

EKONOMICZNE ASPEKTY GOSPODAROWANIA WIELORODZINNYMI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI¹

Abstrakt. Artykuł przedstawia ekonomiczne aspekty gospodarowania wielorodzinnymi zasobami mieszkaniowymi w latach 2006-2007. Badanie przeprowadzono w komunalnych, spółdzielczych, TBS oraz prywatnych czynszowych zasobach mieszkaniowych. W artykule pokazana jest wysokość i struktura kosztów utrzymania oraz źródeł ich pokrycia, a także sytuacja finansowa jednostek zarządzających i administrujących zasobami mieszkaniowymi.

Słowa kluczowe: czynsze, opłaty za świadczenia, eksploatacja, techniczne utrzymanie, luka remontowa, źródła wpływu środków, zaległości w opłatach, wynik finansowy.

1. Wprowadzenie

Od ponad 10 lat obowiązujące w Polsce ustawy mieszkaniowe pozwalają na bardziej zindywidualizowane podejście do zarządzania i administrowania wielorodzinnymi zasobami mieszkaniowymi, uwzględniające zarówno lokalne uwarunkowania, jak i istniejące w tym względzie możliwości.

Należy podkreślić, że specyfikę optymalnego modelu organizacji zarządzania i administrowania zasobami mieszkaniowymi można wyznaczyć, opierając się na następujących czynnikach:

- strukturze oraz sposobie działania nadzoru właścicielskiego,
- liczbie podmiotów administrujących zasobami mieszkaniowymi,
- zasadzie przepływu środków finansowych,
- formie prawnej oraz zakresie działania administratora.

W przypadku zasobów komunalnych badanie przeprowadzono w 22 jednostkach gospodarki mieszkaniowej, funkcjonujących w połowie jako zakłady budżetowe, a w połowie jako spółki gminy. W zasobach spółdzielczych zbadano 22 spółdzielnie mieszkaniowe różnej wielkości, gospodarujące lokalami spółdzielczymi we wszystkich grupach miast. Badanie towarzystw budownictwa społecznego wiązało się z oceną funkcjonowania 40 spółek, zarządzających tą formą zasobów mieszkaniowych. Dane dotyczące prywatnych budynków czynszowych uzyskano z 25 zrzeczeń właścicieli i zarządców domów.

2. Poziom opłat czynszowych

Zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dziennik Ustaw z 21 czerwca 2001 r.) w lokalach

¹ Artykuł oparty jest na wynikach badania monitoringu mieszkaniowego, wykonanego w latach 2006-2007 w Zespole Zasobów Mieszkaniowych Instytutu Rozwoju Miast.

wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność skarbu państwa lub państwowych osób prawnych właściciel samodzielnie ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

W myśl zapisów obowiązującej ustawy ogranicznikiem wysokości czynszu za lokale mieszkalne (w zasobach komunalnych, zakładów pracy i prywatnych czynszowych) jest 3% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku (zgodnie z nowelizacją ustawy z 2005 r. w uzasadnionych przypadkach czynsz może przekroczyć ten poziom). Przez koszt odtworzenia rozumie się średni koszt budowy 1 m² powierzchni lokali w budynkach wielorodzinnych na terenie danego województwa (ustalany na podstawie danych WUS-u), publikowany w dziennikach urzędów wojewódzkich. W przypadku towarzystw budownictwa społecznego stawka czynszu może osiągnąć maksymalny poziom 4% kosztu odtworzenia z uwagi na konieczność spłaty kredytu inwestycyjnego.

W zasobach komunalnych od wielu lat średnie stawki czynszu osiągają poziom około 1,2-1,3% kosztu odtworzenia, a w przypadku lokali o współczesnym standardzie niewiele ponad 1,5% tego kosztu (w skrajnych przypadkach około 2%). W zasobach TBS średnioroczny czynsz sięgał w zależności od wielkości miasta 3,2-3,7% kosztu odtworzenia. W budynkach prywatnych czynszowych średnie czynsze osiągnęły poziom blisko 2,4%, a przeciętnie najwyższe stawki ponad 3,4% średniego kosztu odtworzenia.

W spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednikiem opłaty czynszowej są opłaty eksploatacyjno-remontowe, a ich wysokość jest przede wszystkim uzależniona od jednostkowych kosztów administracji i ogólnych oraz utrzymania czystości, a także wysokości odpisów na fundusz konserwacyjno-remontowy. Ich poziom był bardzo zbliżony do stawek czynszu obowiązujących w zasobach komunalnych (tab. 1).

Wysokość obowiązujących opłat podstawowych oraz poziom opłat za świadczenia związane z wodą, odprowadzaniem ścieków i wywozem nieczystości oraz centralnym ogrzewaniem i centralną ciepłą wodą wpływają na poziom całkowitych opłat za lokale mieszkalne. Porównując wysokość średnich opłat całkowitych w poszczególnych formach zasobów mieszkaniowych, odniesiono się do lokalu o powierzchni 50 m² p.u., z pełnym wyposażeniem w instalacje, zamieszkanego przez 3 osoby.

Tabela 1

Obowiązujące stawki opłat podstawowych w zasobach w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)^{1/}

Rok	Rodzaj zasobów	Stawki opłat w zł miesięcznie na 1m ² p.u.		
		najniższa	średnia	najwyższa
2006	komunalne	1,51	2,79	3,53
	spółdzielcze	1,72	2,52	3,73
	TBS	4,85	7,21	10,82
	prywatne czynszowe	3,90	5,15	6,80
2007	komunalne	1,61	2,94	3,71
	spółdzielcze	1,72	2,59	4,00
	TBS	5,38	7,36	11,35
	prywatne czynszowe	4,30	5,90	8,30

^{1/} W zasobach komunalnych, TBS i prywatnych czynszowych stawki czynszu, w spółdzielniach mieszkaniowych stawki opłaty eksploatacyjno-remontowej.

Należy podkreślić, że w latach 2006-2007 zdecydowanie najniższe były opłaty w spółdzielniach mieszkaniowych. W zasobach TBS pomimo wysokich czynszów średnia opłata całkowita nie odbiegała zbytnio od średnich opłat obowiązujących w zasobach komunalnych. Było to efektem bardzo niskich opłat za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę, a także relatywnie niskich opłat wodno-kanalizacyjnych oraz za wywóz nieczystości. Najwyższe opłaty całkowite występowały w budynkach prywatnych czynszowych (tab. 2).

Tabela 2

Opłaty całkowite w poszczególnych formach wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych w 2006 i 2007 r. (w zł miesięcznie)^{1/}

Rok	Rodzaj zasobów	Opłaty			
		razem	czynsz ^{2/}	woda, ścieki i wywóz śmieci	c.o. i c.c.w.
2006	komunalne	511	177	80	254
	spółdzielcze	431	126	91	214
	TBS	554	361	68	125
	prywatne czynszowe	640	320	84	236
2007	komunalne	525	185	84	256
	spółdzielcze	436	130	95	211
	TBS	558	368	67	123
	prywatne czynszowe	734	415	89	230

^{1/} Za lokal o powierzchni 50 m² o współczesnym standardzie, zamieszkały przez 3 osoby.

^{2/} W spółdzielniach opłata eksploatacyjno-remontowa.

3. Wysokość i struktura kosztów utrzymania

Koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych stanowią sumę dwóch podstawowych elementów: kosztów eksploatacji i kosztów technicznego utrzymania.

Koszty eksploatacji wynikają z prowadzenia bieżącej działalności w danych zasobach, zaś koszty technicznego utrzymania odzwierciedlają ilość oraz zakres dokonywanych konserwacji, napraw, remontów i modernizacji.

Analiza poziomu i struktury kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych prowadzona była w ujęciu jednostkowym, w przeliczeniu na 1 m² p.u. miesięcznie.

Z danych zawartych w tabeli 3 wynika, że w latach 2006-2007 najwyższe były jednostkowe koszty utrzymania w gminnych jednostkach mieszkaniowych, administrujących komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Nieco niższe były koszty utrzymania w zasobach prywatnych czynszowych, natomiast najniższe w spółdzielniach mieszkaniowych i товариств budownictwa społecznego.

