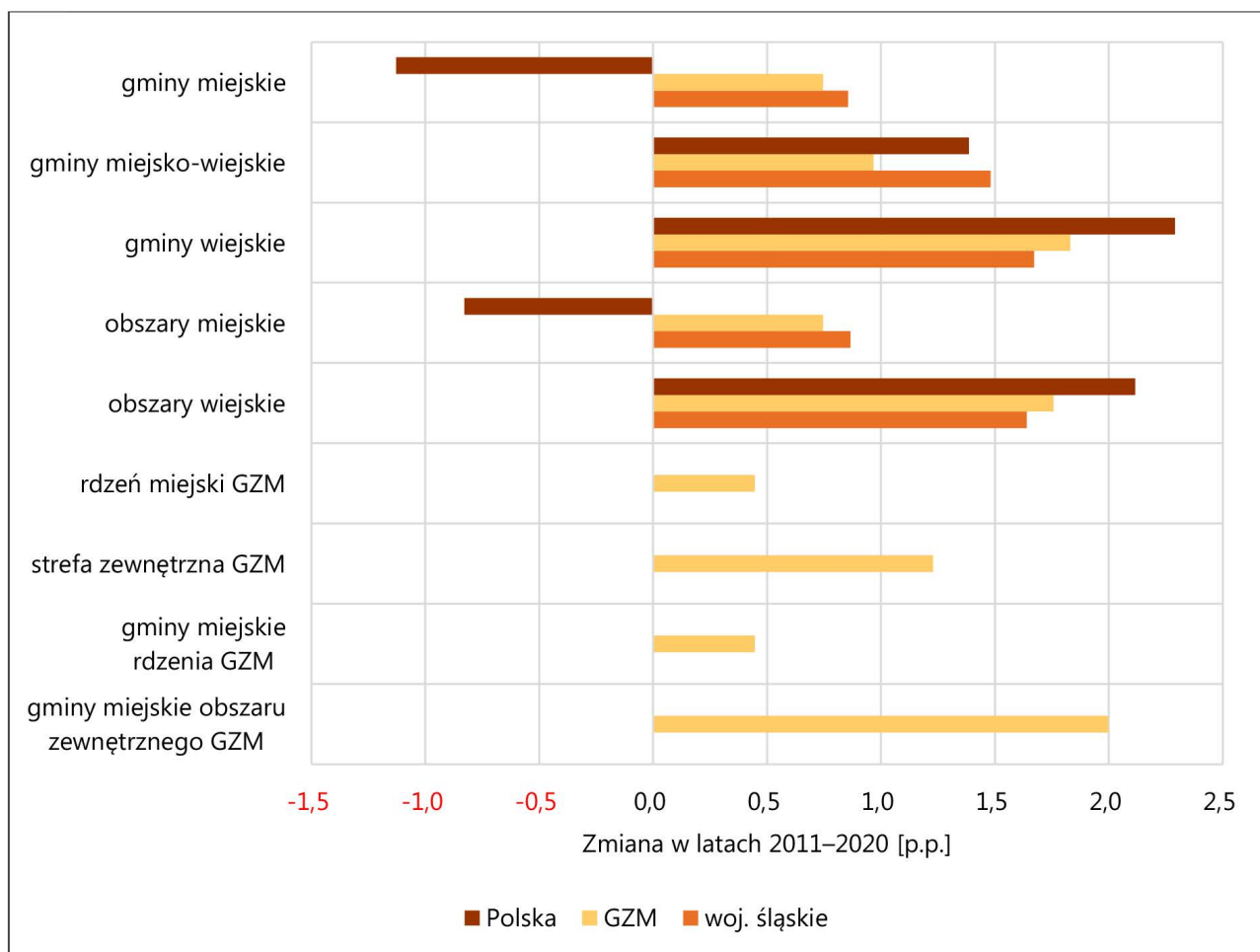
Ryc. 24. Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 25. Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w GZM w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 26. Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 22. Liczba mieszkań na 1000 osób oraz przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Liczba mieszkań na 1000 osób			Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[1/tys. os.]	[1/tys. os.]	[p.p.]	[–]	[–]	[p.p.]
1.	Katowice	446,5	515,6	15,5	3,35	3,31	–0,9
2.	Sosnowiec	421,7	471,5	11,8	3,24	3,26	0,5
3.	Gliwice	414,3	458,5	10,7	3,49	3,50	0,2
4.	Zabrze	384,1	416,4	8,4	3,26	3,28	0,7
5.	Bytom	414,5	451,9	9,0	3,19	3,20	0,5
6.	Ruda Śląska	401,8	431,6	7,4	3,19	3,23	1,2
7.	Tychy	371,3	408,7	10,0	3,64	3,66	0,5
8.	Dąbrowa Górnicza	391,1	431,9	10,5	3,39	3,43	1,2
9.	Chorzów	466,7	504,9	8,2	3,00	3,02	0,6
10.	Mysłowice	366,8	397,1	8,3	3,64	3,68	1,1
11.	Siemianowice Śląskie	439,6	475,3	8,1	3,16	3,19	0,8
12.	Piekary Śląskie	382,3	410,6	7,4	3,56	3,59	0,8
13.	Świętochłowice	422,9	466,6	10,4	3,04	3,08	1,2
14.	Tarnowskie Góry	372,0	414,2	11,4	3,97	4,06	2,2
15.	Będzin	413,5	446,5	8,0	3,45	3,49	1,1
16.	Mikołów	360,7	392,8	8,9	4,11	4,21	2,5
17.	Knurów	353,0	388,3	10,0	3,48	3,53	1,3
18.	Czeladź	431,8	474,0	9,8	3,35	3,38	0,8
19.	Łaziska Górne	350,5	376,8	7,5	3,85	3,92	2,1
20.	Bieruń	304,1	333,4	9,7	4,14	4,23	2,2
21.	Pyskowice	364,5	388,0	6,4	3,45	3,53	2,3
22.	Lędziny	296,4	320,4	8,0	4,29	4,33	0,9
23.	Radzionków	343,2	366,0	6,7	4,12	4,13	0,3
24.	Imielin	344,9	356,6	3,4	4,71	4,85	3,0
25.	Wojkowice	401,7	429,3	6,9	3,68	3,73	1,5
26.	Sławków	357,0	386,0	8,1	4,19	4,27	1,8
27.	Siewierz	358,9	379,5	5,7	4,66	4,70	0,9
28.	Sośnicowice	288,0	305,5	6,1	5,07	5,11	0,9
29.	Zbrostawice	276,3	301,3	9,1	4,75	4,88	2,7
30.	Świerklaniec	274,2	302,1	10,2	4,91	5,02	2,1
31.	Gierałtowice	261,8	280,7	7,2	5,33	5,31	–0,3
32.	Bobrowniki	311,1	335,3	7,8	4,66	4,77	2,2
33.	Psary	378,8	393,1	3,8	4,44	4,55	2,3
34.	Pilchowice	263,2	280,9	6,7	5,11	5,16	1,1

Lp.	Gmina	Liczba mieszkań na 1000 osób			Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[1/tys. os.]	[1/tys. os.]	[p.p.]	[–]	[–]	[p.p.]
35.	Rudziniec	311,4	335,1	7,6	4,78	4,82	0,9
36.	Wyry	329,3	338,3	2,7	4,62	4,83	4,5
37.	Bojszowy	237,4	254,4	7,2	5,75	5,76	0,0
38.	Mierzęcice	329,1	345,9	5,1	4,91	4,94	0,6
39.	Chełm Śląski	285,0	299,2	5,0	4,79	4,85	1,2
40.	Ożarowice	298,8	315,4	5,5	5,04	5,13	1,8
41.	Kobiór	330,3	353,0	6,9	4,47	4,58	2,5

Objaśnienia:

* – rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Według danych BDL GUS na koniec 2020 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (PUM) w Polsce wynosiła 74,5 m², w woj. śląskim – 71,8 m², natomiast na badanym obszarze GZM – 63,0 m² (tab. 23).

Oceniając zmiany w latach 2011–2020, zaobserwować można systematyczny wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań (ryc. 27). W porównaniu z rokiem bazowym (2011) wielkość mieszkania liczona wg PUM wzrosła w ciągu dekady przeciętnie o ok. 2 m², przy czym największa dynamika zmian dotyczyła woj. śląskiego i kształtowała się na poziomie 3,5%.

Analizując powyższe w skali obszaru GZM, odnotować należy trend wzrostowy polegający na rosnącej powierzchni użytkowej mieszkań w latach 2011–2020, średniorocznie o 0,2 m², przy dynamice zmian wynoszącej 3,1 p.p (tab. 25). Tym samym w badanym okresie nastąpił wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania o 1,9 m². W ujęciu szczegółowym najwyższy przyrost liczby PUM odnotowały gminy z obszaru zewnętrznego: Wyry (8,7 p.p.), Pilchowice (7,3 p.p.), Imielin (6,6 p.p.) oraz Mikołów (6,5 p.p.). Z kolei najmniejsza dynamika zmian, nieprzekraczająca 2,0 p.p., dotyczyła głównie miast na prawach powiatu: Katowice, Bytom, Sosnowiec, Zabrze, Świętochłowice, Chorzów oraz gminy miejskiej Radzionków.

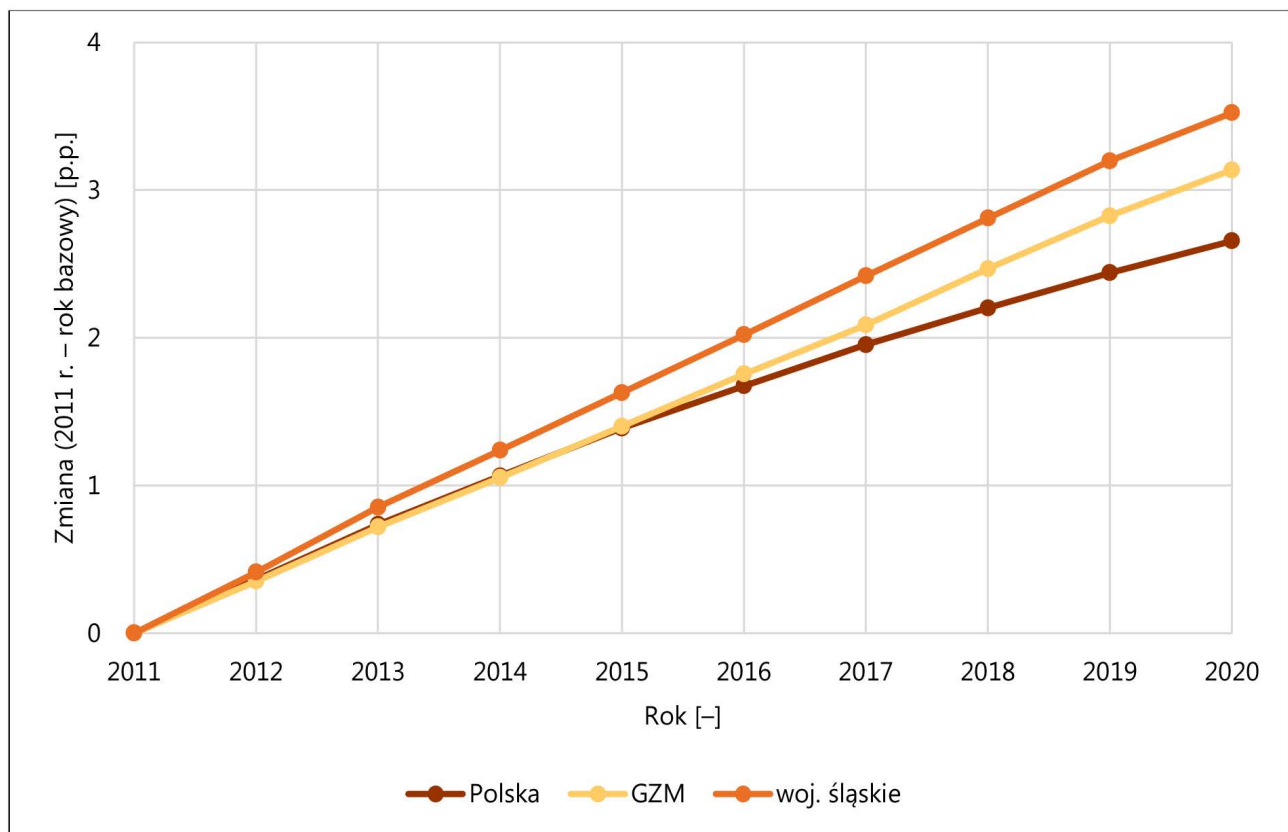
W GZM w 2020 r. najwyższe przeciętne powierzchnie użytkowe występują w gminach obszaru wewnętrznego, np. w gminach: Bojszowy (130,9), Ożarowice (114,3) i Sośnicowice (114,2 m²), gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Natomiast w rdzeniu przeciętna powierzchnia użytkowa dla poszczególnych gmin nie przekracza 68,9 m², co z kolei jest związane z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (ryc. 28).

Rozpatrując omawiane zjawisko w ujęciu statystyczno-administracyjnym, uwagę zwraca przede wszystkim wyraźne zróżnicowanie pod względem dynamiki zmian przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania pomiędzy miastami a obszarami wiejskimi (ryc. 29). W większym stopniu wzrost liczby PUM następował w gminach wiejskich aniżeli w gminach miejskich. Dobrze ilustruje to przykład Metropolii, dla której dynamika wzrostu PUM w gminach wiejskich wyniosła ok. 5 p.p. (wzrost o 5,3 m²) wobec przyrostu 2,7 p.p. w gminach miejskich (wzrost o 1,6 m²), przy czym nasilenie tego zjawiska dotyczyło gmin położonych w obszarze zewnętrznym GZM. Należy zaznaczyć, że związane jest to z dominującą formą zabudowy: domy jednorodzinne – w obszarze zewnętrznym i budownictwo wielorodzinne w rdzeniu.

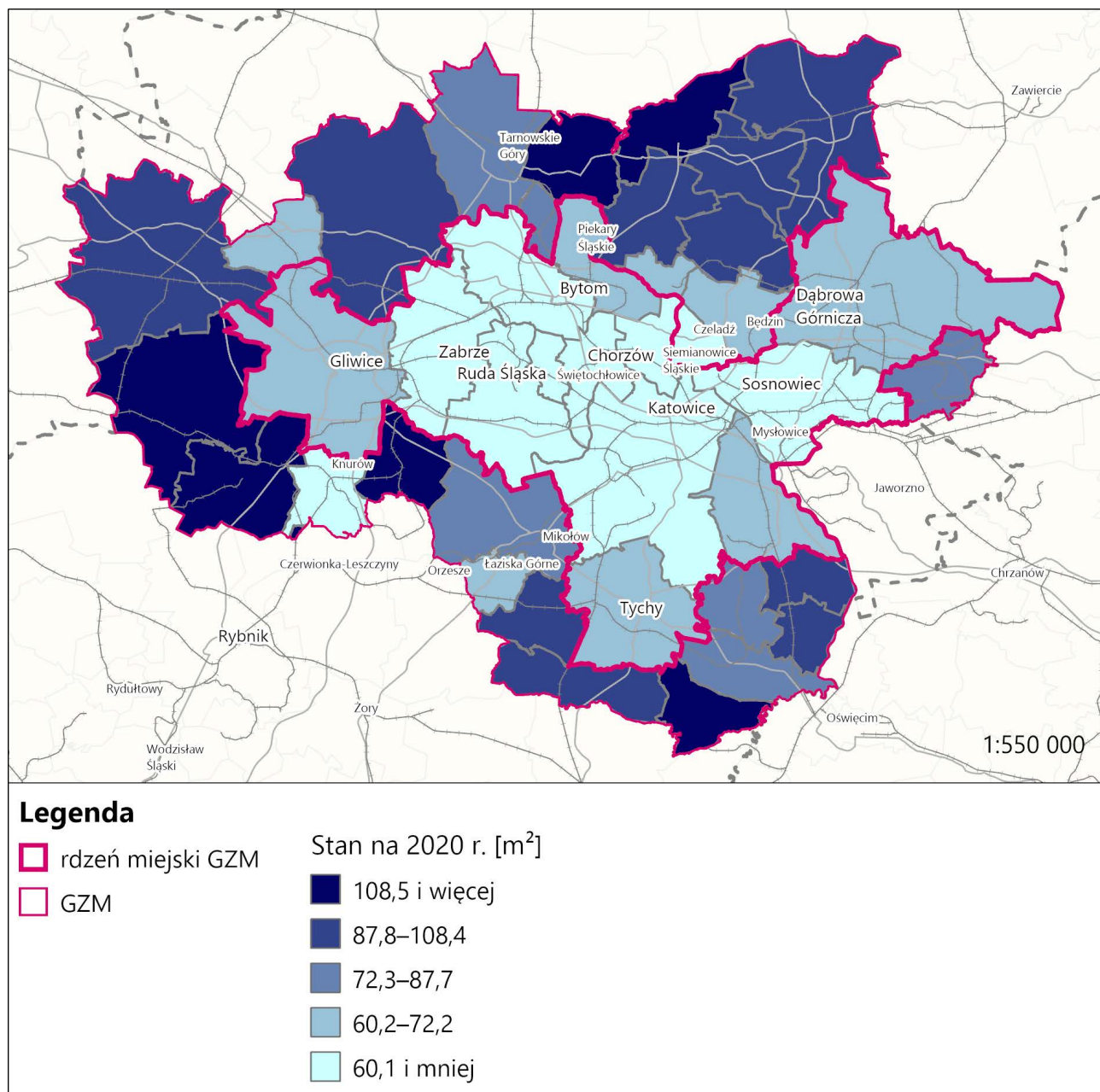
Tab. 23. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[m ²]									
Polska	72,6	72,8	73,1	73,4	73,6	73,8	74,0	74,2	74,4	74,5
Woj. śląskie	69,3	69,6	69,9	70,2	70,4	70,7	71,0	71,3	71,5	71,8
GZM	61,1	61,3	61,5	61,7	61,9	62,2	62,4	62,6	62,8	63,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

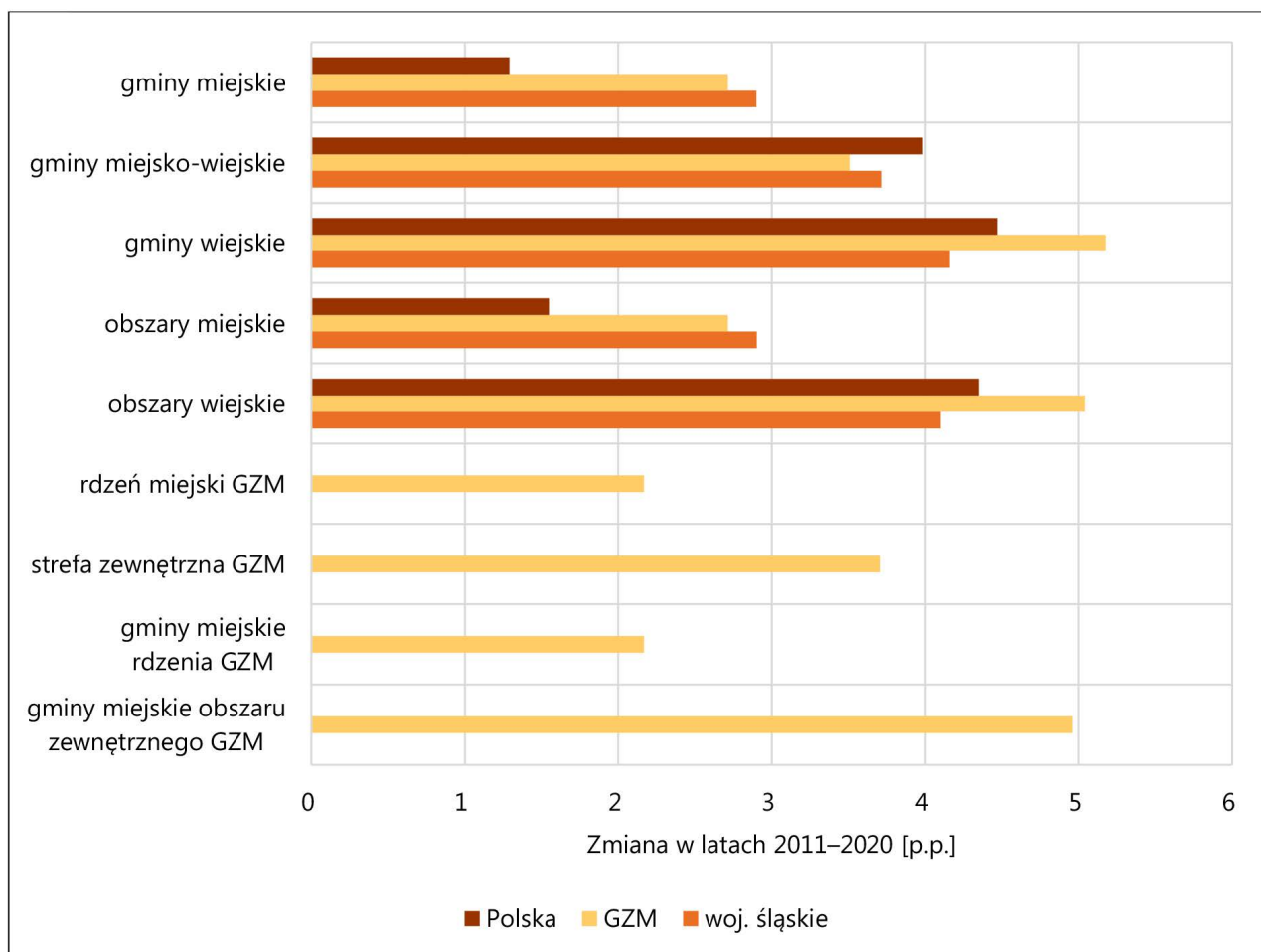
**Ryc. 27.** Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 28. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w GZM w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 29. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

O tym, że warunki mieszkaniowe w Polsce z roku na rok ulegają systematycznej poprawie, świadczy również poniższy wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w przeliczeniu na jedną osobę (tab. 24, ryc. 30). Według stanu na koniec 2020 r. przedmiotowy wskaźnik osiągnął dla Polski wartość $29,2 \text{ m}^2/\text{os.}$, w woj. śląskim – $28,8 \text{ m}^2/\text{os.}$, natomiast na badanym obszarze GZM – $27,7 \text{ m}^2/\text{os.}$ W porównaniu z rokiem bazowym (2011) wielkość mieszkania liczona wg PUM wzrosła w ciągu ostatniej dekady przeciętnie o $3,6 \text{ m}^2$ w Polsce, $3,3$ w woj. śląskim oraz $3,2 \text{ m}^2$ w Metropolii.

