

Załącznik 1
do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Programu mieszkaniowego
m.st. Warszawy

Diagnoza do Programu

Spis treści

Wstęp	4
1. Podstawowe dane dot. sytuacji mieszkaniowej w innych miastach	4
2. Rynek mieszkaniowy i demografia w Warszawie	9
3. Zasób społeczny	20
3.1 Mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy (tzw. „lokale komunalne”).....	21
3.1.1 Stan techniczny i standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy	28
3.1.2 Analizę potrzeb remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali	42
3.1.3 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy	46
3.1.4 PSN.....	49
3.1.5 Lokale mieszkalne, które wynajmowane są więcej niż jednemu najemcy.....	51
3.1.6 Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m ²	52
3.2 Lokale TBS.....	53
4. Pomoc mieszkaniowa	55
4.1 Oczekujący na pomoc mieszkaniową	56
4.1.1 Oczekujący na najem lokalu z powodu niskich dochodów	60
4.1.2 Oczekujący na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji	62
4.1.3 Oczekujący na zamianę lokalu w ramach zasobu Miasta	65
4.1.4 Lokale zwalniane przez najemców	67
4.1.5 Struktura gospodarstw oczekujących na najem lokali z zasobu Miasta	68
4.2 Pomoc mieszkaniowa dla grup szczególnych.....	69
4.2.1 Osoby z niepełnosprawnościami.....	69
4.2.2 Piecza zastępcza	73
4.2.3 Rodzice samotnie wychowujący dzieci	74
4.2.4 Cudzoziemcy.....	74
4.2.5 Repatrianci	75
4.2.6 Osoby w kryzysie bezdomności.....	76
4.2.7 Osoby, które objęte są projektami społecznymi m.st. Warszawy	77
4.2.8 Osoby z budynków prywatnych lub zakładowych	79
4.2.9 Rodziny wielodzietne.....	80
4.2.10 Osoby starsze	80
4.2.11 Osoby dotknięte przemocą w rodzinie	81
5. Czynsze w Warszawie	82
5.1 Stawki czynszu	83
5.1.1 Najem socjalny	83
5.1.2 Stawki na czas nieoznaczony	86
5.1.3 Stawki TBS	92

5.1.4	Stawki na wolnym rynku	95
5.1.5	Podsumowanie.....	97
5.2	Zadłużenia oraz narzędzia wsparcia.....	100
5.2.1	Program restrukturyzacji zadłużeń	103
5.2.2	Zamiana długu na świadczenie niepieniężne	104
5.2.3	Obniżki czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów	105
5.2.4	Dodatki mieszkaniowe.....	107
5.2.5	Dodatki energetyczne.....	110
6.	Mieszkaniowe budownictwo społeczne i remonty pustostanów w latach 2007-2020	112
6.1	Budownictwo społeczne	112
6.2	Remonty lokali mieszkalnych (pustostanów).....	115
7.	Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej.....	117

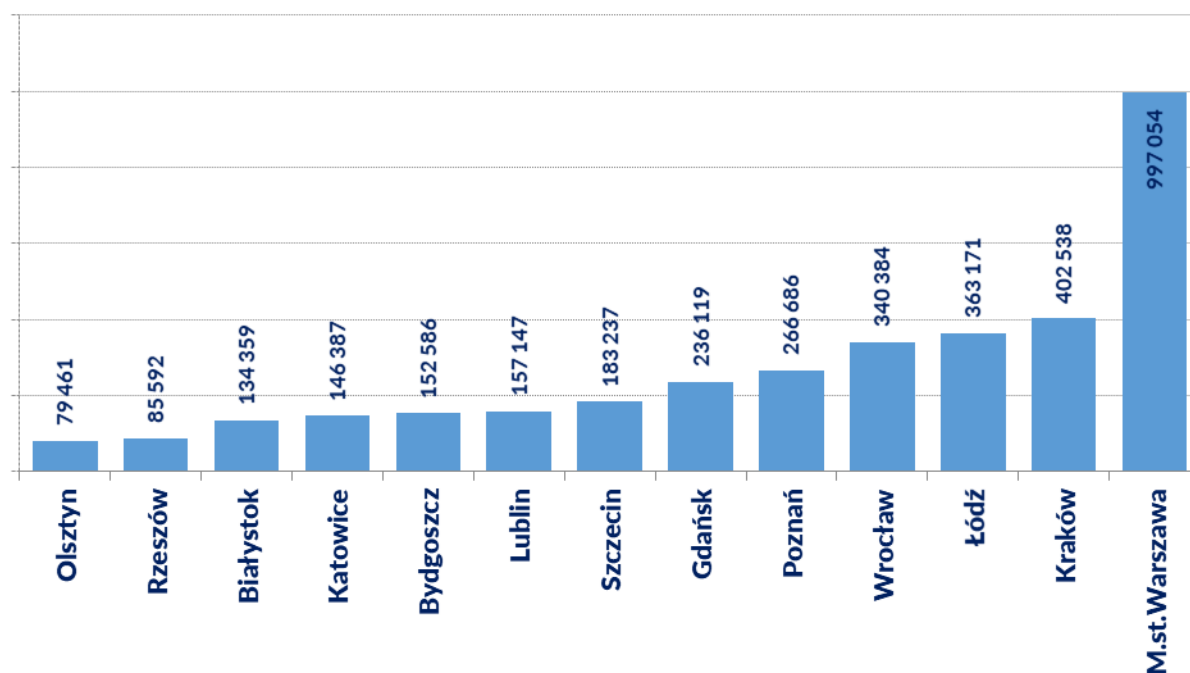
Wstęp

Diagnoza obejmuje okres od stanu na koniec 2007 roku, który jest bazowym rokiem ujętym w pierwszym Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2008-2012, a w niektórych sytuacjach dane mogą obejmować krótszy okres, co wynika z dostępności danych. Danymi wyjściowymi dla obecnego Programu są oficjalne statystyki Głównego Urzędu Statystycznego wg stanu na koniec 2019 roku. W zakresie danych Miasta tam, gdzie na etapie tworzenia Programu można było uzyskać dane za 2020 r. przyjęto te dane, a jeżeli nie było to możliwe, to przyjęto plan na 2020 r. lub wykonanie roku 2019.

1. Podstawowe dane dot. sytuacji mieszkaniowej w innych miastach

Według danych GUS na koniec 2019 roku pod względem liczby mieszkań Warszawa zdecydowanie wyprzedzała inne duże miasta w Polsce.

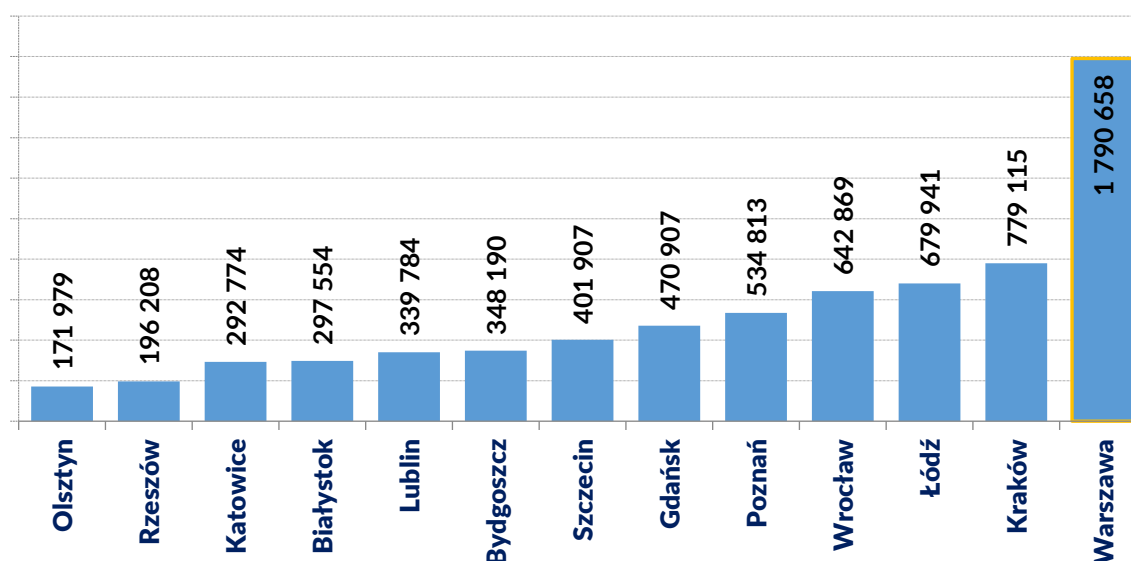
Wykres 1. Liczba mieszkań w poszczególnych miastach w Polsce na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Liczba mieszkań w Warszawie na koniec 2019 roku wynosiła 997.054 i była prawie 2,5 krotnie wyższa niż liczba mieszkań następnego w kolejności Krakowa.

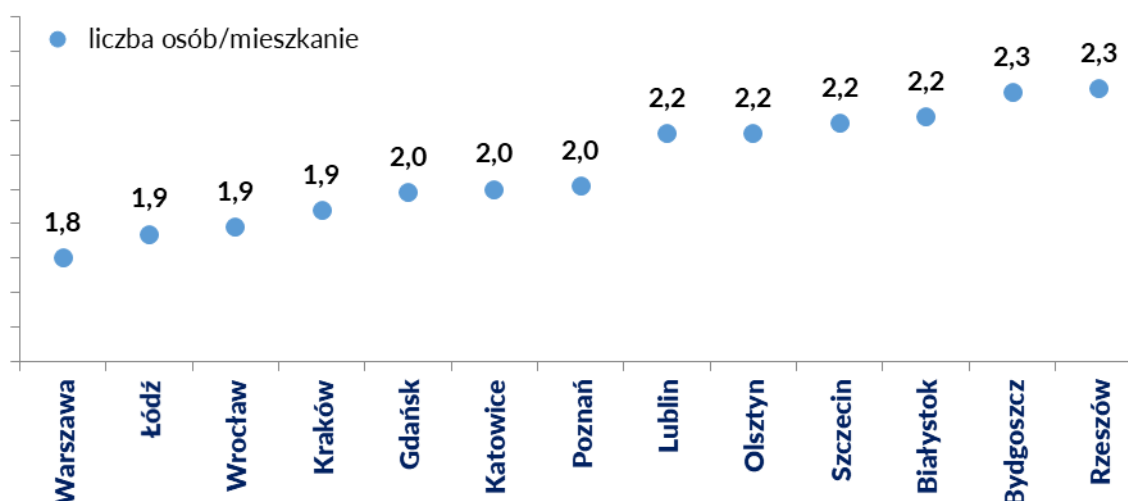
Wykres 2. Liczba mieszkańców w poszczególnych miastach w Polsce na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Liczba mieszkańców Warszawy na koniec 2019 roku sięgała 1,8 mln i 2,3 krotnie przewyższała liczebność Krakowa. Jednak należy zauważyć, że pomimo wykazywanej przez GUS liczby mieszkańców na poziomie 1,7 mln, z analizy przeprowadzonej w 2018 roku na zlecenie Urzędu m.st. Warszawy przez firmę Orange Polska S.A. wynika, że szacunek liczby osób przebywających w Warszawie na podstawie danych mobilnych w zależności od pory dnia oraz dnia tygodnia mieści się w przedziale 1,8 - 2,3 mln osób¹.

Wykres 3. Wskaźnik liczby osób przypadających na jedno mieszkanie w dużych miastach polskich na koniec 2019 roku.

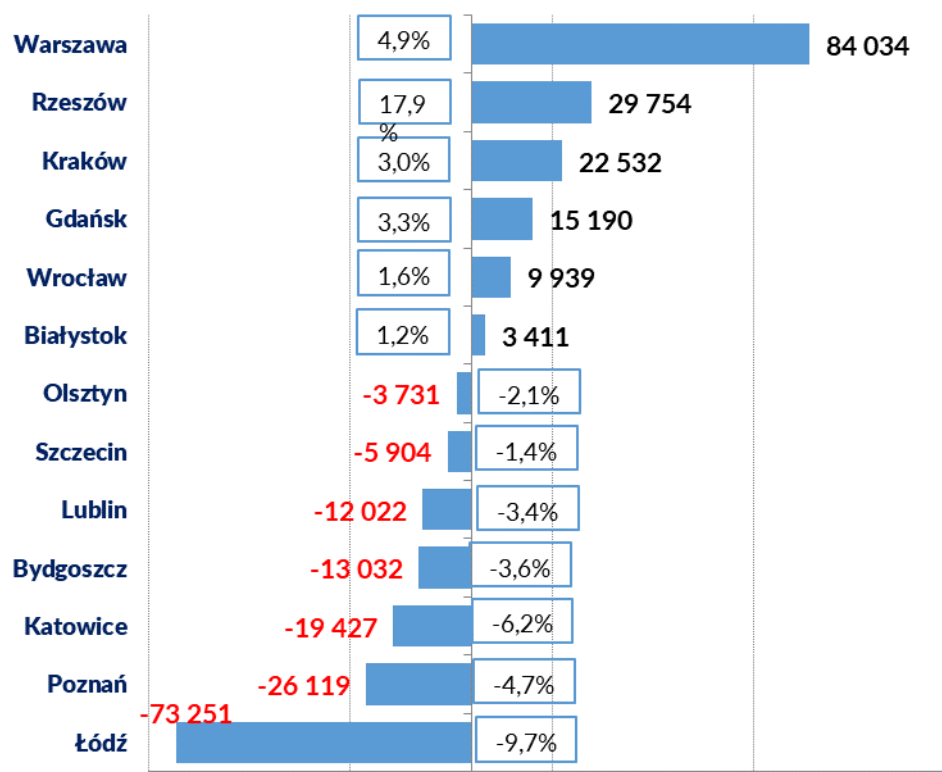


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS.

¹ <https://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/ilu-mieszka-c-w-ma-warszawa>

Widoczny na wykresie wskaźnik przeciętnego „zagęszczenia mieszkań” jest w Warszawie najniższy. Składa się na to kilka czynników, m.in. bardzo duża liczba nowych mieszkań jeszcze nie zamieszkałych. Jednakże w stosunku do 2018 roku największy spadek współczynnika (o 0,06) dotyczy Wrocławia (z 1,95 do 1,89) i Rzeszowa (z 2,35 do 2,29), najmniejszy nastąpił w Warszawie o 0,02 (z 1,82 do 1,80).

Wykres 4. Dynamika zmian liczby mieszkańców miast polskich od 2007 roku.

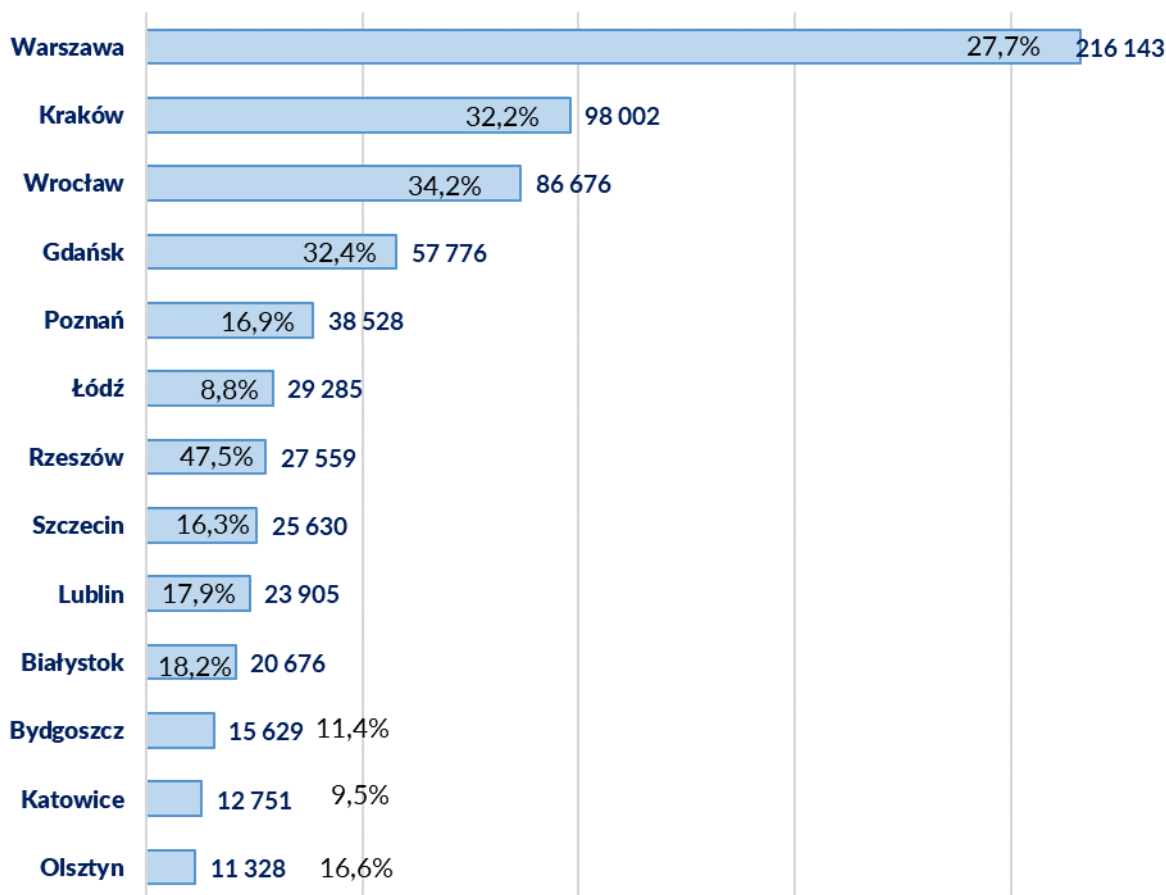


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Największy problem wyludniania się miast dotyczy Łodzi (co przy tak dużym spadku mieszkańców może wpływać na politykę mieszkaniową zmierzającą do „zatrzymania” mieszkańców – np. program „mieszkanie za remont”), a w następnej kolejności Poznania i Katowic. Natomiast Warszawa ma porównywalny przyrost procentowy jak Kraków i Gdańsk, choć w liczbach bezwzględnych ten przyrost jest oczywiście największy w stosunku do pozostałych miast przedstawionych na wykresie. Analizując procentowy udział zmian liczby ludności, największy przyrost mieszkańców nastąpił w Rzeszowie (ok. 18%), natomiast największy odpływ ludności obserwujemy w Łodzi (ok. 10 %). W Warszawie liczba mieszkańców wzrosła w stosunku do 2007 roku o blisko 5%.

Wzrost % liczby mieszkań w wybranych miastach od 2007 roku przedstawia wykres poniżej:

Wykres 5. Zmiana % liczby mieszkań w miastach Polski od 2007 roku.

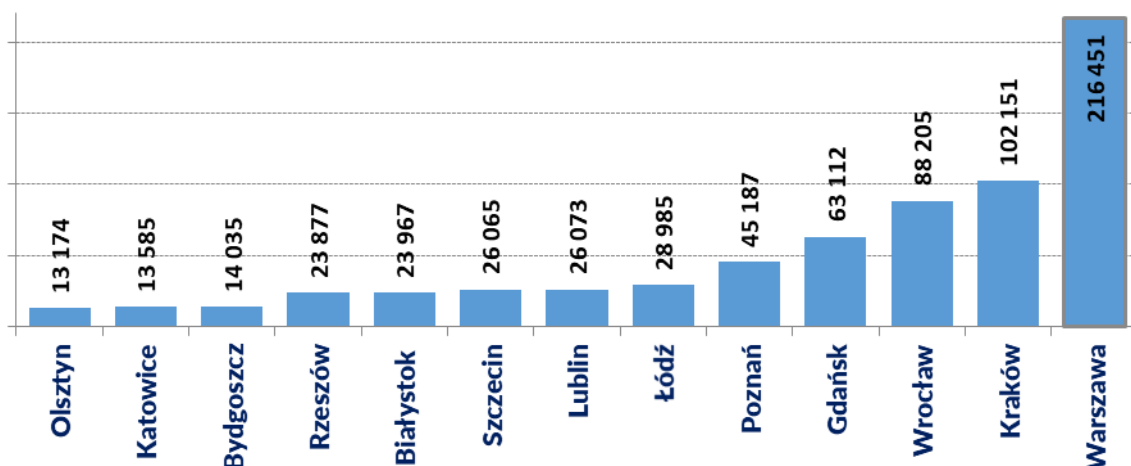


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Najbardziej zwiększył się zasób mieszkaniowy tych miast, które wykazują dodatni przyrost demograficzny od 2007 roku. Jest to Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk. Należy zaznaczyć, że bardzo dynamiczny charakter ma wskaźnik dotyczący zmiany liczby mieszkańców w Rzeszowie. Jednak w zakresie przyrostu liczby mieszkań plasuje się on na siódmym miejscu choć wskaźnik procentowy jest najwyższy. W pozostałych miastach (Lublin, Olsztyn, Szczecin, Bydgoszcz, Katowice, Łódź) obserwujemy odpływ liczby mieszkańców i zasoby zwiększyły się tam w mniejszym stopniu. Najmniej mieszkań przybyło w Olsztynie. Należy jednak podkreślić, że w Warszawie pod względem wartości bezwzględnych, zarówno przyrost ludności, jak i rozwój budownictwa jest nieporównywalnie największy.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, w latach 2007 - 2019 w Warszawie oddano do użytkowania blisko 216,5 tys. mieszkań, co oznacza, że średniorocznie wybudowano około 16,7 tys. lokali. Na tle innych polskich metropolii budownictwo mieszkaniowe w Warszawie wykazuje największy potencjał.

Wykres 6. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2007 – 2019.

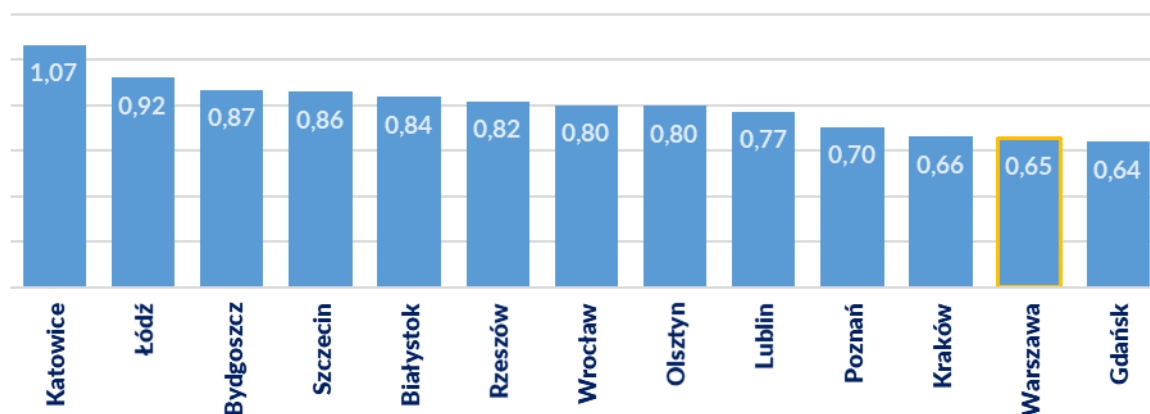


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Liczba wybudowanych mieszkań w Warszawie na przestrzeni 13 lat wynosi ponad 200 tys., co odpowiada niemal łącznej liczbie nowych mieszkań oddanych w trzech kolejnych miastach na wykresie. Według publikacji Urzędu Statystycznego w samym tylko 2019 roku w Warszawie oddano do użytkowania 21 599 mieszkań.

Największy przyrost liczby mieszkań w Warszawie nie przekłada się na możliwość ich łatwiejszego nabycia. Relację wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2019 r.² do ceny nabycia 1 m² mieszkania w poszczególnych województwach, przedstawia poniższy wykres.