W kosztach eksploatacji mieszczą się wszelkie wydatki związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobami oraz opłatami za usługi dla gospodarki mieszkaniowej, świadczone głównie przez jednostki gospodarki komunalnej. Znajdują tutaj odbicie zarówno płace pracowników fizycznych i umysłowych zatrudnionych przy eksploatacji oraz pracowników zarządu i administracji jednostek, jak i opłaty za dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i płynnych, energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych itp.

Tabela 3

Koszty utrzymania wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)^{1/}

Rok	Rodzaj zasobów	Koszty utrzymania		
		ogółem	eksploatacja	techniczne utrzymanie
2006	komunalne	5,01	3,25	1,76
	spółdzielcze	4,42	2,91	1,51
	TBS	3,84	3,31	0,53
	prywatne czynszowe	4,72	2,95	1,77
2007	komunalne	5,50	3,38	2,12
	spółdzielcze	4,58	3,11	1,47
	TBS	3,99	3,50	0,49
	prywatne czynszowe	5,21	3,26	1,95

^{1/} Bez kosztów kredytów inwestycyjnych i kosztów c.o. i c.c.w.

W latach 2006-2007 najniższe były jednostkowe koszty eksploatacji w spółdzielniach mieszkaniowych. Wyjątkowo niskie były w tych zasobach koszty administracji i ogólne, a nieco niższe koszty wywozu śmieci. Znacznie wyższe były koszty eksploatacji w pozostałych formach wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych, na co przede wszystkim wpływały relatywnie wysokie koszty administracji i ogólne. W 2007 r. w stosunku do roku poprzedniego najbardziej wzrosły koszty eksploatacji w zasobach prywatnych czynszowych (średnio o około 10%). W zasobach spółdzielczych i TBS wzrost ten wyniósł 6-7%, natomiast w zasobach komunalnych tylko około 4% (tab. 4).

Tabela 4

Koszty eksploatacji wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Rodzaj zasobów	Koszty						
		ogółem	woda i odprow. ścieków	wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2006	komunalne	3,25	0,89	0,23	0,31	1,01	0,11	0,70
	spółdzielcze	2,91	0,83	0,22	0,29	0,77	0,21	0,59
	TBS	3,31	0,67	0,24	0,31	1,30	0,17	0,62
	prywatne czynszowe	2,95	0,69	0,29	0,28	0,84	0,28	0,57
2007	komunalne	3,38	0,90	0,26	0,33	1,04	0,11	0,74
	spółdzielcze	3,11	0,83	0,24	0,30	0,77	0,21	0,76
	TBS	3,50	0,66	0,26	0,32	1,42	0,18	0,66
	prywatne czynszowe	3,26	0,71	0,34	0,30	0,91	0,3	0,69

Prawidłowe utrzymanie zasobów mieszkaniowych wymaga zapewnienia odpowiednich środków na naprawy i remonty, a w sytuacji dużego zużycia budynków niezbędne stają się środki na modernizację. W tej sytuacji koszty technicznego utrzymania nieruchomości mieszkaniowych można podzielić na:

- koszty napraw bieżących (profilaktyczno-konserwacyjnych): robót typu konserwacyjnego

- oraz drobnych napraw wykonywanych na bieżąco,
- koszty remontów gruntownych obejmujących większe naprawy połączone z wymianą elementów i urządzeń,
 - koszty modernizacji ograniczające proces nadmiernego zużycia elementów wyposażenia i wykończenia budynków, połączone z poprawą ich standardu.