Oceniając zmiany, które zaszły w skali obszaru GZM na przestrzeni lat 2011–2020, należy podkreślić, że obserwowana dynamika zmian przeciętnych wartości wskaźnika kształtowała się na nieco niższym poziomie niż w Polsce (ok. 14 p.p.) i wyniosła na koniec 2020 r., podobnie jak w woj. śląskim, ok. 13 p.p. (tab. 25). W ujęciu szczegółowym najwyższy przyrost powierzchni użytkowej mieszkania na osobę (wzrost ok. $4,5 \text{ m}^2$) odnotowały tym razem gminy zarówno z obszaru zewnętrznego, jak i rdzenia miejskiego GZM, tj. Tarnowskie Góry (17,0 p.p.), Katowice (16,3 p.p.), Mikołów (15,9 p.p.), Zbrostawice (15,5 p.p.). Najmniejszą dynamiką zmian, wynoszącą poniżej 10,0 p.p. (wzrost ok. $2,7 \text{ m}^2$), charakteryzowały się z kolei gminy położone głównie w obszarze zewnętrznym, tj.: Mierzęcice, Radzionków (po 8,0 p.p.), Ożarówce (8,6 p.p.), Siewierz (8,8 p.p.), Chełm Śląski (9,0 p.p.), Psary (9,6 p.p.) oraz znajdujące się w obszarze rdzenia Piekary Śląskie (9,7 p.p.).

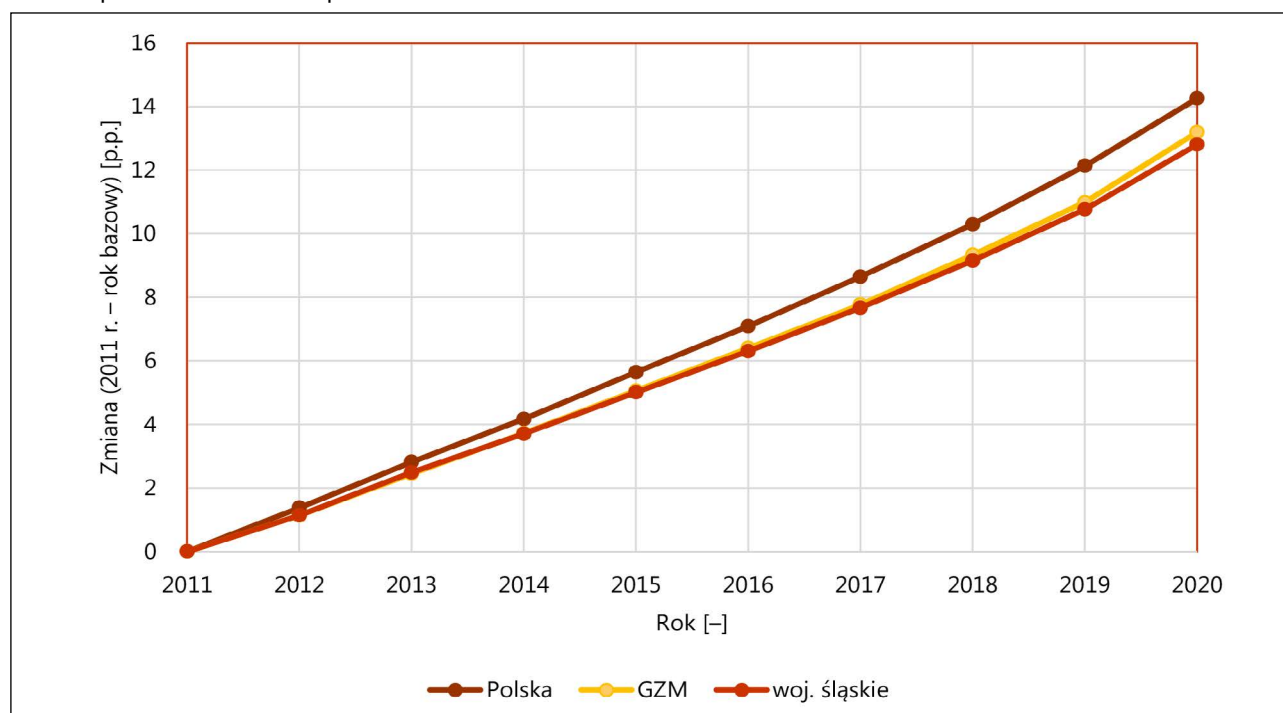
W 2020 r. widać wyraźnie dwa bieguny: skupisko gmin w północno-wschodniej części obszaru zewnętrznego (Siewierz, Mierzęcice, Psary), gdzie wartości wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę wynoszą powyżej 36,1 m², oraz skupisko gmin w rdzeniu GZM (Zabrze, Ruda Śląska, Bytom, Świętochłowice), gdzie wskaźnik przyjmuje wartości poniżej 24,9 m² (ryc. 31, tab. 25). Zjawisko to jest związane z dominującym typem zabudowy w gminach.

Rozpatrując powyższe kwestie w podziale na typy gmin i typy obszarów, uwagę zwraca nieco wyższa dynamika zmian wartości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w obszarach miejskich w stosunku do obszarów wiejskich (ryc. 32). Tym samym jest to sytuacja odmienna od mającej miejsce w przypadku analizy zmiany liczby PUM ogółem. Wpływ na to ma dążenie do mieszkania w lepszym standardzie oraz procesy demograficzne i migracyjne prowadzące do zmniejszenia liczby mieszkańców w gminach. W odniesieniu do obszaru GZM największy przyrost odnotowały gminy miejskie położone w obszarze zewnętrznym (ok. 14 p.p.), nieco mniejsza dynamika cechowała miasta na prawach powiatu (ok. 13 p.p.) i gminy wiejskie (12 p.p.).

Tab. 24. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

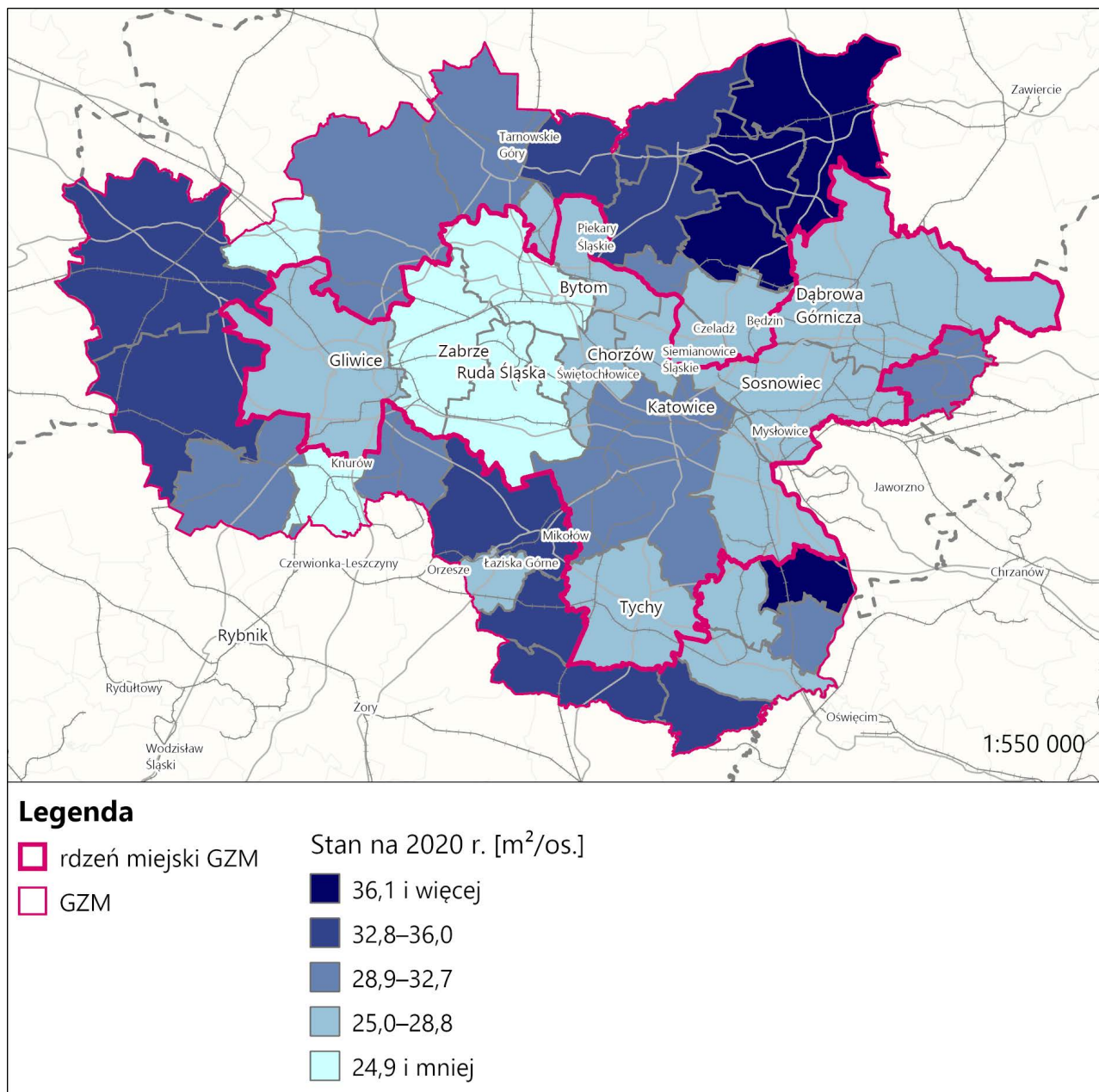
	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[m ² /os.]									
Polska	25,6	25,9	26,3	26,7	27,0	27,4	27,8	28,2	28,7	29,2
Woj. śląskie	25,5	25,8	26,2	26,5	26,8	27,2	27,5	27,9	28,3	28,8
GZM	24,4	24,7	25,0	25,4	25,7	26,0	26,3	26,7	27,1	27,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



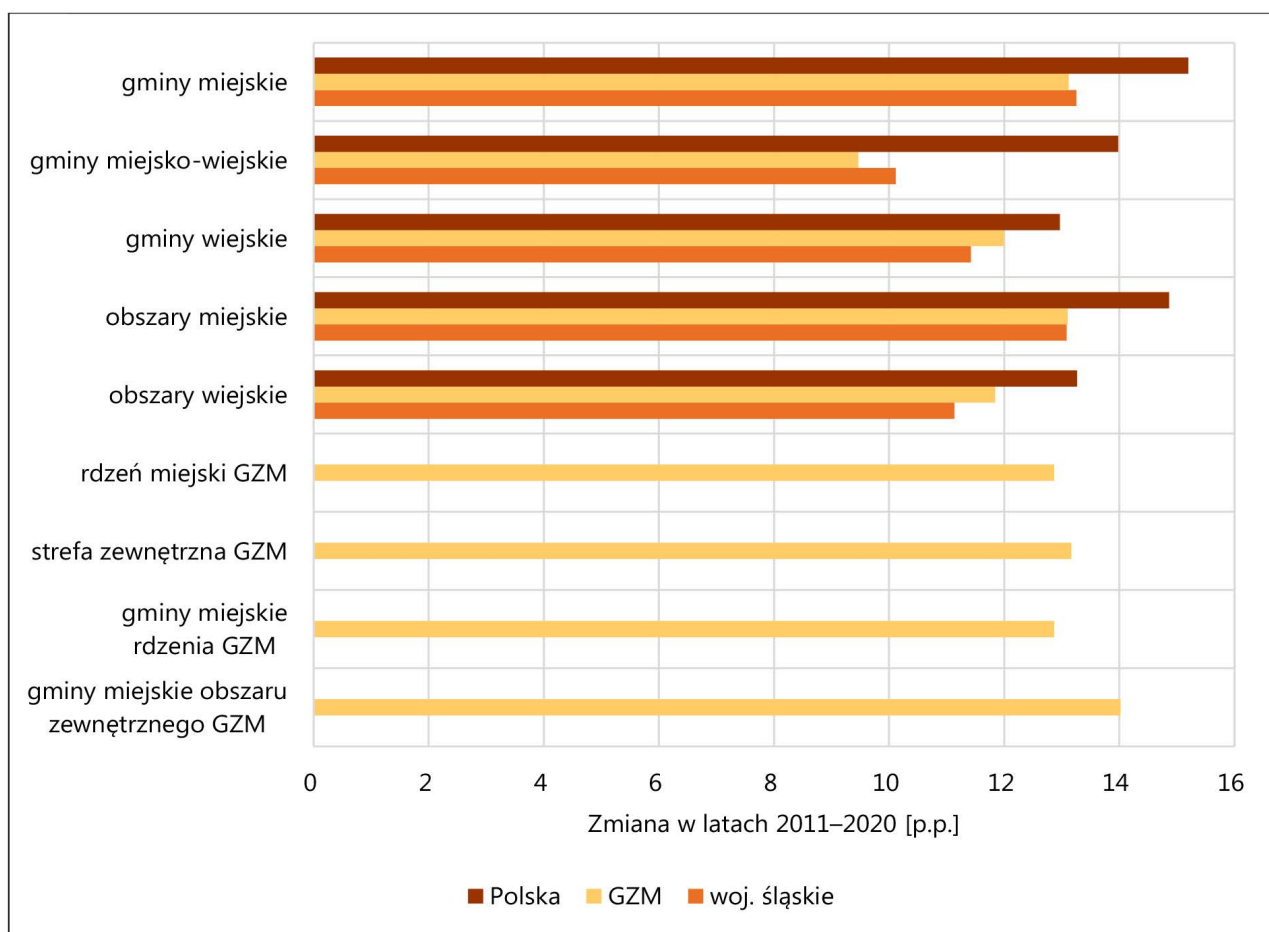
Ryc. 30. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 31. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w GZM w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 32. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 25. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania			Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[m ²]	[m ²]	[p.p.]	[m ² /os.]	[m ² /os.]	[p.p.]
1.	Katowice	59,7	60,1	0,7	26,6	31,0	16,3
2.	Sosnowiec	54,8	55,7	1,7	23,1	26,2	13,7
3.	Gliwice	61,1	62,4	2,2	25,3	28,6	13,0
4.	Zabrze	55,8	56,9	1,8	21,4	23,7	10,4
5.	Bytom	54,5	55,1	1,2	22,6	24,9	10,3
6.	Ruda Śląska	54,2	55,7	2,9	21,8	24,0	10,5
7.	Tychy	63,1	65,5	3,8	23,4	26,8	14,3

Lp.	Gmina	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania			Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[m ²]	[m ²]	[p.p.]	[m ² /os.]	[m ² /os.]	[p.p.]
8.	Dąbrowa Górnicza	59,4	61,5	3,4	23,2	26,6	14,3
9.	Chorzów	51,7	52,7	1,9	24,1	26,6	10,3
10.	Mysłowice	65,8	68,9	4,7	24,1	27,4	13,3
11.	Siemianowice Śląskie	53,5	54,7	2,3	23,5	26,0	10,6
12.	Piekary Śląskie	61,3	62,6	2,1	23,4	25,7	9,7
13.	Świętochłowice	50,8	51,7	1,9	21,5	24,1	12,5
14.	Tarnowskie Góry	75,2	79,0	5,1	28,0	32,7	17,0
15.	Będzin	59,8	61,6	2,9	24,7	27,5	11,1
16.	Mikołów	82,3	87,7	6,5	29,7	34,4	15,9
17.	Knurów	56,6	59,1	4,4	20,0	23,0	14,9
18.	Czeladź	57,3	58,5	2,2	24,7	27,7	12,2
19.	Łaziska Górne	68,2	72,2	5,8	23,9	27,2	13,8
20.	Bieruń	80,6	84,8	5,2	24,5	28,3	15,3
21.	Pyskowice	58,7	61,8	5,2	21,4	24,0	12,0
22.	Lędziny	82,9	85,9	3,6	24,6	27,5	12,0
23.	Radzionków	77,6	78,6	1,3	26,6	28,8	8,0
24.	Imielin	101,7	108,4	6,6	35,1	38,7	10,2
25.	Wojkowice	68,1	70,6	3,7	27,4	30,3	10,8
26.	Sławków	79,4	82,5	3,9	28,3	31,9	12,4
27.	Siewierz	98,6	101,5	2,9	35,4	38,5	8,8
28.	Sośnicowice	109,5	114,2	4,3	31,5	34,9	10,6
29.	Zbrostawice	99,9	105,7	5,9	27,6	31,9	15,5
30.	Świerklaniec	107,5	111,3	3,5	29,5	33,6	14,0
31.	Gierałtowice	106,6	111,6	4,6	27,9	31,3	12,2
32.	Bobrowniki	100,3	105,6	5,3	31,2	35,4	13,5
33.	Psary	94,1	99,5	5,7	35,7	39,1	9,7
34.	Pilchowice	106,1	113,8	7,3	27,9	32,0	14,4
35.	Rudziniec	96,4	100,8	4,6	30,0	33,8	12,5
36.	Wryy	97,5	105,9	8,7	32,1	35,8	11,6

Lp.	Gmina	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania			Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[m ²]	[m ²]	[p.p.]	[m ² /os.]	[m ² /os.]	[p.p.]
37.	Bojszowy	126,7	130,9	3,3	30,1	33,3	10,7
38.	Mierzęcice	105,0	107,9	2,7	34,6	37,3	8,0
39.	Chełm Śląski	99,6	103,3	3,8	28,4	30,9	9,0
40.	Ożarówce	111,0	114,3	2,9	33,2	36,0	8,6
41.	Kobiór	96,0	100,9	5,1	31,7	35,6	12,4

Objaśnienia:

* rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Biorąc pod uwagę kolejny z grupy wskaźników obrazujących sytuację mieszkaniową na obszarze GZM, warto przede wszystkim stwierdzić występowanie wyraźnego trendu malejącego w odniesieniu do liczby osób przypadających na mieszkanie (tab. 26, ryc. 33). Tak duża dynamika spadku (ok. 9 p.p.), obserwowana w latach 2011–2020, niewątpliwie może potwierdzać negatywne trendy demograficzne w Polsce, zmieniający się model gospodarstwa domowego oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego. Według danych BDL GUS na koniec 2020 r. omawiany wskaźnik kształtował się na zbliżonym poziomie w Polsce i woj. śląskim i wyniósł 2,5 os./mieszkanie, podczas gdy jeszcze w 2011 roku przekraczał wartość 2,7.

Na badanym obszarze Metropolii przeciętna wartość wskaźnika zmalała w latach 2011–2020 z poziomu 2,5 do niespełna 2,3 osób na mieszkanie (tab. 26). Analizując kolejno dane dla poszczególnych gmin GZM, uwidoczniły się dość znaczne różnice w poziomie tempa spadku liczby osób przypadających na mieszkanie (tab. 28). Wprawdzie trend spadkowy dotyczył wszystkich gmin GZM, niemniej jednak największą ujemną dynamikę zmian odnotowano w trzech miastach: Katowice (-13,4 p.p.), Sosnowiec (-10,6 p.p.), Tarnowskie Góry (-10,2). W najmniejszym stopniu spadek dotyczył wybranych gmin położonych w obszarze zewnętrznym, tj.: Wiry (-2,7 p.p.), Imielin (-3,3 p.p.), Psary (-3,6 p.p.), Chełm Śląski (-4,8 p.p.), Mierzęcice (-4,8 p.p.).

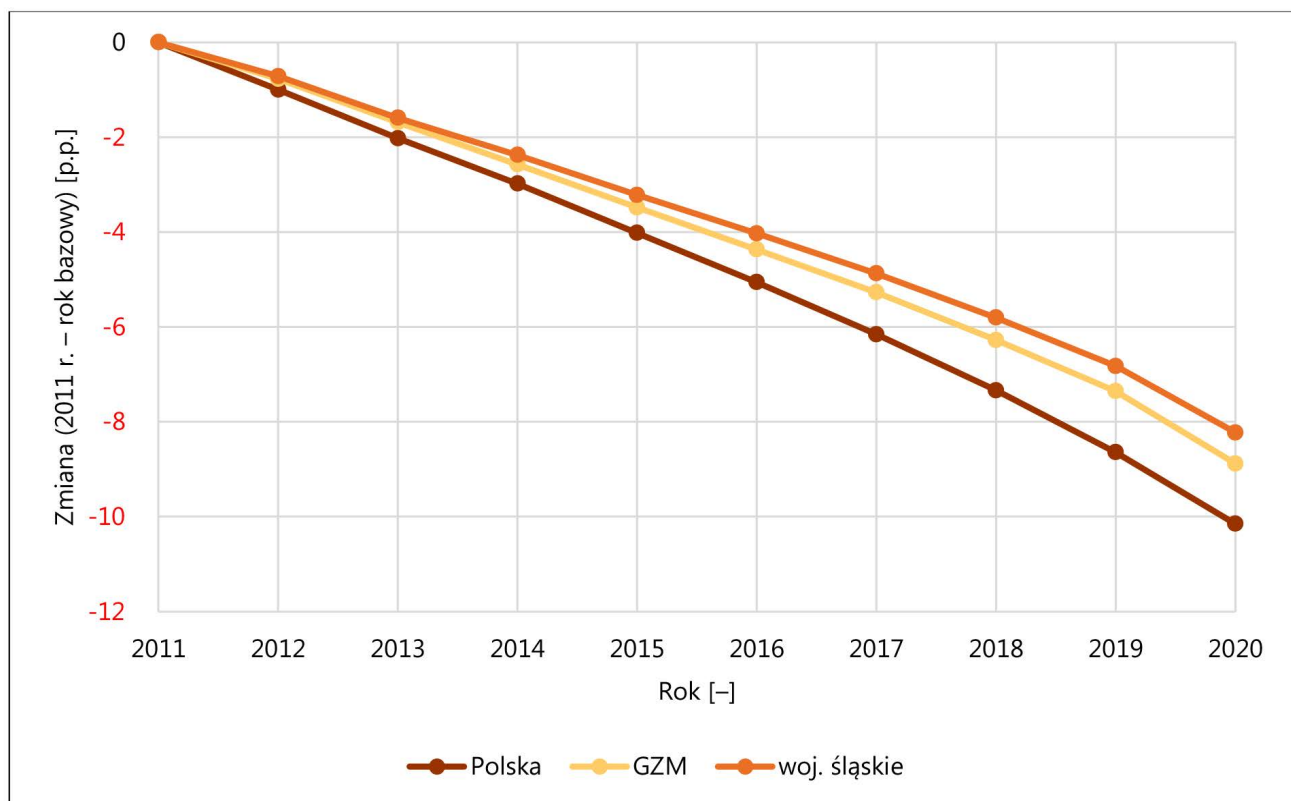
Najmniej, maksymalnie 2,2, osób na jedno mieszkanie w 2020 r. przypadało w miastach rdzenia – z wyjątkiem Zabrze, Rudy Śląskiej, Tychów, Piekarskich oraz Dąbrowy Górniczej, gdzie ten wskaźnik był tylko nieznacznie wyższy – oraz w Czeladzi leżącej już w strefie zewnętrznej. Najwięcej osób przypada na jedno mieszkanie w gminach obszaru zewnętrznego, w szczególności w gminach: Sośnicowice, Świerklaniec, Zbrostawice, Chełm Śląski (po 3,3) Pilchowice, Gierałtowice (po 3,6) oraz Bojszowy (3,9 os./mieszkanie) (tab. 28, ryc. 34).

Charakter zjawiska dobrze oddaje również wykres prezentujący dynamikę zmian przedmiotowego wskaźnika w latach 2011–2020 w podziale na typy gmin i typy obszarów (ryc. 35). W tym kontekście zauważalne pozostaje nasilenie zjawiska w obszarach i gminach miejskich, charakteryzujących się najwyższą dynamiką spadku bliską 12 p.p. Z jednej strony proces ten może sprzyjać poprawie standardu zamieszkania w dużych ośrodkach miejskich (zmniejsza się bowiem przeludnienie mieszkań), z drugiej zaś może niepokoić w kontekście obecnych przeobrażeń struktury demograficznej (w sytuacji gdy obserwowany trend będzie utrzymywał się przez dłuższy czas).