Wykres 7. Relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto do cen transakcyjnych 1 m² mieszkania w dużych Miastach³



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Według danych opublikowanych przez GUS pod koniec listopada 2020 roku, najwyższe przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2019 roku występowało w województwie mazowieckim i wynosiło niecałe 6 tys. zł. W dalszej kolejności pod względem wysokości

² <https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/obwieszczenie-w-sprawie-wysokosci-przecietnego-miesiecznego-wynagrodzenia-brutto-w-gospodarce-narodowej-w-wojewodztwach-w-2019-roku,295,6.html>

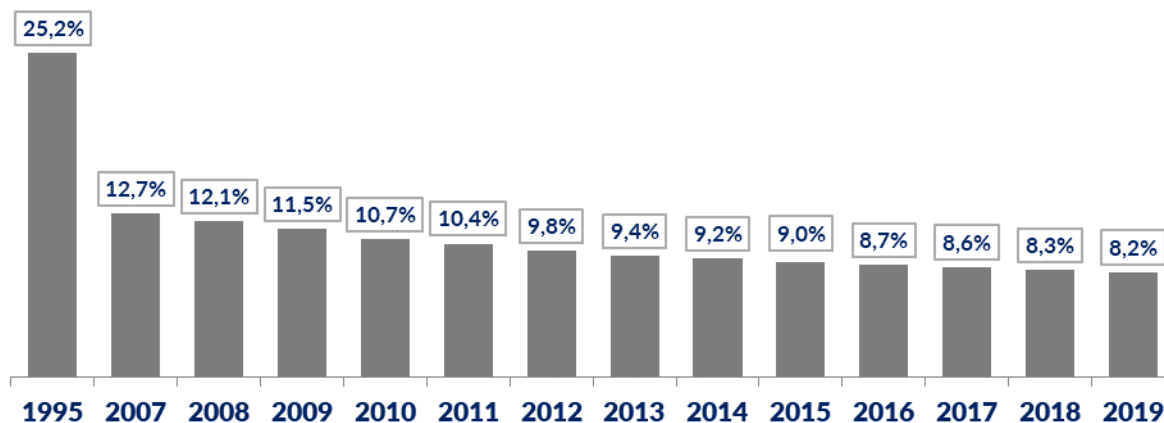
³ <https://bd1.stat.gov.pl/BDL/dane/podgrup/temat>

wynagrodzeń znajdują się województwa dolnośląskie i śląskie na poziomie 5 tys. zł i nieznacznie mniej w województwie pomorskim i małopolskim. Najniższe płace dotyczą województwa podkarpackiego i warmińsko-mazurskiego. Analizując zależność wysokości przeciętnych wynagrodzeń do cen transakcyjnych 1 m² mieszkania w stolicach tych województw, można stwierdzić, że zakup jednego m² mieszkania za średni miesięczny dochód brutto możliwy jest tylko w województwie śląskim. Natomiast w województwie mazowieckim wskaźnik ten jest niemal o połowę mniejszy (0,65) i jest jednym z najniższych, ustępując jedynie sytuacji w Gdańsku (za Warszawą najtrudniejsza sytuacja osób chcących nabyć mieszkanie jest w Krakowie), co świadczy o wysokich cenach na rynku nieruchomości w tych częściach Polski.

2. Rynek mieszkaniowy i demografia w Warszawie

Na koniec 2019 roku liczba wszystkich mieszkań w Warszawie (Wykres 1), wyniosła 997 054 mieszkania, w tym liczba lokali należąca do mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy to 81 363, która w ogólnej liczbie mieszkań na terenie Warszawy stanowi 8,2%.

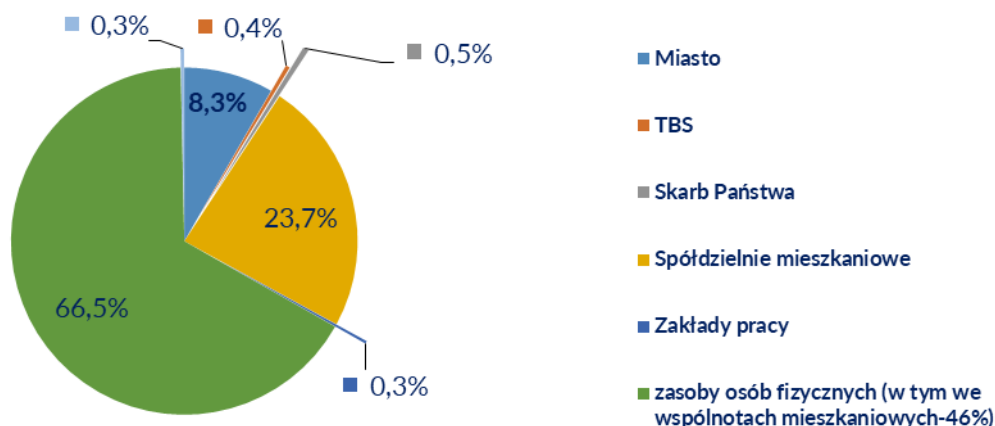
Wykres 8. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w ogólnej liczbie mieszkań w Warszawie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic oraz danych GUS

Jak widać, utrzymuje się niekorzystny trend związany ze spadkiem udziału mieszkaniowego zasobu gminy w stosunku do wszystkich mieszkań w Warszawie.

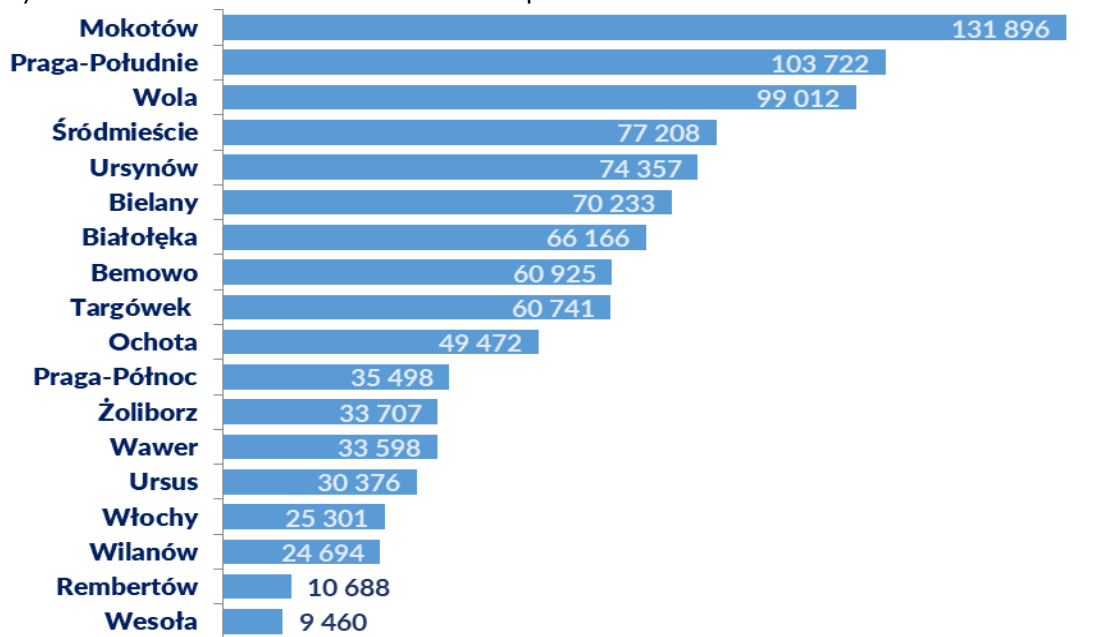
Wykres 9. Struktura wszystkich mieszkań w Warszawie według form własności.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Powyżej przedstawiono strukturę własności wszystkich mieszkań w Warszawie za 2018 rok. Dane dot. 2019 roku są jeszcze niedostępne w bazie GUS.

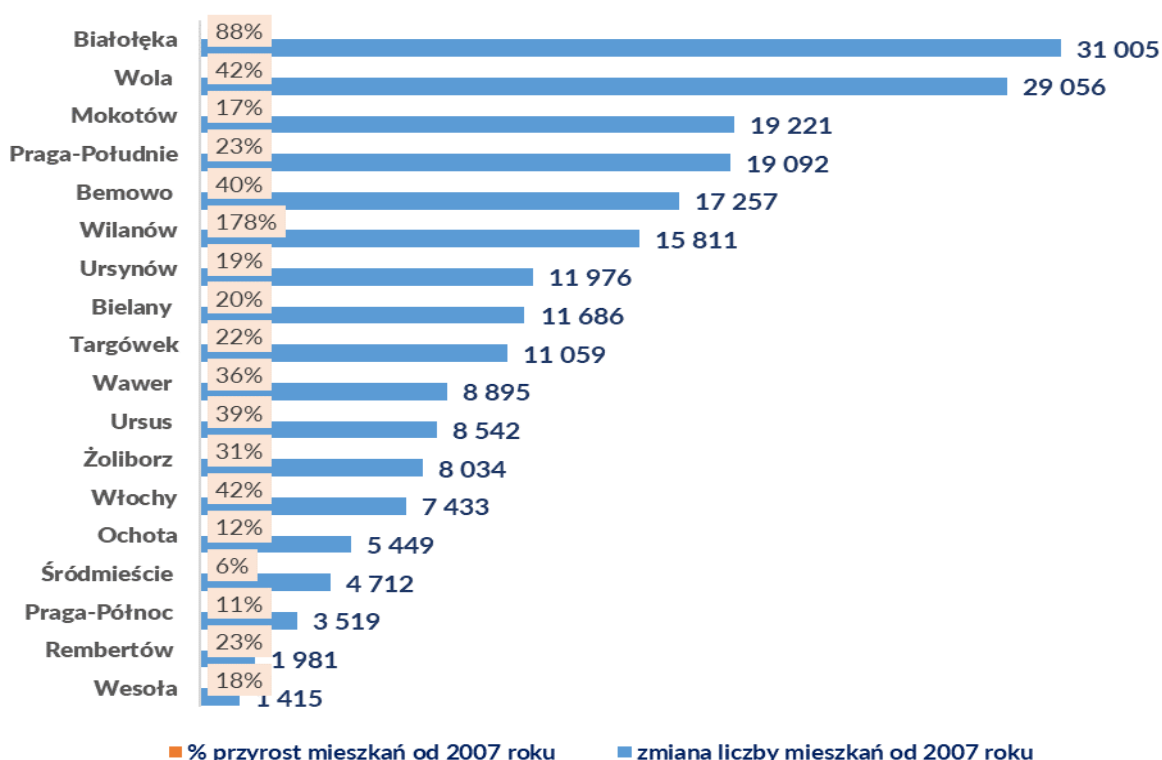
Wykres 10. Liczba mieszkań w Warszawie w podziale na dzielnice na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Najwięcej mieszkań zlokalizowanych jest na Mokotowie (13,2%), zaś najmniej w dzielnicy Wesoła (0,9%).

Wykres 11. Dynamika zmian liczby mieszkań Warszawy od 2007 roku.

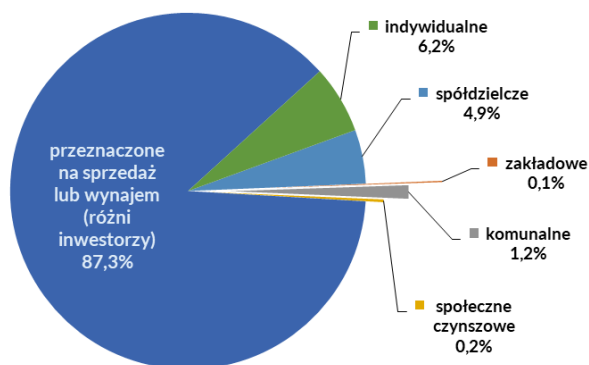


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Największy przyrost mieszkań nastąpił w dzielnicy Wilanów i Białołęka, a w dalszej kolejności na Woli, we Włochach oraz Bemowie. Wykres ten pokazuje, że przyrost tak dużej liczby mieszkań: niemal trzykrotny na Wilanowie, prawie dwukrotny na Białołęce i jednokrotny na Woli, Włochach i Bemowie ma wpływ na zapewnienie infrastruktury społecznej (żłobki, przedszkola, szkoły, opieka zdrowotna, komunikacja itp.).

Na dynamikę zmian głównie ma wpływ realizacja inwestycji. Udział w rynku mieszkaniowym poszczególnych podmiotów realizujących budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w latach 2007 - 2019 roku przedstawia wykres poniżej.

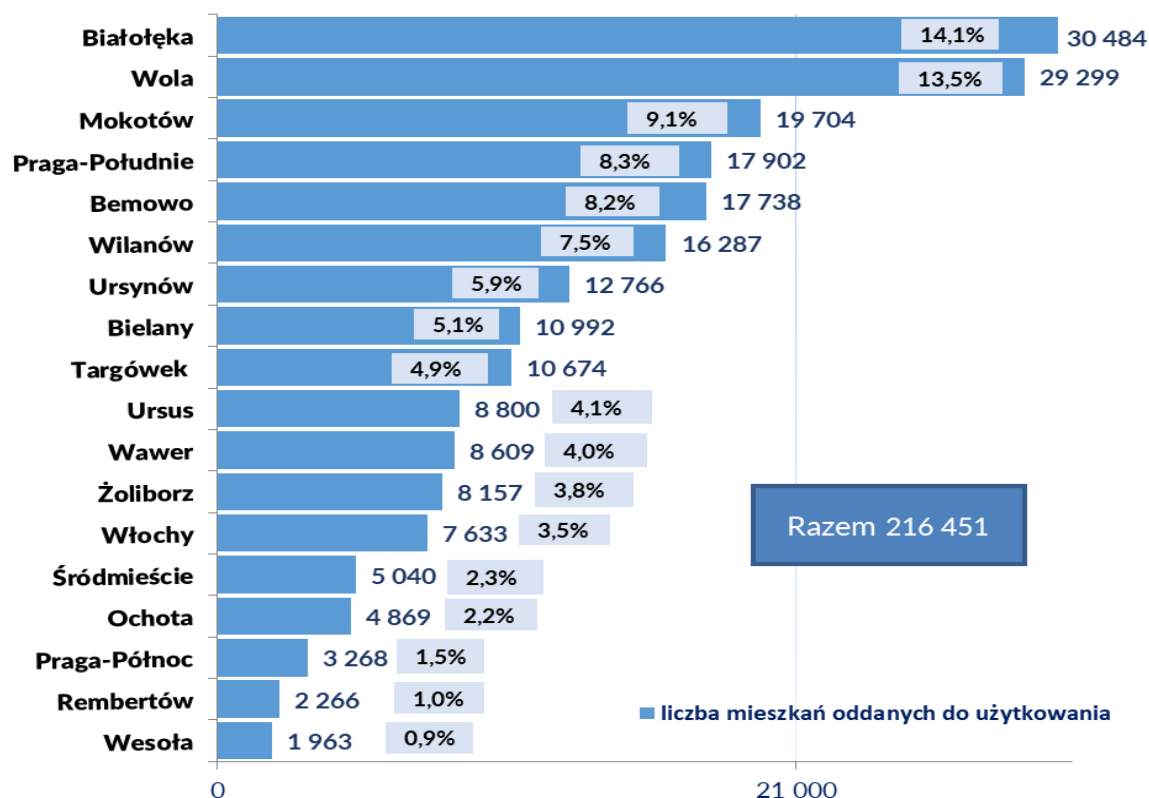
Wykres 12. Mieszkania oddane do użytkowania w Warszawie według form budownictwa w latach 2007-2019.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Dominującym i ciągle rosnącym sektorem w zakresie budownictwa (głównie na sprzedaż) są inwestorzy prywatni działający w celu osiągnięcia zysku.

Wykres 13. Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Warszawie w podziale na dzielnice w latach 2007 – 2019.

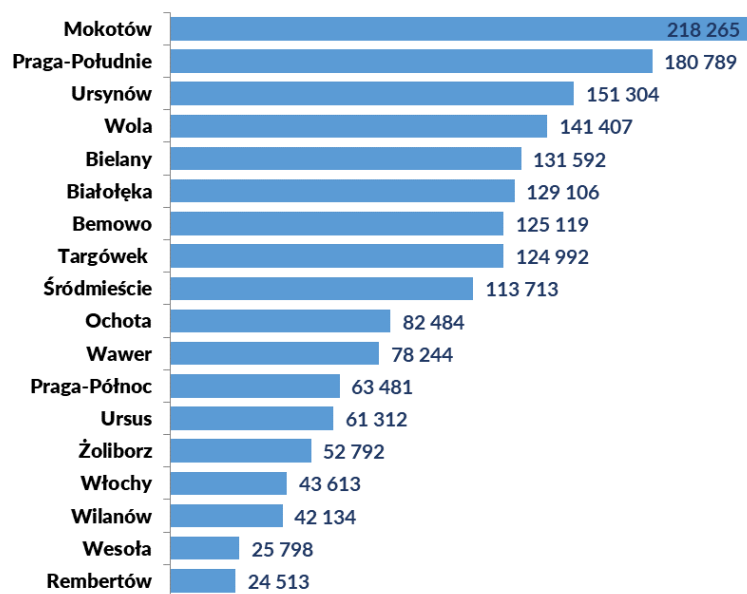


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Najdynamiczniej pod względem budownictwa mieszkaniowego rozwijają się dzielnice: Białołęka i Wola. Następnie Mokotów, Praga-Południe, Bemowo i Wilanów. Łącznie w latach 2007-2019 wybudowano w tych 6 dzielnicach 131 414 mieszkań (ponad 60% wszystkich oddanych mieszkań). W dzielnicach Praga-Północ, Wesoła i Rembertów buduje się niewielką liczbę nowych mieszkań, średnio do 577 rocznie.

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS na koniec 2019 roku liczba mieszkańców Warszawy wynosiła 1 790 658.

Wykres 14. Liczba mieszkańców w poszczególnych dzielnicach Warszawy na koniec 2019 roku.

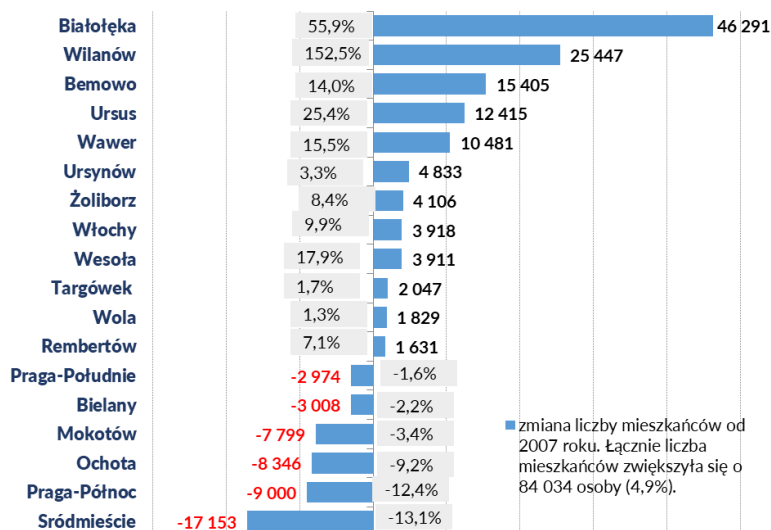


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Największa liczba osób zamieszkuje w dzielnicach Mokotów i Praga-Południe (jest tam również największa liczba mieszkań w stosunku do całości zasobu).

Wykres 15 przedstawia dynamikę zmian liczby mieszkańców w poszczególnych dzielnicach Warszawy od 2007 roku. Łącznie przybyło w Warszawie 84 tys. osób, przy czym w dwunastu dzielnicach obserwujemy przyrost liczby mieszkańców o 132,3 tys. (najwięcej na Białołęce), a w sześciu dzielnicach liczba mieszkańców zmniejszyła o 48,3 tys. (najwięcej w Śródmieściu).

Wykres 15. Dynamika zmian liczby mieszkańców Warszawy od 2007 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

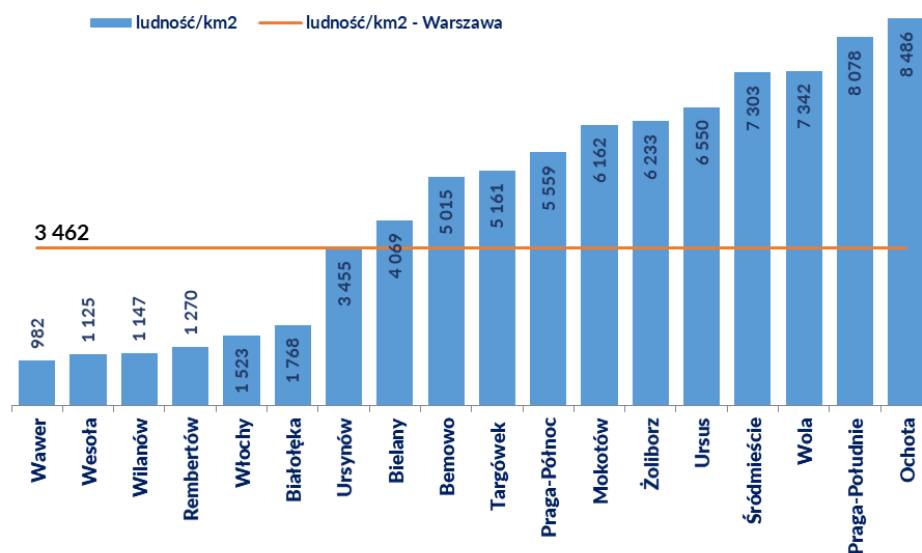
Zmiany w liczbie mieszkańców poszczególnych dzielnic powiązane są często ze skalą rozwoju budownictwa mieszkaniowego, co pokazuje przykład dzielnicy Białołęka, gdzie nastąpił największy wzrost zarówno liczby ludności, jaki i liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Podobne zjawisko, choć w mniejszym stopniu, dostrzegalne jest w dzielnicach Bemowo

i Wilanów. Znaczące zmiany we wzroście liczby mieszkańców poszczególnych dzielnic zależne są przeważnie od skali rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Widać to na przykładzie dzielnicy Białołęka, gdzie nastąpił największy wzrost zarówno liczby ludności, jak i liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Podobne zjawisko wg danych GUS występuje w dzielnicach: Wilanów, Włochy i Wola. Nadal, choć nieco w mniejszej skali, rozwija się też budownictwo mieszkaniowe w dzielnicach Bemowo, Mokotów, Praga-Południe, Targówek, Ursus i Żoliborz.

Potencjał inwestycyjny na następną dekadę dotyczy dzielnic, w których nadal pozostają rezerwy gruntów niezabudowanych. Dotyczy to szczególnie dzielnic: Bemowo, Mokotów, Ursynów i Białołęka, gdzie możliwa jest (np. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz następuje rozwój komunikacji publicznej, szczególnie szynowej. Ale intensywny rozwój możliwy jest też na Pradze-Północ i we Włochach, gdzie już następuje (bądź nastąpi) zmiana przeznaczenia dużych obszarów zajętych dotychczas przez przemysł oraz bazy i składy. Potencjał w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego dotyczy głównie Białołęki, Wawra i Wilanowa. W Śródmieściu od dawna obserwowane jest zmniejszanie się liczby mieszkańców, co nie oznacza zahamowania inwestycji mieszkaniowych, ale budowanie mieszkań na wynajem, przeważnie jako formę lokaty kapitału. Podobne zjawiska można zaobserwować również na Bielanych i Ochocie.

Odptyw ludności oraz niewielki przyrost nowych mieszkań obserwujemy również na Ochocie i Pradze-Północ.

Wykres 16. Gęstość zaludnienia wg wskaźnika liczby osób przypadającej na 1 km² w podziale na dzielnice za 2019 rok.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Statystyczny wskaźnik gęstości zaludnienia dla całej Warszawy wyniósł w 2019 roku 3 462 osoby na km². Siedem dzielnic znalazło się poniżej średniej. Przy czym należy zaznaczyć, że Wawer i Białołęka są największymi pod względem powierzchni dzielnicami Warszawy, która zajmuje łącznie 517,2 km² (tereny zurbanizowane i niezurbanizowane). Powierzchnia Wawra to 79,7 km², a Białołęki – 73 km². Najmniejszymi dzielnicami (poniżej 10 km²) są Ochota, Ursus i Żoliborz.

Tabela 1. Liczba mieszkańców Warszawy z podziałem na dzielnice na koniec 2019 roku z uwzględnieniem osób zamieszkujących w zasobie komunalnym⁴.