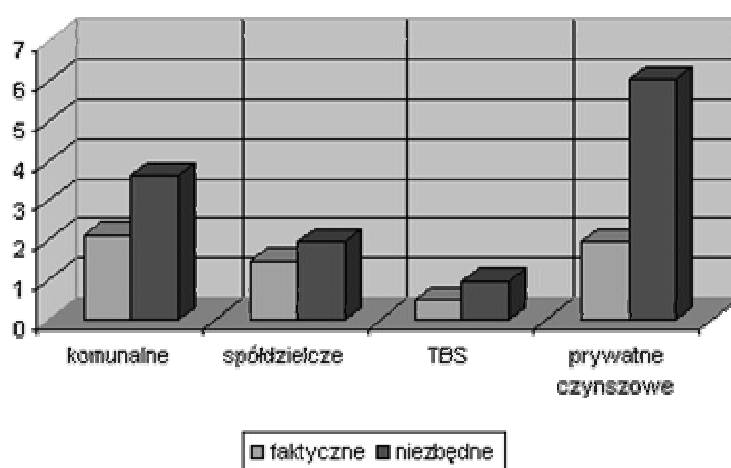
W badanych latach najwyższe jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie poniesiono w zasobach komunalnych i prywatnych czynszowych, chociaż ich wielkość w żadnym stopniu nie uwzględniała faktycznie istniejących w nich potrzeb remontowych. Dużo lepsza była sytuacja w tym zakresie w spółdzielniach mieszkaniowych, chociaż biorąc pod uwagę wzrost średniego kosztu odtworzenia w 2007 r., uległa ona w tym roku istotnemu pogorszeniu. Relatywnie niskie odpisy na techniczne utrzymanie w TBS wynikają przede wszystkim z niewielkich potrzeb konserwacyjno-remontowych w tych zasobach (tab. 5).

Tabela 5

Koszty technicznego utrzymania wielorodzinnych zasobów w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Rodzaj zasobów	Koszty technicznego utrzymania		
		ogółem	konserwacja i naprawy bieżące	remonty gruntowne i modernizacja
2006	komunalne	1,76	0,79	0,97
	spółdzielcze %	1,51	0,80	0,71
	TBS	0,53	0,53 ¹	—
	prywatne czynszowe %	1,77	0,96	0,81
2007	komunalne	2,12	1,01	1,11
	spółdzielcze	1,47	0,81	0,66
	TBS	0,49	0,49 ¹	—
	prywatne czynszowe %	1,95	1,05	0,90

¹ Dotyczy odpisów na fundusz konserwacyjno-remontowy.



Ryc. 1. Faktyczne i niezbędne nakłady na techniczne utrzymanie wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych w 2007 r.

Dokonując szacunkowego wyliczenia wysokości niezbędnych potrzeb finansowych w zakresie technicznego utrzymania w poszczególnych rodzajach wielorodzinnych zasobów

mieszkaniowych w 2007 r., przyjęto średni koszt odtworzenia w wysokości 2900 zł oraz wskaźniki stóp remontowych (liczonych w skali roku) dla zasobów mieszkaniowych w 2007 r., przyjęto średni koszt odtworzenia w wysokości 2900 zł oraz wskaźniki stóp remontowych (liczonych w skali roku) dla zasobów komunalnych – 1,5%, dla spółdzielni mieszkaniowych – 0,8%, dla TBS – 0,4%, natomiast dla budynków prywatnych czynszowych – 2,5%.

Z różnic między niezbędnymi a faktycznymi nakładami na techniczne utrzymanie (przedstawionymi na ryc. 1) wynika, że największy niedobór środków występuje w budynkach prywatnych czynszowych (średnio prawie 70%). Dużo mniejszy można zaobserwować w zasobach komunalnych (średnio około 40%), natomiast zdecydowanie najniższy w spółdzielniach mieszkaniowych (średnio niewiele ponad 20%).

Należy zwrócić uwagę na fakt, że już na początku funkcjonowania TBS średnie odpisy na fundusz konserwacyjno-remontowy w tej formie zasobów były o połowę za niskie w stosunku do niezbędnych, wyliczonych za pomocą stopy remontowej. Może to skutkować brakiem środków finansowych na remonty budynków w następnych latach.

4. Źródła wpływów środków na utrzymanie zasobów

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych są pokrywane środkami pochodzącymi z różnych źródeł. W praktyce istniejącymi źródłami wpływu środków na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości mieszkaniowych są:

- wpływy z lokali mieszkalnych, obejmujące opłatę czynszową lub opłatę eksploatacyjno-remontową oraz opłaty za świadczenia,
- wpływy z lokali użytkowych, zależne od udziału powierzchni lokali użytkowych w powierzchni ogółem oraz średnich stawek opłat uzyskiwanych za 1 m² powierzchni lokali,
- dopłaty – dotacje budżetów lokalnych (w komunalnych zasobach mieszkaniowych) lub środki z przekształceń własnościowych (w zasobach spółdzielczych),
- dodatki mieszkaniowe – forma pomocy gminy dla gospodarstw domowych spełniających określone kryteria dochodowe oraz warunków zamieszkiwania.