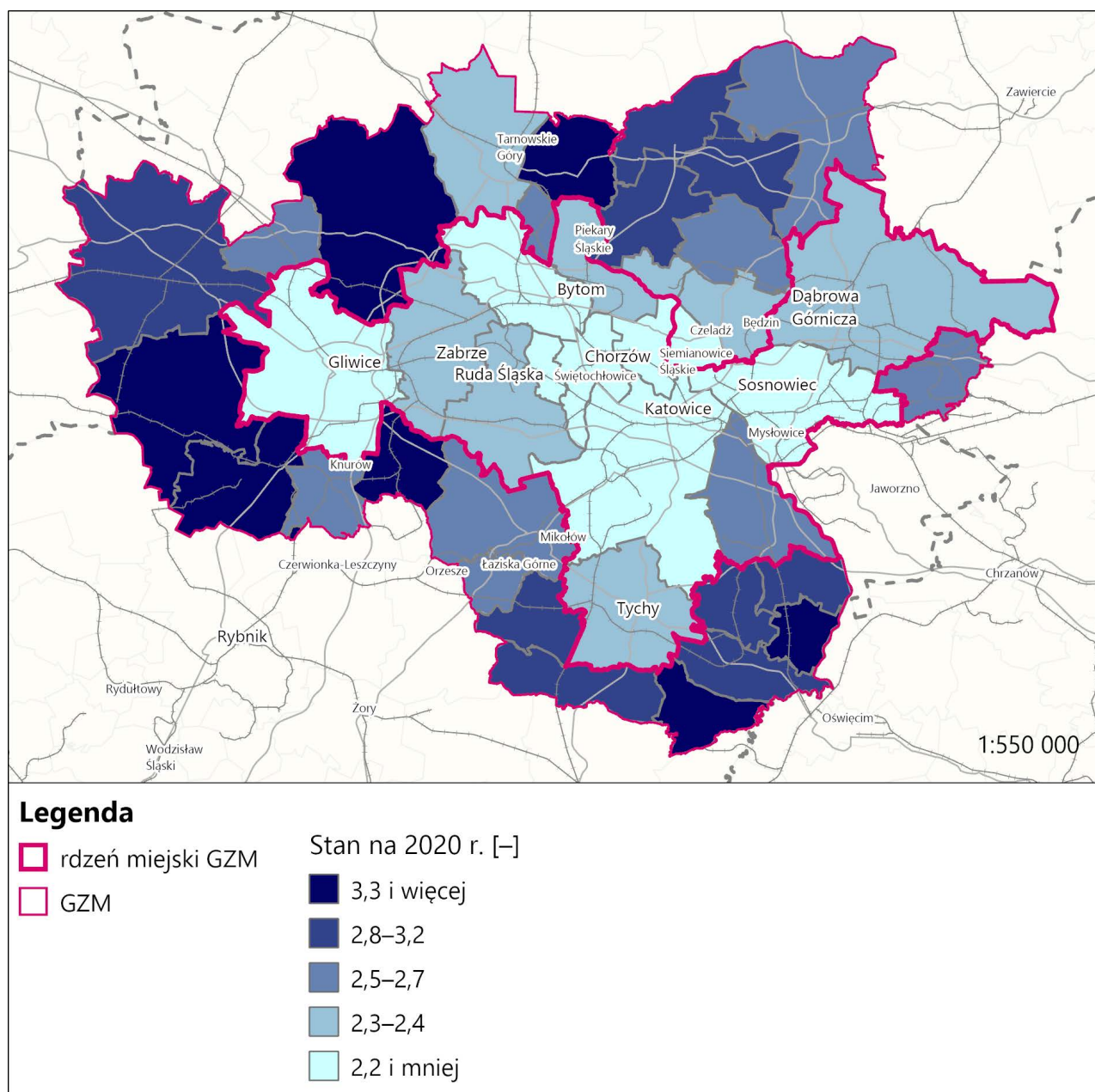
Tab. 26. Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[os.]									
Polska	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6	2,5
Woj. śląskie	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5
GZM	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

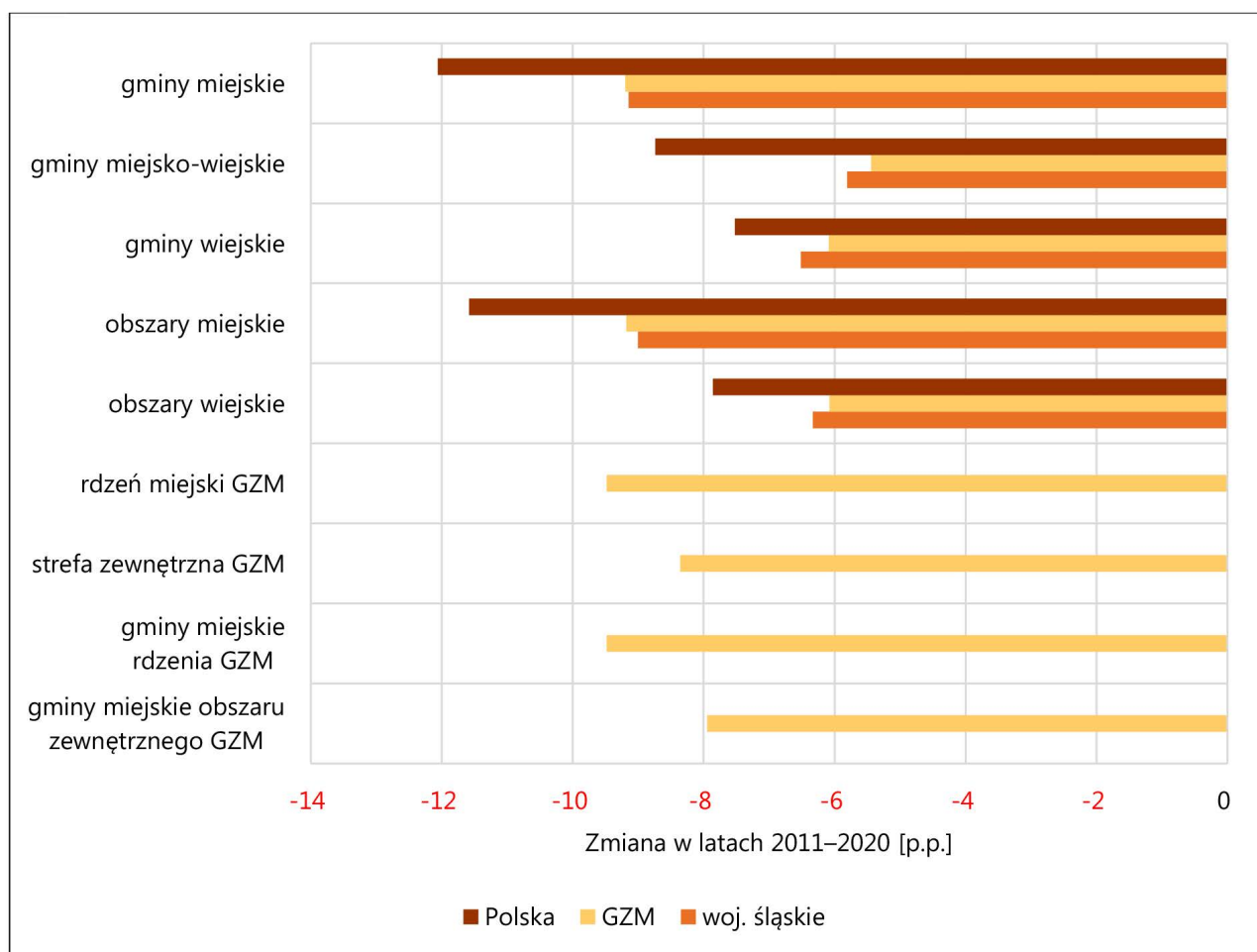
**Ryc. 33.** Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 34. Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w GZM w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 35. Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Ostatni z omawianych w Rozdziale 4.1 podstawowych wskaźników (przeciętna liczba osób na izbę) określających warunki mieszkaniowe również wskazuje na wyraźny trend malejący, podobnie jak poprzednio analizowany wskaźnik dotyczący osób przypadających na mieszkanie (tab. 27). Potwierdza to zmniejszający się poziom zaludnienia mieszkań w całym badanym okresie, przy obserwowanej dynamice zmian na poziomie ok. 10 p.p. (ryc. 36). Podobnie sytuacja przedstawiała się w podziale na typy gmin i typy obszarów (ryc. 38). Według stanu na koniec 2020 r. wartość omawianego wskaźnika kształtowała się na zbliżonym poziomie w Polsce, woj. śląskim i Metropolii i wyniosła niespełna 0,70 osoby na izbę⁴.

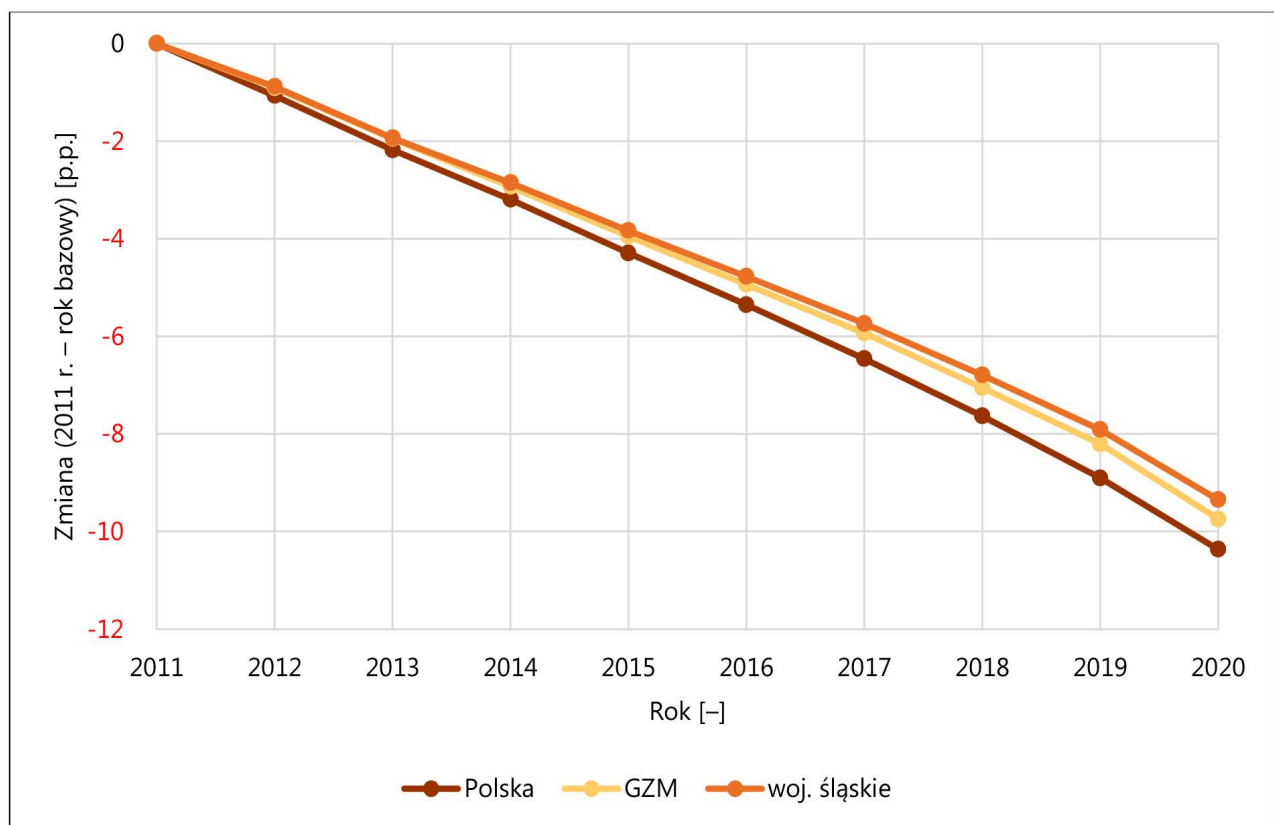
Odnosząc powyższe kwestie do sytuacji na obszarze GZM, podkreślić należy przede wszystkim wyraźny spadek przeciętnej liczby osób przypadających na jedną izbę w gminach GZM (tab. 28). Ogółem, na koniec 2020 r. wielkość przedmiotowego wskaźnika oscylowała w przedziale 0,56–0,73 (ryc. 37) i była wynikiem spadku rzędu ok. 9 p.p. w latach 2011–2020.

⁴ Z uwagi na wartości przyjmowane przez wskaźnik wyjątkowo prezentowany jest on z dokładnością do jednej setnej.

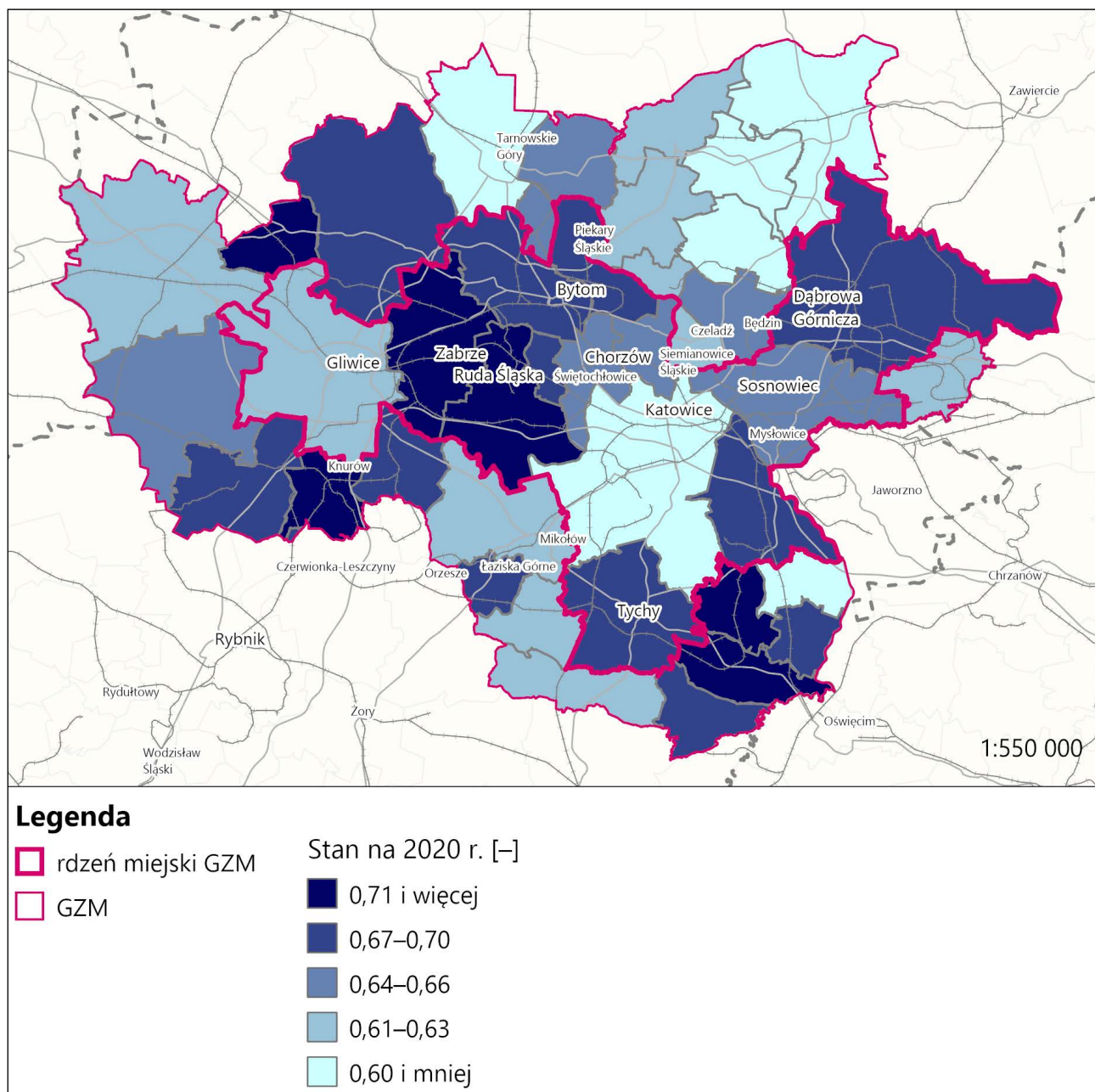
Tab. 27. Przeciętna liczba osób na jedną izbę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[os.]									
Polska	0,74	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68	0,67
Woj. śląskie	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,66
GZM	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68	0,67	0,67	0,65

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

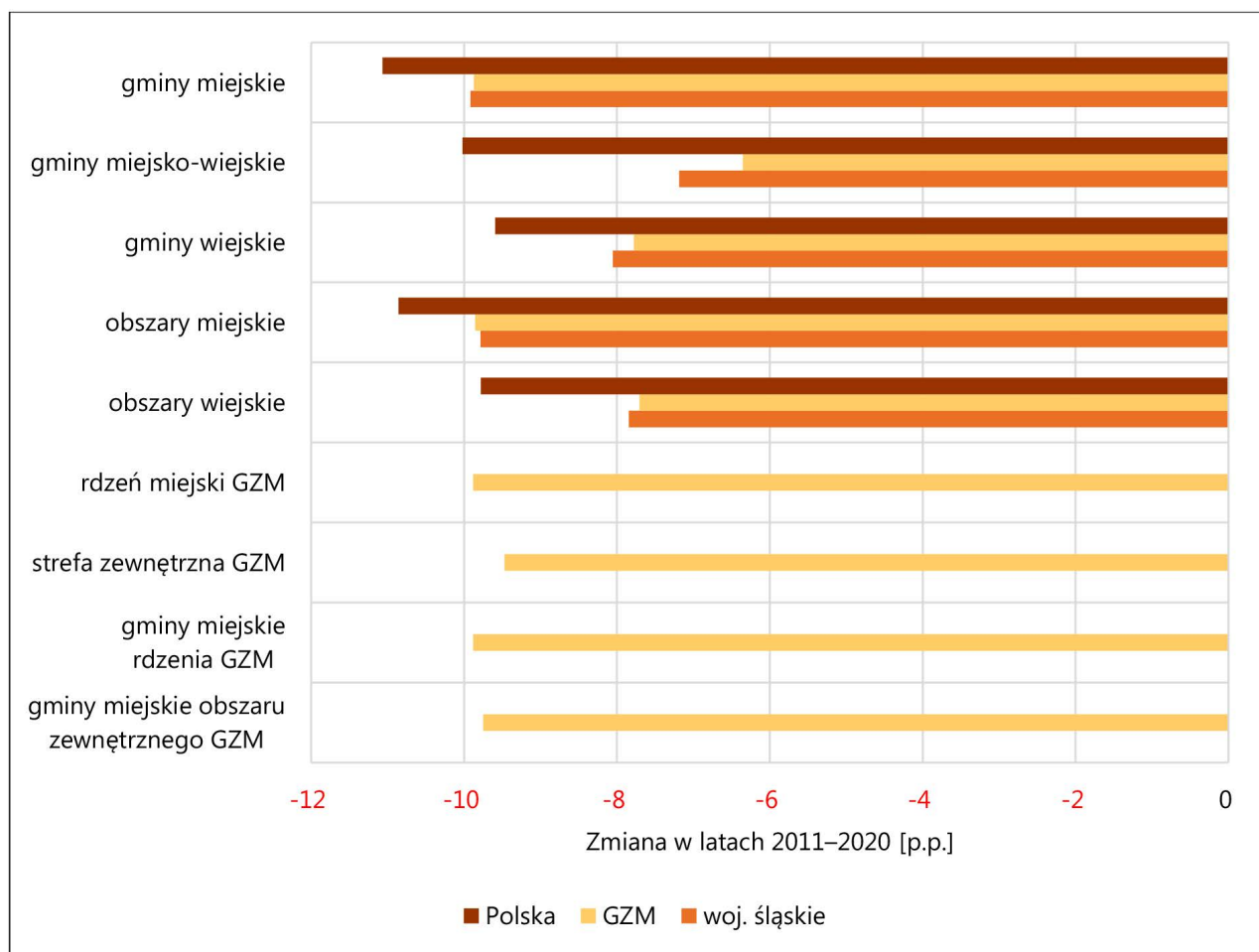
**Ryc. 36.** Przeciętna liczba osób na jedną izbę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 37. Przeciętna liczba osób na jedną izbę w GZM w 2020 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 38. Przeciętna liczba osób na jedną izbę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów

Objaśnienia: rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 28. Przeciętne liczby osób na jedno mieszkanie oraz na jedną izbę w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie			Przeciętna liczba osób na jedną izbę		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[os.]	[os.]	[p.p.]	[os.]	[os.]	[p.p.]
1.	Katowice	2,2	1,9	-13,4	0,67	0,59	-5,8
2.	Sosnowiec	2,4	2,1	-10,6	0,73	0,65	-6,3
3.	Gliwice	2,4	2,2	-9,6	0,69	0,62	-6,1
4.	Zabrze	2,6	2,4	-7,8	0,80	0,73	-12,6
5.	Bytom	2,4	2,2	-8,3	0,76	0,69	-5,5
6.	Ruda Śląska	2,5	2,3	-6,9	0,78	0,72	-12,1
7.	Tychy	2,7	2,4	-9,2	0,74	0,67	-10,4
8.	Dąbrowa Górnicza	2,6	2,3	-9,5	0,76	0,68	-9,1

Lp.	Gmina	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie			Przeciętna liczba osób na jedną izbę		
		Rok		Zmiana 2011–2020*	Rok		Zmiana 2011–2020*
		2011	2020		2011	2020	
		[os.]	[os.]	[p.p.]	[os.]	[os.]	[p.p.]
9.	Chorzów	2,1	2,0	-7,6	0,71	0,66	-6,9
10.	Mysłowice	2,7	2,5	-7,6	0,75	0,68	-6,9
11.	Siemianowice Śląskie	2,3	2,1	-7,5	0,72	0,66	-8,7
12.	Piekary Śląskie	2,6	2,4	-6,9	0,73	0,68	-7,9
13.	Świętochłowice	2,4	2,1	-9,4	0,78	0,70	-9,8
14.	Tarnowskie Góry	2,7	2,4	-10,2	0,68	0,60	-7,8
15.	Będzin	2,4	2,2	-7,4	0,70	0,64	-9,6
16.	Mikołów	2,8	2,5	-8,2	0,68	0,60	-9,2
17.	Knurów	2,8	2,6	-9,1	0,81	0,73	-6,6
18.	Czeladź	2,3	2,1	-8,9	0,69	0,62	-8,4
19.	Łaziska Górne	2,9	2,7	-7,0	0,74	0,68	-11,0
20.	Bieruń	3,3	3,0	-8,8	0,80	0,71	-8,2
21.	Pyskowice	2,7	2,6	-6,1	0,80	0,73	-11,1
22.	Lędziny	3,4	3,1	-7,5	0,79	0,72	-8,2
23.	Radzionków	2,9	2,7	-6,2	0,71	0,66	-6,5
24.	Imielin	2,9	2,8	-3,3	0,62	0,58	-9,6
25.	Wojkowice	2,5	2,3	-6,4	0,68	0,62	-6,4
26.	Sławków	2,8	2,6	-7,5	0,67	0,61	-10,5
27.	Siewierz	2,8	2,6	-5,4	0,60	0,56	-8,9
28.	Sośnicowice	3,5	3,3	-5,7	0,69	0,64	-7,7
29.	Zbrosławice	3,6	3,3	-8,3	0,76	0,68	-10,7
30.	Świerklaniec	3,6	3,3	-9,2	0,74	0,66	-6,7
31.	Gierałtowice	3,8	3,6	-6,7	0,72	0,67	-8,7
32.	Bobrowniki	3,2	3,0	-7,2	0,69	0,63	-5,9
33.	Psary	2,6	2,5	-3,6	0,59	0,56	-7,3
34.	Pilchowice	3,8	3,6	-6,3	0,74	0,69	-8,7
35.	Rudziniec	3,2	3,0	-7,1	0,67	0,62	-10,5
36.	Wyry	3,0	3,0	-2,7	0,66	0,61	-10,8
37.	Bojszowy	4,2	3,9	-6,7	0,73	0,68	-8,0
38.	Mierzęcice	3,0	2,9	-4,9	0,62	0,59	-8,3
39.	Chełm Śląski	3,5	3,3	-4,8	0,73	0,69	-10,3
40.	Ożarowice	3,3	3,2	-5,2	0,66	0,62	-8,1
41.	Kobiór	3,0	2,8	-6,5	0,68	0,62	-8,4

Objaśnienia:

* rok początkowy – rok bazowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

4.2. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne i sanitarne

Jakościowy stan zasobów komunalnych przedstawiony został za pomocą miar względnych odnoszących się do stanu wyposażenia zasobów mieszkaniowych w instalacje techniczne i sanitarne. Wysoki odsetek mieszkań wyposażonych w te instalacje wskazuje na dobre warunki mieszkaniowe ludności.