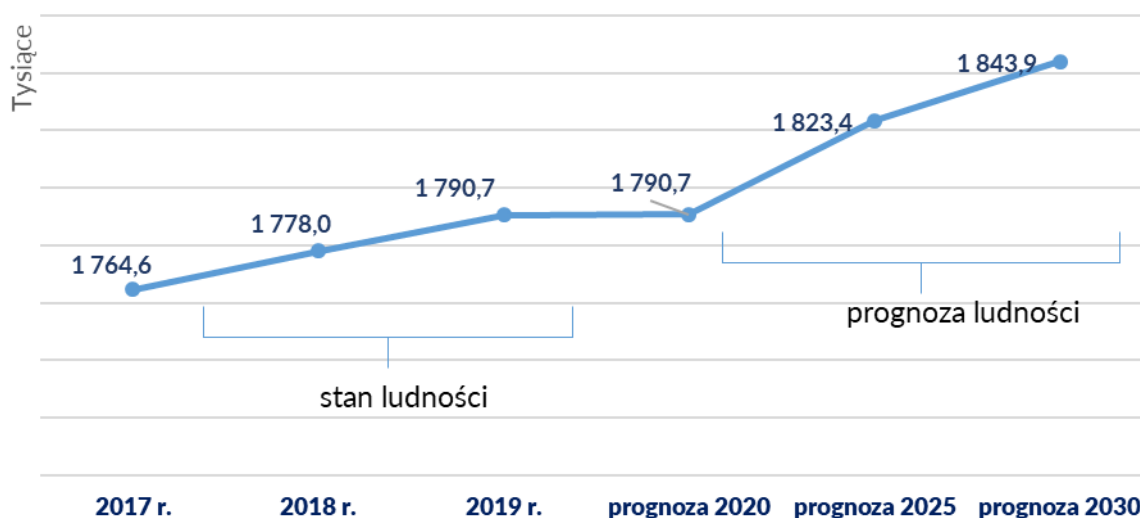
Dzielnica	Liczba mieszkańców Warszawy	% udział mieszkańców dzielnicy do liczby ogółem	w tym liczba osób w mieszkaniach komunalnych	% udział osób w zasobie komunalnym w liczbie mieszkańców dzielnicy
Bemowo	125 119	7,0%	1 086	0,9%
Białołęka	129 106	7,2%	1 593	1,2%
Bielany	131 592	7,3%	12 643	9,6%
Mokotów	218 265	12,2%	23 813	10,9%
Ochota	82 484	4,6%	9 792	11,9%
Praga-Południe	180 789	10,1%	20 152	11,1%
Praga-Północ	63 481	3,5%	20 556	32,4%
Rembertów	24 513	1,4%	709	2,9%
Śródmieście	113 713	6,4%	24 394	21,5%
Targówek	124 992	7,0%	9 310	7,4%
Ursus	61 312	3,4%	1 626	2,7%
Ursynów	151 304	8,4%	1 409	0,9%
Wawer	78 244	4,4%	3 472	4,4%
Wesoła	25 798	1,4%	367	1,4%
Wilanów	42 134	2,4%	48	0,1%
Włochy	43 613	2,4%	3 981	9,1%
Wola	141 407	7,9%	27 159	19,2%
Żoliborz	52 792	2,9%	3 450	6,5%
Ogółem	1 790 658	100,0%	165 560	9,2%

Blisko 23% ludności Warszawy zamieszkuje w dzielnicach Mokotów i Praga-Południe. Warto również zwrócić uwagę, że Pragę-Północ, Śródmieście i Wolę charakteryzuje wysoki wskaźnik udziału najemców komunalnych w liczbie mieszkańców tych dzielnic. W przypadku Pragi-Północ obserwujemy małą liczbę mieszkań ogółem, bardzo małą liczbę mieszkańców w stosunku do liczby ogółem (3,5%), przy jednoczesnym największym udziale osób zamieszkujących w zasobie komunalnym (32,4%).

Według ostatniej prognozy Głównego Urzędu Statystycznego zaktualizowanej w 2018 roku liczba mieszkańców Warszawy będzie sukcesywnie rosła.

⁴ Źródło: opracowanie własne

Wykres 17. Liczba mieszkańców Warszawy wg prognozy GUS do 2030 roku.

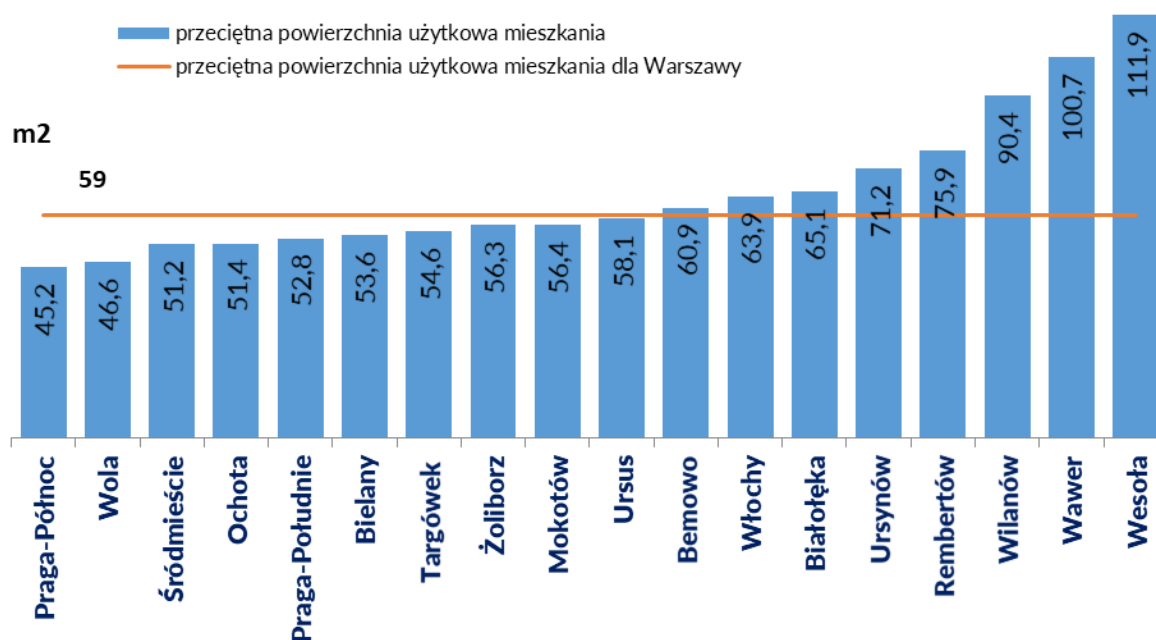


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Analizując stan ludności Warszawy na koniec 2019 roku, który osiągnął poziom prognozowanej wielkości za 2020 rok, można przyjąć, że około 2030 roku liczba mieszkańców Warszawy będzie wyższa niż zakładana przez GUS w połowie 2018 roku. Według prognozy demograficznej GUS do 2030 r. w kolejnych latach w stolicy będzie spadała liczba urodzeń i rosła liczba mieszkańców w wieku 15-17 lat, w wieku produkcyjnym niemobilnym (45-59K/64M) oraz 80+.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Warszawie wynosiła na koniec 2019 roku 59 m². Poniższy wykres przedstawia średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego w poszczególnych dzielnicach. Największe lokale znajdują się w Wesołej, Wawrze i Wilanowie. Wynika to ze znacznego udziału zabudowy jednorodzinnej. Najmniejsze powierzchnie występują na Woli i Pradze-Północ, gdzie dominuje zabudowa wielorodzinna.

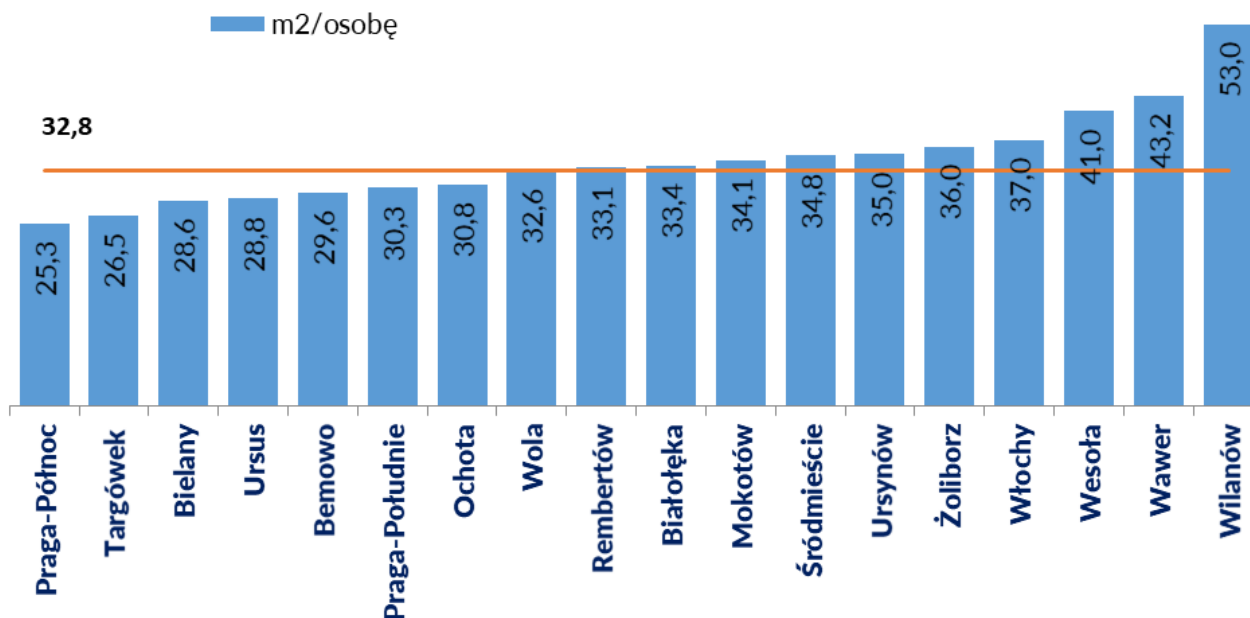
Wykres 18. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Warszawie na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę w Warszawie to 32,8 m². W Wilanowie wskaźnik ten jest najwyższy i wynosi 53 m²/osobę. Natomiast najniższy obserwujemy na Pradze-Północ – 25,3 m²/osobę.

Wykres 19. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę w Warszawie na koniec 2019 roku.

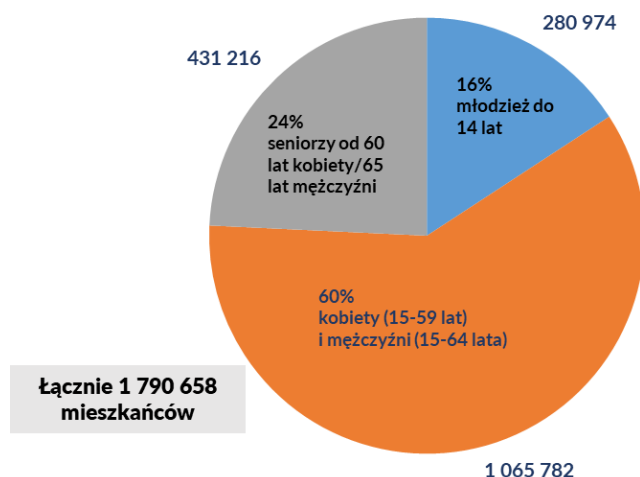


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Przeciętne mieszkanie w Warszawie zwiększyło od 2007 roku powierzchnię użytkową średnio o 2m² (z 57 do 59 m²). Największy wzrost wskaźnika wystąpił w Wawrze, a najwyższy spadek dot. dzielnicy Białołęka.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Warszawie na 1 osobę zwiększyła się od 2007 roku o 6,7 m² (z 24,2 do 32,8 m²). Największy wzrost wskaźnika wystąpił na Woli, a jedyny spadek dot. dzielnicy Wilanów.

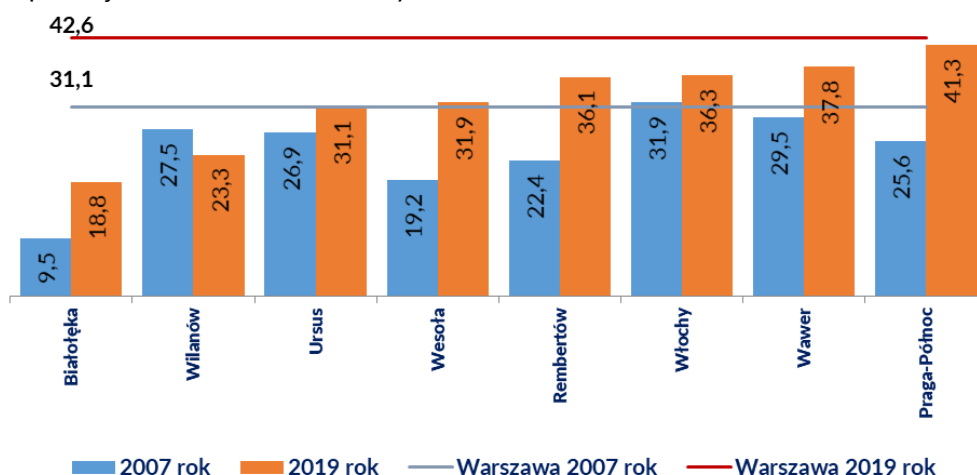
Wykres 20. Mieszkańcy m.st. Warszawy wg funkcjonalnych grup wieku za 2019 rok.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

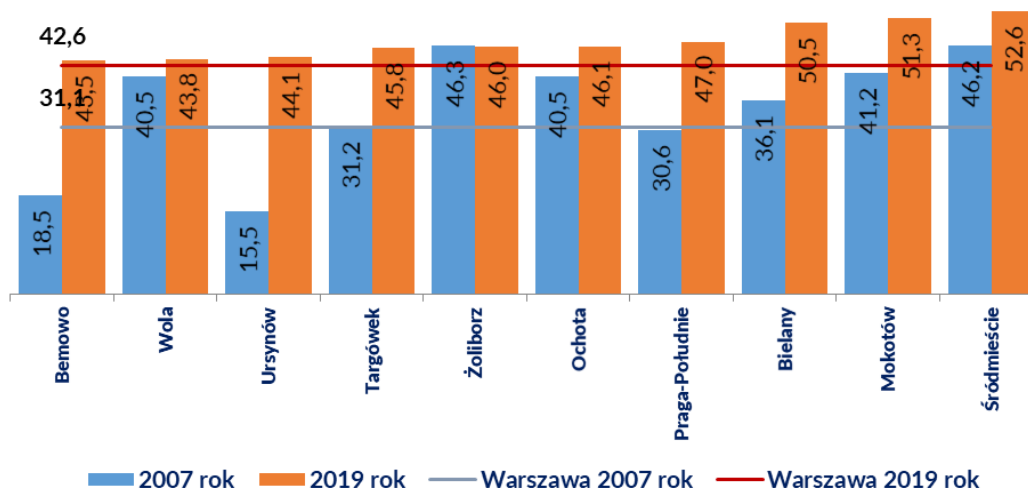
Według szacunków GUS, do 2030 roku nastąpią nieznaczne zmiany w obrębie pokazanych wyżej grup wiekowych mieszkańców Warszawy. Odnosząc się do struktury procentowej zobrazowanej powyżej, około 2030 r. nastąpi spadek ludności do 14 r.ż. (grupa „niebieska”) o 1%, a wzrost o 1% w grupie wiekowej 15-59K/64M (grupa „pomarańczowa”). Jest to grupa dominująca, co oznacza największy udział ludności czynnej zawodowo, a tym samym najefektywniejszej pod względem ekonomicznym. W obrębie grupy „pomarańczowej” nastąpi spadek liczby osób w wieku produkcyjnym mobilnym (18-44 lata), a wzrost liczby młodzieży w wieku 15-17 lat oraz kategorii osób w wieku od 45 do 59 lat (kobiety) /64 lata (mężczyźni). W ramach grupy „seniorów” wzrośnie udział osób najstarszych w wieku 80+.

Wykres 21. Seniorzy na 100 osób w wieku produkcyjnym w dzielnicach Warszawy w 2007 i 2019 r. – poniżej wskaźnika dla Warszawy.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Wykres 22. Seniorzy na 100 osób w wieku produkcyjnym w dzielnicach Warszawy w 2007 i 2019 r. – powyżej wskaźnika dla Warszawy.

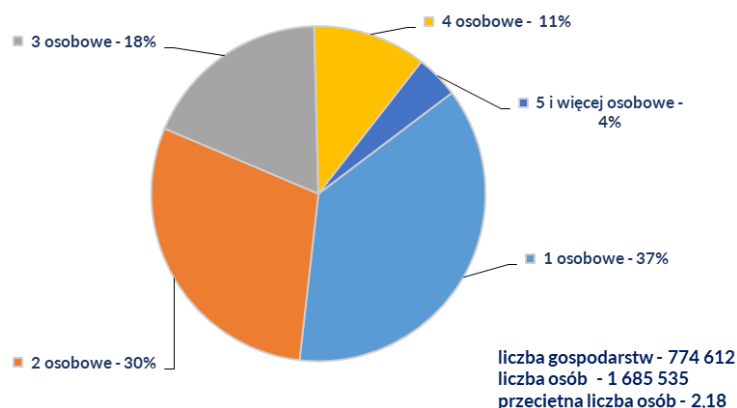


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Powyższe wykresy pokazują wskaźnik obciążenia demograficznego wyrażony w liczbie osób w wieku poprodukcyjnym przypadającej na 100 osób w wieku produkcyjnym w danej dzielnicy oraz średnio w całej Warszawie. Najmłodsza Białołęka dominuje również pod względem rozwoju budownictwa mieszkaniowego, natomiast Wilanów jest jedyną dzielnicą, w której na przestrzeni lat następuje zauważalne obniżenie wartości wskaźnika. Na szczególną uwagę zasługują Bemowo i Ursynów, gdzie na przestrzeni 13 lat nastąpił ponad dwukrotny wzrost wskaźnika. Główny Urząd Statystyczny uzasadnia to zjawisko wzrostem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz spadkiem liczby ludności w wieku produkcyjnym w danym okresie.

W okresie ostatnich 13 lat jedynie w dzielnicach Wilanów i w bardzo niewielkim stopniu Żoliborz widoczny jest odwrotny trend niż w skali całego miasta polegający na obniżeniu wskaźnika obciążenia demograficznego.

Wykres 23. Struktura gospodarstw domowych w Warszawie wg danych Narodowego Spisu Powszechnego w 2011 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Największy udział pod względem liczebności osób w gospodarstwie stanowią gospodarstwa jedno- i dwuosobowe – aż 67%! Dane te są istotne dla planowania wielkości budowanych mieszkań.

WNIOSKI:

1. Warszawa posiada najwięcej mieszkań w Polsce. Stolica zajmuje również pierwsze miejsce pod względem wskaźnika liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.
2. W Warszawie w okresie ostatnich 13 lat buduje się rocznie średnio 16,7 tys. mieszkań.
3. Przeciętne mieszkanie w Warszawie ma powierzchnię 59 m².
4. Na osobę przypada średnio 32,8 m² powierzchni użytkowej.
5. Liczba mieszkańców Warszawy wynosi ok. 1,8 mln, z czego grupa osób w wieku od 15 lat do wieku emerytalnego stanowi 60% (grupa w wieku produkcyjnym do populacji ogółem).
6. Współczynnik obciążenia demograficznego w Warszawie wynosi 42,6 osoby starsze na 100 osób czynnych zawodowo (grupa seniorów do osób w wieku produkcyjnym) i ma on tendencję rosnącą, co potwierdza zjawisko „starzenia się społeczeństwa”
7. Strukturę gospodarstw domowych w Warszawie cechuje wysoki udział gospodarstw jedno- i dwuosobowych - 67%. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie to 2,18.

3. Zasób społeczny

Miejskie mieszkania to lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (tzw. lokale komunalne) oraz mieszkania stanowiące własność miejskich spółek – Towarzystw Budownictwa Społecznego. Ogólnie rynek mieszkań społecznych w Warszawie można podzielić – ze względu na wysokość czynszu – na cztery kategorie - segmenty A, B, C, D. Dzięki rozwijaniu poszczególnych segmentów mieszkaniowych, zróżnicowanych pod względem stawek czynszu, powstaje zróżnicowana oferta mieszkań, które są dostępne dla różnych gospodarstw domowych w zależności od ich sytuacji materialnej i życiowej.

W segmencie A znajdują się mieszkania wynajmowane w ramach najmu socjalnego (w tym z wyroków orzekających eksmisję do takich lokali). W segmencie B znajdują się mieszkania wynajmowane na czas nieoznaczony (łącznie segment A i B tworzą tzw. mieszkania komunalne).

Ponadto, w segmencie A i B mieszczą się mieszkania przeznaczone na realizację programów społecznych. Kierowane są one w szczególności do osób zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym np. cudzoziemców, repatriantów, usamodzielniających się wychowanków pieczy zastępczej, osób w kryzysie bezdomności, osób z niepełnosprawnościami czy zaburzeniami psychicznymi. Kryteria określające kto może zostać najemcą w ramach tych 2 segmentów określa głównie Uchwała.

Segment C to mieszkania wynajmowane przez TBS oraz mieszkania pozostające w zasobie zarządu mienia m.st. Warszawy, czy też mieszkania wynajmowane przez Społeczną Agencję Najmu działającą przy fundacji Habitat for Humanity Poland w Warszawie i podnajmowane zainteresowanym najemcom.

Ostatni z segmentów, segment D to mieszkania planowane do realizacji w ramach instytucjonalnego najmu np. w ramach rządowego programu Mieszkanie +.

3.1 Mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy (tzw. „lokalne komunalne”)

SEGMENT A – mieszkania w ramach najmu socjalnego

Segment A obejmuje mieszkania przeznaczone dla mieszkańców o najniższych dochodach oraz osób, które utraciły prawo do lokalu na podstawie wyroku nakazującego opróżnienie lokalu i uzyskały jednocześnie uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego. W związku ze zmianą Ustawy dokonaną z dniem 22 marca 2018 r. pojęcie lokalu socjalnego zostało zastąpione pojęciem najmu socjalnego lokalu. To co wyróżnia najem socjalny lokalu to:

- 1) najniższa stawka czynszu spośród wszystkich mieszkań miejskich,
- 2) okres najmu – umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony,
- 3) najniższe kryterium dochodowe.

Z uwagi na niskie stawki czynszu, mieszkania z najmem socjalnym często stanowią pomoc mieszkaniową dla osób w szczególnie trudnej sytuacji: zagrożonych wykluczeniem społecznym, czy osób doświadczających kryzysu bezdomności. Zasady i kryteria najmu mieszkań z segmentu A określone są w Uchwale i Ustawie.

SEGMENT B – mieszkania na czas nieoznaczony

Segment B to mieszkania przeznaczone dla najemców, którzy osiągają niskie dochody (ale wyższe niż te kwalifikujące do Segmentu A). Mieszkania segmentu B jako takie, które – zgodnie z Ustawą – wynajmowane są na czas nieoznaczony i przeznaczone są dla osób, których dochody znajdują się na stosunkowo niskim poziomie (poziom ten wyznacza Uchwała). Dodatkowo w ramach tego segmentu istnieje możliwość obniżenia czynszu z tytułu osiąganych dochodów. W związku ze zmianą Ustawy dokonaną z dniem 22 marca 2018 r. w odniesieniu do lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (w przypadku umów zawieranych po dniu 21 kwietnia 2019 r.) wprowadzono obowiązek weryfikacji – nie częściej niż co 2,5 roku spełniania przez najemców tych lokali kryterium wysokości dochodu uprawniającego do udzielenia pomocy mieszkaniowej. Rodziny, które będą przekraczały kryterium będą miały podwyższony czynsz do wysokości nawet 8% wartości odtworzeniowej lokalu. Zasady i kryteria najmu mieszkań z segmentu B określone są w Uchwale i Ustawie.

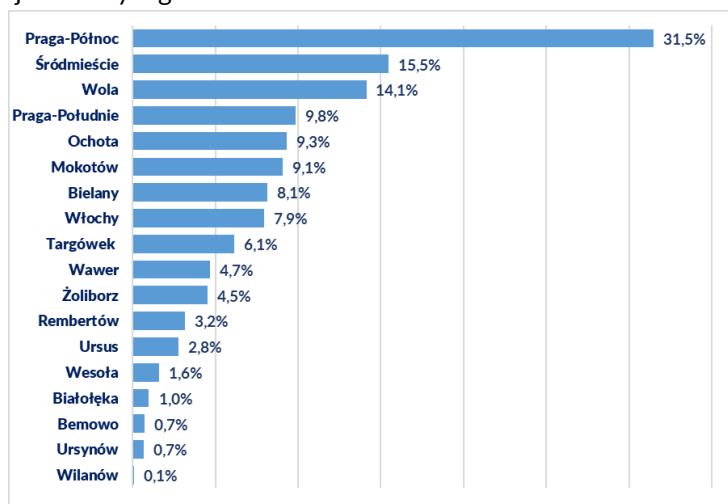
Tabela 2. Zasoby mieszkaniowe Warszawy z podziałem na dzielnice wg stanu na dzień 31.12.2019 rok.

Dzielnica	Liczba mieszkań w Warszawie	% udział mieszkań w dzielnicy do liczby ogółem	w tym liczba mieszkań komunalnych	% udział lokali komunalnych w zasobie mieszkań dzielnicy
Bemowo	60 925	6,1%	437	0,7%
Białołęka	66 166	6,6%	652	1,0%
Bielany	70 233	7,0%	5 712	8,1%
Mokotów	131 896	13,2%	11 951	9,1%
Ochota	49 472	5,0%	4 608	9,3%
Praga-Południe	103 722	10,4%	10 206	9,8%
Praga-Północ	35 498	3,6%	11 178	31,5%
Rembertów	10 688	1,1%	339	3,2%
Śródmieście	77 208	7,7%	11 944	15,5%
Targówek	60 741	6,1%	3 721	6,1%
Ursus	30 376	3,0%	837	2,8%
Ursynów	74 357	7,5%	498	0,7%
Wawer	33 598	3,4%	1 567	4,7%
Wesoła	9 460	0,9%	149	1,6%
Wilanów	24 694	2,5%	25	0,1%
Włochy	25 301	2,5%	2 007	7,9%
Wola	99 012	9,9%	14 000	14,1%
Żoliborz	33 707	3,4%	1 532	4,5%
Ogółem	997 054	100,0%	81 363	8,2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic oraz danych GUS

Największa liczba mieszkań (41,3% liczby ogółem) usytuowana jest w 4 dzielnicach centralnych: Mokotów, Praga-Południe, Śródmieście i Wola. Występuje tu również duża koncentracja zasobu komunalnego – 48,5% z liczby 81.363. Specyficzna sytuacja cechuje Pragę-Północ, na terenie której zlokalizowany jest niewielka liczba mieszkań ogółem w dzielnicy (3,6% ogółem), ale ze znacznym udziałem mieszkań komunalnych (aż 31,5%), co jest niespotykane w innych „dużych” dzielnicach. Niewielki zasób lokali komunalnych występuje w dzielnicach zewnętrznych: Bemowo, Białołęka, Rembertów, Ursus, Ursynów, Wesoła i Wilanów.