Tabela 6

Źródła środków na utrzymanie wielorodzinnych zasobów w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Rodzaj zasobów	Środki na utrzymanie			
		ogółem	wpływy z lokali ¹		inne wpływy
			mieszkalnych	użytkowych	
2006	komunalne	5,20	3,29	1,05	0,86
	spółdzielcze	4,70	3,68	0,59	0,43
	TBS	4,27	3,40	0,50	0,37
	prywatne czynszowe	6,36	4,27	1,59	0,50
2007	komunalne	5,71	3,32	1,16	1,23
	spółdzielcze	4,79	3,83	0,63	0,33
	TBS	3,25	3,51	0,57	0,38
	prywatne czynszowe	6,82	4,58	1,72	0,52

¹ Bez spłaty kredytów inwestycyjnych i opłat za c.o. i c.c.w., łącznie ze świadczeniami.

Należy podkreślić, że wielkość środków finansowych wpływających na poziom utrzymania zasobów mieszkaniowych zależy przede wszystkim od:

- standardu posiadanych zasobów mieszkaniowych,
- proporcji lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w eksploatowanych zasobach,
- przyjętych stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- możliwych dopłat do utrzymania zasobów.

W latach 2006-2007 najwyższe wpływy jednostkowe na utrzymanie zasobów (bez opłat za c.o. i c.c.w. oraz bez spłaty kredytów inwestycyjnych) występowały w prywatnych budynkach czynszowych. Było to efektem zarówno wysokich wpływów z lokali mieszkalnych, jak i z lokali użytkowych. Mniejsze wpływy jednostkowe występowały w pozostałych formach zasobów mieszkaniowych, w szczególności w TBS. Należy jednak podkreślić, że w przypadku TBS w przedstawionym zestawieniu nie uwzględniono części wpływów czynszowych przeznaczonych na spłatę kredytów inwestycyjnych (tab. 6).

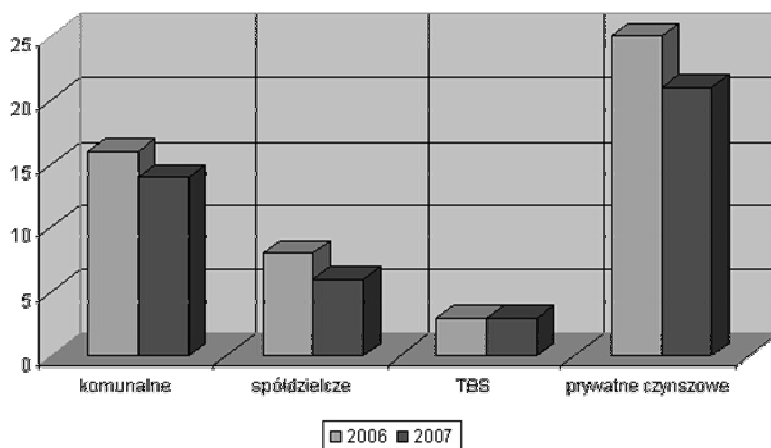
5. Sytuacja finansowa w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w latach 2006-2007

Sytuacja finansowa w zasobach mieszkaniowych kształtuje się z jednej strony pod wpływem zmian wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, a z drugiej pod wpływem zmian w poziomie kosztów utrzymania zasobów. W wyniku wprowadzenia zasady ustalania stawek opłat czynszowych za mieszkania w poszczególnych rodzajach zasobów oraz stworzenia właścicielom zasobów możliwości prowadzenia przetargów lub negocjacji w zakresie opłat za lokale użytkowe znacznie różnicowała się sytuacja ekonomiczna poszczególnych rodzajów wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych.

Równocześnie zmiany w wysokości opłat za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, ograniczona możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego, poziom płac i emerytur oraz skala bezrobocia mogą mieć wpływ na wielkość zaległości w opłatach. W skrajnych przypadkach zaległości te mogą prowadzić do utraty płynności finansowej przez jednostki zarządzające zasobami mieszkaniowymi.