Najlepiej wygląda sytuacja w wyposażeniu w wodociąg (w 2020 r.). W Polsce w wodociąg wyposażonych było prawie 97% mieszkań, w woj. śląskim 98,8%, na obszarze GZM 99,5%. Nieco gorzej przedstawia się wyposażenie mieszkań w ustęp spłukiwany i łazienkę. W Polsce w ustęp spłukiwany wyposażonych było prawie 94% mieszkań, w woj. śląskim 95,6%, na obszarze GZM 95,2%, natomiast w łazienkę w Polsce wyposażonych było prawie 92% mieszkań, w woj. śląskim 94%, na obszarze GZM 93,9%.

Analizując wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne i sanitarne w latach 2011–2020 zarówno w Polsce, woj. śląskim, jak i w GZM, można zauważyć nieznaczny wzrost udziału mieszkań wyposażonych w te instalacje (ok. 0,5–1%). Było to spowodowane wysokim poziomem wyposażenia mieszkań już w 2011 r.

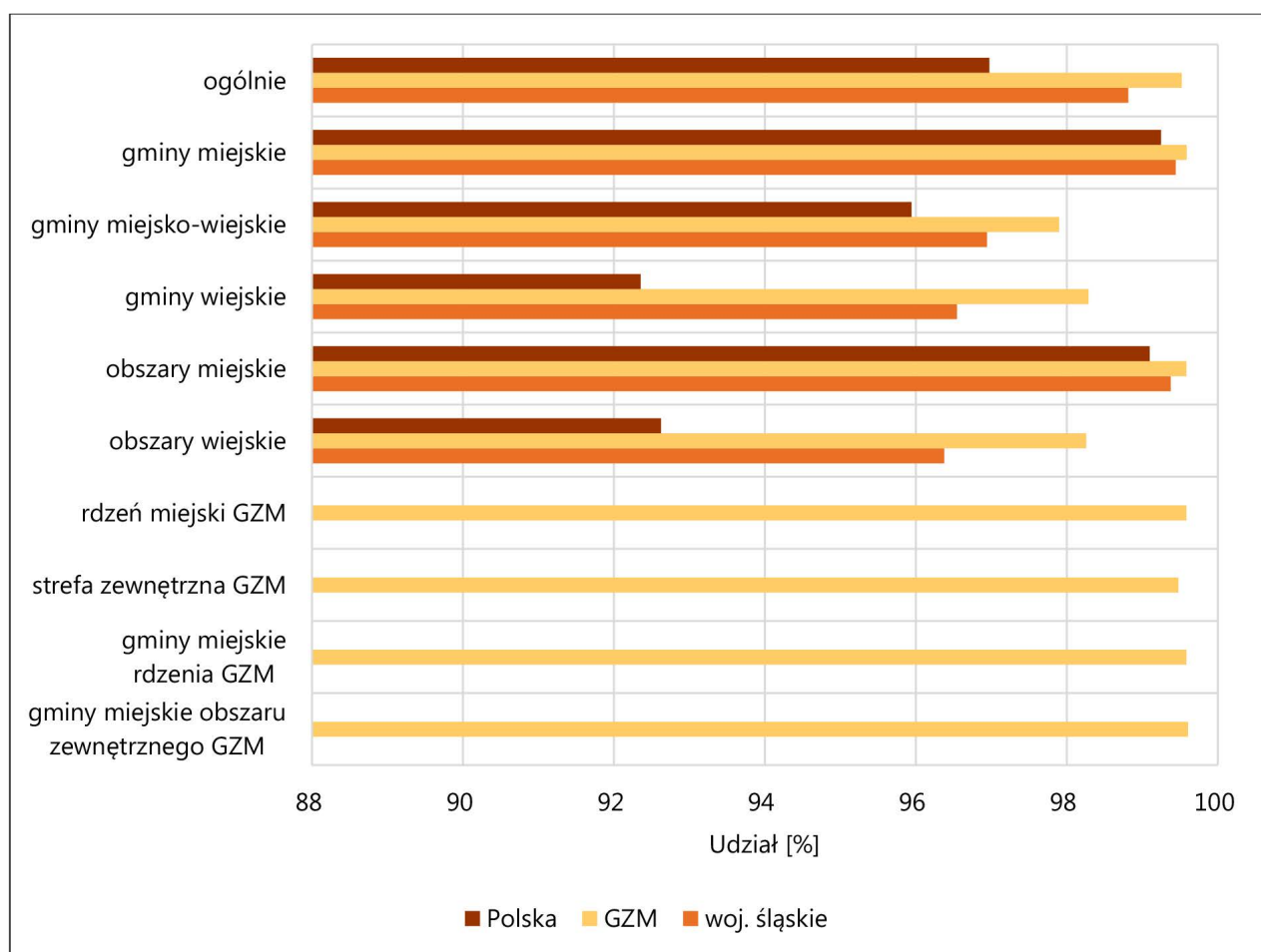
Poziom wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie jest zdecydowanie niższy i wynosił w 2020 r. w Polsce 83%, w woj. śląskim 82,4%, na obszarze GZM 79,2%. Najniższy jest udział mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy: w Polsce jest to 57,3%, w woj. śląskim 66,4%, na obszarze GZM 75%, co jest uzależnione od prowadzonej polityki rozwoju sieci i możliwości technicznych operatora. Wyróżnia się wysoki udział wyposażenia w gaz sieciowy na obszarze GZM w stosunku do obszaru woj. śląskiego, w szczególności do Polski, co z kolei spowodowane jest stopniem urbanizacji obszaru Metropolii.

Tab. 29. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne i sanitarne w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[%]									
Udział mieszkań wyposażonych w wodociąg										
Polska	96,6	96,6	96,7	96,7	96,7	96,8	96,8	96,9	96,9	97,0
Woj. śląskie	98,7	98,7	98,7	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8
GZM	99,5	99,5	99,5	99,5	99,5	99,5	99,5	99,5	99,5	99,5
Udział mieszkań wyposażonych w ustęp spłukiwany										
Polska	93,2	93,3	93,4	93,5	93,6	93,7	93,7	93,8	93,9	94,0
Woj. śląskie	95,2	95,3	95,3	95,3	95,4	95,4	95,5	95,5	95,6	95,6
GZM	94,8	94,9	94,9	94,9	95,0	95,1	95,1	95,1	95,2	95,2
Udział mieszkań wyposażonych w łazienkę										
Polska	90,8	90,9	91,0	91,1	91,2	91,3	91,4	91,5	91,7	91,8
Woj. śląskie	93,6	93,6	93,7	93,7	93,8	93,8	93,9	93,9	94,0	94,0
GZM	93,5	93,5	93,5	93,6	93,6	93,7	93,7	93,8	93,8	93,9
Udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie										
Polska	81,0	81,2	81,4	81,6	81,8	82,1	82,3	82,6	82,8	83,1
Woj. śląskie	81,0	81,1	81,2	81,3	81,5	81,8	81,9	82,1	82,2	82,4
GZM	77,6	77,7	77,8	78,0	78,1	78,5	78,6	78,8	79,0	79,2
Udział mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy										
Polska	56,3	56,2	56,1	55,8	55,7	55,5	55,5	55,5	56,0	57,2
Woj. śląskie	64,8	64,7	64,7	64,6	64,5	64,4	64,5	64,6	65,2	66,4
GZM	74,4	74,4	74,3	74,2	74,1	74,0	74,0	74,1	74,4	75,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Zauważyć należy, że w skali całego kraju mieszkania zlokalizowane na obszarach wiejskich są w mniejszym stopniu wyposażone w wodociąg (92,6%) niż obszary miejskie (99,1%). Dysproporcja ta jest mniejsza w GZM, gdzie 98,3% mieszkań w obszarach wiejskich podłączonych jest do wodociągu, w porównaniu do 99,6% mieszkań w obszarach miejskich. Może to mieć związek z koniecznością zapewnienia wody dla mieszkańców terenów wiejskich położonych na obszarach górniczych oraz z obniżonym poziomem wód podziemnych związanym z eksploatacją górnictw, który utrudnia eksploatację wód z indywidualnych źródeł. W ramach GZM nie występują istotne różnice w poziomie wyposażenia mieszkań w wodociąg pomiędzy poszczególnymi typami gmin lub obszarami Metropolii (ryc. 39) czy nawet pomiędzy poszczególnymi gminami (tab. 30).



Ryc. 39. Mieszkania wyposażone w wodociąg w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

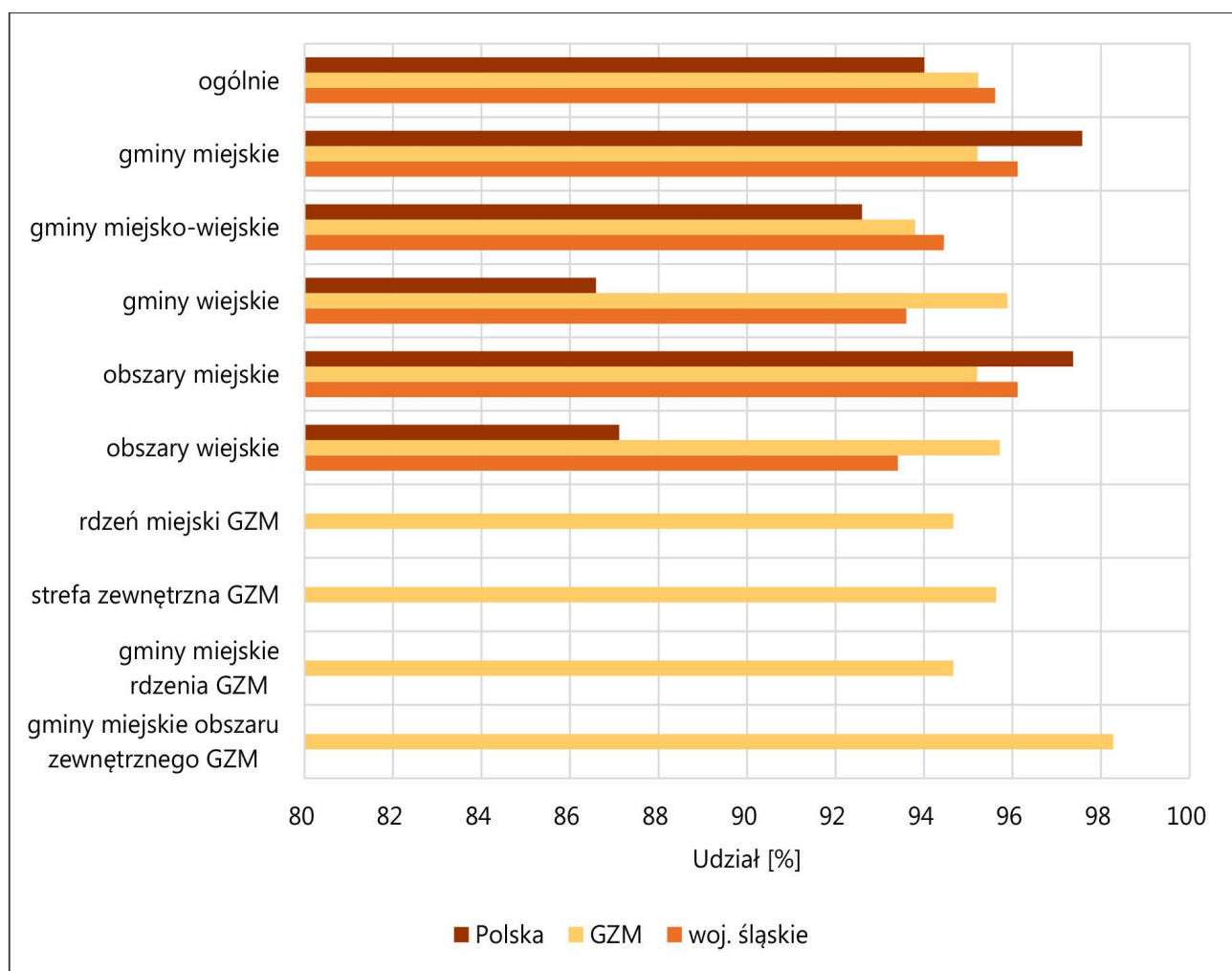
Tab. 30. Mieszkania wyposażone w wodociąg w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Udział mieszkań wyposażonych w wodociąg		
		Rok		Zmiana 2011–2020
		2011	2020	
		[%]	[%]	[p.p.]
1.	Katowice	99,7	99,8	0,0
2.	Sosnowiec	99,4	99,5	0,1
3.	Gliwice	99,8	99,9	0,1
4.	Zabrze	99,4	99,5	0,0
5.	Bytom	99,4	99,5	0,0
6.	Ruda Śląska	99,5	99,5	0,0
7.	Tychy	99,8	99,8	0,0
8.	Dąbrowa Górnicza	99,2	99,3	0,1
9.	Chorzów	99,6	99,6	0,0
10.	Mysłowice	99,8	99,8	0,0
11.	Siemianowice Śląskie	99,4	99,4	0,0
12.	Piekary Śląskie	98,6	98,8	0,2
13.	Świętochłowice	99,7	99,7	0,0
14.	Tarnowskie Góry	99,6	99,6	0,0
15.	Będzin	99,5	99,5	0,0
16.	Mikołów	99,5	99,6	0,1
17.	Knurów	99,8	99,9	0,0
18.	Czeladź	99,6	99,6	0,0
19.	Łaziska Górne	99,7	99,7	0,0
20.	Bieruń	99,5	99,6	0,0
21.	Pyskowice	99,8	99,8	0,0
22.	Lędziny	99,9	99,9	0,0
23.	Radzionków	99,6	99,6	0,0
24.	Imielin	99,6	99,6	0,1
25.	Wojkowice	99,3	99,3	0,0
26.	Sławków	97,6	97,8	0,1
27.	Siewierz	97,4	97,7	0,3
28.	Sośnicowice	98,1	98,3	0,2

Lp.	Gmina	Udział mieszkań wyposażonych w wodociąg		
		Rok		Zmiana 2011–2020
		2011	2020	
		[%]	[%]	[p.p.]
29.	Zbrosławice	98,8	99,0	0,2
30.	Świerklaniec	99,5	99,7	0,2
31.	Gierałtowiec	99,4	99,5	0,1
32.	Bobrowniki	97,0	97,3	0,3
33.	Psary	97,1	97,4	0,2
34.	Pilchowice	97,8	98,1	0,3
35.	Rudziniec	96,9	97,2	0,2
36.	Wiry	98,7	99,0	0,2
37.	Bojszowy	98,2	98,5	0,3
38.	Mierzęcice	97,2	97,3	0,2
39.	Chełm Śląski	99,8	99,8	0,0
40.	Ożarówce	95,7	96,2	0,5
41.	Kobiór	99,0	99,1	0,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

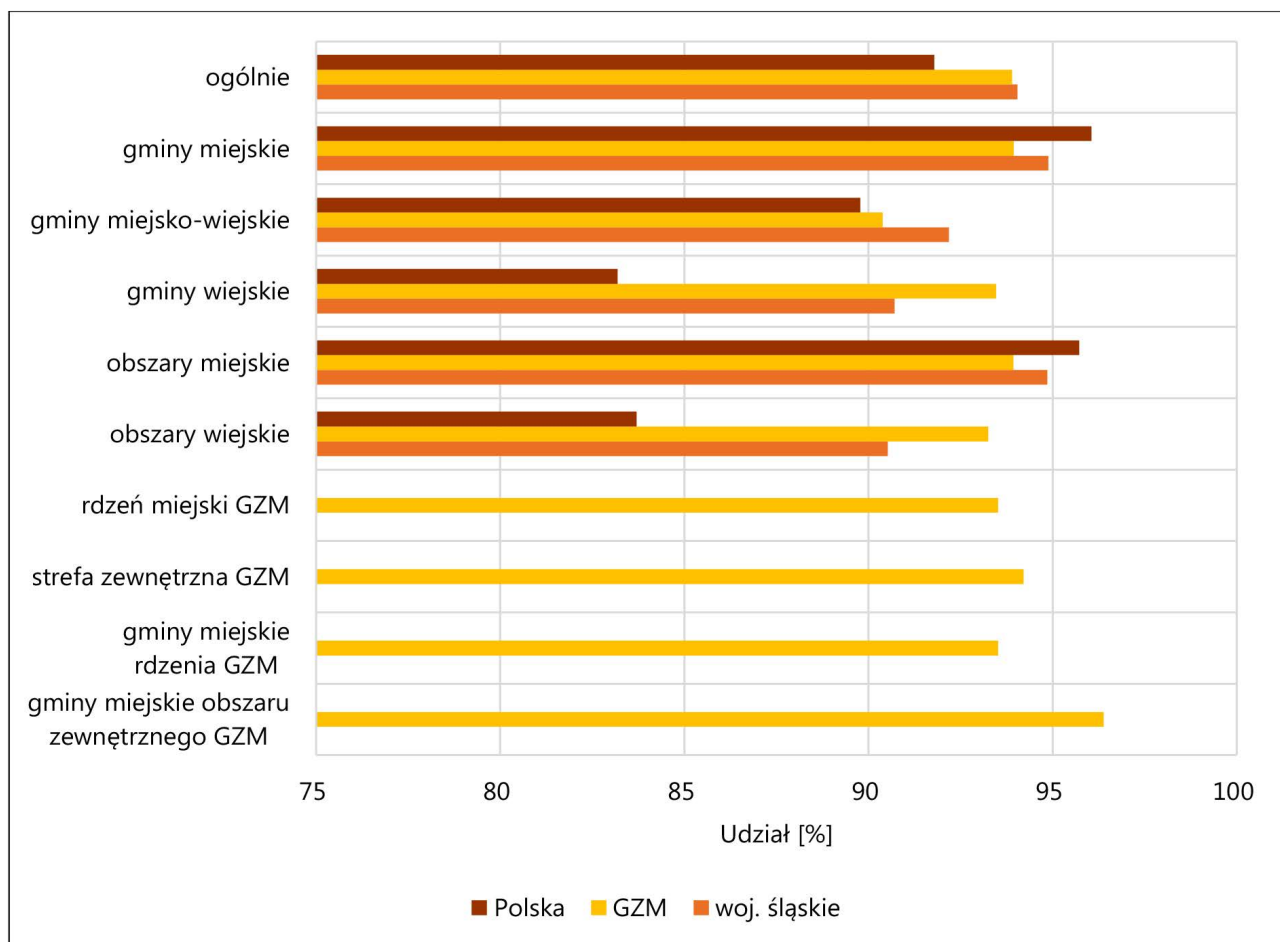
W skali kraju odsetek mieszkań wyposażonych w ustęp spłukiwany jest znacznie większy w obszarach miejskich (97,4%) niż w obszarach wiejskich (87,1%). Podobnie, choć nie są to już tak znaczące różnice, jest w woj. śląskim (96,1% w obszarach miejskich i 93,4% w obszarach wiejskich). Natomiast w GZM nieistotnie większy odsetek mieszkań wyposażonych w ustęp spłukiwany występuje w obszarach wiejskich (95,7%), w stosunku do miejskich (95,2%). Gminy wiejskie i miejskie cechują się niemalże jednakowym stopniem wyposażenia mieszkań w ustęp spłukiwany (odpowiednio: 95,2% i 95,9%) (ryc. 40). Najmniejszy udział mieszkań wyposażonych w ustęp spłukiwany w 2020 r. był w Chorzowie (84,0%), a największy w Łaziskach Górnych (100,0%) (tab. 31).



Ryc. 40. Mieszkania wyposażone w ustęp spłukiwany w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

W łazienkę wyposażonych jest 95,7% mieszkań w obszarach miejskich w skali kraju, 94,9% w woj. śląskim oraz 93,9% w GZM, a w obszarach wiejskich 83,7% w skali Polski, 90,5% w woj. śląskim oraz 93,3% w GZM. Gminy miejskie obszaru zewnętrznego cechują się nieznacznie większym 96,4% udziałem mieszkań wyposażonych w łazienki niż rdzeń GZM (93,5%) (ryc. 41). Wśród gmin GZM najniższym udziałem mieszkań wyposażonych w łazienki cechowała się gmina Chorzów (82,61%), a najwyższym gmina Tychy (99,6%) (tab. 31).