Wykres 24. Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w danej dzielnicy w ogólnej liczbie mieszkań na terenie tej dzielnicy wg stanu na 31.12.2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic oraz danych GUS

Według danych na koniec 2019 roku Miasto dysponowało łącznie **81 363** lokalami mieszkalnymi o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Ponadto w zasobach towarzystw budownictwa społecznego znajdowało się 2 789 lokali. Mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy i TBS liczący łącznie 84 152 mieszkania kształtuje się następująco:

- a) liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach stanowiących własność Miasta wynosi **27 086**, co stanowi 33,3% ogólnej liczby lokali komunalnych;
- b) liczba lokali mieszkalnych położonych w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a Miasto jest jednym z właścicieli lokali wynosi **52 551**, co stanowi 64,6% ogólnej liczby lokali komunalnych;
- c) liczba lokali mieszkalnych położonych w innych nieruchomościach zarządzanych przez Miasto wynosi **1 726**, co stanowi 2,1% ogólnej liczby lokali (są to lokale w nieruchomościach zarządzanych przez Miasto, ale Miasto nie jest ich właścicielem).

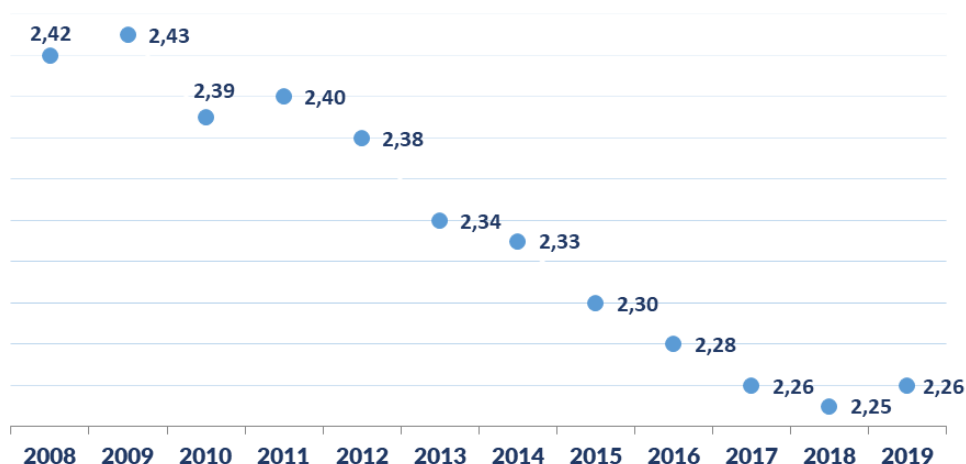
Liczbę oraz powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych m.st. Warszawy na koniec 2019 r. z podziałem na 18 dzielnic ilustruje poniższa Tabela. Średnia powierzchnia lokalu wynosi 41 m². Najmniejsze lokale komunalne posiadają Rembertów (35 m²) i Wesoła (37 m²), natomiast największą przeciętną powierzchnię użytkową mają mieszkania z zasobu dzielnicy Wilanów (59 m²).

Tabela 3. Mieszkaniowy zasób Miasta z podziałem na dzielnice wg stanu na dzień 31.12.2019 r.

Dzielnica	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Średnia powierzchnia użytkowa w danej dzielnicy (m ²)
Bemowo	437	18 292	42
Białołęka	652	30 251	46
Bielany	5 712	226 673	40
Mokotów	11 951	485 970	41
Ochota	4 608	185 970	40
Praga-Południe	10 206	399 678	39
Praga-Północ	11 178	460 394	41
Rembertów	339	11 745	35
Śródmieście	11 944	552 416	46
Targówek	3 721	141 771	38
Ursus	837	31 782	38
Ursynów	498	23 343	47
Wawer	1 567	65 510	42
Wesoła	149	5 498	37
Wilanów	25	1 473	59
Włochy	2 007	74 989	37
Wola	14 000	534 603	38
Żoliborz	1 532	73 504	48
Ogółem	81 363	3 323 862	41

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 25. Średnia liczba osób przypadająca na lokal mieszkalny Miasta (bez pustostanów)

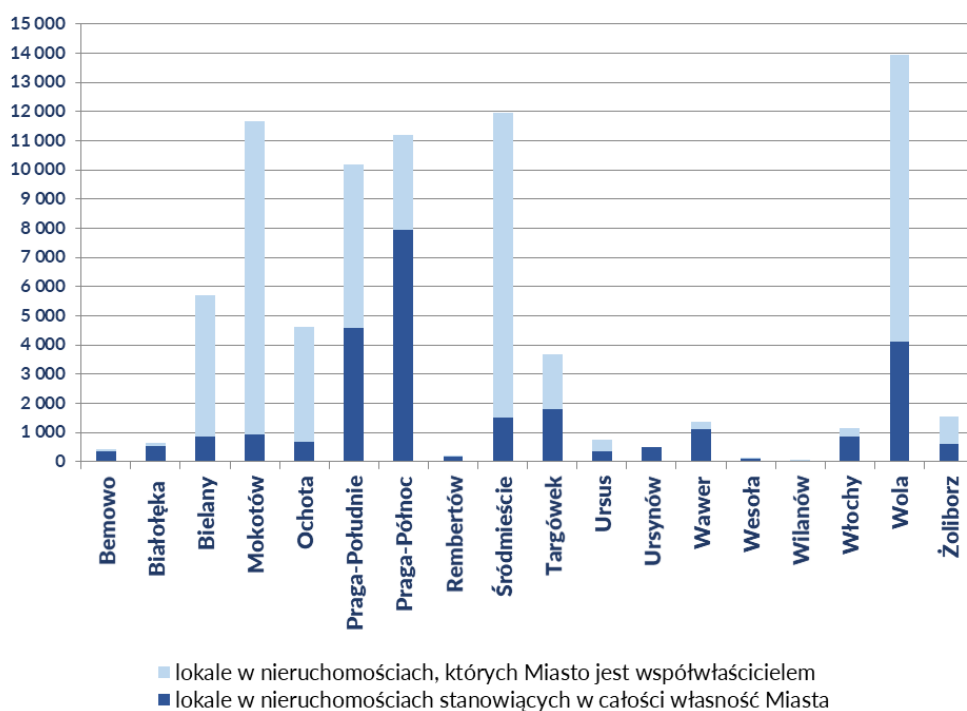


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Przeciętne zagęszczenie mieszkań komunalnych na koniec 2019 roku wynosiło 2,26 os. na lokal. Na przestrzeni lat widoczna jest niewielka tendencja spadkowa.

Liczba lokali Miasta w poszczególnych dzielnicach przedstawiona została na poniższym wykresie z uwzględnieniem podziału na lokale w nieruchomościach stanowiących wyłączną własność Miasta i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a Miasto jest jednym z właścicieli lokali.

Wykres 26. Liczba lokali w nieruchomościach stanowiących własność Miasta i nieruchomościach, w których Miasto jest współwłaścicielem z podziałem na dzielnice na 31.12.2019 r.

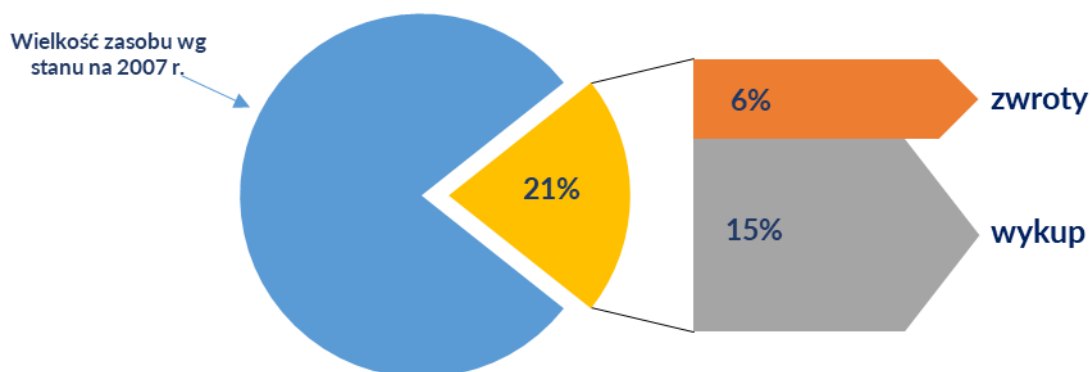


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Największy zasób lokali położonych w nieruchomościach będących w 100% własnością Miasta znajduje się w dzielnicach: Praga-Północ (7 940), Praga-Południe (4 585) i Wola (4 124).

Spośród dzielnic o największym zasobie, Pragę-Północ charakteryzuje najwyższy udział mieszkań komunalnych położonych w nieruchomościach stanowiących w 100% własność Miasta w stosunku do wszystkich lokali komunalnych w tej Dzielnicy, który stanowi 71%. Jest to ponad dwukrotnie więcej niż analogiczny wskaźnik dla całego mieszkaniowego zasobu Miasta (33,3%). Dla porównania, w dzielnicach Praga-Południe i Wola udział ten wynosi odpowiednio 44,9% i 29,5%. W powyższym wykresie nie uwzględniono lokali mieszkalnych położonych w innych nieruchomościach zarządzanych przez Miasto. Liczba komunalnych lokali mieszkalnych na przestrzeni lat 2007-2019 uległa znacznemu zmniejszeniu.

Wykres 27. Skala spadku liczby mieszkań komunalnych w Warszawie od 2007 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Głównym powodem zmniejszenia zasobu do 2013 r. była polityka sprzedaży mieszkań. W październiku 2002 roku wraz ze zmianą ustroju m.st. Warszawy zaistniała potrzeba ujednolicenia norm prawnych dla wszystkich dzielnic – uchwałą Nr XLII/999/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych wprowadzone zostały przepisy określające zasady sprzedaży lokali mieszkalnych. Do tego czasu w obrocie prawnym funkcjonowało 12 uchwał Warszawskich Rad Gmin, które umożliwiały sprzedaż na preferencyjnych zasadach (z zastosowaniem głównie 80% bonifikaty, za wyjątkiem gminy Centrum i Bielany, gdzie bonifikata wynosiła 90%). Uchwała Nr XLII/999/2004 dla całego Miasta utrzymała zasadę wykluczenia ze sprzedaży lokali wybudowanych lub nabytych odpłatnie po 1995 roku, małych budynków z 1-2 lokalami a także ustanowiła następujące bonifikaty:

- 1) 90% dla najemców legitymujących się co najmniej 10-letnim okresem najmu, a w przypadku rozłożenia ceny na raty – 75%;
- 2) 80 % dla najemców ze stażem co najmniej 5 lat, a w przypadku rozłożenia ceny na raty – 60%.

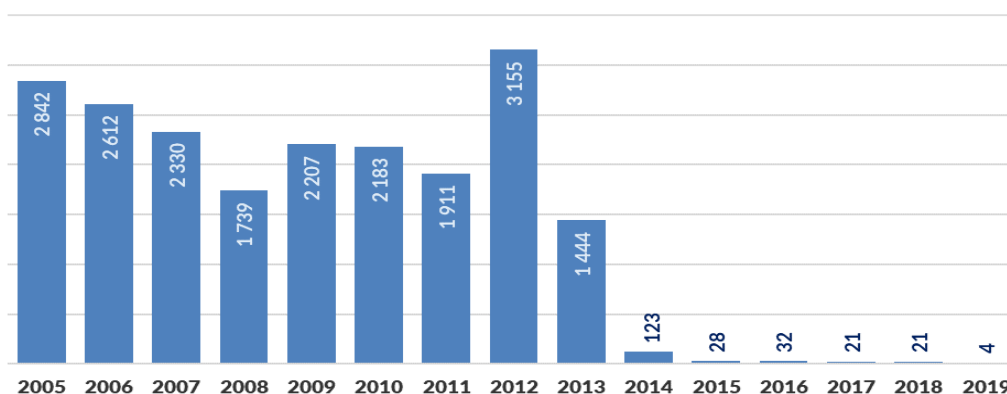
Utrzymujące się od lat dogodne warunki nabycia lokalu przez najemców skutkowały wyprzedzą majątku Miasta i znaczącym zmniejszeniem (wraz ze zwrotami nieruchomości w trybie dekretu) zasobu.

Tak znaczące uszczuplenie zasobu mieszkaniowego, 65 tysięcy lokali od 1995 r. ma (i będzie miało w przyszłości) wpływ na udzielanie pomocy mieszkaniowej, ponieważ głównym źródłem realizacji tej pomocy są mieszkania zwalniane przez dotychczasowych najemców.

W ostatnich latach doszło do zdecydowanego zahamowania tego niekorzystnego trendu, ponieważ ograniczono oba czynniki wpływające na zmniejszenie zasobu: zredukowano poziom sprzedaży i zaprzestano zwrotów nieruchomości. Gdyby tego nie uczyniono, w perspektywie kilku lat Warszawa utraciłaby większość zasobu mieszkaniowego, co w kontekście liczby osób oczekujących na pomoc mieszkaniową byłoby nieracjonalne.

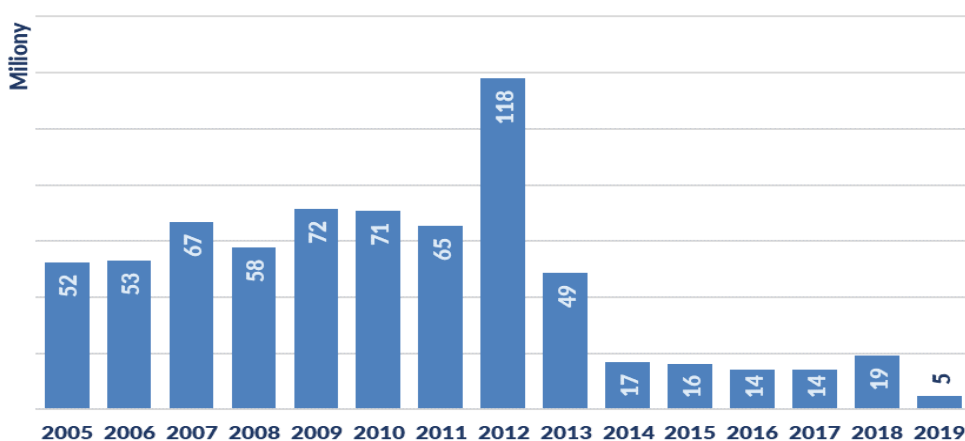
Od 2012 roku polityka miasta w zakresie sprzedaży uległa zmianie – uchwałą Nr XXIX/615/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie obrotu lokalami mieszkalnymi m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 239, poz. 8502 z późn. zm.), wysokość bonifikaty została obniżona i wahała się pomiędzy 50 % a 70%. Ww. uchwała została zaskarżona: do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego a następnie do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W wyniku rozstrzygnięć NSA (sygn. akt. I OSK 298/14) został uchylony m.in. przepis określający wysokość bonifikaty. Zatem od połowy 2014 r. sprzedaż na rzecz najemców może być prowadzona w trybie bezprzetargowym po cenie równej wartości lokalu (bez bonifikaty). Poza trybem bezprzetargowym sprzedaż może być prowadzona w trybie przetargowym. Należy jednak podkreślić, że widoczna jest korelacja pomiędzy wysokością bonifikaty a liczbą sprzedawanych lokali (większa bonifikata wpływa na szybszy proces prywatyzacji). Od 2014 r. w związku rozstrzygnięciem NSA nastąpił diametralny spadek sprzedaży, ponieważ od tego roku sprzedaż lokali prowadzona jest głównie w trybie przetargu.

Wykres 28. Liczba sprzedanych lokali w latach 2005-2019.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 29. Całkowity dochód ze sprzedaży lokali w latach 2005-2019 (w milionach zł).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

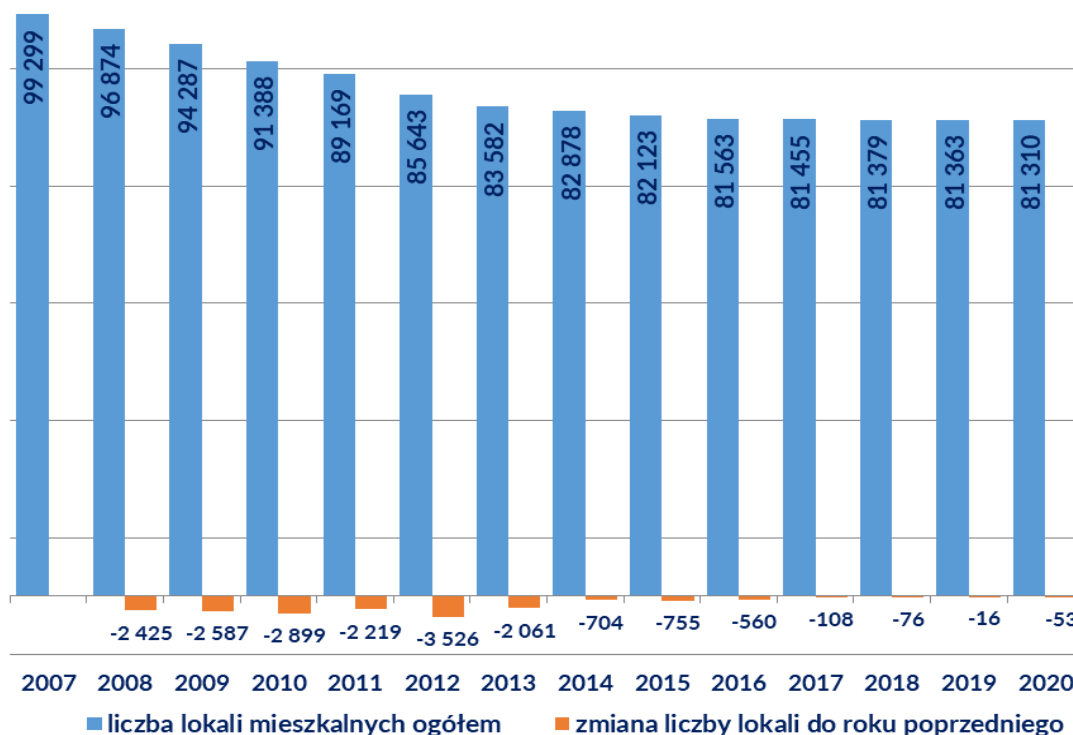
Przede wszystkim należy zauważyć, że o ile liczba sprzedawanych lokali zmniejszyła się o 99% (2005 r. do 2019 r), to spadek dochodów ze sprzedaży nie był tak gwałtowny. Sprzedaż lokali w drodze przetargu pozwala bowiem uzyskać większe przychody przy mniejszym ubytku mieszkań. W latach 2005-2013 sprzedano prawie 20,5 tys lokali, za łączną kwotę ponad 604 mln zł, a w latach 2014 - 2019 (kiedy nie było bonifikaty) sprzedano niecałe 230 lokali za ponad 85 mln zł. Przekładając to na średnią cenę lokalu można stwierdzić, że w 2013 r. średnia cena zbywanego lokalu wyniosła 33 tys zł, podczas gdy w 2019 r. zbycie 1 lokalu oznaczało ponad 1,2 mln zł wpływu do budżetu Miasta.

Należy nadmienić, iż aktualna polityka Miasta w zakresie sprzedaży jest zbieżna z wnioskami Narodowego Programu Mieszkaniowego (uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27.09.2016 r.), w którym stwierdzono, iż: „trwa, niekorzystny z punktu widzenia dostępności mieszkań dla niezamożnych gospodarstw domowych, proces prywatyzacji zasobów gminnych, które potencjalnie mogłyby się przyczynić do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych takich osób i rodzin”.

Jest to tym bardziej zasadne, że nie jest możliwe pogodzenie działań polegających jednocześnie na sprzedaży lokali z zasobu Miasta z dużą bonifikatą i budowie kolejnych lokali za środki uzyskane z tej sprzedaży, bowiem środki te byłyby niewystarczające. Zwrócono na to uwagę w WPGZM na lata 2018-2022, gdzie podkreślono, że w sytuacji wysokich nakładów ponoszonych na budownictwo trudno jest uzasadnić ekonomicznie sprzedaż lokali z bonifikatą. Wskazano również, że dochody uzyskiwane w 2013 r. ze sprzedaży 6-7 lokali pozwalają na wybudowanie tylko 1 lokalu. Obecnie, wskutek znacznego wzrostu kosztów budowy, relacja ta byłaby jeszcze bardziej niekorzystna. Należy bowiem podkreślić, że wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (rozumiany jako przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych) wynosi dla m.st. Warszawy 7197,41 zł i wzrósł od 2013 r. o 37% (z kwoty 5258 zł). Z uwagi na brak argumentów przemawiających za sprzedażą lokali, ograniczono zbywanie do maksimum 100 lokali rocznie w skali całego Miasta.).

Na skutek ograniczenia sprzedaży i braku zwrotów liczba lokali w zasobie od kilku lat utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Niewielkie różnice w liczbie lokali wynikają z innych czynników, a w szczególności: nowych inwestycji mieszkaniowych, przebudów lokali czy rozbiórek.

Wykres 30. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007-2019 i prognoza na 2020 (dane na koniec roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższych danych wynika, że roczny ubytek liczby lokali mieszkalnych wynosił średnio ok. 1 400 mieszkań, przy czym największy spadek nastąpił w latach 2008-2013 r., co wynikało z większej skali sprzedaży lokali. Natomiast od 2014 roku średnioroczne zmniejszenie zasobu wynosi 320 lokali mieszkalnych, a w ostatnich 3 latach spadek jest już nieznaczny.

W stosunku do wykazywania danych w poprzednich programach wieloletnich, nastąpiła zmiana w zakresie lokali socjalnych. Od 2019 roku w ustawie o ochronie praw lokatorów pojęcie lokalu socjalnego zostało zastąpione określeniem najem socjalny lokalu. W związku z tym nie wydzielano lokali socjalnych i nie prowadzi rejestrów tych lokali. Na koniec 2019 roku liczba umów najmu socjalnego wynosiła 7 357.

Powyższe dane nie obejmują towarzystw budownictwa społecznego, których zasób liczy aktualnie 2 789 mieszkań.

3.1.1 Stan techniczny i standard wyposażenia zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy

3.1.1.1 Stan techniczny budynków mieszkalnych m.st. Warszawy

Stan techniczny określono dla budynków z mieszkaniami stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy, zwanych dalej „budynkami Miasta”.

Na podstawie informacji otrzymanych z dzielnic dotyczących stanu technicznego i niezbędnych robót do wykonania w tych budynkach dokonano charakterystyki tych budynków i przedstawiono ją w podziale na 5 grup:

- 1) Budynki w stanie dobrym (procentowe zużycie 0-15%)

- elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
- 2) Budynki w stanie średnim (procentowe zużycie 16-30%)
 - elementy budynku są utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacjach.
- 3) Budynki w stanie dostatecznym (procentowe zużycie 31-50%)
 - w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
- 4) Budynki w stanie dopuszczającym (procentowe zużycie 51-70%)
 - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
- 5) Budynki w stanie złym (procentowe zużycie 71-100%)
 - w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub przeprowadzenia remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan zasobu są m.in.: wiek budynku, rodzaj konstrukcji, sposób wykonania, sposób użytkowania, zużycie techniczne wynikające z wykonania bądź braku wykonywania niezbędnych napraw.

W 1 886 budynkach Miasta położonych było 2 893 lokali mieszkalnych (w liczbie tej nie ujęto lokali mieszkalnych będących własnością Miasta usytuowanych w budynkach oświatowych, które stanowią 0,2% całego zasobu Miasta). Większość, bo 75% budynków Miasta powstała przed II wojną światową, natomiast wybudowanych po 1990 roku jest tylko 96 budynków (5,1% z budynków Miasta).

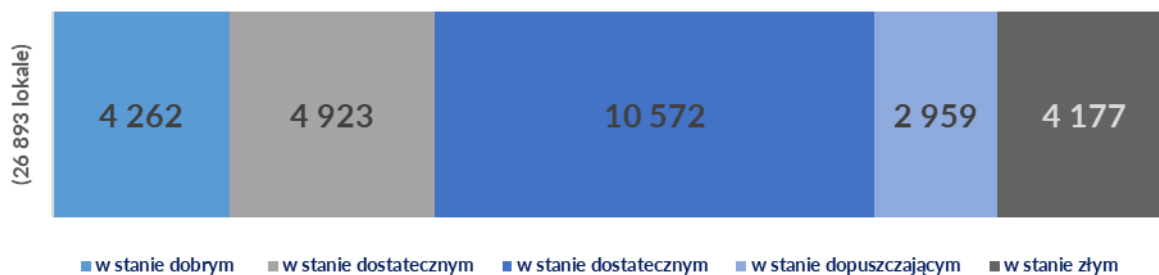
Zgodnie z przyjętym ww. podziałem na grupy stan techniczny budynków i lokali Miasta przedstawiono na wykresie nr 31.