Z badań prowadzonych w Instytucie wynika, że w latach 2006-2007 największe zaległości w opłatach występowały w zrzeczeniach właścicieli i zarządców domów, administrujących budynkami prywatnymi czynszowymi (średnio 10-13% należnych wpływów rocznych). Nieco niższe zaległości stwierdzono w gminnych jednostkach mieszkaniowych, zarządzających komunalnymi zasobami mieszkaniowymi (średnio 7-8%). Najniższe były zaległości w spółdzielniach mieszkaniowych i TBS (średnio 3-5% w skali roku) (tab. 7).

W 2007 r. w zasobach komunalnych średnio około 14% zamieszkujących w nich rodzin zalegało z opłatami ponad trzy miesiące. Było to o około 2% mniej niż rok wcześniej. W przypadku zasobów spółdzielczych udział ten wynosił około 6% i był również o 2 punkty procentowe niższy niż przed rokiem. W TBS tylko 3% zamieszkujących w nich gospodarstw domowych zalegało z opłatami ponad trzy miesiące. Najwięcej rodzin zalegających z opłatami ponad trzy miesiące zamieszkiwało w budynkach prywatnych czynszowych. W 2007 r. dotyczyło to około 21%, a więc około 4% mniej niż w 2006 r. (ryc. 2).



Ryc. 2. Udział (w %) gospodarstw domowych zalegających z opłatami ponad trzy miesiące w latach 2006-2007

Tabela 7

Udział zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w latach 2006-2007

Rok	Rodzaj zasobów	Udział zaległości w opłatach w przewidywanych wpływach rocznych (w %) ¹		
		ogółem	lokale mieszkalne	lokale użytkowe
2006	komunalne	8	9	5
	spółdzielcze	5	5	4
	TBS	4	4	3
	prywatne czynszowe	13	14	8
2007	komunalne	7	8	4
	spółdzielcze	5	5	5
	TBS	3	3	2
	prywatne czynszowe	10	10	7

¹ Nie obejmuje zaległości z poprzedniego okresu.

Tabela 8

Sytuacja finansowa zasobów wielorodzinnych w zakresie kosztów utrzymania w latach 2006-2007

Rok	Rodzaj zasobów	ogółem w zł	Koszty utrzymania na 1 m ² p. u. miesięcznie ^{1/}				
			z tego w % (koszty = 100)				wynik finansowy
			wpływy na utrzymanie			dopłaty	
			środki własne z lokali:		dopłaty		
mieszkalnych	użytkowych						
2006	komunalne	5,01	66	21	17	(+) 4	
	spółdzielcze	4,42	83	13	10	(+) 6	
	TBS	3,84	88	13	10	(+) 11	
	prywatne czynszowe	4,72	90	34	10	(+) 34	
2007	komunalne	5,50	60	21	22	(+) 3	
	spółdzielcze	4,58	84	14	7	(+) 5	
	TBS	3,99	88	14	10	(+) 12	
	prywatne czynszowe	5,21	88	33	10	(+) 31	

^{1/} Bez kosztów spłaty kredytów inwestycyjnych oraz kosztów c.o. i c.c.w.

Większość jednostek gospodarujących w latach 2006-2007 zasobami mieszkaniowymi poszczególnych rodzajów była w stanie zbilansować koszty i wpływy, uzyskując przy tym niewielką nadwyżkę środków finansowych. W przypadku gminnych jednostek mieszkaniowych pomagały w tym dotacje z budżetu gminy oraz ograniczanie zakresu niezbędnych remontów, natomiast w spółdzielniach mieszkaniowych niewykorzystane środki funduszu remontowego zgromadzone w poprzednich latach oraz wpływy z tytułu przekształceń własnościowych lokali.

Oceniając udział środków pochodzących z lokali mieszkalnych w pokryciu kosztów utrzymania zasobów, należy wskazać na duże różnice między poszczególnymi rodzajami zasobów mieszkaniowych. W 2007 r. najlepiej pod tym względem wyglądała sytuacja w TBS i budynkach prywatnych czynszowych, średnio około 90% kosztów było w tych zasobach pokryte z wpływów z lokali mieszkalnych. Nieco gorzej było w zasobach spółdzielni mieszkaniowych (średnio około 84%), natomiast najgorzej w komunalnych zasobach mieszkaniowych, średnio zaledwie około 60% środków pochodziło z lokali mieszkalnych (tab. 8).