Ryc. 41. Mieszkania wyposażone w łazienkę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

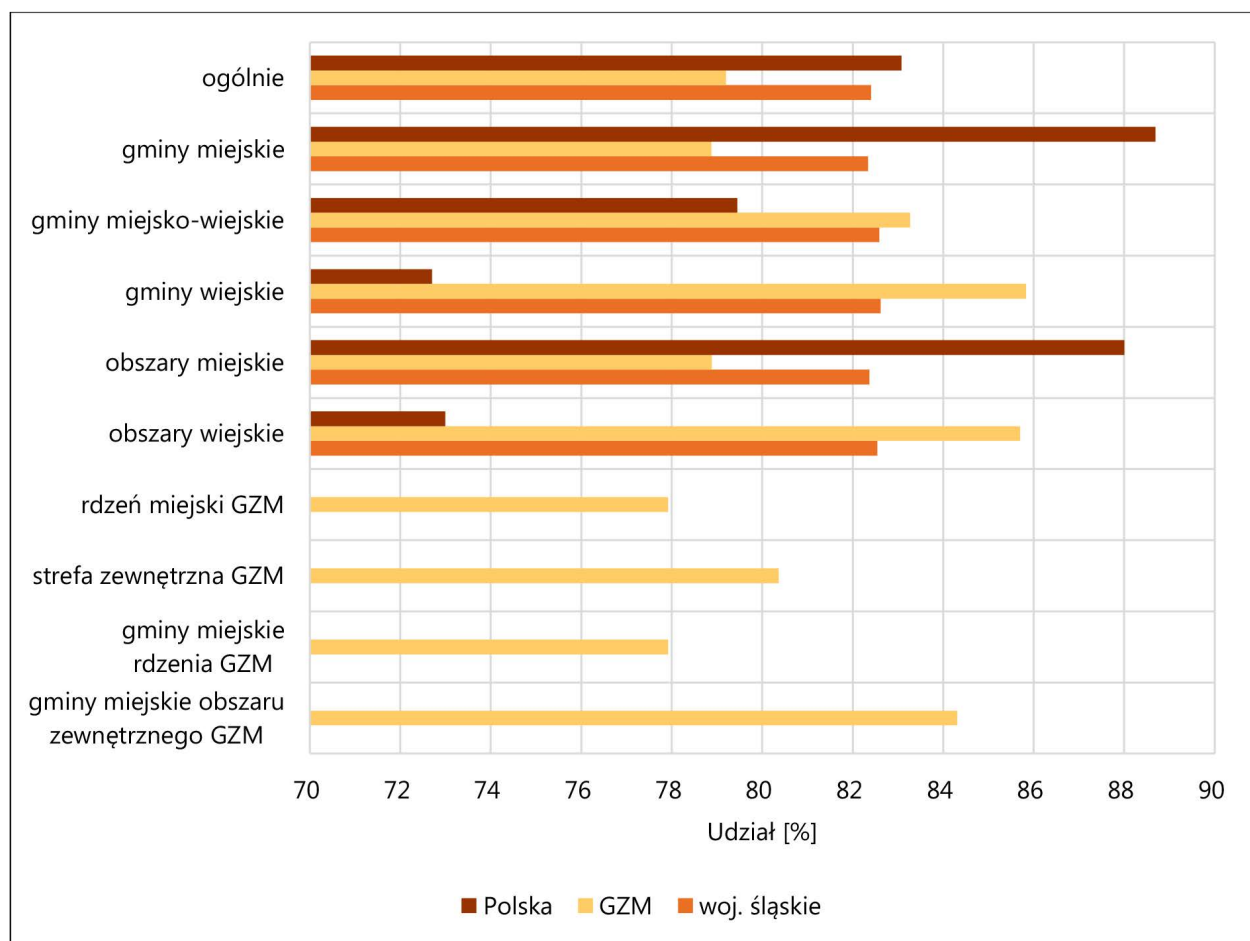
Tab. 31. Mieszkania wyposażone w ustęp spłukiwany oraz w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Udział mieszkań wyposażonych w ustęp spłukiwany			Udział mieszkań wyposażonych w łazienkę		
		Rok		Zmiana 2011–2020	Rok		Zmiana 2011–2020
		2011	2020		2011	2020	
		[%]	[%]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
1.	Katowice	83,3	84,0	0,7	95,1	95,6	0,5
2.	Sosnowiec	83,5	84,2	0,8	95,6	95,8	0,2
3.	Gliwice	89,5	89,7	0,3	95,4	95,9	0,5
4.	Zabrze	90,9	92,0	1,1	92,6	92,9	0,3
5.	Bytom	91,7	92,3	0,5	91,2	91,4	0,2
6.	Ruda Śląska	92,2	92,5	0,3	91,6	91,9	0,3
7.	Tychy	91,9	93,2	1,2	99,6	99,6	0,0
8.	Dąbrowa Górnicza	92,8	93,4	0,6	95,7	95,9	0,2
9.	Chorzów	93,4	93,7	0,4	81,9	82,6	0,7

Lp.	Gmina	Udział mieszkań wyposażonych w ustęp splukiwany			Udział mieszkań wyposażonych w łazienkę		
		Rok		Zmiana 2011–2020	Rok		Zmiana 2011–2020
		2011	2020		2011	2020	
		[%]	[%]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
10.	Mysłowice	93,6	93,8	0,2	95,4	95,8	0,4
11.	Siemianowice Śląskie	93,4	94,1	0,7	89,3	89,6	0,3
12.	Piekary Śląskie	93,9	94,2	0,3	92,9	93,3	0,4
13.	Świętochłowice	94,1	94,3	0,3	83,5	84,1	0,6
14.	Tarnowskie Góry	94,2	94,5	0,3	96,7	97,1	0,4
15.	Będzin	95,0	95,8	0,7	94,0	94,2	0,1
16.	Mikołów	95,6	96,1	0,5	96,6	97,1	0,5
17.	Knurów	95,9	96,4	0,5	98,1	98,2	0,1
18.	Czeladź	96,7	96,8	0,1	96,2	96,2	0,1
19.	Łaziska Górne	96,1	96,8	0,8	98,3	98,5	0,2
20.	Bieruń	96,7	97,0	0,3	97,5	97,7	0,2
21.	Pyskowice	97,2	97,4	0,2	97,3	97,4	0,1
22.	Lędziny	96,9	97,4	0,5	97,4	97,8	0,3
23.	Radzionków	97,7	97,8	0,1	94,0	94,3	0,3
24.	Imielin	97,6	97,8	0,2	95,9	96,5	0,5
25.	Wojkowice	97,7	97,9	0,2	93,4	93,6	0,2
26.	Sławków	97,7	98,0	0,3	89,6	90,1	0,5
27.	Siewierz	97,6	98,0	0,5	86,9	87,7	0,8
28.	Sośnicowice	98,1	98,2	0,1	94,3	95,0	0,7
29.	Zbrosławice	97,7	98,2	0,5	91,7	92,8	1,1
30.	Świerklaniec	98,1	98,3	0,2	96,2	97,0	0,8
31.	Gierałtowice	97,7	98,3	0,6	95,6	96,6	1,0
32.	Bobrowniki	98,2	98,4	0,2	90,1	91,1	1,0
33.	Psary	98,2	98,4	0,2	88,4	89,4	1,0
34.	Pilchowice	98,2	98,4	0,2	94,2	95,3	1,1
35.	Rudziniec	98,0	98,5	0,5	89,0	90,1	1,1
36.	Wry	98,3	98,6	0,3	96,8	97,4	0,6
37.	Bojszowy	98,8	98,9	0,1	96,1	96,8	0,7
38.	Mierzęcice	98,8	98,9	0,1	90,4	90,9	0,5
39.	Chełm Śląski	99,1	99,5	0,4	96,8	97,2	0,4
40.	Ożarówce	99,8	99,8	0,0	86,9	88,5	1,6
41.	Kobiór	99,3	100,0	0,7	95,5	95,9	0,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

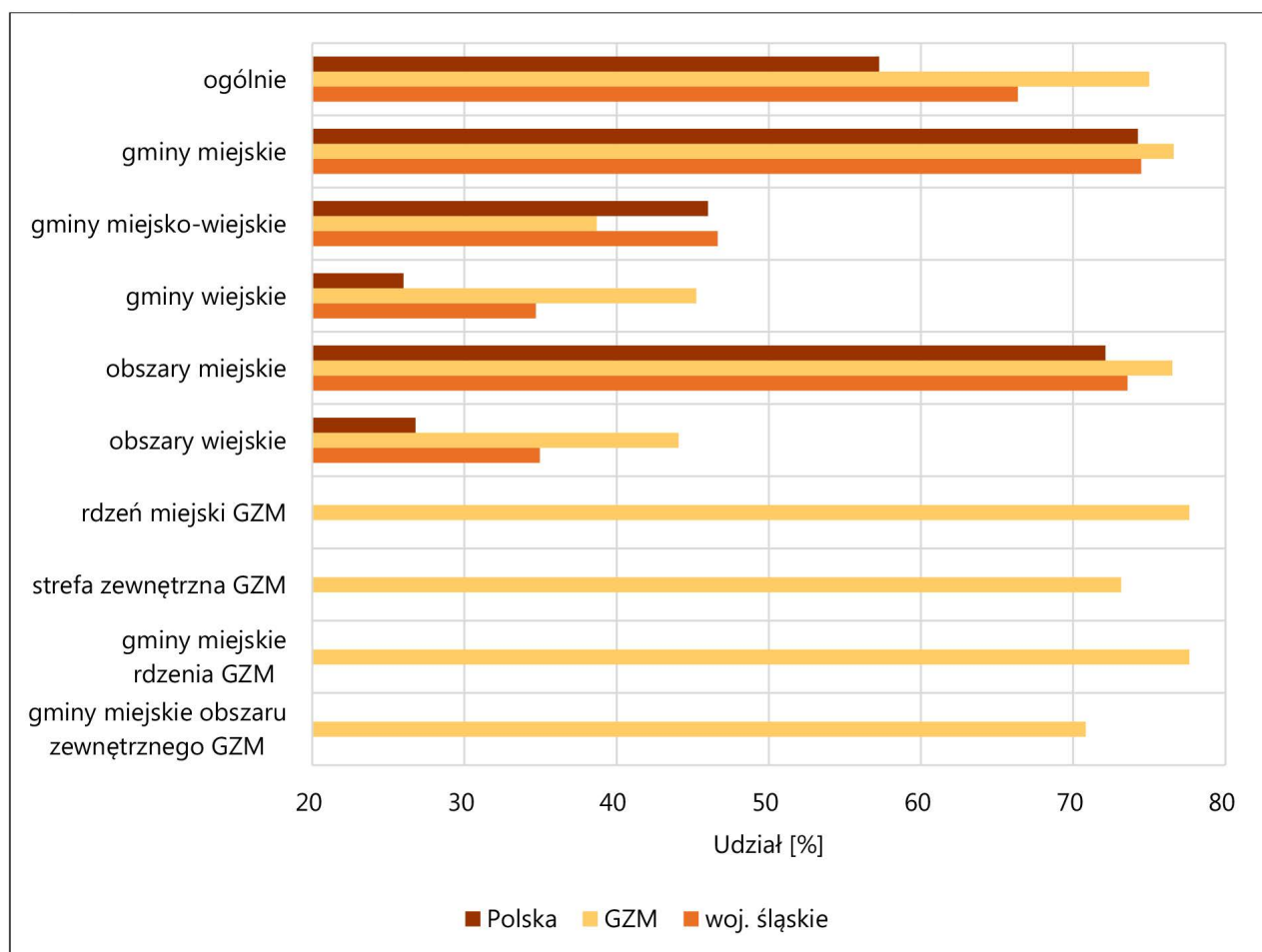
W Polsce, w gminach miejskich w centralne ogrzewanie wyposażonych jest 88,7% mieszkań, a w GZM 78,9%. W gminach miejsko-wiejskich w Polsce jest to 79,4%, w GZM 83,8%, a w gminach wiejskich w Polsce 72,7%, natomiast w GZM 85,8% mieszkań wyposażonych jest w instalację centralnego ogrzewania. W woj. śląskim niezależnie od typu gminy odsetek mieszkań wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania wynosi 82,3–82,6%. Taka sytuacja jest spowodowana stosunkowo niskim udziałem mieszkań wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w gminach miejskich rdzenia (77,9%) (ryc. 42). W 2020 r. najniższym udziałem mieszkań wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania cechowała się gmina Chorzów (62,7%), a najwyższym gmina Tychy (98,3%) (tab. 32).



Ryc. 42. Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Zarówno w skali Polski, woj. śląskiego, jak i GZM mieszkania w obszarach wiejskich są w zdecydowanie mniejszym stopniu wyposażone w gaz z sieci (odpowiednio: 26,8%, 35,0% oraz 44,1%) niż obszary miejskie (odpowiednio 72,1%, 73,6% oraz 76,5%). W tym kontekście można stwierdzić, że pomiędzy rdzeniem GZM (77,6%) a obszarem zewnętrznym (73,1%) nie występują istotne różnice (ryc. 43). Wśród gmin GZM wg danych BDL GUS w gminie Bojszowy nie występują budynki wyposażone w gaz sieciowy, następnie najmniejszy udział mieszkań przyłączonych do gazu z sieci był w gminie Rudziniec (3,6%). Natomiast w gminie Pyskowice aż 91,5% mieszkań jest wyposażonych w gaz sieciowy (tab. 32).



Ryc. 43. Mieszkania wyposażone w gaz sieciowy w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 32. Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie oraz mieszkania wyposażone w gaz sieciowy w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie			Udział mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy		
		Rok		Zmiana 2011–2020	Rok		Zmiana 2011–2020
		2011	2020		2011	2020	
		[%]	[%]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
1.	Katowice	79,4	81,4	2,0	78,4	76,2	-2,2
2.	Sosnowiec	78,4	79,9	1,5	73,0	73,2	0,2
3.	Gliwice	78,1	80,4	2,3	82,8	82,7	-0,1
4.	Zabrze	68,5	69,8	1,3	78,4	77,2	-1,2
5.	Bytom	66,7	67,6	1,0	81,5	81,8	0,3
6.	Ruda Śląska	76,9	78,6	1,7	69,9	71,0	1,1

Lp.	Gmina	Udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie			Udział mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy		
		Rok		Zmiana 2011–2020	Rok		Zmiana 2011–2020
		2011	2020		2011	2020	
		[%]	[%]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
7.	Tychy	98,2	98,3	0,2	86,6	84,8	-1,8
8.	Dąbrowa Górnicza	87,1	87,7	0,6	76,5	77,4	0,9
9.	Chorzów	61,0	62,7	1,7	80,3	80,8	0,5
10.	Mysłowice	80,7	82,3	1,6	74,0	74,5	0,5
11.	Siemianowice Śląskie	72,0	72,8	0,8	82,0	91,0	9,0
12.	Piekary Śląskie	74,2	75,6	1,4	54,8	57,0	2,2
13.	Świętochłowice	65,0	66,0	1,1	74,9	74,5	-0,3
14.	Tarnowskie Góry	81,7	84,5	2,8	74,3	74,4	0,0
15.	Będzin	79,2	79,9	0,7	71,5	74,1	2,6
16.	Mikołów	90,4	91,8	1,3	66,6	74,5	7,9
17.	Knurów	92,3	92,8	0,5	76,3	74,8	-1,5
18.	Czeladź	69,9	70,9	1,0	71,3	69,3	-2,0
19.	Łaziska Górne	95,6	96,1	0,4	68,4	69,1	0,7
20.	Bieruń	94,0	94,5	0,5	52,5	54,1	1,6
21.	Pyskowice	76,8	77,9	1,1	91,3	91,5	0,2
22.	Lędziny	81,9	83,4	1,5	65,0	65,1	0,1
23.	Radzionków	83,3	84,2	0,9	48,1	50,8	2,7
24.	Imielin	88,7	90,2	1,5	62,7	65,2	2,5
25.	Wojkowice	70,9	71,9	1,0	34,1	40,2	6,1
26.	Sławków	73,5	74,9	1,4	39,0	69,1	30,1
27.	Siewierz	81,8	83,0	1,2	46,5	56,0	9,5
28.	Sośnicowice	81,8	83,8	1,9	2,6	8,8	6,2
29.	Zbrosławice	77,4	80,6	3,2	18,4	28,5	10,1
30.	Świerklaniec	87,4	89,8	2,4	61,3	70,0	8,7
31.	Gierałtowice	88,6	90,9	2,2	5,7	18,7	13,0
32.	Bobrowniki	78,5	80,7	2,2	52,0	60,2	8,2
33.	Psary	83,8	85,2	1,4	62,0	66,9	4,9

Lp.	Gmina	Udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie			Udział mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy		
		Rok		Zmiana 2011–2020	Rok		Zmiana 2011–2020
		2011	2020		2011	2020	
		[%]	[%]	[p.p.]	[%]	[%]	[p.p.]
34.	Pilchowice	87,3	89,6	2,3	5,5	14,9	9,4
35.	Rudziniec	73,9	76,0	2,1	1,5	3,6	2,2
36.	Wry	90,8	92,5	1,7	55,4	63,3	7,9
37.	Bojszowy	90,8	92,5	1,8	0,0	0,0	0,0
38.	Mierzęcice	86,4	87,1	0,7	82,0	83,9	1,9
39.	Chełm Śląski	88,4	89,6	1,2	51,9	76,0	24,1
40.	Ożarówce	79,0	81,3	2,3	52,6	57,4	4,8
41.	Kobiór	87,6	88,6	1,0	42,4	59,0	16,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

5

Wydatki budżetowe gmin na gospodarkę mieszkaniową

Wydatki budżetowe gmin na gospodarkę mieszkaniową dzielą się na wydatki bieżące i majątkowe. Do pierwszej grupy zalicza się między innymi wydatki na wynagrodzenia oraz zakup materiałów i usług. W drugiej grupie znajdują się między innymi wydatki inwestycyjne.

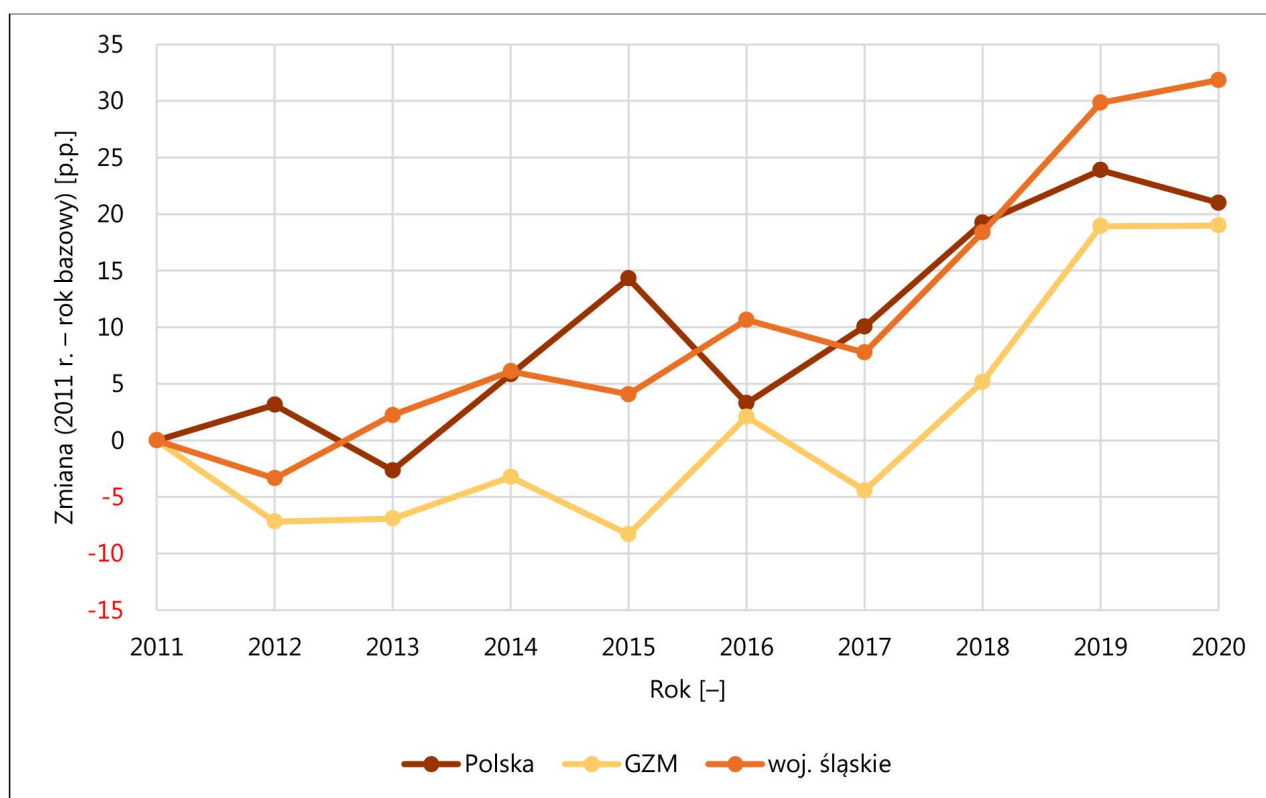
Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w okresie 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim i w GZM cechują się znaczną zmiennością (tab. 33, ryc. 44), jednak można stwierdzić, że w całym okresie wydatki w 2020 r. były w Polsce większe o 21,0 p.p., w woj. śląskim o 31,8 p.p. oraz w GZM o 19,0 p.p. w stosunku do wielkości wydatków w 2011 r.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową poszczególnych gmin są również zróżnicowane. W wartościach bezwzględnych oczywistym jest, że większe gminy wydają na ten cel większe środki. W okresie 2011–2020 jednoroczne wydatki na gospodarkę mieszkaniową wynosiły od 31 758,39 zł w Mierzęcicach w 2015 r. do 178 544 757,70 zł w Katowicach w 2011 r. (tab. 34).