Wykres 31. Charakterystyka stanu technicznego budynków Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 32. Charakterystyka stanu technicznego lokali Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W powyższych wykresów wynika, iż zasób mieszkaniowy Miasta tworzy 1886 budynków, w tym:

- 22,6% w stanie dobrym i średnim (34% lokali mieszkalnych - 9185),
- 43% w stanie dostatecznym (39% lokali mieszkalnych - 10 572),
- 16% w stanie dopuszczającym (11% lokali mieszkalnych - 2 959),
- 18% w stanie złym (16% lokali mieszkalnych - 4 177).

Stan techniczny budynków i lokali szczegółowo z podziałem na Dzielnice przedstawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Stan techniczny budynków i lokali Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)

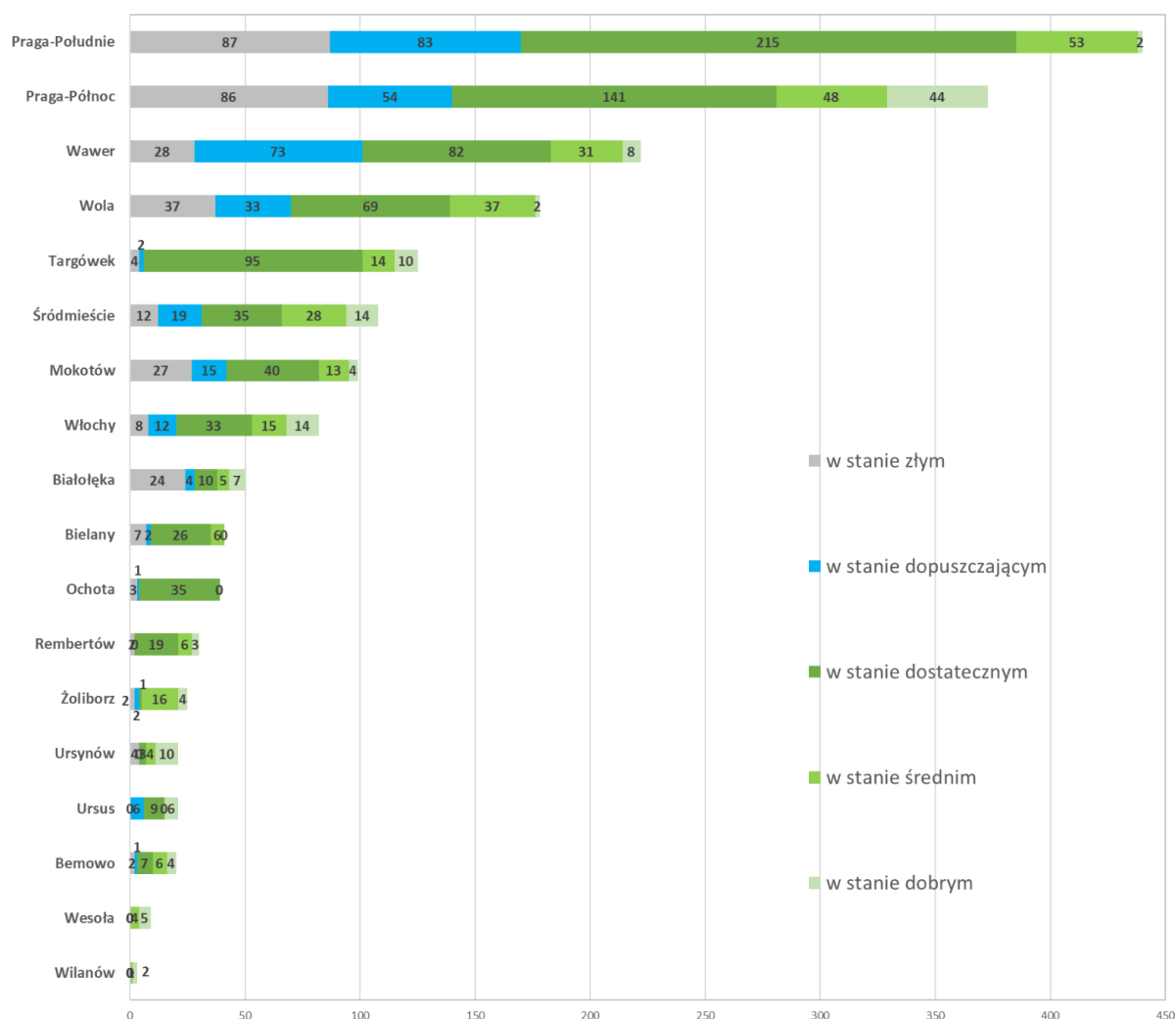
Dzielnice	Budynki Miasta		W stanie technicznym (% w stosunku do zasobu Dzielnicy):										W stanie technicznym złym % w stosunku do wszystkich budynków Miasta	
	Liczba budynków	w tym lokali mieszkalnych	dobrym		średnim		dostatecznym		dopuszczającym		złym			
			budynki	w tym lokale	budynki	w tym lokale	budynki	w tym lokale	budynki	w tym lokale	budynki	w tym lokale		
			[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	
Bemowo	20	353	20%	76%	30%	17%	35%	5%	5%	0%	10%	1%	0,11%	0,02%
Białołęka	50	548	14%	42%	10%	36%	20%	6%	8%	3%	48%	12%	1,27%	0,24%
Bielany	41	866	0%	0%	15%	7%	63%	88%	5%	1%	17%	4%	0,37%	0,13%
Mokotów	99	923	4%	6%	13%	31%	40%	40%	15%	10%	27%	13%	1,43%	0,45%
Ochota	39	632	0%	0%	0%	0%	90%	91%	3%	3%	8%	6%	0,16%	0,13%
Praga Południe	440	4 570	0%	3%	12%	17%	49%	49%	19%	19%	20%	13%	4,61%	2,13%
Praga Północ	373	7 918	12%	13%	13%	14%	38%	34%	14%	13%	23%	26%	4,56%	7,52%
Rembertów	30	189	10%	24%	20%	15%	63%	60%	0%	0%	7%	1%	0,11%	0,01%
Śródmieście	108	1 495	13%	12%	26%	30%	32%	24%	18%	19%	11%	15%	0,64%	0,86%
Targówek	125	1 800	8%	32%	11%	14%	76%	53%	2%	0%	3%	1%	0,21%	0,08%
Ursus	21	367	29%	65%	0%	0%	43%	23%	29%	12%	0%	0%	0,00%	0,00%
Ursynów	21	491	48%	54%	19%	41%	14%	4%	0%	0%	19%	1%	0,21%	0,02%
Wawer	222	1 118	4%	29%	14%	11%	37%	30%	33%	24%	13%	6%	1,48%	0,27%
Wesoła	9	86	56%	81%	44%	19%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,00%	0,00%
Wilanów	3	15	67%	67%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,00%	0,00%
Włochy	82	842	17%	39%	18%	22%	40%	30%	15%	6%	10%	3%	0,42%	0,10%
Wola	178	4 071	1%	2%	21%	25%	39%	43%	19%	8%	21%	24%	1,96%	3,57%
Żoliborz	25	609	16%	71%	64%	26%	4%	1%	8%	1%	8%	1%	0,11%	0,01%
RAZEM	1 886	26 893	7%	16%	15%	18%	43%	39%	16%	11%	18%	16%	17,66%	15,53%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższych danych wynika, iż największy udział budynków Miasta w stanie złym w stosunku do posiadanego przez dzielnicę zasobu występuje w dzielnicy Białołęka (48%), Mokotów (27%), Praga-Północ (23%), Wola (21%), Praga-Południe(20%). Natomiast w odniesieniu do całego zasobu Miasta największa liczba budynków w stanie złym występuje w dzielnicy Praga-Południe (87 szt.), Praga-Północ (86 szt.), oraz Wola (37 szt.). W dużej mierze są to budynki niezamieszkałe, do znacznej części z nich zgłoszone zostały roszczenia.

Stan techniczny budynków Miasta w wartościach bezwzględnych przedstawia poniższy wykres.

Wykres 33. Charakterystyka stanu technicznego budynków Miasta z podziałem na Dzielnice (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Na przykładzie Dzielnicy Praga-Północ można zauważyć wpływ działań Miasta mających na celu wspomaganie dzielnic w poprawie stanu technicznego i standardu budynków Miasta. M.in. dzięki realizowanym w dzielnicy działaniom rewitalizacyjnym oraz programowi „Ciepło sieciowe w budynkach komunalnych” można zauważyć znaczny wzrost liczby budynków Miasta w stanie dobrym i średnim. W samej dzielnicy Praga-Północ wg danych na rok 2016 było 18 budynków Miasta w stanie dobrym, w roku 2019 były to już 44 budynki Miasta, co stanowi to ponad 140% wzrost. Natomiast wśród budynków Miasta w stanie średnim zanotowany został

wzrost o 380%, tj. z 10 w 2016 r. do 48 w roku 2019. Pomimo tego, że w dzielnicy jest 86 budynków w stanie złym, to 39 z nich jest niezamieszkałych i pozostają do decyzji dzielnicy o ich dalszym przeznaczeniu.

Wg danych na dzień 31.12.2019 r. spośród 1 886 budynków stanowiących zasób m.st. Warszawy:

- 1425 budynków posiadało uregulowany stan prawny,
- 461 budynków usytuowanych jest na nieruchomościach, co do których zgłoszono roszczenia dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.

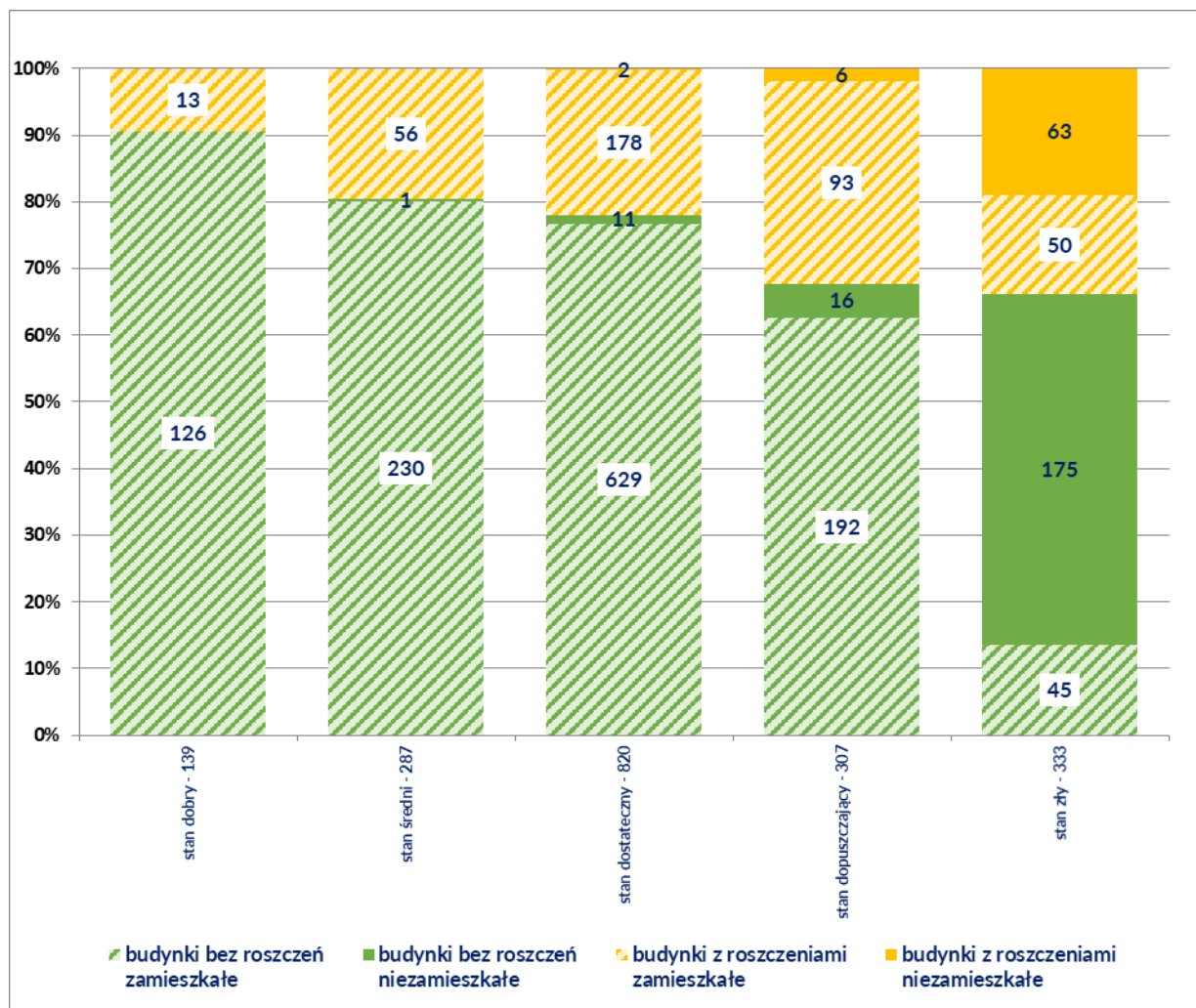
Biorąc pod uwagę podział na stan techniczny poniżej na wykresach przedstawiono udział budynków Miasta zamieszkałych i z roszczeniami w tych grupach.

Wykres 34. Udział procentowy budynków Miasta zamieszkałych i z roszczeniami z podziałem na grupy stanu technicznego (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 35. Udział liczbowy budynków Miasta zamieszkałych i z roszczeniami z podziałem na grupy stanu technicznego (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

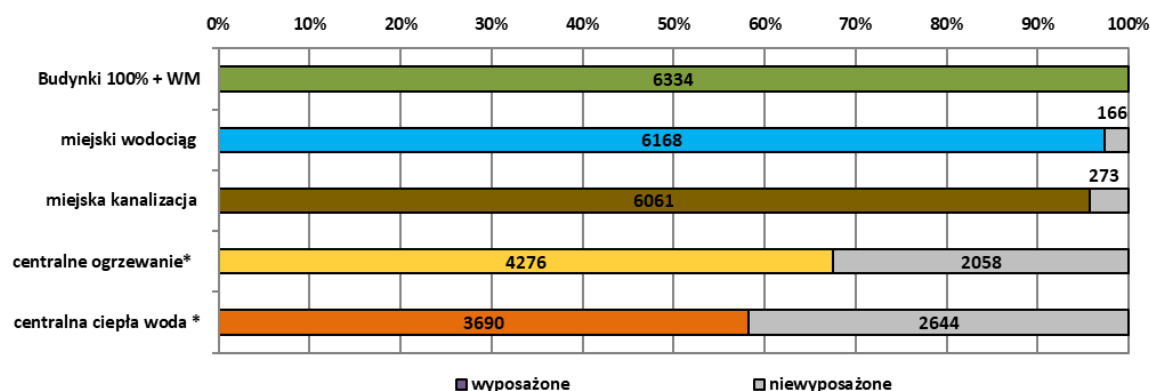
Z powyższych wykresów wynika, że większość budynków w złym stanie technicznym jest niezasiedlona i oczekuje na inne przeznaczenie. Ponadto budynki, do których zgłoszono roszczenia stanowią znaczną część (ponad 30%) budynków w stanie dopuszczającym i złym. W zakresie stanu technicznego budynków były podejmowane działania zmierzające do uzyskania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - w dopuszczającym i dostatecznym stanie technicznym

3.1.1.2 Stan wyposażenia lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta

Stan wyposażenia zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy w instalacje i urządzenia budowlane pokazano w ujęciu:

- wszystkie budynki mieszkalne (należące w 100% do Miasta oraz Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta),
- budynki mieszkalne stanowiące 100% Miasta.

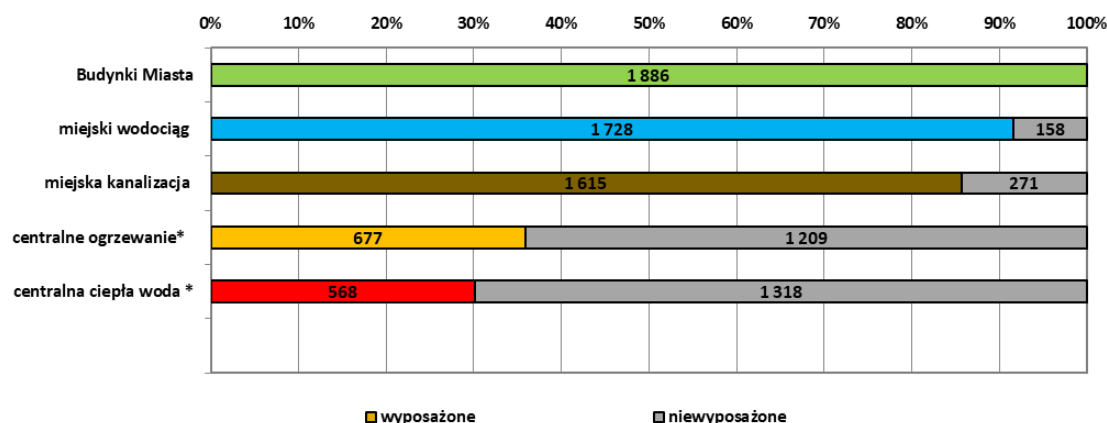
Wykres 36. Stan wyposażenia budynków Miasta oraz Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta (na dzień 31.12.2019 r.).



* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 37. Stan wyposażenia budynków Miasta (na dzień 31.12.2019 r.).



* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

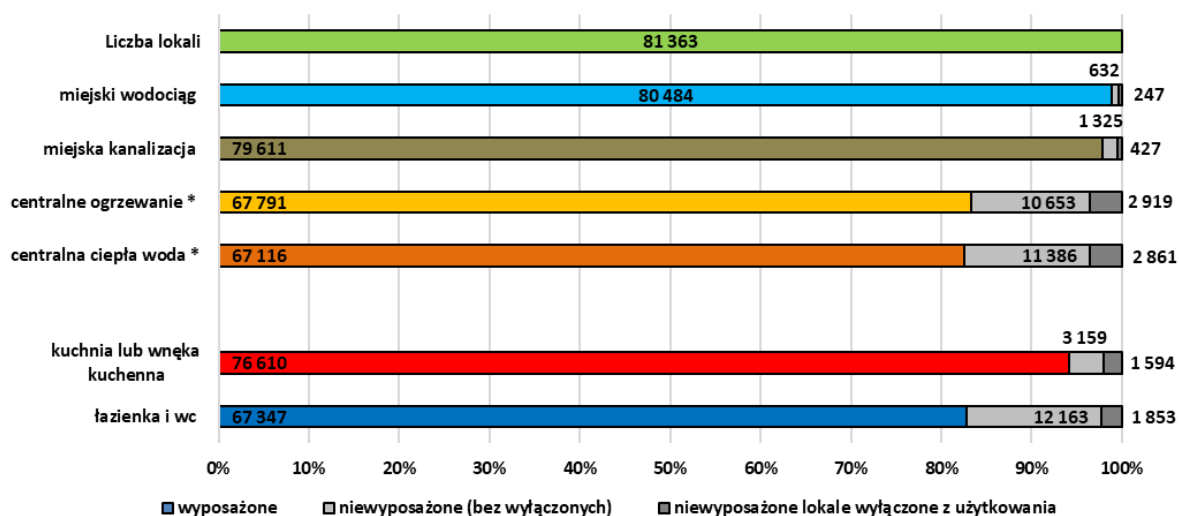
Z danych przedstawionych na wykresie wynika, iż z ogólnej liczby 1 886 budynków Miasta: 64,1 % budynków pozbawionych jest instalacji centralnego ogrzewania; 69,9% - centralnej ciepłej wody; 8,4% - miejskiego wodociągu i 14,4% miejskiej kanalizacji. Należy jednak mieć na uwadze, że w liczbie tej ujęte są 274 budynki niezamieszkałe.

Analogicznie do przedstawionych powyżej danych w zakresie budynków stan wyposażenia lokali również pokazano w ujęciu:

- wszystkie lokale mieszkalne Miasta (w budynkach mieszkalnych 100% Miasta oraz Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta i innych np. w budynkach oświatowych),
- lokale mieszkalne w budynkach stanowiących 100% Miasta.

Stan wyposażenia lokali został pokazany z zaznaczeniem, iż znaczną część lokali niewyposażonych w instalacje/pomieszczenia stanowią lokale wyłączone z eksploatacji (niezamieszkałe).

Wykres 38. Stan wyposażenia wszystkich lokali mieszkalnych Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



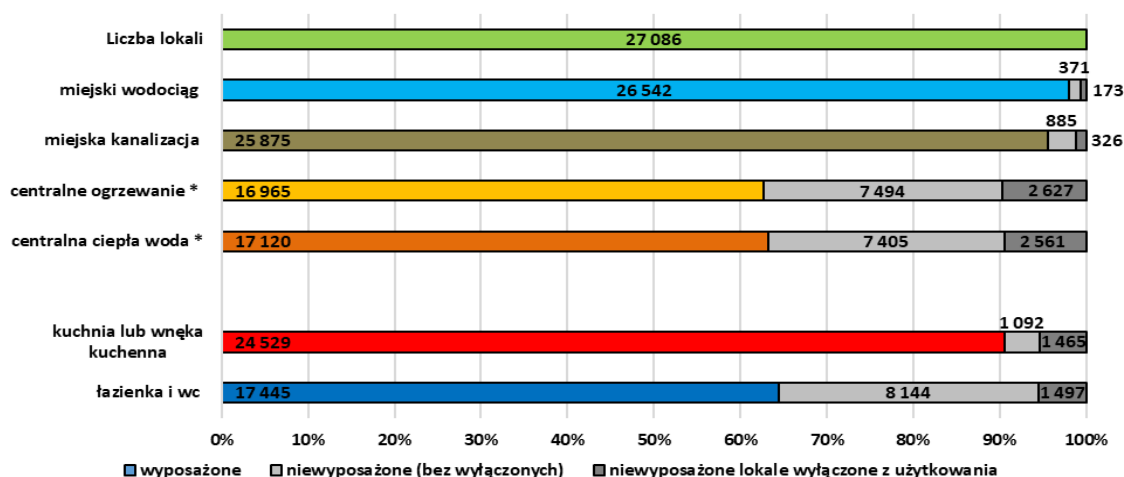
* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Poniżej przedstawiono procentowy udział lokali **niewyposażonych** (bez lokali wyłączonych) w ogólnej liczbie lokali mieszkaniowego zasobu Miasta (81 363):

miejskiego wodociągu	632 lokale	0,80%
miejskiej kanalizacji	1 325 lokale	1,60%
centralnego ogrzewania	10 653 lokale	13,10%
centralnej ciepłej wody	11 386 lokale	14,00%
kuchni lub wnęki kuchennej	3 159 lokale	3,90%
łazienki i „wc”	12 163 lokale	14,9% - w tym 6,4 % posiada jedno z tych pomieszczeń

Wykres 39. Stan wyposażenia lokali mieszkalnych w budynkach 100% Miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



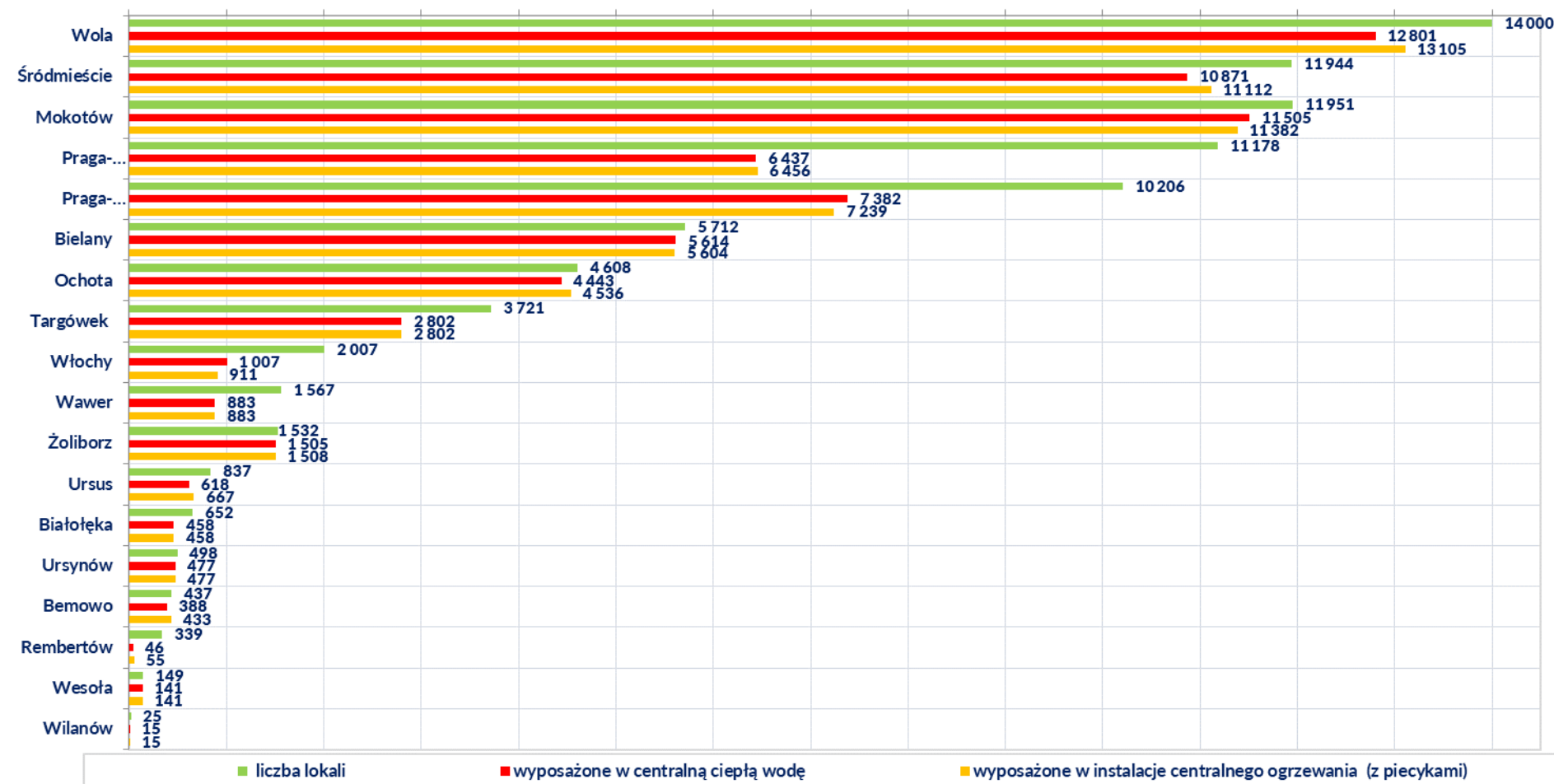
* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Poniżej przedstawiono procentowy udział lokali niewyposażonych (bez lokali wyłączonych) w ogólnej liczbie lokali w budynkach 100% Miasta (27 086):

miejskiego wodociągu	371 lokali	1,40%
miejskiej kanalizacji	885 lokali	3,30%
centralnego ogrzewania	7 494 lokali	27,70%
centralnej ciepłej wody	7 405 lokali	27,30%
kuchni lub wnęki kuchennej	1 092 lokali	4,00%
łazienki i „wc”	8 144 lokali	30,1% w tym 12% posiada jedno z tych pomieszczeń

Wykres 40. Liczba wszystkich lokali mieszkalnych Miasta posiadających instalację centralnego ogrzewania* i centralnej ciepłej * wody z miejskich sieci ciepłowniczej i gazowej na tle całego zasobu mieszkaniowego dzielnicy razem z lokalami wyłączonymi z użytkowania (na dzień 31.12.2019 r.)