6. Podsumowanie i wnioski

Badanie przeprowadzone w wybranych jednostkach gospodarki mieszkaniowej pozwoliło zanalizować i ocenić główne problemy związane z gospodarowaniem komunalnymi, spółdzielczymi, TBS i prywatnymi czynszowymi zasobami mieszkaniowymi w latach 2006-2007.

Wydaje się, że w zakresie zarządzania i administrowania należy oczekiwać dalszej prywatyzacji i decentralizacji, niezależnie od rodzaju wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych. Wpływać na to mogą zarówno zmiany ustawowe i postępujące procesy przekształceń własnościowych lokali, jak również wzrastająca presja konieczności działania w warunkach gospodarki rynkowej.

Dokonując oceny ekonomicznych aspektów gospodarowania wielorodzinnymi zasobami mieszkaniowymi, należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na następujące zjawiska:

- pasywną politykę czynszową prowadzoną na szczeblu lokalnym, opierającą się w zbyt dużym stopniu na przesłankach społecznych, natomiast nie uwzględniającą skali potrzeb w zakresie technicznego utrzymania zasobów,
- lukę remontową występującą we wszystkich rodzajach zasobów mieszkaniowych, szczególnie widoczną w prywatnych budynkach czynszowych oraz w zasobach komunalnych,
- wyraźne różnice w wysokości opłat całkowitych za porównywalne pod względem standardu i wielkości lokale mieszkalne w badanych rodzajach zasobów mieszkaniowych,
- ustabilizowanie się poziomu większości składników kosztów utrzymania zasobów,
- utrwalanie się różnic w strukturze źródeł wpływu środków na utrzymanie w badanych rodzajach zasobów mieszkaniowych,
- zróżnicowanie skali przyrostu zaległości w opłatach za lokale w poszczególnych formach wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych,
- istnienie wysokiego dodatniego wyniku finansowego w prywatnych budynkach czynszowych, stanowiącego z reguły źródło zysku właścicieli domów.

Ponieważ badanie dotyczyło okresu charakteryzującego się niskim poziomem inflacji, większość ekonomicznych czynników gospodarowania zasobami mieszkaniowymi mogła mieć charakter tymczasowy. Dlatego nie można wykluczyć powrotu przyspieszonego wzrostu jednostkowych kosztów utrzymania zasobów, wynikającego przede wszystkim ze wzrastających opłat za świadczenia. Wzrost opłaty całkowitej za mieszkania w warunkach przewidywanego niższego poziomu wzrostu gospodarczego oraz wyższej skali bezrobocia może skutkować znacznym pogorszeniem sytuacji finansowej jednostek gospodarujących zasobami mieszkaniowymi.

Literatura

1. *Informacje o mieszkalnictwie, wyniki monitoringu za 2007 r.*, IRM, Kraków 2008.
2. *Informacje o mieszkalnictwie, wyniki monitoringu za 2006 r.*, IRM, Kraków 2007.
3. Kornilowicz J., Żelawski T., *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, IRM, Kraków 2007.
4. Kornilowicz J., Żelawski T., *Analiza i ocena gospodarki remontowej oraz szacunek potrzeb remontowych w ujęciu wartościowym w wielorodzinnych zasobach mieszkaniowych*, IRM, Kraków 2006
5. Żelawski T., *Mechanizmy rynkowe w polityce czynszowej – szanse i zagrożenia*, IRM, Kraków 2004.

ECONOMIC ASPECTS OF MANAGING MULTI-FAMILY HOUSING RESOURCES²

Abstract. The paper presents economic aspects of managing multi-family housing resources in 2006-2007. The research covered resources owned by municipalities, housing co-operatives, social housing associations, and private owners. The paper shows amounts and structures of maintenance costs, the sources of covering them, as well as financial standing of entities that administer and manage housing resources.

Key words: rents, utility bills, use, technical maintenance, lack of funds for repairs, sources of funds, payment arrears, financial result

Dr Tomasz Żelawski
Instytut Rozwoju Miast, Kraków

² This paper has been based on results of housing monitoring research, conducted in 2006-2007 by the Housing Resources Group at the Institute of Urban Development.