Tab. 33. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[mld zł]									
Polska	6,10	6,29	5,94	6,45	6,97	6,30	6,71	7,27	7,56	7,38
Woj. śląskie	0,92	0,89	0,94	0,98	0,96	1,02	0,99	1,09	1,20	1,22
GZM	0,67	0,62	0,62	0,65	0,62	0,69	0,64	0,71	0,80	0,80

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 44. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 34. Wydatki gmin tworzących GZM na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Rok									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[mln zł]									
1.	Katowice	178,5	150,0	142,0	142,9	144,0	148,3	145,9	147,9	177,2	167,3
2.	Sosnowiec	52,2	31,1	15,8	14,5	12,9	13,1	18,6	17,4	10,0	8,7
3.	Gliwice	120,2	122,9	102,6	116,7	94,9	129,1	103,7	120,9	155,6	155,8
4.	Zabrze	66,4	60,3	64,4	82,6	73,0	73,3	72,4	82,2	82,7	83,8
5.	Bytom	91,5	82,7	80,0	76,8	74,8	75,0	68,4	68,4	71,8	86,9
6.	Ruda Śląska	21,6	24,0	44,4	54,8	48,2	51,2	59,9	60,9	55,6	56,8
7.	Tychy	9,6	16,7	14,8	11,3	14,3	25,1	21,1	19,3	28,2	27,5
8.	Dąbrowa Górnicza	8,6	5,0	13,8	6,8	5,6	8,5	6,0	11,3	5,5	7,1
9.	Chorzów	4,7	8,2	12,5	15,7	15,6	16,5	11,2	22,1	27,4	15,4
10.	Mysłowice	4,7	9,4	9,0	10,3	10,5	11,2	8,9	12,3	11,4	4,3
11.	Siemianowice Śląskie	22,3	21,0	21,3	24,4	22,4	21,7	24,6	28,9	27,0	28,8
12.	Piekary Śląskie	0,8	1,2	1,1	1,9	2,3	2,4	6,3	14,0	13,8	10,2

Lp.	Gmina	Rok									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[mln zł]									
13.	Świętochłowice	1,7	1,9	6,7	3,1	3,9	7,0	2,5	3,8	1,0	4,3
14.	Tarnowskie Góry	5,6	6,4	5,5	5,8	9,0	11,7	9,1	7,5	14,8	20,9
15.	Będzin	28,8	24,8	20,4	19,4	19,9	18,8	18,3	17,6	18,3	21,8
16.	Mikołów	19,7	20,8	18,4	18,3	19,1	21,6	21,6	25,6	22,2	30,0
17.	Knurów	3,1	3,5	2,4	3,7	4,2	5,9	1,7	8,3	16,4	15,7
18.	Czeladź	7,6	5,1	15,4	7,7	11,2	16,6	8,7	2,2	6,1	8,3
19.	Łaziska Górne	2,2	3,8	3,5	3,6	3,8	4,0	4,5	4,5	3,6	3,9
20.	Bieruń	2,9	3,9	4,2	3,7	2,4	2,1	2,5	2,5	4,5	4,0
21.	Pyskowice	7,7	8,0	7,2	7,3	7,3	8,0	7,0	7,1	8,1	7,8
22.	Lędziny	0,9	1,1	7,0	1,2	1,4	1,9	2,9	2,8	4,7	2,7
23.	Radzionków	0,8	1,1	1,5	0,9	0,8	1,4	1,6	4,8	15,4	9,8
24.	Imielin	0,3	0,5	0,9	0,5	0,5	0,4	0,5	0,4	1,4	0,5
25.	Wojkowice	0,9	0,5	0,5	0,8	0,8	0,6	0,5	0,6	0,5	1,1
26.	Sławków	0,7	0,7	0,7	0,9	0,8	1,0	1,1	1,7	1,3	1,6
27.	Siewierz	0,2	0,6	0,3	0,8	0,3	0,6	1,0	1,2	0,4	0,7
28.	Sośnicowice	0,2	0,4	1,0	6,7	3,7	0,3	0,5	0,7	1,5	0,3
29.	Zbrosławice	0,8	0,7	0,8	0,8	0,7	0,9	1,2	1,5	2,4	2,4
30.	Świerklaniec	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2	1,2	1,3	1,8	1,3	1,2
31.	Gierałtowice	0,8	0,5	0,5	0,9	0,5	0,8	0,6	0,7	0,9	0,7
32.	Bobrowniki	1,4	0,8	0,6	0,5	0,7	0,3	1,0	0,7	0,5	0,6
33.	Psary	0,1	0,2	0,1	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	1,1	0,2
34.	Pilchowice	0,3	0,4	0,2	0,1	0,3	0,5	0,2	0,2	0,3	0,2
35.	Rudziniec	0,9	1,1	0,9	1,1	1,6	0,7	0,6	1,0	0,6	0,5
36.	Wiry	0,5	0,5	0,8	0,8	0,6	0,8	0,7	0,6	1,0	0,6
37.	Bojszowy	0,6	0,4	0,3	0,6	0,3	0,3	0,3	0,3	2,0	0,2
38.	Mierzęcice	0,1	0,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
39.	Chełm Śląski	0,2	1,1	0,2	0,3	1,8	0,2	1,1	0,5	0,5	0,7
40.	Ożarówce	0,2	0,8	0,9	0,6	0,8	1,4	2,4	0,6	0,6	3,4
41.	Kobiór	0,6	0,6	0,8	0,6	0,6	0,4	0,6	0,7	0,9	2,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Udział wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach budżetowych ogółem w latach 2011–2020 w GZM jest wyższy niż w Polsce i woj. śląskim. W GZM udział wahał się pomiędzy 7,78% w 2011 r. a 5,24% w 2020 r., w woj. śląskim wahał się pomiędzy 5,68% w 2011 r. a 4,22% w 2020 r., a w Polsce pomiędzy 4,48% w 2015 r. a 2,98% w 2020 r. (tab. 36). Udział wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach budżetowych ogółem w 2020 r. był niższy o 2,6 p.p. w GZM, o 1,5 p.p. w woj. śląskim oraz o 1,3 p.p. w skali całego kraju w porównaniu do 2011 r. (ryc. 45). Wiedząc, że wydatki budżetowe na gospodarkę mieszkaniową w wartościach bezwzględnych rosną, należy wskazać, że wydatki na gospodarkę mieszkaniową nie rosną proporcjonalnie wraz ze wzrostem wydatków budżetowych (tab. 34, tab. 35, ryc. 44, ryc. 45).

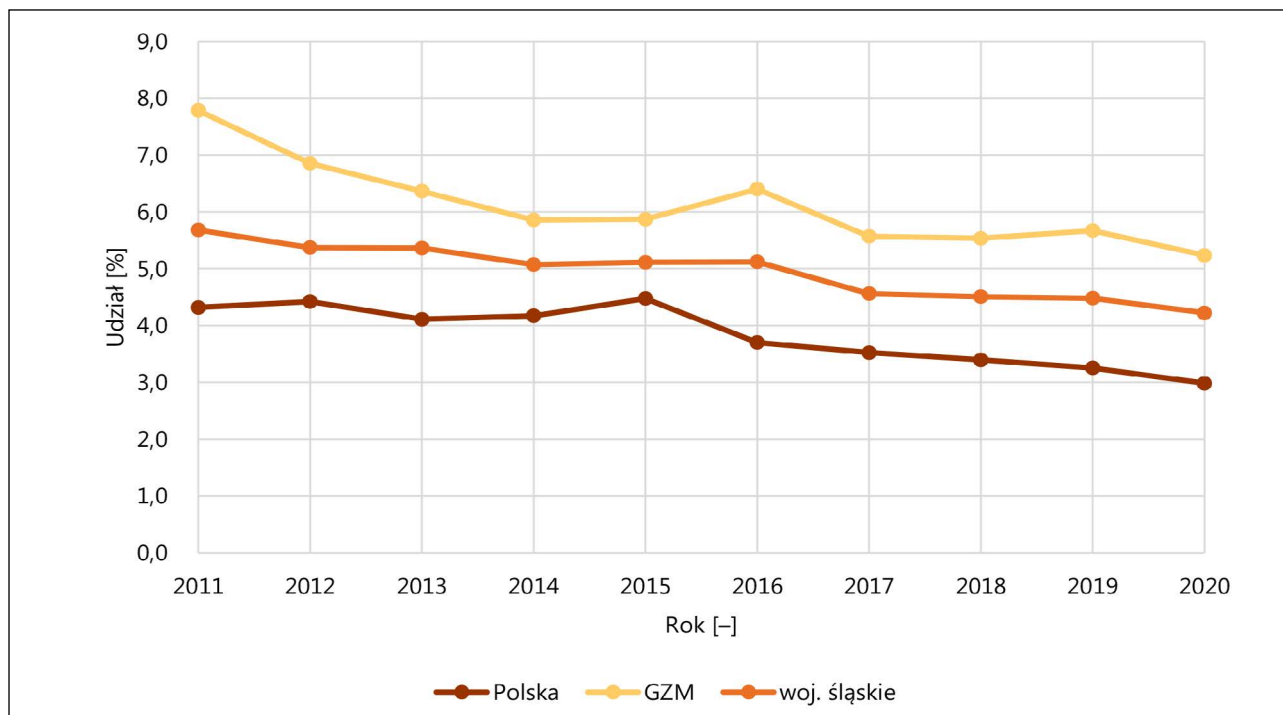
W okresie 2011–2020 wydatki gmin na mieszkalnictwo stanowiły w Polsce 3,7% wydatków budżetowych, a w woj. śląskim 4,9%. Natomiast gminy GZM wydają na gospodarkę mieszkaniową 6,0% wydatków budżetowych, co jest znacznie większym udziałem niż ogólnie w Polsce czy w woj. śląskim (ryc. 46) i ma to związek z wysokim udziałem mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym (patrz rozdz. 3.2). Zarówno w skali Polski, woj. Śląskiego, jak i GZM gminy miejskie wydają na gospodarkę mieszkaniową znacznie większą część budżetów niż gminy miejsko-wiejskie i wiejskie. W przypadku GZM można stwierdzić, że miasta na prawach powiatu tworzące rdzeń miejski GZM wydały 6,2%, a gminy strefy zewnętrznej GZM 5,8%, jednak wskazać należy, że gminy miejskie obszaru zewnętrznego wydały na gospodarkę mieszkaniową więcej, tj. 6,5% budżetów (ryc. 46).

W poszczególnych latach i gminach GZM udział wydatków na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach budżetowych ogółem wynosił od 0,1% dla 2014 r. w Mierzęcicach do 20,0% również w 2014 r. w Sośnicowicach (tab. 36). Sumarycznie największą część wydatków w okresie 2011–2020 na cele gospodarki mieszkaniowej przeznaczyły gminy Mikołów (11,3%), Pyskowice (10,7%) oraz Gliwice (10,2%), a najmniej Pilchowice (0,7%), Psary (0,6%) oraz Mierzęcice (0,6%) (tab. 41).

Tab. 35. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach z budżetów gmin ogółem w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

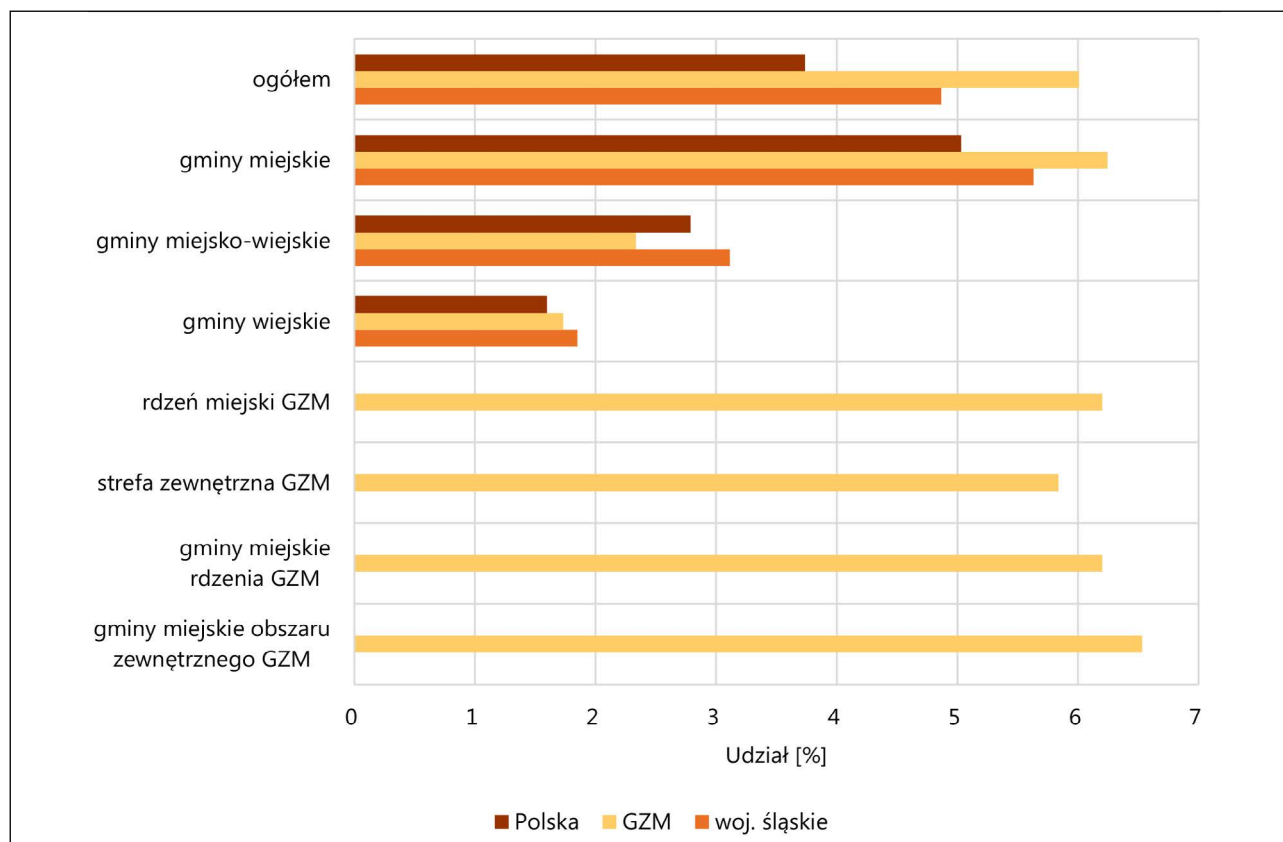
	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[%]									
Polska	4,3	4,4	4,1	4,2	4,5	3,7	3,5	3,4	3,3	3,0
Woj. śląskie	5,7	5,4	5,4	5,1	5,1	5,1	4,6	4,5	4,5	4,2
GZM	7,8	6,9	6,4	5,9	5,9	6,4	5,6	5,5	5,7	5,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 45. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach z budżetów gmin ogółem w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 46. Suma wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w sumie wydatków z budżetów gmin ogółem z lat 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 36. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach z budżetów gmin ogółem w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Rok									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[%]									
1.	Katowice	12,7	9,7	8,4	7,7	8,9	9,2	8,5	7,5	7,8	6,9
2.	Sosnowiec	7,6	4,3	2,3	1,9	1,6	1,6	2,0	1,7	0,9	0,7
3.	Gliwice	13,8	13,6	9,2	8,6	7,0	11,6	9,3	9,7	11,2	9,9
4.	Zabrze	10,3	8,2	7,8	9,3	8,4	9,0	8,6	9,0	8,0	7,6
5.	Bytom	12,8	11,7	12,1	10,4	10,7	9,7	8,4	7,5	7,6	8,3
6.	Ruda Śląska	4,4	4,6	8,5	9,4	7,9	7,4	8,1	7,6	6,7	6,7
7.	Tychy	1,7	3,0	2,5	1,4	2,3	4,0	3,0	2,4	3,0	2,8
8.	Dąbrowa Górnicza	1,5	0,8	1,7	0,7	0,8	1,3	0,8	1,4	0,7	0,8
9.	Chorzów	1,2	1,8	2,7	3,2	3,0	2,8	1,8	3,2	3,7	2,1
10.	Mysłowice	1,9	3,4	3,3	3,6	3,5	3,3	2,5	3,3	2,7	0,9
11.	Siemianowice Śląskie	9,8	9,3	9,0	9,7	8,9	7,5	7,2	8,1	6,9	6,5
12.	Piekary Śląskie	0,5	0,7	0,7	1,0	1,1	1,0	2,4	4,8	4,2	3,0
13.	Świętochłowice	1,1	1,1	3,8	1,5	2,1	3,2	1,1	1,6	0,4	1,5
14.	Tarnowskie Góry	2,9	3,9	3,5	3,0	3,6	5,3	3,6	2,7	4,8	6,3
15.	Będzin	17,5	12,9	11,0	10,9	11,1	8,7	8,0	7,2	6,9	7,3
16.	Mikołów	13,0	13,7	11,8	11,4	11,8	11,5	10,7	11,4	8,9	10,7
17.	Knurów	3,3	3,6	2,4	3,3	3,7	4,0	1,1	4,8	8,4	7,8
18.	Czeladź	7,8	6,2	16,1	8,4	10,1	13,0	6,5	1,5	3,7	4,6
19.	Łaziska Górne	3,1	5,2	4,6	4,5	4,3	3,9	4,3	3,9	3,0	2,9
20.	Bieruń	3,5	5,1	5,2	4,9	2,8	2,5	2,6	2,5	3,9	3,5
21.	Pyskowice	15,0	15,8	14,1	13,5	13,5	12,6	9,6	7,6	7,2	7,7
22.	Lędziny	2,4	2,5	12,8	2,4	2,7	3,5	4,6	3,7	5,1	3,2
23.	Radzionków	1,8	2,2	3,0	1,5	1,7	2,4	2,2	6,3	15,8	10,7
24.	Imielin	1,0	1,6	2,3	1,7	1,7	1,1	1,3	0,7	2,4	0,9
25.	Wojkowice	3,9	1,4	1,7	2,4	2,8	2,0	1,8	2,2	1,6	2,4
26.	Sławków	3,0	2,9	3,1	2,8	2,2	3,4	3,2	4,8	3,1	3,2
27.	Siewierz	0,5	1,6	0,8	2,0	0,6	1,2	1,6	1,9	0,6	0,9
28.	Sośnicowice	0,6	1,6	3,2	20,0	12,2	0,9	1,4	1,6	2,6	0,4
29.	Zbrosławice	1,9	1,7	2,0	1,7	1,4	1,6	1,8	2,0	3,0	2,6
30.	Świerklaniec	1,1	0,5	0,7	0,5	0,4	2,7	2,6	3,0	2,1	1,5
31.	Gierałtowice	2,2	1,3	1,1	2,0	1,2	1,6	1,1	1,1	1,2	0,9

Lp.	Gmina	Rok									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[%]									
32.	Bobrowniki	4,7	2,2	2,1	1,4	1,7	0,6	1,7	1,4	0,8	0,8
33.	Psary	0,4	0,6	0,4	0,7	0,4	0,7	0,5	0,3	1,5	0,3
34.	Pilchowice	1,1	1,4	0,6	0,3	1,0	1,3	0,6	0,3	0,5	0,3
35.	Rudziniec	3,2	3,5	3,0	3,1	4,3	1,6	1,5	1,9	1,1	0,9
36.	Wiry	2,3	1,9	3,3	2,7	2,0	2,4	1,7	1,4	2,3	1,2
37.	Bojszowy	2,8	1,9	1,1	2,2	0,8	0,9	1,0	0,9	5,0	0,6
38.	Mierzęcice	0,5	0,5	3,5	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2
39.	Chełm Śląski	0,8	4,8	1,0	1,0	6,7	0,8	3,7	1,6	1,4	2,0
40.	Ożarówce	1,1	4,3	1,4	0,9	2,2	6,1	8,3	2,1	1,6	7,4
41.	Kobiór	3,1	5,1	6,3	4,5	3,6	2,5	2,7	2,7	3,3	7,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Nominalne wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na mieszkańca w skali całego kraju wahały się od 154,2 zł/os. w 2013 r. do 196,8 zł/os. w 2019 r. Natomiast w woj. śląskim i GZM najniższe wydatki odnotowano w 2012 r. (dla woj. śląskiego 193,2 zł/os. i dla GZM 268,8 zł/os.), a najwyższe w 2020 r. (odpowiednio 270,8 zł/os. i 358,3 zł/os.). Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową per capita w 2020 r. były wyższe niż w 2011 r. W Polsce wzrosły w tych latach o 34,6 zł/os., w GZM o 69,9 zł/os., a w woj. śląskim o 71,4 zł/os. (tab. 37, ryc. 47).

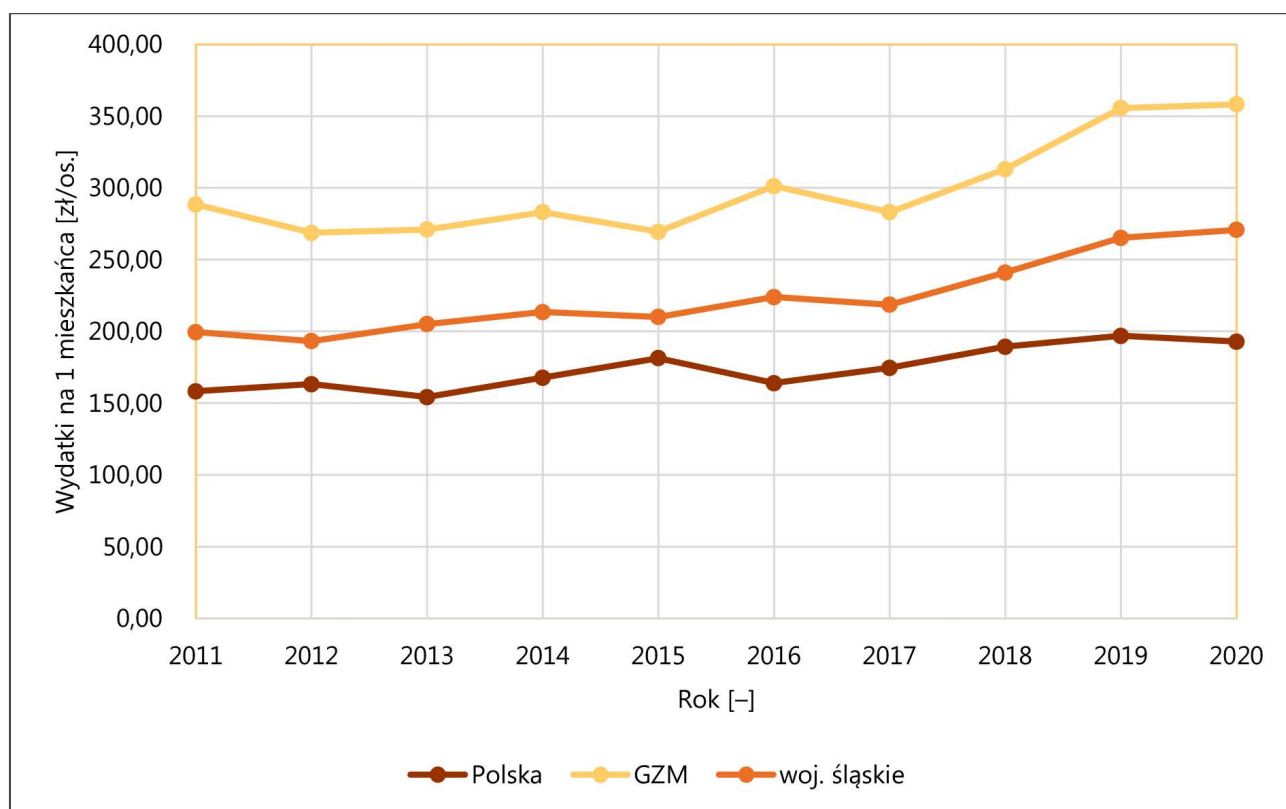
Wydatki gmin tworzących GZM na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na mieszkańca cechują się znaczną zmiennością i zróżnicowaniem. Najmniejszymi wydatkami w przeliczeniu na mieszkańca cechowała się gmina Mierzęcice (4,18 zł/os. w 2015 r.), a najwyższymi gmina Radzionków (910,91 zł/os. w 2019 r.) (tab. 38).

Przeliczając sumę wydatków z lat 2011–2020 na sumaryczną liczbę mieszkańców w poszczególnych latach, zauważyć należy, że w tym okresie gminy w Polsce wydały 174,21 zł/os., w woj. śląskim 223,87 zł/os., a w GZM 298,85 zł/os. Zarówno w Polsce, jak i w woj. śląskim oraz w GZM więcej na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011–2020 wydały per capita gminy miejskie (odpowiednio: 269,38 zł/os., 275,90 zł/os., 314,25 zł/os.), następnie gminy miejsko-wiejskie (odpowiednio: 109,39 zł/os., 113,62 zł/os., 101,92 zł/os.), a najmniej gminy wiejskie (odpowiednio: 65,24 zł/os., 71,44 zł/os., 70,62 zł/os.). Wśród gmin miejskich w GZM większe wydatki per capita miały w latach 2011–2020 gminy miejskie rdzenia (324,81 zł/os.) niż gminy miejskie obszaru zewnętrznego (260,31 zł/os.). Gminy rdzenia miejskiego miały w tym okresie większe wydatki per capita (324,81 zł/os.) niż gminy obszaru zewnętrznego (324,81 zł/os.) (ryc. 48).