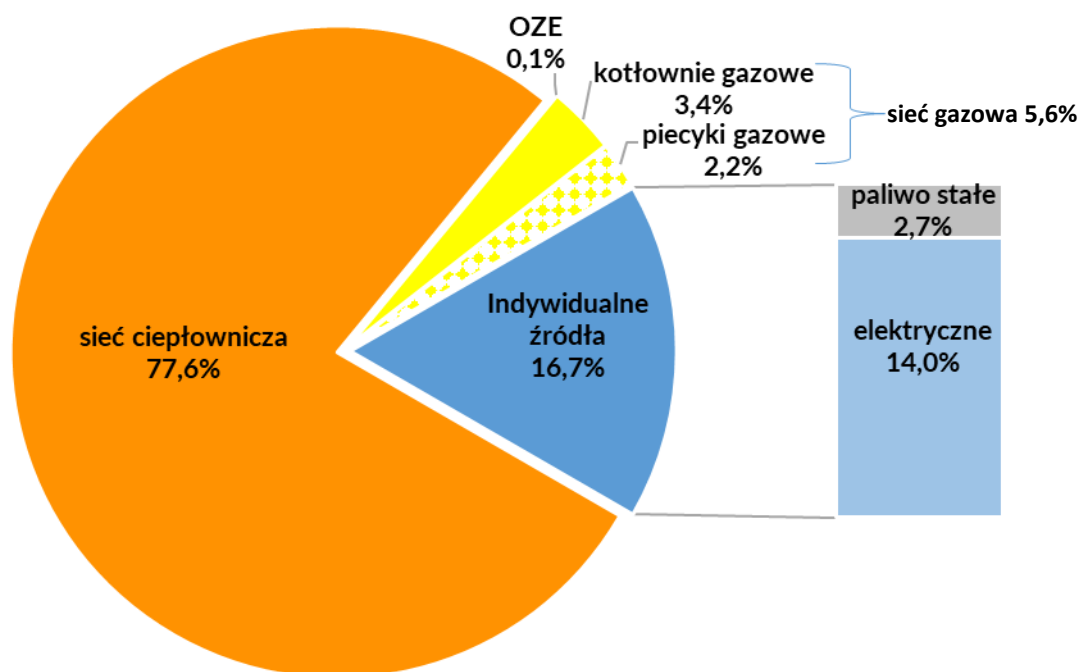
* należy rozumieć lokale wyposażone w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, kotłowni gazowej w budynku, indywidualnych piecyków gazowych w lokalu oraz ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największa skala braku ogrzewania opartego na sieci (ciepłowniczej i gazowej) w stosunku do posiadanego zasobu w Dzielnicy występuje w Rembertowie (83,8%), Włochach (54,6%), Wawrze (43,7%), Pradze-Północ (42,2%), Pradze-Południe (29,1%). W Dzielnicach tych pozostałe lokale ogrzewane są poprzez indywidualne źródła obejmujące zasięgiem jedno mieszkanie, gdzie nośnikiem ciepła jest paliwo stałe i energia elektryczna. W skali całego Miasta ten rodzaj ogrzewania stanowi 16,7%. Główną przyczyną niedoboru jest brak infrastruktury ciepłowniczej i gazowej w pobliżu budynków mieszkalnych Miasta.

Na Wykresie poniżej przedstawiono sposób ogrzewania lokali Miasta w zależności od nośnika energii (rodzaju stosowanego paliwa).

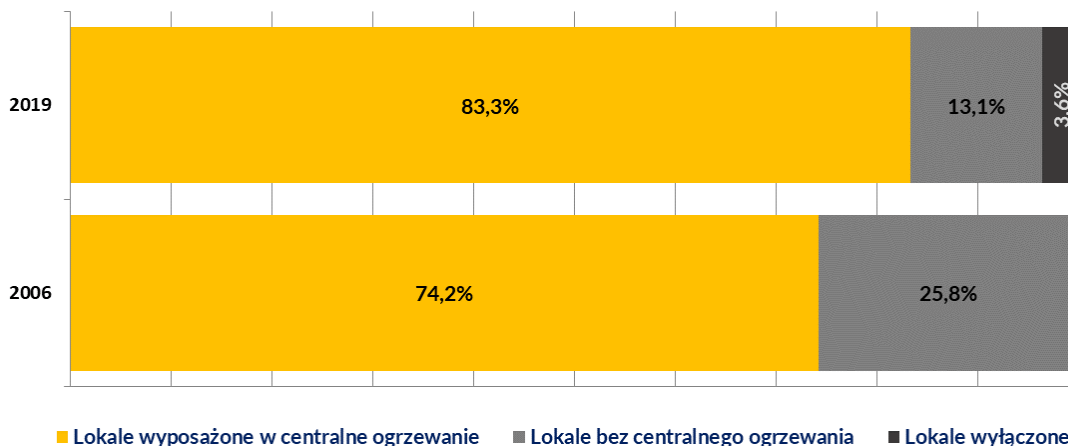
Wykres 41. Sposób ogrzewania wszystkich 81 363 lokali mieszkalnych w zależności od rodzaju nośnika energii (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

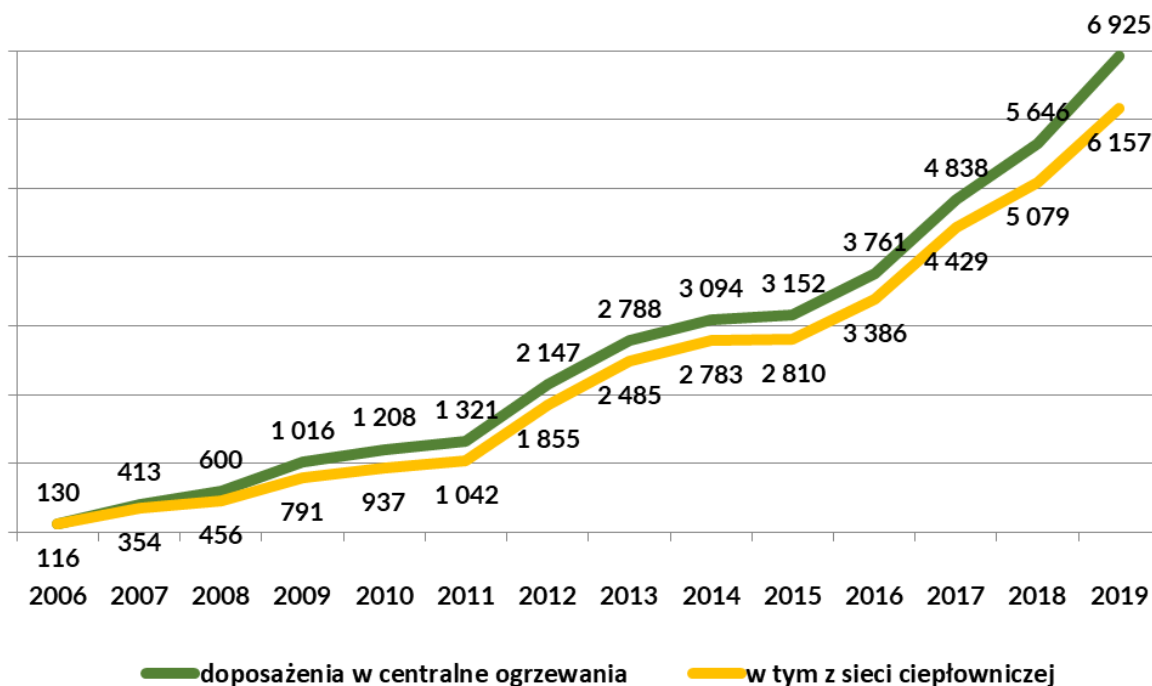
Na przestrzeni ostatnich 13 lat m.st. Warszawa realizowało program doposażania budynków Miasta w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Na wykresach nr 42 i 43 przedstawiono efekt działania Programu.

Wykres 42. Stan wszystkich 81 363 lokali Miasta wyposażonych i pozbawionych instalacji centralnego ogrzewania w 2006 i 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 43. Roczny wzrost liczby lokali Miasta doposażonych w system grzewczy.



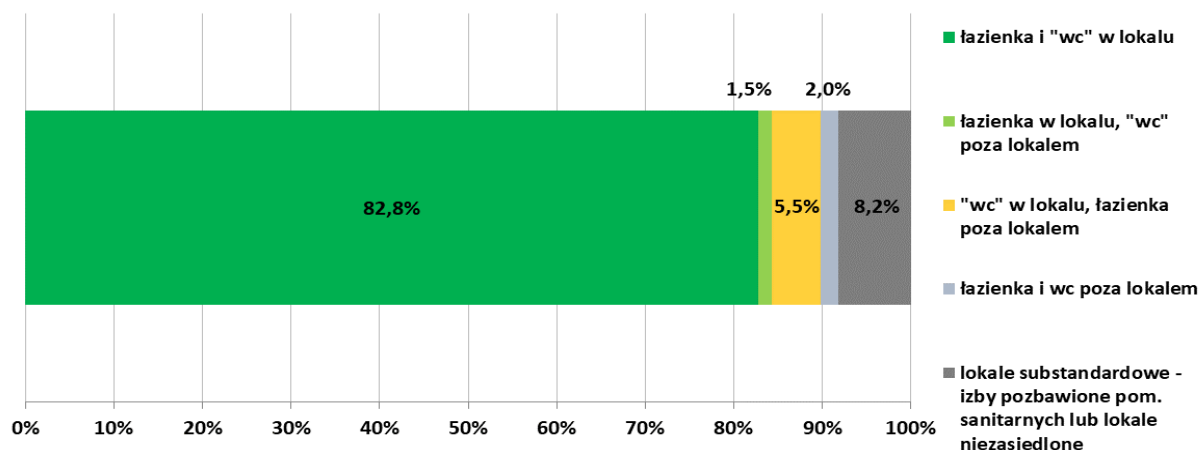
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wśród budynków stanowiących własność w 100% m.st. Warszawa wiele obiektów nie posiada wind osobowych. Często są to budynki posiadające co najmniej 3 kondygnacje. W czasie ich budowy przepisy nie nakładały obowiązku wyposażania budynku w windę. 75% zasobu stanowią budynki wybudowane przed II Wojną Światową. Głównymi przeszkodami w doposażeniu budynków są: brak technicznej możliwości budowy windy (brak dostępu do klatki schodowej, brak możliwości dobudowy szybu obok budynku) oraz brak zgody konserwatora zabytków na ingerencję w substancję historyczną budynków. Po przeanalizowaniu przez Dzielnice możliwości doposażenia budynków rozpoczęte zostały działania mające na celu doposażenie 38 budynków w 43 windy osobowe. W 2019 r. Miasto przeznaczyło dodatkowe środki w budżecie na doposażenie takich budynków. W pierwszej

kolejności zaplanowane zostało doposażenie budynków, które mają powyżej 3-4 kondygnacji naziemnych, takich, w których już mieszkają osoby starsze oraz rodziny z małymi dziećmi. W 2019 doposażony został pierwszy budynek.

Według danych na koniec 2019 r. 17,2% ogólnej liczby lokali pozbawionych było łazienki i „wc” albo jednego z tych pomieszczeń.

Wykres 44. Stan wyposażenia wszystkich lokali w mieszkaniowym zasobie m.st. Warszawy w łazienki i „wc” (na dzień 31.12.2019 r.)



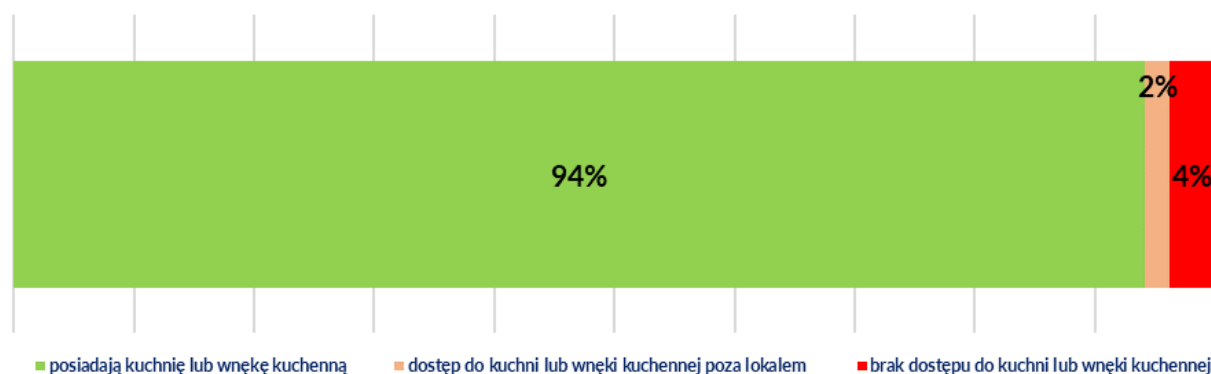
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Najwięcej lokali pozbawionych pomieszczeń sanitarnych znajduje się w dzielnicach Praga-Północ, Praga-Południe oraz Wola.

Doposażenia lokali w pomieszczenia kuchenne i sanitarne wymagają w większości dokonania zmian w układzie funkcjonalno-użytkowym lokali w budynku. Niejednokrotnie związane to jest z koniecznością połączenia lokali i zmiany ich powierzchni, a więc i tymczasowego wykwaterowania z lokalu.

Poziom wyposażenia mieszkań w miejsca przygotowywania posiłku przedstawia wykres 45.

Wykres 45. Stan wyposażenia wszystkich lokali w mieszkaniowym zasobie m.st. Warszawy w pomieszczenie kuchenne lub wnękę kuchenną (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Według danych na koniec 2019 r. 94% zasobu mieszkaniowego Miasta posiada pomieszczenie kuchenne lub wnękę kuchenną w lokalu, a 2% posiada dostęp do tych pomieszczeń poza lokalem. W przypadku braku dostępu do tych pomieszczeń lokale wyposażone są zwykle co najmniej w dwupalnikowe kuchenki elektryczne. Lokale takie występują w większości w dzielnicach: Mokotów, Śródmieście, Wola, Praga-Południe, Praga-Północ, Targówek.

Dane dotyczące stanu wyposażenia budynków i lokali Miasta pozwalają na określenie kierunku działań, jakie należy podjąć w celu podniesienia standardu wyposażenia zasobu mieszkaniowego.

Wnioski:

1. W ogólnej liczbie lokali Miasta występuje znaczna liczba lokali niepełnowartościowych 10,2 % bez łazienki i WC w lokalu i 4% lokali bez kuchni bądź wnęki kuchennej.
2. W Warszawie w okresie ostatnich 13 lat nastąpił dynamiczny wzrost doposażeń lokali Miasta w instalację centralnego ogrzewania, średnio 500 mieszkań rocznie. W 2019r. podłączono do sieci ciepłowniczej rekordowe 1 043 lokale Miasta.

3.1.2 Analizę potrzeb remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali

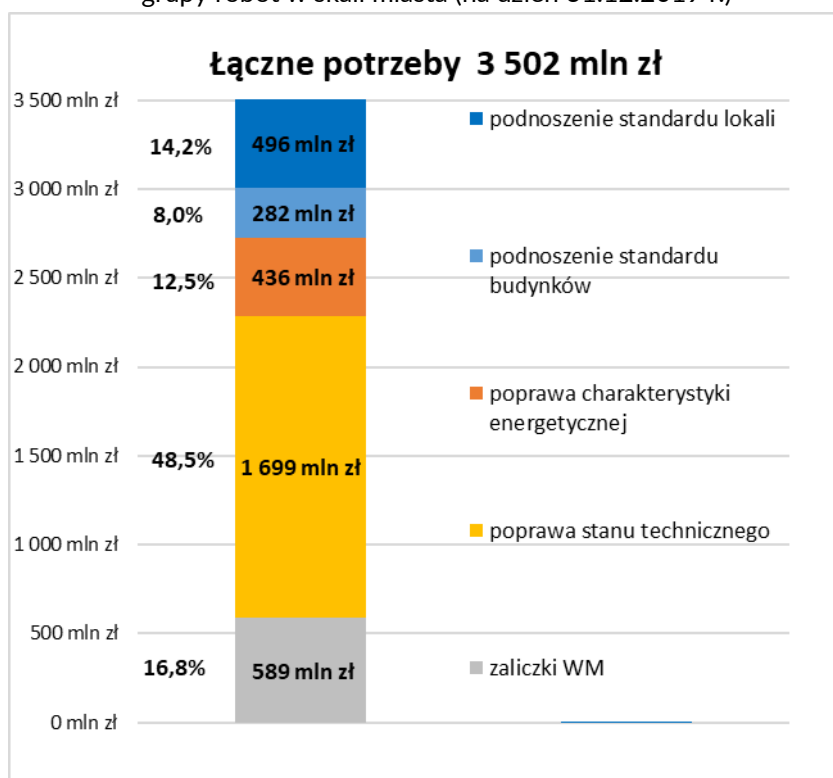
Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali Miasta ustalane są w oparciu o protokoły dokonanych okresowych przeglądów budowlanych, opinii i ekspertyz rzeczoznawców oraz nakazów instytucji zewnętrznych. Z danych oszacowanych przez dzielnice wynika, że potrzeby te na dzień 31.12.2019 r. wynosiły łącznie prawie **3 502 mln zł**. Potrzeby te uszeregowano wg 2 grup:

- I. Zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego – **1 699 mln zł** (48,5% potrzeb)
- II. Podnoszenie standardu i poprawa charakterystyki energetycznej – **1 214 mln zł** (34,7% potrzeb)
w tym:
 - Poprawa charakterystyki energetycznej - 436 mln zł – 12,5 %
 - Podnoszenie standardu budynków - 282 mln zł – 8,0 %
 - Podnoszenie standardu lokali - 496 mln zł – 14,2 %

Do łącznej sumy potrzeb zaliczyć należy również zaliczki na fundusz remontowy (za okres 2020 - 2025) w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w wysokości **589 mln zł** (16,8 % potrzeb).

Udział poszczególnych grup robót remontowo-modernizacyjnych w całkowitych potrzebach remontowych Miasta został przedstawiony na poniższym wykresie.

Wykres 46. Struktura liczbowa i procentowa potrzeb remontowo-modernizacyjnych z podziałem na grupy robót w skali miasta (na dzień 31.12.2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Poniżej w tabeli przedstawiono grupy robót remontowo-modernizacyjnych przypisane do grup.

Tabela 5. Potrzeby remontowe w budynkach i lokalach Miasta w rozbiciu na grupy robót

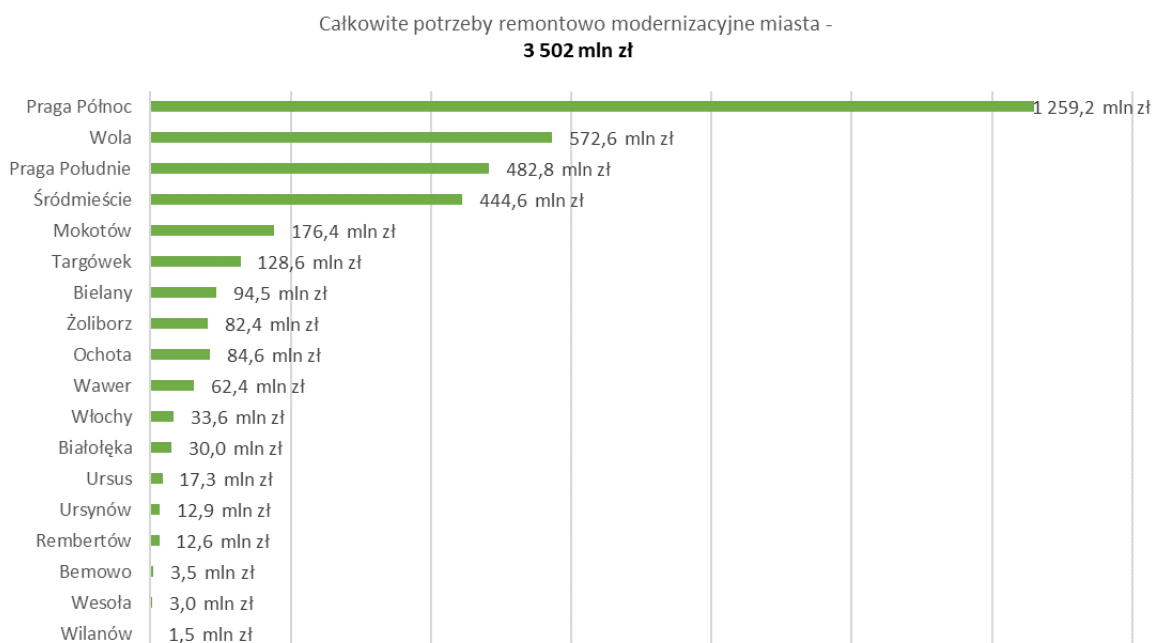
L.p.	Grupy robót z wyszczególnieniem	Łączna liczba bud. [szt.]	w tym lokali mieszk. [szt.]	Koszt wykonania [tys.zł]
1.	Poprawa stanu technicznego i stanu wyposażenia:			1 699 009
1.1	remonty kapitalne budynków mieszkalnych, w tym Rewitalizacja (również adaptacje na cele mieszkalne)	303	6 555	871 745
1.2	naprawa elementów konstrukcyjnych budynku (m. in. fundamenty, ściany nośne, stropy, schody, usunięcie lub zabezpieczenie zagrożeń)	324	5 576	247 347
1.3	remont dachu (w tym więźba)	509	7 778	91 606
1.4	remont klatek schodowych	661	11 345	50 992
1.5	remont/wymiana wind	105	3 215	17 939
1.6	remont elewacji	466	8 527	113 542
1.7	remont balkonów i tarasów	322	4 744	19 062
1.8	remont instalacji wodnej	344	6 908	20 839
1.9	remont instalacji kanalizacyjnej	365	5 451	18 687
1.10	remont instalacji c.w.	79	1 837	5 494
1.11	remont instalacji c.o.	87	2 515	9 346
1.12	remont instalacji gazowej	60	836	3 846
1.13	remont instalacji elektrycznej	525	8 625	39 099
1.14	konserwacje, awarie, przeglądy i drobne naprawy bieżące oraz pozostałe prace ogólnobudowlane	x	x	182 666
1.15	rozbiórki budynków mieszkalnych stwarzających zagrożenie	49	211	6 798
2.	Podnoszenie standardu budynków i lokali i poprawa charakterystyki energetycznej			1 214 108
2.1	Poprawa charakterystyki energetycznej:			436 495
2.1.1	termomodernizacja** kompleksowa	180	3 563	121 894
2.1.2	docieplenie budynku (ścian i/lub stropów)	516	7 122	183 439
2.1.3	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym lub części budynku	607	7 938	27 691
2.1.4	modernizacja instalacji wentylacji	177	2 294	5 940
2.1.5	doposażenie w instalacje c.c.w. i c.o., węzeł ciepłowniczy	95	1 670	37 594
2.1.6	doposażenie w instalacje c.c.w. i c.o., kotłownie gazowe	79	1 020	26 669
2.1.7	doposażenie w instalacje c.c.w. i c.o. - ind. piecyki gazowe (cały budynek)	82	335	10 035
2.1.8	doposażenie w instalacje OZE	98	2 856	12 319
2.1.9	opracowanie audytów energetycznych	363	5 713	4 689
2.1.10	pozostałe prace instalacyjne	x	x	6 225
2.2	Podnoszenie standardu budynków:			281 598
2.2.1	Przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (w tym adaptacje strychów na lokale komunalne)	18	219	56 023
2.2.2	poprawa dostępu do budynku/lokalu (doposażenie w windy)	57	1 542	19 675
2.2.3	doposażenie w instalację wodociągową	12	65	588
2.2.4	doposażenie w instalację kanalizacyjną	26	119	1 199
2.2.5	doposażenie w instalację gazową	114	1 189	12 695
2.2.6	doposażenie w instalację elektryczną	13	327	430
2.2.7	doposażenie w instalację niskoprądową	182	1 974	3 132
2.2.8	doposażenie w instalację odgromową	9	69	86
2.2.9	Rewaloryzacja terenu wokół budynku obejmująca zieleni, układ drogowy, wodny i oświetleniowy oraz elementy małej architektury - place zabaw, kapliczki, altany śmietnikowe	x	x	150 703
2.2.10	Dokumentacje techniczne	x	x	37 067
2.3	Podnoszenie standardu lokali			496 015
2.3.1	Remonty pustostanów (w tym również kompleksowe)	x	13 869	406 844
2.3.2	Bieżące remonty zasiedlonych lokali mieszkalnych w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji i/lub elementów wyposażenia technicznego	x	12 746	56 118
2.3.3	Doposażenie w brakujące pomieszczenia w tym wewnętrzne instalacje (niezbędne dla tych pomieszczeń):	x	1 870	15 532
	- kuchnia /aneks kuchenny	x	553	3 579
	- łazienka (w jednym pomieszczeniu wszystko razem wanna lub natrysk, umywalka, miska ustępowa)	x	906	9 455
	- "wc" (w przypadku braku możliwości zamontowania miski ustępowej w łazience)	x	433	2 498
2.3.4	Doposażenie w brakujące ogrzewanie w zakresie:	x	706	17 522
	- z sieci ciepłowniczej	x	232	3 891
	- z sieci gazowej (kotłownia gazowa/ indywidualne piecyki)	x	161	7 415
	- z pieców na paliwo stałe zgodnie z uchwałą antysmogową	x	51	2 590
	- ogrzewanie elektryczne	x	330	3 626
3.	Zaliczki na Wspólnoty Mieszkaniowe			589 281
Łącznie				3 502 398

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W ramach ww. potrzeb zawierają się również szacowane nakłady na budynki położone przy ul. Ząbkowskiej 23/25, Ząbkowskiej 22/24/26, Marii Kazimiery 18/20/22/24/26, Mickiewicza 65, Meissnera 7/9/11/13, wybudowane stosunkowo niedawno, bo w latach 1998-2002. Łączna kwota szacowana na uwzględnienie potrzeb remontowych, w tych budynkach wynosi ok. 65 mln zł.

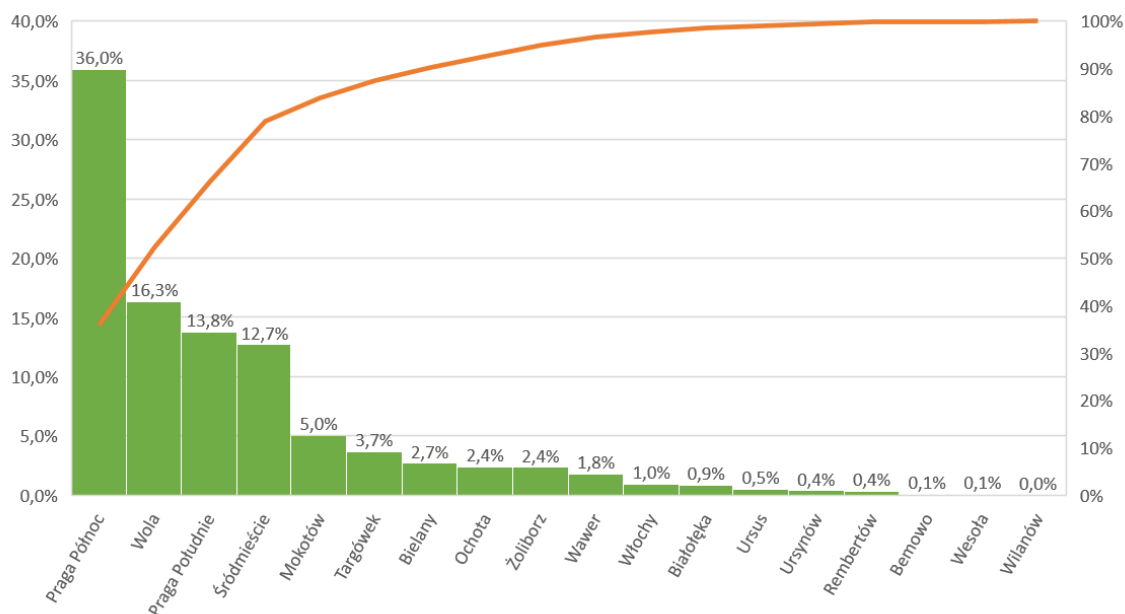
Poniżej na wykresie zostały przedstawione całkowite potrzeby w podziale na dzielnice m.st. Warszawy wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali.

Wykres 47. Potrzeby remontowe w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy w układzie liczbowym.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 48. Potrzeby remontowe w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy w układzie procentowym.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największe potrzeby remontowo-modernizacyjne wykazały dzielnice: Praga-Północ (ok. 36,0 %), Wola (16,3 %), Praga-Południe (13,8 %), Śródmieście (12,7 %) i Mokotów (5,0%). Stanowi to łącznie ponad 84% ogólnej kwoty potrzeb dla całego Miasta. Pozostałe 13 dzielnic łącznie wykazuje zaledwie 16% potrzeb.

Zasób w dzielnicach Praga-Północ, Wola, Praga-Południe i Śródmieście wymaga największych nakładów na poprawę stanu technicznego zasobu. W Dzielnicach tych występuje duży udział budynków wybudowanych przed II wojną światową.

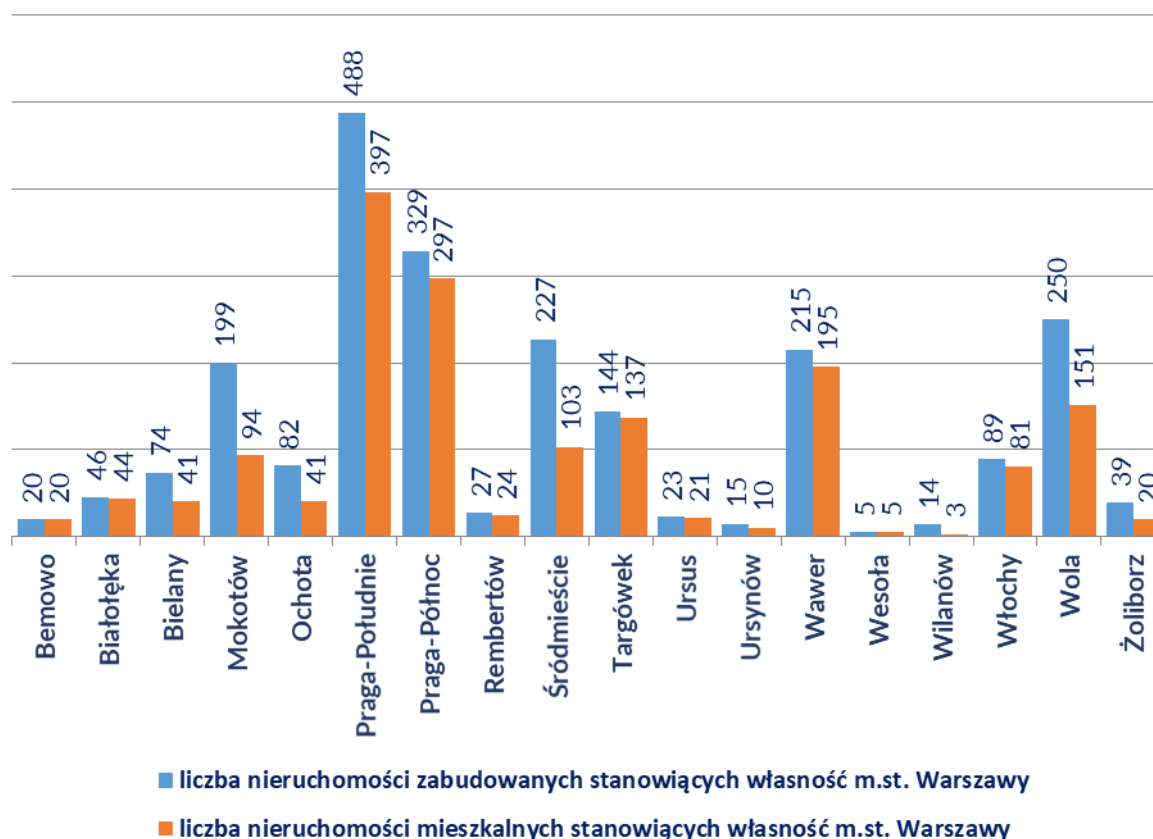
Potrzeby remontowo-modernizacyjne budynków i lokali Miasta znacznie przekraczają obecne możliwości finansowe i wykraczają poza 6-letnie ramy czasowe. Najwyższe potrzeby wykazała Dzielnica Praga-Północ ponad **1 259 mln zł.** co stanowi **36,0 %** wszystkich potrzeb remontowych-modernizacyjnych.

3.1.3 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zasób lokalowy Miasta usytuowany jest w nieruchomościach stanowiących własność m.st. Warszawy i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali. Według danych na koniec 2019 roku liczba nieruchomości, w których usytuowany jest zasób lokalowy Miasta, kształtuje się następująco:

- 1) nieruchomości zabudowane stanowiące własność m.st. Warszawy - **2 286**, w tym nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne – 1 684

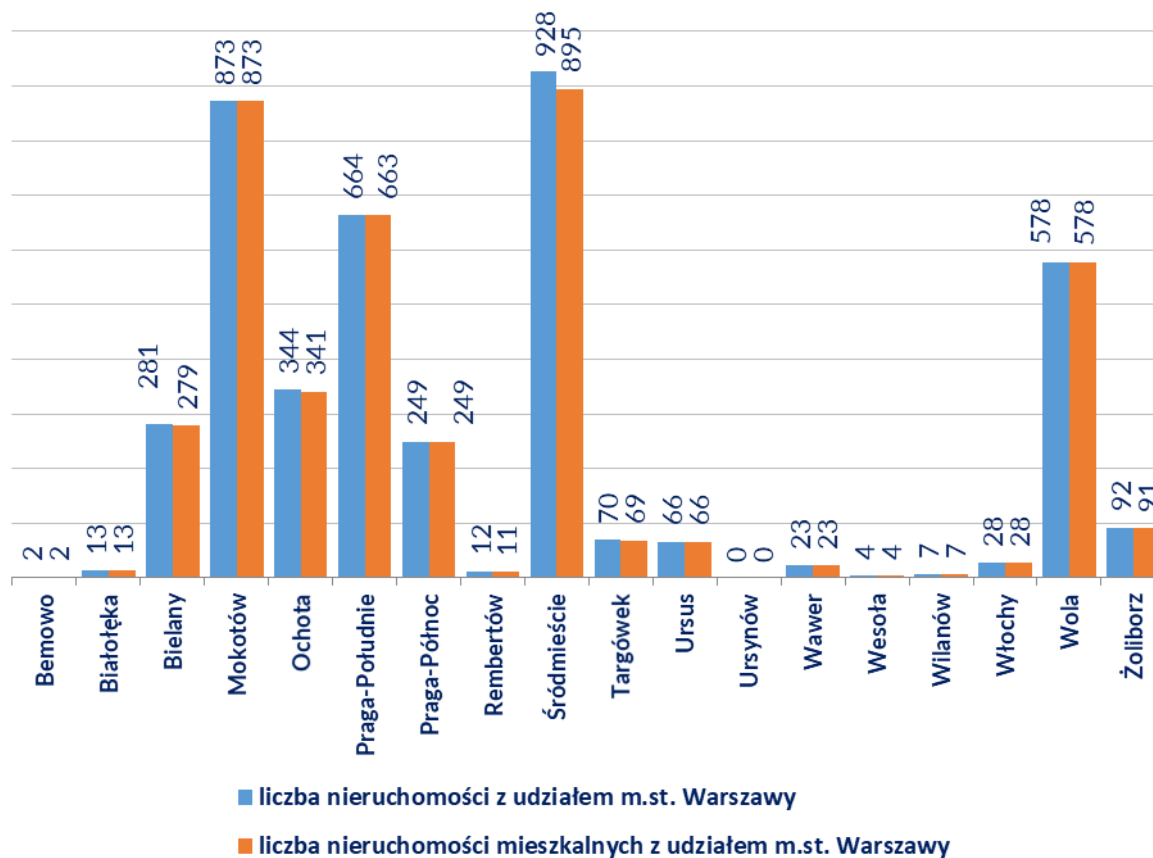
Wykres 49. Nieruchomości zabudowane stanowiące własność m.st. Warszawy w podziale na dzielnice wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

- 2) nieruchomości zabudowane, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali - **4 234**, w tym nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne – 4 192.

Wykres 50. Nieruchomości zabudowane, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali w podziale na dzielnice wg stanu na 31 grudnia 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Zarządzanie zasobem lokalowym Miasta w nieruchomościach budynkowych stanowiących własność Miasta i nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, sprawowane jest przez:

- 1) jednostki budżetowe, których zadaniem jest gospodarowanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy (12 Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami),
- 2) właściwy wydział Urzędu Dzielnicy zarządzający bezpośrednio zasobem lub nadzorujący umowy o zarządzanie,
- 3) inne komórki organizacyjne Urzędu m.st. Warszawy lub inne jednostki organizacyjne m.st. Warszawy.

Zadania Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicach m.st. Warszawy uregulowane są w statutach, przyjętych uchwałami Rady m.st. Warszawy, i dotyczą w szczególności gospodarowania, w granicach zwykłego zarządu, lokalowym zasobem m.st. Warszawy usytuowanym tak w nieruchomościach stanowiących własność m.st. Warszawy jak i w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali. Jednak jednostki te zarządzają nie tylko zasobem lokalowym, ale również mają inne ważne zadania m.in. zarządzanie nieruchomościami bez naniesień lub pobór opłaty targowej.

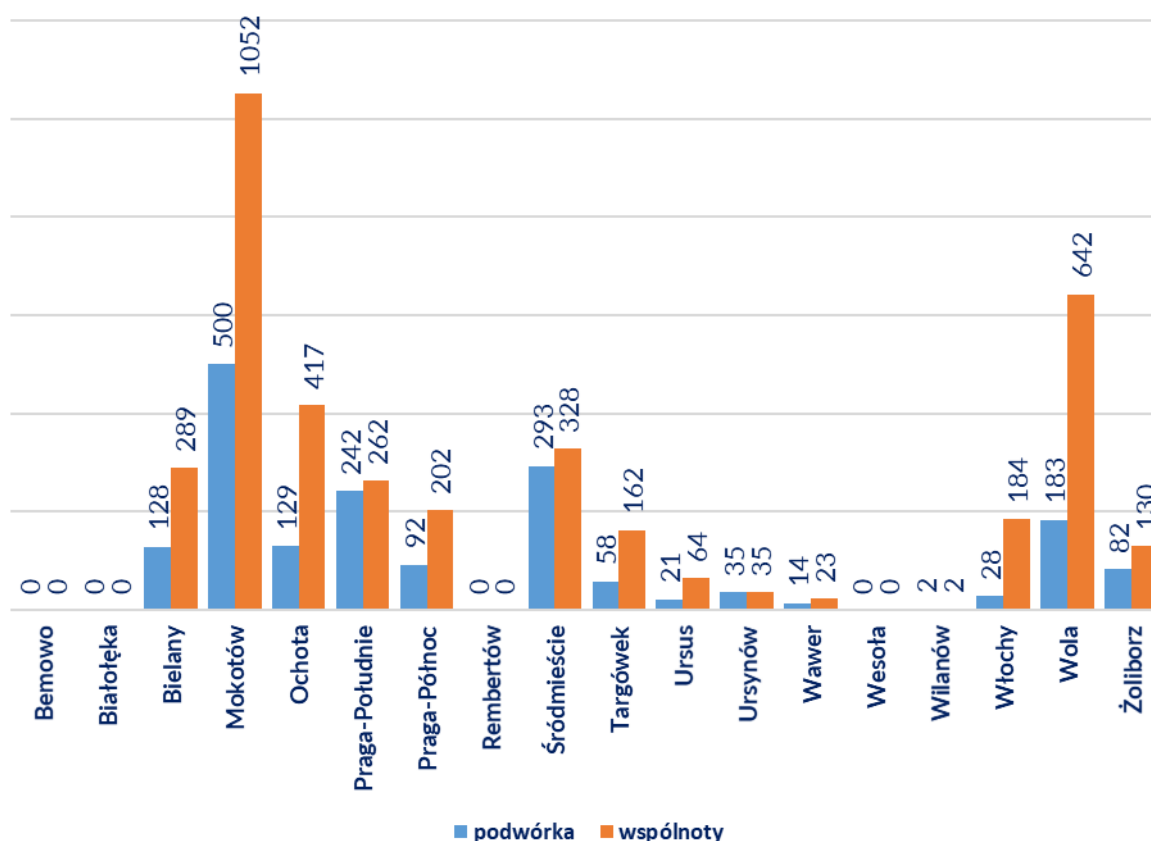
Pomimo tego, że duża część mieszkaniowego zasobu Miasta usytuowana jest w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali, to Zakłady mają obowiązek sprawowania administrowania i nadzoru nad tymi lokalami, choćby cała nieruchomość była zarządzana przez innego zarządcę niż ZGN.

Miejskie podwórka

W przeszłości rozpoczynając sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w danym budynku wydzielano działkę gruntu wyłącznie po tzw. obrysie budynku i wraz z lokalem zbywano udział w częściach wspólnych obejmujący udziały w tej wydzielonej części. W efekcie właściciele lokali nie legitymują się tytułem prawnym do gruntu wokół budynku – pozostaje on własnością Miasta. Ograniczenie nieruchomości gruntowej wyłącznie do działki gruntu pod budynkiem powoduje, że właściciele lokali nabytych od m.st. Warszawy korzystają z nieruchomości sąsiednich (podwórek) na przykład w celu: dojścia lub dojazdu do budynku, posadowienia altan śmietnikowych. Wykorzystują podwórka jako miejsca parkingowe, ogródki czy też place zabaw, nie partycypując w kosztach utrzymania czystości i porządku na podwórkach oraz jego remontów i modernizacji.

Z zebranych danych wynika, że **w 2020 roku** w zarządzaniu Miasta pozostawało 1 807 takich podwórek, z których korzystają 3 792 wspólnoty mieszkaniowe.

Wykres 51. Liczba podwórek, z których korzystają wspólnoty mieszkaniowe



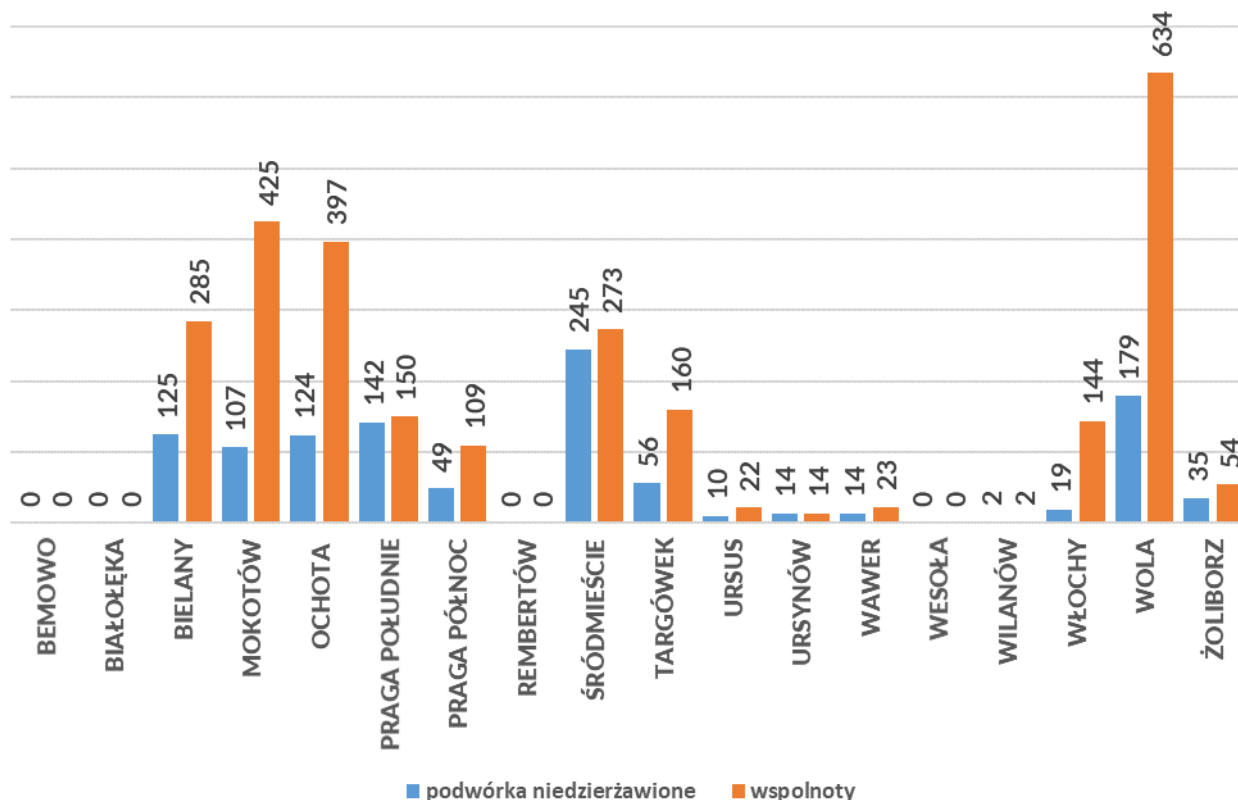
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższego wykresu wynika, że najwięcej tego typu przypadków jest na terenie Mokotowa, Śródmieścia, Pragi-Południe, Woli i Bielany.

Na 1 807 wszystkich podwórek:

- 1) 686 podwórek (38%) z których korzysta 1 100 wspólnot mieszkaniowych uczestniczy w kosztach ich utrzymania poprzez dzierżawy terenów
- 2) 1 121 podwórek (62%), z których korzysta 2 692 wspólnot mieszkaniowych bez tytułu prawnego.

Wykres 52. Liczba podwórek niedzierżawionych przez wspólnoty



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższego wykresu wynika, że najwięcej podwórek, które nie są dzierżawione, występuje w dzielnicy Śródmieście, Wola i Praga-Południe. Jednak najwięcej wspólnot mieszkaniowych, które nie dzierżawią podwórek, jest na Woli, Mokotowie i Ochocie. Bezumowne korzystanie przez wspólnoty z podwórek nie musi wynikać z braku woli danej wspólnoty do regulacji tytułu prawnego do podwórka. Może to wynikać ze skomplikowanego układu podwórka, z którego korzysta więcej podmiotów. W niektórych przypadkach jedno podwórko może służyć bowiem mieszkańcom większej liczby budynków (niekoniecznie wspólnotowych), z których tylko część może być zainteresowana jego dzierżawą.