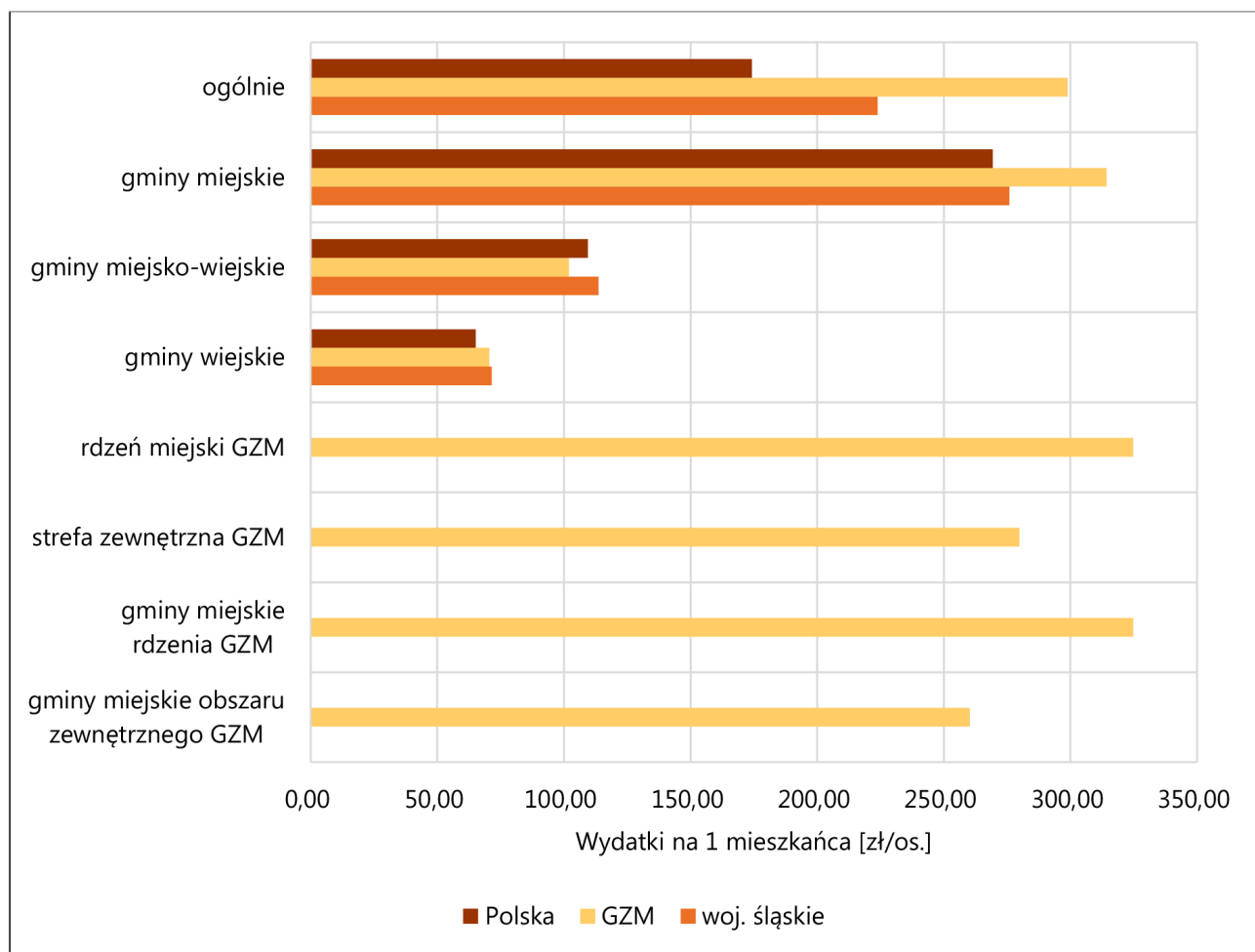
Tab. 37. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na mieszkańca w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[zł/os.]									
Polska	158,2	163,2	154,2	167,7	181,4	163,9	174,6	189,3	196,8	192,8
Woj. śląskie	199,5	193,2	205,1	213,5	210,1	223,9	218,6	240,9	265,2	270,8
GZM	288,4	268,8	271,0	283,0	269,5	301,2	283,1	313,0	355,7	358,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

**Ryc. 47.** Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na mieszkańca w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 48. Suma wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w przeliczeniu na sumę mieszkańców z poszczególnych lat z okresu 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 38. Wydatki gmin tworzących GZM na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na mieszkańca w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Rok									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[tys. zł/os.]									
1.	Katowice	0,58	0,49	0,47	0,47	0,48	0,50	0,49	0,50	0,61	0,58
2.	Sosnowiec	0,24	0,15	0,07	0,07	0,06	0,06	0,09	0,09	0,05	0,04
3.	Gliwice	0,64	0,66	0,55	0,63	0,52	0,71	0,57	0,67	0,87	0,88
4.	Zabrze	0,37	0,34	0,36	0,47	0,41	0,42	0,42	0,47	0,48	0,49
5.	Bytom	0,52	0,47	0,46	0,45	0,44	0,44	0,41	0,41	0,43	0,53
6.	Ruda Śląska	0,15	0,17	0,31	0,39	0,34	0,37	0,43	0,44	0,40	0,42
7.	Tychy	0,07	0,13	0,12	0,09	0,11	0,20	0,16	0,15	0,22	0,22
8.	Dąbrowa Górnicza	0,07	0,04	0,11	0,05	0,05	0,07	0,05	0,09	0,05	0,06
9.	Chorzów	0,04	0,07	0,11	0,14	0,14	0,15	0,10	0,20	0,25	0,14

Lp.	Gmina	Rok									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[tys. zł/os.]									
10.	Mysłowice	0,06	0,12	0,12	0,14	0,14	0,15	0,12	0,16	0,15	0,06
11.	Siemianowice Śląskie	0,32	0,30	0,31	0,36	0,33	0,32	0,36	0,43	0,40	0,43
12.	Piekary Śląskie	0,01	0,02	0,02	0,03	0,04	0,04	0,11	0,25	0,25	0,19
13.	Świątchłowice	0,03	0,04	0,13	0,06	0,08	0,14	0,05	0,08	0,02	0,09
14.	Tarnowskie Góry	0,09	0,11	0,09	0,10	0,15	0,19	0,15	0,12	0,24	0,34
15.	Będzin	0,49	0,42	0,35	0,33	0,34	0,33	0,32	0,31	0,32	0,39
16.	Mikołów	0,50	0,53	0,46	0,46	0,48	0,54	0,54	0,63	0,54	0,73
17.	Knurów	0,08	0,09	0,06	0,09	0,11	0,15	0,04	0,22	0,43	0,41
18.	Czeladź	0,23	0,15	0,47	0,24	0,34	0,52	0,27	0,07	0,19	0,27
19.	Łaziska Górne	0,10	0,17	0,16	0,16	0,17	0,18	0,20	0,20	0,16	0,17
20.	Bieruń	0,14	0,20	0,22	0,19	0,12	0,11	0,13	0,13	0,23	0,21
21.	Pyskowice	0,41	0,43	0,39	0,39	0,40	0,43	0,38	0,38	0,44	0,42
22.	Lędziny	0,06	0,07	0,42	0,07	0,08	0,12	0,17	0,17	0,28	0,16
23.	Radzionków	0,05	0,06	0,09	0,05	0,05	0,08	0,10	0,28	0,91	0,58
24.	Imielin	0,04	0,06	0,10	0,06	0,05	0,05	0,06	0,05	0,15	0,05
25.	Wojkowice	0,10	0,05	0,05	0,08	0,09	0,06	0,06	0,07	0,06	0,12
26.	Sławków	0,10	0,10	0,10	0,12	0,12	0,15	0,16	0,24	0,19	0,23
27.	Siewierz	0,02	0,05	0,02	0,07	0,02	0,05	0,08	0,10	0,04	0,06
28.	Sośnicowice	0,02	0,05	0,11	0,77	0,43	0,03	0,06	0,08	0,16	0,03
29.	Zbrosławice	0,05	0,04	0,05	0,05	0,04	0,06	0,08	0,09	0,15	0,15
30.	Świerklaniec	0,03	0,01	0,02	0,01	0,01	0,10	0,11	0,15	0,11	0,09
31.	Gierałtowice	0,08	0,05	0,04	0,07	0,05	0,07	0,05	0,06	0,07	0,06
32.	Bobrowniki	0,12	0,07	0,05	0,04	0,06	0,02	0,08	0,06	0,04	0,05
33.	Psary	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,02	0,02	0,02	0,09	0,02
34.	Pilchowice	0,02	0,03	0,02	0,01	0,03	0,05	0,02	0,02	0,02	0,02
35.	Rudziniec	0,09	0,10	0,09	0,10	0,15	0,06	0,06	0,10	0,06	0,05
36.	Wiry	0,07	0,07	0,11	0,10	0,07	0,10	0,08	0,08	0,12	0,07
37.	Bojszowy	0,08	0,06	0,04	0,08	0,03	0,03	0,04	0,04	0,26	0,03
38.	Mierzęcice	0,01	0,01	0,15	0,01	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
39.	Chełm Śląski	0,04	0,18	0,03	0,05	0,29	0,03	0,17	0,08	0,08	0,10
40.	Ożarowice	0,04	0,14	0,16	0,10	0,14	0,25	0,41	0,11	0,10	0,59
41.	Kobiór	0,12	0,12	0,17	0,13	0,12	0,09	0,11	0,14	0,18	0,40

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Na zmienność powyższych wskaźników w znacznym stopniu wpływ mają wydatki majątkowe inwestycyjne, które z uwagi na charakter prowadzonych inwestycji mają specyfikę nieciągłą. Udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach na gospodarkę mieszkaniową gmin wynosił w skali kraju od 25,1% w 2014 r. do 33,4% w 2018 r., w skali woj. śląskiego od 19,3% w 2015 r. do 31,6% w 2019 r., a w skali GZM od 17,8% w 2015 r. do 31,7% w 2019 r. (tab. 39, ryc. 49). Widać więc wyraźnie, że wydatki majątkowe inwestycyjne stanowią mniejszą część wydatków na cele gospodarki mieszkaniowej. Pamiętając, że wydatki na gospodarkę mieszkaniową stanowią większy udział w budżetach gmin oraz gminy GZM wydają per capita więcej na gospodarkę mieszkaniową niż gminy w skali kraju i woj. śląskiego, można stwierdzić, że gminy GZM wydają nieproporcjonalnie więcej na cele nieinwestycyjne. Spowodowane jest to między innymi większym udziałem mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym w GZM, w porównaniu do skali kraju lub woj. śląskiego.

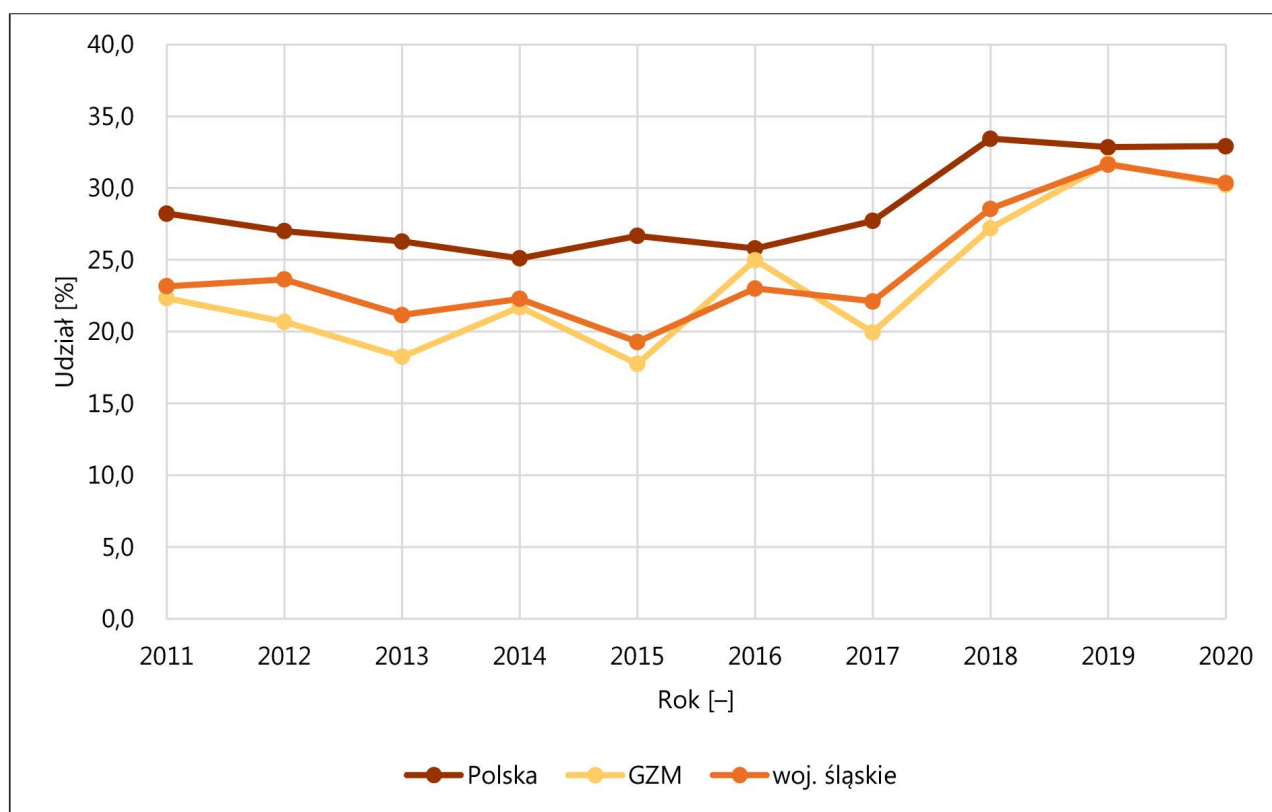
Ogólnie, w latach 2011–2020 wydatki inwestycyjne, w skali kraju, stanowiły 28,8% wydatków na gospodarkę mieszkaniową, w woj. śląskim było to 24,9%, a w GZM 23,9%. Gminy miejskie wydają na cele inwestycyjne mniejszy odsetek swoich środków przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową (odpowiednio: w Polsce 24,4%, w woj. śląskim 23,0%, w GZM 23,6%) niż gminy miejsko-wiejskie (odpowiednio: 38,4%, 31,3%, 76,2%) i wiejskie (odpowiednio: 46,7%, 48,1%, 36,3%). Natomiast wśród gmin miejskich GZM widoczny jest wyższy poziom wskaźnika w gminach leżących w obszarze zewnętrznym (27,4%) niż w rdzeniu (23,0%). Ogólnie gminy rdzenia wydały na cele majątkowe inwestycyjne mniejszą część budżetów na gospodarkę mieszkaniową (23,0%) niż gminy strefy zewnętrznej (24,3%).

Poszczególne gminy tworzące GZM wydają na inwestycje od 0,0% (np. w 2020 r. Świętochłowice, Sławków, Świerklaniec) do 99,1% w 2014 r. w Sośnicowicach (tab. 40). W latach 2011–2020 w Sośnicowicach suma wydatków majątkowych inwestycyjnych stanowiła 89,0% sumy wydatków na gospodarkę mieszkaniową. Widać tu jednak skalę znacznych inwestycji w porównaniu do możliwości budżetowych gminy, poczynionych w latach 2014–2015 (tab. 36, tab. 40). Najniższym udziałem sumy wydatków majątkowych inwestycyjnych w sumie wydatków gminy na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011–2020 cechowała się gmina Sławków (4,4%) (tab. 41).

Tab. 39. Wydatki majątkowe inwestycyjne gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach na gospodarkę mieszkaniową gmin w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

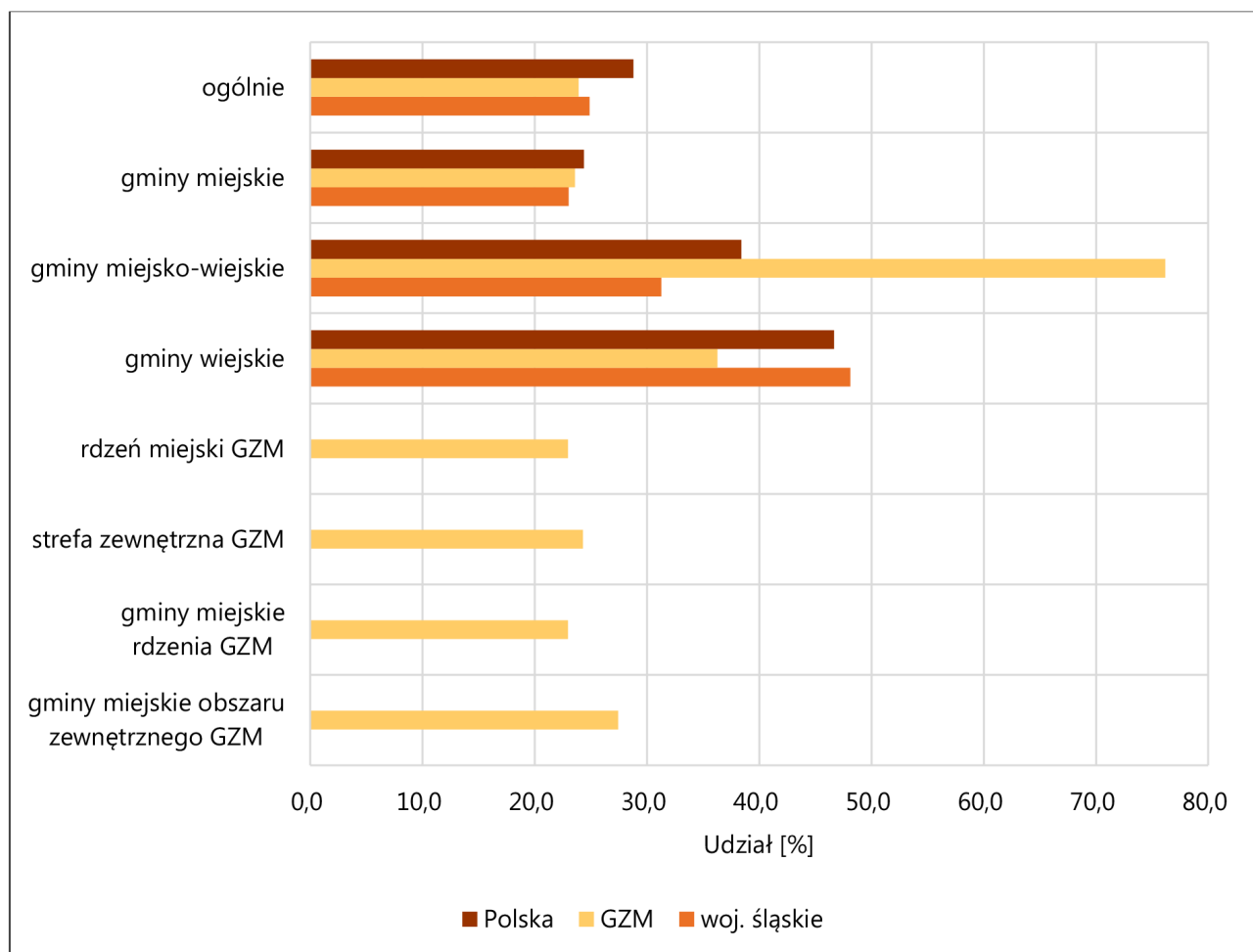
	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	[%]									
Polska	28,23	27,00	26,28	25,11	26,67	25,79	27,71	33,44	32,85	32,92
Woj. śląskie	23,17	23,64	21,16	22,29	19,29	23,01	22,10	28,56	31,64	30,36
GZM	22,33	20,69	18,26	21,70	17,75	24,98	19,95	27,21	31,72	30,23

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 49. Wydatki majątkowe inwestycyjne gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach na gospodarkę mieszkaniową gmin w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc. 50. Suma wydatków majątkowych inwestycyjnych gmin w sumie wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM wg typów gmin oraz obszarów

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 40. Wydatki majątkowe inwestycyjne gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach na gospodarkę mieszkaniową gmin w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Rok									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[%]									
1.	Katowice	17,8	16,1	12,2	15,6	15,2	14,9	10,9	12,3	26,9	18,6
2.	Sosnowiec	47,6	64,6	34,1	11,3	11,1	41,2	51,8	57,8	26,8	29,6
3.	Gliwice	27,4	25,8	17,5	23,7	8,6	33,0	11,6	28,2	41,8	41,1
4.	Zabrze	21,5	8,4	13,4	34,2	23,6	19,4	15,2	22,1	18,8	18,1
5.	Bytom	4,2	15,3	14,4	22,3	22,4	19,7	20,7	22,4	20,1	26,5
6.	Ruda Śląska	51,5	20,5	2,9	7,4	9,9	10,7	25,1	25,2	21,1	11,6
7.	Tychy	74,9	51,0	34,4	49,5	44,4	78,5	51,3	33,6	58,7	36,3
8.	Dąbrowa Górnicza	29,2	22,5	77,3	10,3	55,9	52,4	40,8	67,6	3,2	5,2
9.	Chorzów	43,7	30,6	53,0	68,5	39,6	79,2	60,1	80,9	28,6	60,2

Lp.	Gmina	Rok									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[%]									
10.	Mysłowice	2,0	1,3	0,2	4,2	28,7	19,4	20,9	35,4	60,6	3,8
11.	Siemianowice Śląskie	0,4	0,0	3,8	12,2	6,9	5,1	13,5	16,6	10,6	14,7
12.	Piekary Śląskie	7,8	25,4	39,5	23,1	12,8	44,4	85,7	83,0	36,6	57,6
13.	Świętochłowice	11,9	26,4	2,1	55,4	15,0	0,9	3,7	5,1	6,4	0,0
14.	Tarnowskie Góry	0,0	0,8	0,1	1,1	29,6	45,4	29,0	12,5	32,7	51,6
15.	Będzin	38,2	16,9	5,5	4,8	9,2	6,9	6,0	3,6	7,2	24,4
16.	Mikołów	20,5	26,2	19,6	19,4	22,5	26,5	28,8	41,2	28,2	48,8
17.	Knurów	18,6	8,3	10,4	49,2	11,6	46,4	14,5	62,0	87,8	87,8
18.	Czeladź	0,7	10,2	71,4	2,4	1,9	36,8	28,9	47,1	74,9	75,1
19.	Łaziska Górne	6,7	22,3	7,1	3,9	5,8	12,5	15,2	17,5	3,2	1,7
20.	Bieruń	4,3	43,7	38,6	27,1	2,2	3,7	8,7	11,3	46,1	16,1
21.	Pyskowice	1,1	2,5	1,3	9,6	7,0	10,6	4,3	10,9	10,6	8,0
22.	Łędziny	10,7	14,1	86,7	29,1	12,1	6,3	21,2	5,5	22,2	57,2
23.	Radzionków	0,0	52,2	10,6	32,3	5,5	5,6	19,7	66,6	90,3	80,0
24.	Imielin	0,0	0,0	11,7	0,0	27,7	21,8	39,3	8,6	72,6	5,9
25.	Wojkowice	51,3	0,0	0,0	19,6	30,5	7,7	2,3	21,2	0,0	52,9
26.	Sławków	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	25,9	1,1	0,0
27.	Siewierz	11,4	11,4	35,4	62,6	38,6	15,4	61,0	79,9	32,1	19,6
28.	Sośnicowice	36,9	89,9	91,5	99,1	97,2	44,9	36,7	78,0	70,5	36,6
29.	Zbrosławice	19,4	13,2	7,2	3,2	4,6	4,4	1,3	3,1	19,2	22,7
30.	Świerklaniec	69,6	2,2	12,2	0,0	0,0	11,0	7,8	20,3	0,5	0,0
31.	Gierałtowice	0,0	0,0	5,8	25,7	11,7	2,6	7,7	35,8	50,3	44,8
32.	Bobrowniki	77,2	69,7	50,4	10,7	39,4	11,6	19,5	49,8	9,7	34,1
33.	Psary	62,5	0,5	6,1	17,8	61,3	25,7	36,5	0,0	84,5	83,5
34.	Pilchowice	20,5	16,1	29,2	0,0	24,0	0,0	0,0	0,0	60,0	26,0
35.	Rudziniec	8,9	19,0	28,9	2,3	35,1	9,8	8,0	42,2	4,0	43,9
36.	Wiry	10,9	0,0	16,0	2,7	1,8	33,9	17,0	22,4	55,4	27,5
37.	Bojszowy	41,5	49,3	17,8	40,9	6,0	10,3	32,9	21,4	90,3	8,5
38.	Mierzęcice	13,4	46,3	91,2	0,0	0,0	20,2	68,2	0,0	0,0	67,4
39.	Chełm Śląski	15,6	83,1	0,0	0,0	83,9	0,0	64,1	30,3	10,0	45,2
40.	Ożarowice	44,3	69,9	73,3	67,2	74,9	77,0	91,3	74,9	53,3	92,2
41.	Kobiór	0,0	2,9	33,8	6,5	23,9	11,2	9,4	25,7	51,0	77,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Tab. 41. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w GZM w latach 2011–2020

Lp.	Gmina	Udział sumy wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w sumie wydatków z budżetów gmin ogółem z lat 2011–2020	Suma wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w przeliczeniu na sumę mieszkańców z poszczególnych lat z okresu 2011–2020	Udział sumy wydatków majątkowych inwestycyjnych gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w sumie wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020
		[%]	[tys. zł/os.]	[%]
1.	Katowice	8,5	0,52	16,4
2.	Sosnowiec	2,2	0,09	43,1
3.	Gliwice	10,2	0,67	27,5
4.	Zabrze	8,6	0,42	19,9
5.	Bytom	9,7	0,46	18,5
6.	Ruda Śląska	7,2	0,34	16,8
7.	Tychy	2,6	0,15	51,2
8.	Dąbrowa Górnicza	1,0	0,06	42,5
9.	Chorzów	2,6	0,14	55,5
10.	Mysłowice	2,7	0,12	20,8
11.	Siemianowice Śląskie	8,0	0,36	8,9
12.	Piekary Śląskie	2,3	0,10	56,6
13.	Świętochłowice	1,7	0,07	9,9
14.	Tarnowskie Góry	4,1	0,16	28,3
15.	Będzin	9,7	0,36	13,8
16.	Mikołów	11,3	0,54	29,6
17.	Knurów	4,7	0,17	61,2
18.	Czeladź	7,3	0,28	36,5
19.	Łaziska Górne	3,9	0,17	10,0
20.	Bieruń	3,6	0,17	23,9
21.	Pyskowice	10,7	0,41	6,6
22.	Lędziny	4,4	0,16	38,7
23.	Radzionków	5,9	0,22	69,4
24.	Imielin	1,4	0,07	27,0
25.	Wojkowice	2,2	0,08	24,1
26.	Sławków	3,2	0,15	4,4

Lp.	Gmina	Udział sumy wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w sumie wydatków z budżetów gmin ogółem z lat 2011–2020	Suma wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w przeliczeniu na sumę mieszkańców z poszczególnych lat z okresu 2011–2020	Udział sumy wydatków majątkowych inwestycyjnych gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w sumie wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020
		[%]	[tys. zł/os.]	[%]
27.	Siewierz	1,2	0,05	44,8
28.	Sośnicowice	4,0	0,17	89,0
29.	Zbrostawice	2,1	0,08	12,1
30.	Świerklaniec	1,7	0,07	11,1
31.	Gierałtowice	1,3	0,06	20,0
32.	Bobrowniki	1,6	0,06	44,0
33.	Psary	0,6	0,02	52,0
34.	Pilchowice	0,7	0,02	17,4
35.	Rudziniec	2,2	0,08	21,6
36.	Wyry	2,0	0,09	21,7
37.	Bojszowy	1,7	0,07	53,0
38.	Mierzęcice	0,6	0,02	69,0
39.	Chełm Śląski	2,3	0,10	56,0
40.	Ożarowice	3,2	0,21	80,9
41.	Kobiór	4,1	0,16	35,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS

6 Podsumowanie wyników i wnioski

Diagnozie poddano sytuację mieszkaniową na obszarze Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii poprzez analizę wielkości i stanu zasobów mieszkaniowych oraz wydatków budżetowych gmin na gospodarkę mieszkaniową. Przedstawiono ocenę ilościową zasobów mieszkaniowych, a także stan tych zasobów zarówno ilościowy, jak i jakościowy. Analizowane zjawiska zaprezentowane zostały dla całości GZM (na tle Polski i województwa śląskiego) oraz dla poszczególnych gmin tworzących GZM. Badaniem objęto lata 2011–2020, natomiast wybrane zagadnienia, np. gminny zasób mieszkaniowy, analizowano z uwagi na dostępność danych w krótszych okresach.

Choć sytuacja mieszkaniowa w poszczególnych gminach jest zróżnicowana, to podsumowując, można stwierdzić, że:

1. W latach 2011–2020 GZM cechowała się większym przyrostem liczby budynków mieszkalnych (12,9 p.p., wzrost o 24 914 budynków) w porównaniu do skali kraju (10,5 p.p., wzrost o 630 275 budynków) czy też woj. śląskiego (9,8 p.p., wzrost o 59 993 budynków). Największą skalę zjawiska obserwowano w gminach obszaru zewnętrznego GZM. Podobnie jak liczba budynków, w okresie tym rosła również liczba mieszkań. Ich koncentracja nastąpiła w obszarze zewnętrznym, w szczególności w gminach miejskich. W tym czasie powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła o 4,7 mln m² w GZM (wzrost o 8,4 p.p.). Dla porównania w woj. śląskim wzrosła o 11,3 mln m² (9,5 p.p.), a w Polsce o 132,6 mln m² (13,4 p.p.). Również powierzchnia użytkowa wzrosła w stosunku do 2011 r. w największym stopniu w gminach obszaru zewnętrznego GZM. Zjawiska te wskazują na postępującą suburbanizację w obszarze Metropolii.
2. Zdecydowana większość mieszkań pozostaje w rękach osób fizycznych. W Polsce w 2020 r. było to 80,0%, w woj. śląskim 72,2%, a w powiatach, na terenie których leżą gminy tworzące GZM, 67,2%. W okresie 2013–2020 zwiększał się udział zasobów osób fizycznych w strukturze własności, a malał w szczególności udział zasobów spółdzielni mieszkaniowych, mieszkań gminnych oraz należących do zakładów pracy. Dla powiatów GZM ciągle jednak udział zasobów osób fizycznych jest znacznie niższy w porównaniu do skali kraju, a wyższe są głównie udziały zasobów spółdzielczych, komunalnych oraz zakładów pracy. Przyczyn takiego zjawiska upatruje się przede wszystkim w prywatyzacji zasobu komunalnego, spółdzielczego i należącego do zakładów pracy. W pewnym stopniu może to wynikać również z niskiego standardu i stopnia wyeksploatowania substancji mieszkaniowej, jak i zmiany sposobu użytkowania obiektów, np. z mieszkalnych na usługowe.
3. Obszar GZM charakteryzuje się znacznie wyższym udziałem mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym (11,4% w 2020 r.) niż w woj. śląskim (8,7%) i w Polsce (5,4%). Zarówno w skali całego kraju, woj. śląskiego, jak i GZM udział ten ulegał zmniejszeniu w kolejnych analizowanych latach. Wpływ na to ma zwiększający się prywatny zasób mieszkaniowy (patrz pkt 1) przy równoczesnym zmniejszaniu się zasobu

komunalnego. W GZM gminny zasób mieszkaniowy zmalał o 21,0 tys. mieszkań, w woj. śląskim o 25,5 tys., a w Polsce o 128,2 tys. mieszkań. Najwyższym tempem ubytku charakteryzował się GZM (–15,8 p.p.). Największy udział mieszkań gminnych w zasobie ogółem cechował gminy rdzenia GZM, w szczególności: Zabrze, Bytom, Piekary Śląskie, Chorzów i Świętochłowice.

4. W latach 2013–2018 nastąpił dynamiczny wzrost liczby lokali socjalnych w Polsce (ok. 21,6 tys. lokali, czyli o 21,9 p.p.). W tym czasie w GZM i woj. śląskim tempo wzrostu było odpowiednio ośmiokrotnie i dziesięciokrotnie mniejsze i wynosiło odpowiednio 2,6 i 2,2 p.p.
5. W powiatach, w skład których wchodziły gminy tworzące GZM w 2020 r., było blisko 15 tys. mieszkań niezamieszkałych. Mieszkania niezamieszkane znajdujące się na terenie powiatów GZM stanowiły 12,4% mieszkań niezamieszkałych w Polsce oraz 74,5% mieszkań niezamieszkałych w woj. śląskim. Aż 57,0% mieszkań niezamieszkałych w GZM stanowią mieszkania komunalne, a następnie 23,2% mieszkania osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Liczba gminnych lokali niezamieszkałych w badanym okresie ma tendencję wzrostową.
6. Sytuacja mieszkaniowa na obszarze GZM ulega stopniowej poprawie, o czym świadczą wyniki analizowanych wskaźników dotyczących warunków mieszkaniowych. Jako pozytywny trend należy odczytywać wzrost poziomu nasycenia mieszkaniem czy też wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na osobę.
7. GZM cechuje się bardzo dobrym wyposażeniem mieszkań w instalacje techniczne i sanitarne. W przypadku wyposażenia w wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienkę oraz gaz sieciowy sytuacja w GZM jest lepsza niż w Polsce. W porównaniu do kraju jedynie mniejszy odsetek mieszkań w GZM jest wyposażony w centralne ogrzewanie.
8. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową gmin, zarówno w GZM, woj. śląskim, jak i w Polsce, w kolejnych latach rosną, jednak ich wzrost w wartościach bezwzględnych nie przekłada się na wzrost udziału tych wydatków w wydatkach budżetowych ogółem. Stwierdzić należy, że z roku na rok wydatki budżetowe na gospodarkę mieszkaniową stanowią coraz mniejszą część budżetów gmin, jednakże wydatki te w przeliczeniu na mieszkańca gmin w okresie od 2011 r. do 2020 r. wzrosły. Wpływ na to ma malejąca liczba mieszkańców, ogólny wzrost wydatków budżetowych gmin oraz wzrost wydatków budżetowych gmin na cele gospodarki mieszkaniowej. Wydatki gmin GZM na cele gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach i gminach cechują się znaczną zmiennością, która jest związana z prowadzeniem inwestycji.

Ogólnie sytuację mieszkaniową na obszarze GZM uznać należy za dobrą. Szczególną uwagę należy zwrócić na wysoki standard wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarne i techniczne. Powiększający się zasób mieszkaniowy, przy równoczesnych procesach demograficznych i migracyjnych, powoduje też poprawę przeciętnego standardu zamieszkiwania.

Przedstawiona diagnoza sytuacji mieszkaniowej może być pomocna przy formułowaniu celów, kierunków działań i instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej na obszarze GZM.

Literatura

- Cyran R., 2013, *Zintegrowana polityka mieszkaniowa jako instrument rozwoju lokalnego*, Studia Ekonomiczne, 144, 2, 217–226.
- Jadach-Sepiolo A., Tomczyk E., Wysocki K., Milewska-Wilka H., 2021, *Pustostany w gminach i możliwości ich przekształcenia w mieszkania dostępne cenowo dla osób niezamożnych*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa.
- Kisiel R., Zielińska-Szczepkowska J., Dzieżyk K., *Potrzeby mieszkaniowe a prowadzona polityka mieszkaniowa w Polsce – wyniki badań ankietowych*, Studia Prawno-Ekonomiczne, CXVIII, s. 227–247, <https://doi.org/10.26485/SPE/2021/118/12>.
- Krystek-Kucewicz B., Thel K., 2018, *Pustostan do zagospodarowania. Długoterminowe możliwości inwestycyjne w mieszkalnictwie w Bytomiu*, Bytom.
- Krystek-Kucewicz B., Kułaczowska A., Held. J. (red.), 2020, *Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin. Podręcznik*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa.
- Kucharczuk J., Musiałek P., 2022, *Lokalna alternatywa. Jak wybudować w Polsce brakujące mieszkania?*, Klub Jagielloński, Kraków.
- Markowski T., Drzazga D., Sikora-Fernandez D., Groeger L., Danielewicz J., 2018, *Raport w sprawie polityki mieszkaniowej państwa*, Studia KPZK PAN, 185, Warszawa.
- Muzioł-Węclawowicz A., 2015, *Problemy mieszkaniowe Polaków a polska polityka mieszkaniowa*, [w:] M. Salamon, A. Muzioł-Węclawowicz (red.), *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, Habitat for Humanity Poland, Warszawa, 13–90.
- Muzioł-Węclawowicz A., 2021, *Mieszkalnictwo społeczne w Polsce – wyzwania i ograniczenia*, [w:] Studia BAS, 2 (66), Biuro Analiz Sejmowych, Warszawa.
- Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa.
- Nowak K., 2021, *Lokalna polityka mieszkaniowa jako instrument przeciwdziałania niekontrolowanej urbanizacji w miastach kurczących się*, Urban Development Issues, 71, 128–138. <https://doi.org/10.51733/udi.2021.71.13>
- Strąckowski Ł., Koszel M., 2021, *Rynek mieszkaniowy i polityka mieszkaniowa w dużym polskim mieście – studium przypadku Poznania*, Studia BAS, 2 (66), 147–172, <https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2021.21>.
- Sykała Ł., Dawid M., Dawid W., Koj J., Kudłacz K., Mróz M., Stelmaszewska N., 2022, *Procesy ludnościowo-osadnicze w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i jej otoczeniu*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Kraków (w druku).

Bazy danych:

Bank Danych Lokalnych GUS

Akty prawne:

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej

Krajowa Polityki Miejska

Narodowy Program Mieszkaniowy

Powszechna Deklaracja Praw Człowieka

Ustawa z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 559 ze zm.)

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 oraz Dz. U. z 2022 r. poz. 975, 1561)

Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756)

Ustawa z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim (Dz. U. z 2017 r. poz. 730)

Uzasadnienie do Rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Rządowe Centrum Legislacyjne [dostęp 16.08.2022] <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12291863/katalog/12388645#12388645>

Spis tabel

Tab. 1.	Liczba budynków mieszkalnych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	9
Tab. 2.	Liczba mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	12
Tab. 3.	Liczba budynków mieszkalnych i mieszkań w GZM w latach 2011–2020	15
Tab. 4.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	18
Tab. 5.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w GZM w latach 2011–2020	20
Tab. 6.	Zasoby mieszkaniowe wg form własności w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2013 r. i 2020 r.	22
Tab. 7.	Mieszkania niezamieszkane w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r.	24
Tab. 8.	Mieszkania gminne (komunalne) w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020	26
Tab. 9.	Mieszkania gminne (komunalne) w GZM w latach 2013–2020	30
Tab. 10.	Liczba lokali socjalnych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2018	32
Tab. 11.	Liczba lokali socjalnych w GZM w latach 2013–2018	34
Tab. 12.	Najem socjalny lokali w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2019–2020	35
Tab. 13.	Najem socjalny lokali w GZM w latach 2019–2020	36
Tab. 14.	Liczba mieszkań niezamieszkanych w zasobie gminnym w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020	37
Tab. 15.	Liczba mieszkań niezamieszkanych w zasobie gminnym w GZM w latach 2013–2020	39
Tab. 16.	Sprzedane mieszkania gminne w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2014–2020	41
Tab. 17.	Sprzedane mieszkania gminne w GZM w latach 2014–2020	41
Tab. 18.	Mieszkania TBS w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020	43
Tab. 19.	Mieszkania TBS w powiatach GZM w latach 2013–2020	44
Tab. 20.	Liczba mieszkań na tysiąc osób w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	46
Tab. 21.	Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	49
Tab. 22.	Liczba mieszkań na 1000 osób oraz przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w GZM w latach 2011–2020	53
Tab. 23.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	56
Tab. 24.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	59

Tab. 25.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w GZM w latach 2011–2020	60
Tab. 26.	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	63
Tab. 27.	Przeciętna liczba osób na jedną izbę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	66
Tab. 28.	Przeciętne liczby osób na jedno mieszkanie oraz na jedną izbę w GZM w latach 2011–2020	68
Tab. 29.	Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne i sanitarne w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	70
Tab. 30.	Mieszkania wyposażone w wodociąg w latach 2011–2020	72
Tab. 31.	Mieszkania wyposażone w ustęp spłukiwany oraz w GZM w latach 2011–2020	74
Tab. 32.	Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie oraz mieszkania wyposażone w gaz sieciowy w GZM w latach 2011–2020	78
Tab. 33.	Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	81
Tab. 34.	Wydatki gmin tworzących GZM na gospodarkę mieszkaniową w latach 2011–2020	82
Tab. 35.	Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach z budżetów gmin ogółem w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	84
Tab. 36.	Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach z budżetów gmin ogółem w GZM w latach 2011–2020	86
Tab. 37.	Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na mieszkańca w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	88
Tab. 38.	Wydatki gmin tworzących GZM na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na mieszkańca w latach 2011–2020	89
Tab. 39.	Wydatki majątkowe inwestycyjne gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach na gospodarkę mieszkaniową gmin w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	91
Tab. 40.	Wydatki majątkowe inwestycyjne gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach na gospodarkę mieszkaniową gmin w GZM w latach 2011–2020	93
Tab. 41.	Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w GZM w latach 2011–2020	95

Spis rycin

Ryc. 1.	Metropolia GZM – struktura administracyjna	8
Ryc. 2.	Liczba budynków mieszkalnych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	10
Ryc. 3.	Liczba budynków mieszkalnych w GZM w latach 2011–2020	11
Ryc. 4.	Liczba budynków mieszkalnych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	12
Ryc. 5.	Liczba mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	13
Ryc. 6.	Liczba mieszkań w GZM w latach 2011–2020	14
Ryc. 7.	Liczba mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	17
Ryc. 8.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	18
Ryc. 9.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w GZM w latach 2011–2020	19
Ryc. 10.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	20
Ryc. 11.	Struktura własności zasobów mieszkaniowych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013, 2020 mierzona liczbą lokali mieszkaniowych	23
Ryc. 12.	Struktura własności mieszkań niezamieszkałych w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg liczby mieszkań	25
Ryc. 13.	Liczba mieszkań gminnych (komunalnych) w GZM w latach 2013–2020	27
Ryc. 14.	Liczba mieszkań gminnych (komunalnych) w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020 wg typów gmin oraz obszarów	28
Ryc. 15.	Mieszkania gminne (komunalne) w liczbie mieszkań w GZM w 2020 r.	29
Ryc. 16.	Mieszkania gminne (komunalne) w liczbie mieszkań w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów	30
Ryc. 17.	Liczba lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gmin w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2019	33
Ryc. 18.	Liczba lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gmin w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2018 wg typów gmin oraz obszarów	33
Ryc. 19.	Liczba mieszkań niezamieszkałych w zasobie gminnym w GZM w latach 2013–2020	38
Ryc. 20.	Liczba mieszkań niezamieszkałych w zasobie gminnym w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2013–2020 wg typów gmin oraz obszarów	39

Ryc. 21. Liczba mieszkań na tysiąc osób w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	46
Ryc. 22. Liczba mieszkań na tysiąc osób w GZM w 2020 r.....	47
Ryc. 23. Liczba mieszkań na tysiąc osób w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	48
Ryc. 24. Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	50
Ryc. 25. Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w GZM w 2020 r.....	51
Ryc. 26. Przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	52
Ryc. 27. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	55
Ryc. 28. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w GZM w 2020 r.....	56
Ryc. 29. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	57
Ryc. 30. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	58
Ryc. 31. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w GZM w 2020 r.....	59
Ryc. 32. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	60
Ryc. 33. Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	61
Ryc. 34. Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w GZM w 2020 r.....	64
Ryc. 35. Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	65
Ryc. 36. Przeciętna liczba osób na jedną izbę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	66
Ryc. 37. Przeciętna liczba osób na jedną izbę w GZM w 2020 r.....	67
Ryc. 38. Przeciętna liczba osób na jedną izbę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020 wg typów gmin oraz obszarów	68
Ryc. 39. Mieszkania wyposażone w wodociąg w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów	71
Ryc. 40. Mieszkania wyposażone w ustęp splukiwany w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów.....	74
Ryc. 41. Mieszkania wyposażone w łazienkę w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów	75

Ryc. 42. Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów.....	77
Ryc. 43. Mieszkania wyposażone w gaz sieciowy w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w 2020 r. wg typów gmin oraz obszarów.....	78
Ryc. 44. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	82
Ryc. 45. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach z budżetów gmin ogółem w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020.....	85
Ryc. 46. Suma wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w sumie wydatków z budżetów gmin ogółem z lat 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM wg typów gmin oraz obszarów	85
Ryc. 47. Wydatki gmin na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na mieszkańca w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	88
Ryc. 48. Suma wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w przeliczeniu na sumę mieszkańców z poszczególnych lat z okresu 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM wg typów gmin oraz obszarów	89
Ryc. 49. Wydatki majątkowe inwestycyjne gmin na gospodarkę mieszkaniową w wydatkach na gospodarkę mieszkaniową gmin w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM w latach 2011–2020	92
Ryc. 50. Suma wydatków majątkowych inwestycyjnych gmin w sumie wydatków gmin na gospodarkę mieszkaniową z lat 2011–2020 w Polsce, woj. śląskim oraz w GZM wg typów gmin oraz obszarów	93

#ZESZYTY METROPOLITALNE

SYTUACJA MIESZKANIOWA NA OBSZARZE GÓRNOŚLĄSKO-ZAGŁĘBIOWSKIEJ METROPOLII

„Wskazany w Opracowaniu kompleksowy zestaw wskaźników składających się na ocenę sytuacji mieszkaniowej jest niezwykle istotny dla śledzenia zmian pod względem liczbowym i jakościowym zasobów mieszkaniowych i warunków zamieszkania. Pomimo bogatej literatury przedmiotu z zakresu mieszkalnictwa, w dalszym ciągu istnieje potrzeba kompleksowego opisanie tej tematyki na szczeblu lokalnym/regionalnym, w szczególności w ujęciu statystycznym, przy uwzględnieniu przyczyn danych zjawisk. Publikacja ta stanowi dobrze przygotowany, aktualny zbiór wskaźników, który należy stosować w ocenie rozwoju mieszkalnictwa. Zastosowano odpowiednie metody badawcze, dobierając właściwą literaturę. Wysoko należy ocenić przygotowane ryciny, które wskazują na lokalne zróżnicowanie sytuacji mieszkaniowej.”

dr Radosław Cyran,
Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

**INSTYTUT ROZWOJU MIAST
I REGIONÓW**

WWW.IRMIR.PL



Licencja Creative Commons – Uznanie autorstwa – Użycie niekomercyjne 3.0 Polska
© Copyright by Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków 2022