Dodatkowym problemem, który nakłada się na liczbę wspólnot nieposiadających praw do podwórka wokół budynku jest kwestia ich ogrodzenia. Aż 765 wspólnot mieszkaniowych z udziałem m.st. Warszawy pomimo braku tytułu prawnego, ma ogrodzony teren przylegający do budynku, co stanowi 28% ogólnej liczby wspólnot korzystających bez tytułu. Najwięcej takich podwórek jest na Mokotowie, Pradze-Południe i Śródmieściu.

3.1.4 PSN

Na terenie m.st. Warszawy od 2008 roku prowadzony jest program *Poznaj swojego najemcę*, którego głównym celem jest podniesienie efektywności i skuteczności kontroli sposobu wykorzystywania lokali stanowiących zasób Miasta. W umowie najmu najemca zobowiązuje się

do określonego, zgodnego z przepisami prawa, sposobu użytkowania lokalu. Skoro najemca ma obowiązek używać lokalu w sposób określony w umowie, to uprawnieniem wyjątkowego jest kontrola prawidłowego jego użytkowania (m.in. poprzez sprawdzenie czy najemcy nie podnajęli albo nie oddali do bezpłatnego używania lokali lub ich części bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których posiadają tytuł prawny, jak również kontrolę społeczną w zakresie zakłócania porządku, dewastacji czy samowolnej przebudowy mieszkania). Program umożliwia właściwe adresowanie pomocy mieszkaniowej i stanowi źródło wiedzy na temat bieżących potrzeb powstałych w skutek kryzysowej sytuacji danego najemcy. Wychwycenie na wczesnym etapie problemów lokatora, które mogą prowadzić do zadłużenia stanowią podstawę do szybkiego przekazanie lokatorowi informacji o dostępnej pomocy stosownej do zaobserwowanych problemów (np. Biuro Porad Obywatelskich, organizacje charytatywne przekazujące wyposażenie mieszkań, poradnie zdrowia psychicznego, instytucje wspierające zatrudnienie, ośrodki pomocy społecznej, centra interwencji kryzysowej, itd.) oraz monitoring podjętych działań naprawczych. Działania mają charakter stały i realizowane są przez dzielnice w sposób ciągły i bezpośredni (nawiązanie kontaktu administratorów z użytkownikami mieszkań).

Tabela 6. Wyniki dotyczące nieprawidłowego wykorzystania zasobu w ramach PSN w latach 2009-2019

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	razem
Liczba stwierdzonych nieprawidłowości	podnajmowanie lokalu bez zgody właściciela	331	126	106	102	153	131	61	58	89	62	52	1 271
	niezamieszkiwanie najemcy w lokalu	233	113	158	106	156	123	117	101	64	73	69	1 313
	posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu	50	59	38	37	45	52	33	25	29	22	39	429
	inne nieprawidłowości	504	458	286	1241	711	752	374	358	403	246	222	5 555
	łącznie	1 118	756	588	1 486	1 065	1 058	585	542	585	403	382	8 568

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Na przestrzeni 10 lat zostało stwierdzonych ponad 8,5 tysiąca nieprawidłowości, co skutkowało wdrożeniem procedur porządkujących właściwe wykorzystywanie mieszkań.

Tabela 7. Działania podjęte w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami:

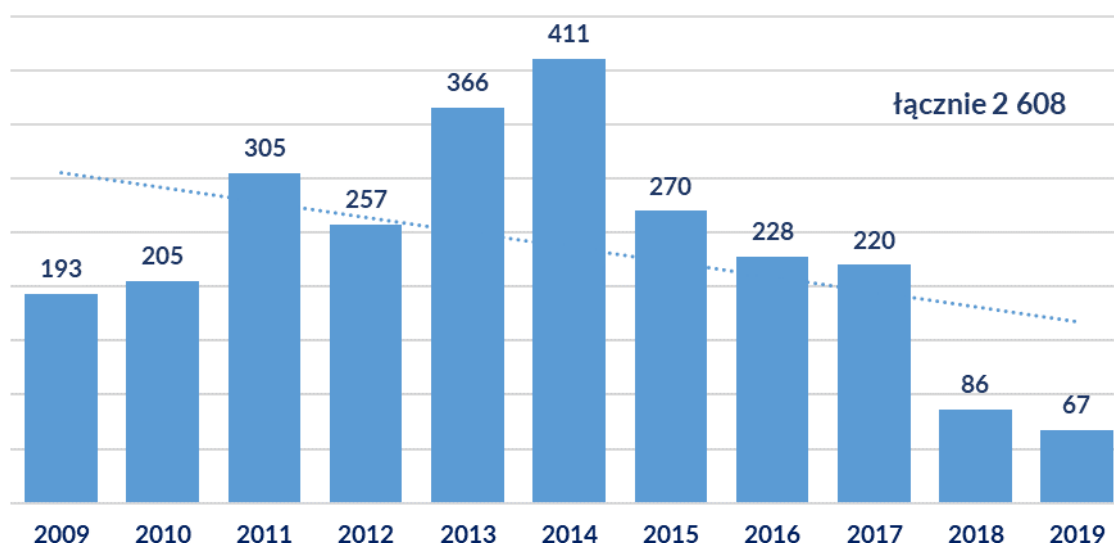
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	razem
Efekty prowadzenia programu PSN	liczba dokonanych wypowiedzeń umów najmu	279	311	203	438	476	303	227	317	208	158	116	3 036
	liczba wszczętych postępowań sądowych	308	247	213	353	329	164	150	107	86	97	128	2 182
	liczba odzyskanych lokali	193	205	305	257	366	411	270	228	220	86	67	2 608
	łącznie	780	763	721	1 048	1 171	878	647	652	514	341	311	7 826

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W pierwszych latach, skala stwierdzonych nieprawidłowości była wysoka, co przełożyło się na większą liczbę działań. W efekcie działania programu, w ostatnich latach stwierdzanych jest coraz mniej nieprawidłowości. Podsumowując działania w okresie 11 lat – 2 608 lokali

dotychczas nieprawidłowo wykorzystywanych mogło zostać wynajęte gospodarstwu domowemu oczekującym na pomoc mieszkaniową.

Wykres 53. Liczba lokali odzyskanych



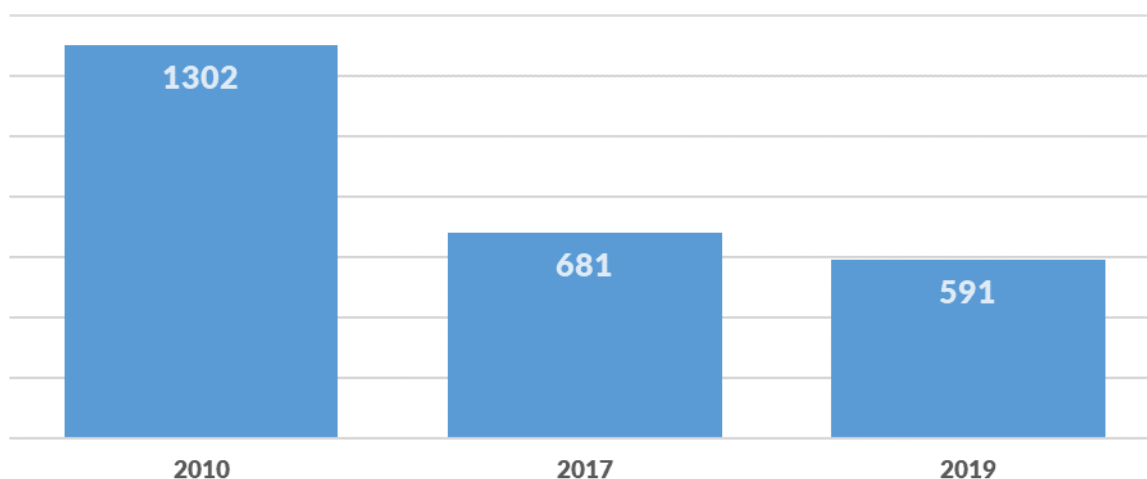
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

3.1.5 Lokale mieszkalne, które wynajmowane są więcej niż jednemu najemcy

Na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50 poz. 279) państwo przejęło grunty w przedwojennych granicach miasta, a ocalałe mieszkania poddało zagęszczaniu, czyli obowiązkowemu kwaterunkowi. Samodzielny lokal mieszkalny został podzielony, a pozyskane w ten sposób części tego lokalu zostały oddane w najem różnym osobom, które legitymują się odrębnym tytułem najmu. Obce sobie osoby zamieszkują de facto jeden lokal, wspólnie korzystając z jednej łazienki, czy kuchni, bądź tylko korytarza. Taka sytuacja czasami trwa po kilkadziesiąt lat.

Polityka Miasta ukierunkowana jest na porządkowanie tego typu spraw - by jeden lokal był wynajmowany 1 najemcy (gospodarstwu domowemu). Według stanu na koniec 2019 roku 591 lokali było wynajmowanych więcej niż jednemu najemcy. Oznacza to 55% spadek w stosunku do 2010 roku, kiedy lokali tych było 1 302.

Wykres 54. Liczba lokali wspólnych na koniec roku: 2010, 2017, 2019

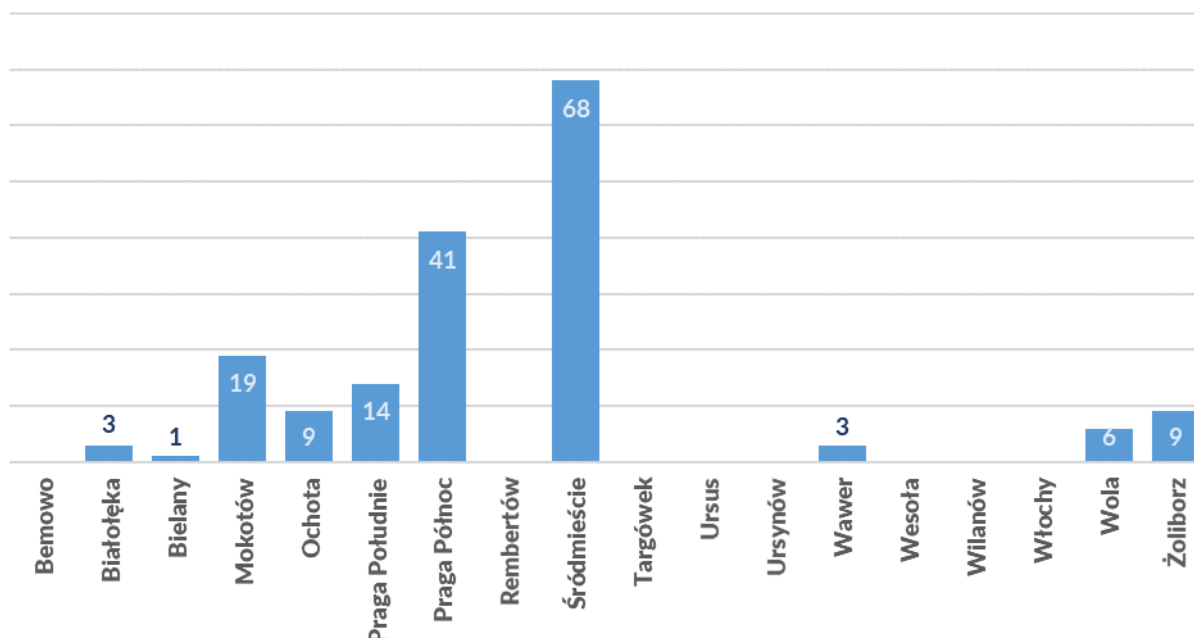


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

3.1.6 Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² stanowią niecałe 2% zasobu Miasta. Zgodnie z obowiązującymi zasadami w pierwszej kolejności wolne lokale z tej kategorii należy przeznaczać na realizację potrzeb mieszkaniowych gospodarstw wieloosobowych spełniających kryteria do najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego lub na realizację potrzeb społecznych na terenie m.st. Warszawy (w tym m.in. na potrzeby mieszkalnictwa chronionego i wspomagane). Według stanu na koniec 2019 r. niezasiedlone były 173 lokale.

Wykres 55. Liczba lokali niezasiedlonych o pow. przekraczającej 80 m² wg. stanu na koniec 2019 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

28% lokali położonych jest w budynkach stanowiących w całości własność Miasta. Pozostałe 72% położone jest w budynkach stanowiących współwłasność Miasta. Czynnikiem ograniczającym wykorzystanie wolnych lokali pow. 80m² są w szczególności wysokie koszty

remontu. Dotyczy to zwłaszcza budynków będących pod opieką konserwatora zabytków – 40% wszystkich niezasiedlonych lokali znajduje się w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, co skutkuje obowiązkiem uzgadniania z urzędem konserwatorskim wszelkich prac modernizacyjnych i remontowych w tych lokalach.

3.2 Lokale TBS

Przeznaczone są dla osób, o dochodach wyższych niż te uprawniające do ubiegania się o mieszkanie w segmentach A i B, jednak nie tak wysokich, by móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na zasadach rynkowych. Lokale w TBS głównie zawierają się w segmencie C. Spółki TBS działają na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020 z późn. zm.). Obecnie w Warszawie działają dwie spółki ze 100% udziałem Miasta: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. TBSy realizację swoich inwestycji opierają głównie na środkach finansowych pochodzących z umów kredytowych Banku Gospodarstwa Krajowego przeznaczonych na budownictwo społeczne. Z uwagi na to, że są to miejskie spółki, m.st. Warszawa współpracuje z nimi w celu zwiększenia dostępności tanich mieszkań na wynajem. Współpraca ta dotyczy 3 sfer:

- 1) wnoszenia aportem do spółek gruntów lub udzielania bonifikaty od wnoszonego do spółki prawa użytkowania wieczystego, na których to będą realizowane inwestycje mieszkaniowe;
- 2) zwiększania kapitału zakładowego spółek, by środki finansowe mogły być wykorzystane na finansowanie inwestycji mieszkaniowych (co przekłada się na niższe stawki czynszów uiszczane przez najemców po wybudowaniu mieszkań i/lub brak zapłaty partycypacji) lub
- 3) zapłaty partycypacji i wynajmowania mieszkań bezpośrednio od TBS-ów w celu ich podnajmowania osobom fizycznym (wówczas lokale w TBS będą w segmencie B).

W ramach współpracy opisanej w pkt 1 i 2 lokale TBS mogą być wynajmowane osobom, które same pokryją koszt partycypacji lub partycypacja będzie pokryta przez Miasto (w zależności od uzyskiwanych dochodów). W obu przypadkach Miasto udziela pomocy mieszkaniowej osobom, których dochody są wyższe niż te uprawniające do najmu tzw. lokali komunalnych.

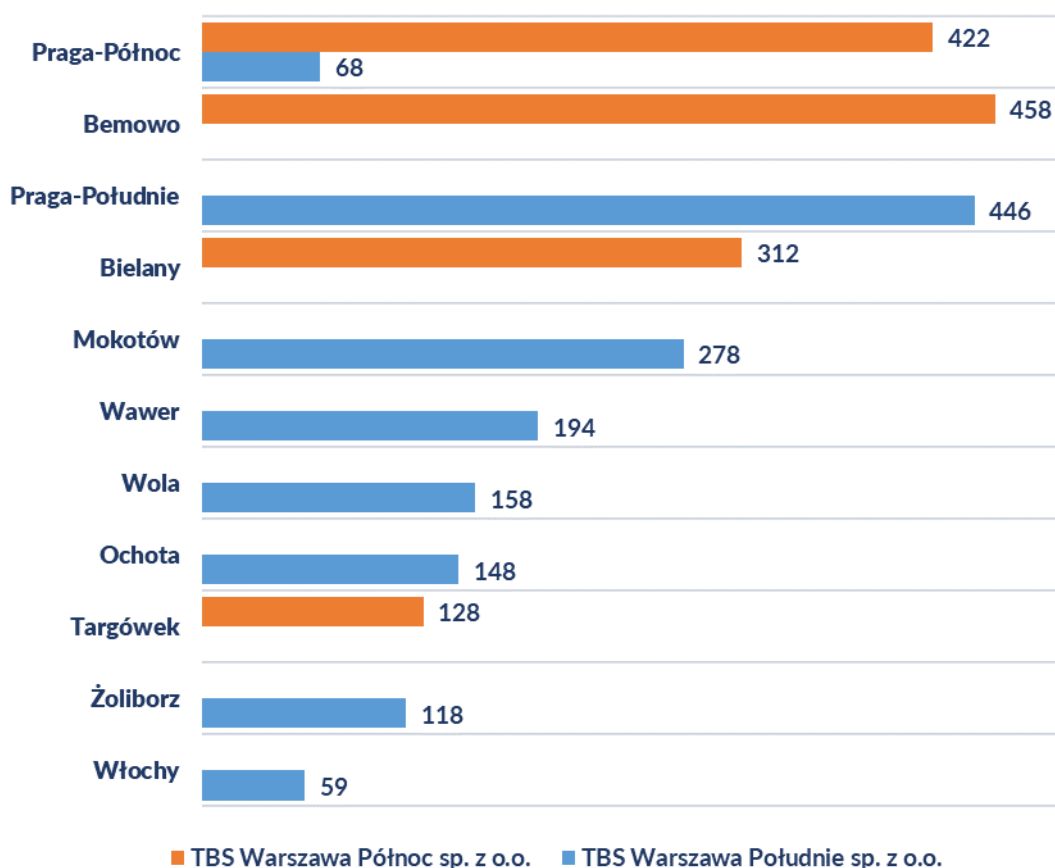
Lokale TBS przeznaczone są m.in. dla lokatorów zamieszkujących w budynkach zwróconych właścicielom lokali objętych „dekretem Bieruta”, którzy spełniają kryteria do zamieszkania w zasobie TBS, czy innych grup, które wymagają wsparcia mieszkaniowego. Lokale z tego segmentu są też wykorzystywane na realizację projektów społecznych (np. dla osób z niepełnosprawnościami) lub kulturalnych. Zasady i kryteria najmu mieszkań z segmentu C określone są w Uchwale i Zarządzeniu o TBS, a dla osób, które same pokryją partycypację w ramach Ustawy o TBS.

Na skutek zmian w ustawie z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) pojęcie TBS zostało zamienione na SIM.

Zasób miejskich spółek TBS na terenie m.st. Warszawy wg stanu na koniec 2019 r. liczył łącznie 2 789 lokali mieszkalnych znajdujących się w 54 budynkach.

Zasób ten w podziale na dzielnice przedstawia poniższy wykres.

Wykres 56. Zasoby mieszkaniowe spółek miejskich TBS wg dzielnic na koniec 2019 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Największa liczba mieszkań znajduje się w dzielnicach w stosunku do ogółu zasobu TBS: Praga-Północ (17,6%), Bemowo (16,4%) i Praga-Południe (16,0%).

Na koniec 2019 r. TBS Warszawa Północ sp. z o.o. w 20 budynkach posiadało 1 320 mieszkań o powierzchni użytkowej 66 498 m². Z kolei TBS Warszawa Południe sp. z o.o. w 34 budynkach – 1 469 mieszkań o powierzchni użytkowej 74 055 m².

Najwięcej mieszkań TBS Warszawa Północ ma w dzielnicach: Bemowo, Praga-Północ i Bielany. Z kolei zasób TBS Warszawa Południe koncentruje się w dzielnicach: Praga-Południe i Mokotów.

Średnia powierzchnia lokalu TBS wynosi 50,4 m² i jest około 9 m² większa niż w lokalu z zasobu Miasta (co wynika z tego, że zasób ten jest młodszy i mniejszy niż zasób Miasta).

Wiek zasobu mieszkaniowego spółek TBS nie przekracza 20 lat. Z ogólnej liczby mieszkań będących w tym zasobie, 74% mieszkań stanowią lokale, które powstały w latach 2000-2006. Powodem mniejszej liczby nowych inwestycji w późniejszym okresie było rozwiązanie w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z którego finansowano społeczne budownictwo czynszowe (kredyty komercyjne nie umożliwiały budowy z czynszem do 4% wartości odtworzeniowej lokalu). Dopiero uruchomienie w 2015 r. finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu popierania budownictwa społecznego (SBC)⁵, pozwoliło na

⁵ zgodnie z ustawą z 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1582), zmiany weszły w życie 25 października 2015 r.;

rozpoczęcie realizacji wcześniej zakładanych planów inwestycyjnych. Dodatkowym wsparciem jest możliwość uzyskania przez Miasto bezzwrotnego dofinansowania ze środków Funduszu Dopłat na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Przez ostatnie lata inwestycje w mieszkania na wynajem cieszyły się dużym zainteresowaniem. W latach 2007-2019 miejskie spółki TBS oddały do użytkowania 739 mieszkań, co stanowi 26% ogólnego zasobu miejskich spółek wg stanu na koniec 2019 r.

4. Pomoc mieszkaniowa

Zadaniem Miasta jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody. W tym celu Miasto posiada zasób mieszkaniowy, z którego przeznacza lokale na wynajem, a także może wynajmować lokale od innych właścicieli.

Pomoc w zakresie mieszkalnictwa udzielana jest przez Miasto na podstawie przepisów krajowych i lokalnych (gminnych). Na poziomie krajowym kwestię zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych regulują przede wszystkim Kodeks cywilny oraz Ustawa, natomiast na poziomie lokalnym (Miasta) akty prawa miejscowego i regulacje wewnętrzne, w tym Uchwała i Zarządzenie o TBS.

Podstawowym dokumentem, który reguluje zasady wynajmowania lokali z zasobu Miasta jest Uchwała, której obowiązek uchwalenia wynika z art. 21 ust. 1 pkt 2 Ustawy. Miasto wykorzystując swój zasób mieszkaniowy zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym lokale z najmem socjalnym oraz lokale zamienne. Uchwała określa: kryteria, jakie musi spełniać osoba by udzielono jej pomocy mieszkaniowej, formy pomocy mieszkaniowej, pierwszeństwo udzielenia tej pomocy, możliwości zamiany lokali oraz procedurę rozpatrywania wniosków.

Pomoc mieszkaniowa z zasobu Miasta udzielana jest gospodarstwu domowemu, które spełnia dwa główne kryteria:

- 1) określony dochód – dochód gospodarstwa domowego, ubiegającego się o lokal z zasobu Miasta nie może przekroczyć określonej w Uchwale wysokości;
- 2) warunki mieszkaniowe – powierzchnia mieszkalna gospodarstwa domowego, ubiegającego się o lokal z zasobu Miasta nie może przekroczyć określonej w Uchwale normy oraz brak jest możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (np. jeżeli wnioskodawca jest właścicielem lokalu i może go używać).

Pomoc mieszkaniowa może być udzielona również w ramach zasobu TBS na podstawie Zarządzenia o TBS. Dokument ten określa, że gospodarstwa, które przekraczają podstawowe kryterium dochodowe do najmu na czas nieoznaczony, nie muszą partycypować w kosztach budowy lokali TBS, o ile spełnią określone kryteria. Zarządzenie wskazuje bowiem szczegółowe kryteria, pierwszeństwo i procedurę udzielania pomocy, kwestię zamian lokali. Pomoc mieszkaniowa z zasobu lokali TBS udzielana jest gospodarstwu domowemu, które – poza dochodem (wyznacza również górną granicą dochodu) – spełnia dwa główne kryteria:

- 1) wykaże zamieszkiwanie i rozliczanie podatku dochodowego w Warszawie;
- 2) brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Przy obliczaniu dochodu do uzyskania pomocy mieszkaniowej stosowana jest jedna metoda, która jest określona w ustawie o TBS. Zastosowanie jednego sposobu pozwala na stworzenie

komplementarnego systemu pomocowego. Metoda ta zakłada, że granica dochodu uprawniająca do pomocy obliczana jest jako iloczyn 3 zmiennych: przeciętego wynagrodzenia, procenta określonego w ustawie o TBS oraz współczynnika, który przybiera wartości w skali od 0,27 (do najmu socjalnego) do 1,2 (maksymalny współczynnik do najmu TBS z prywatną partycypacją wg ustawy o TBS). W ramach poszczególnych segmentów przyjęto następujący podział i odpowiadające mu współczynniki:

- 1) do segmentu A – wskaźnik 0,27 (lub 0,4 dla gospodarstw splacających długi);
- 2) do segmentu B – wskaźnik 0,5 („podstawowy”), a dla grup szczególnych wymagających większego wsparcia 0,6 i 0,7;
- 3) do segmentu C:
 - a. z partycypacją Miasta – wskaźnik powyżej 0,5 do 1,0;
 - b. z partycypacją wnioskodawcy (prywatną) – wskaźnik od 0,5 do 1,2 (kryteria dla tej grupy osób reguluje Ustawa o TBS oraz umowa Spółki).

W szczególności pomoc mieszkaniowa Miasta (z zasobu Miasta oraz TBS) adresowana jest do następujących mieszkańców:

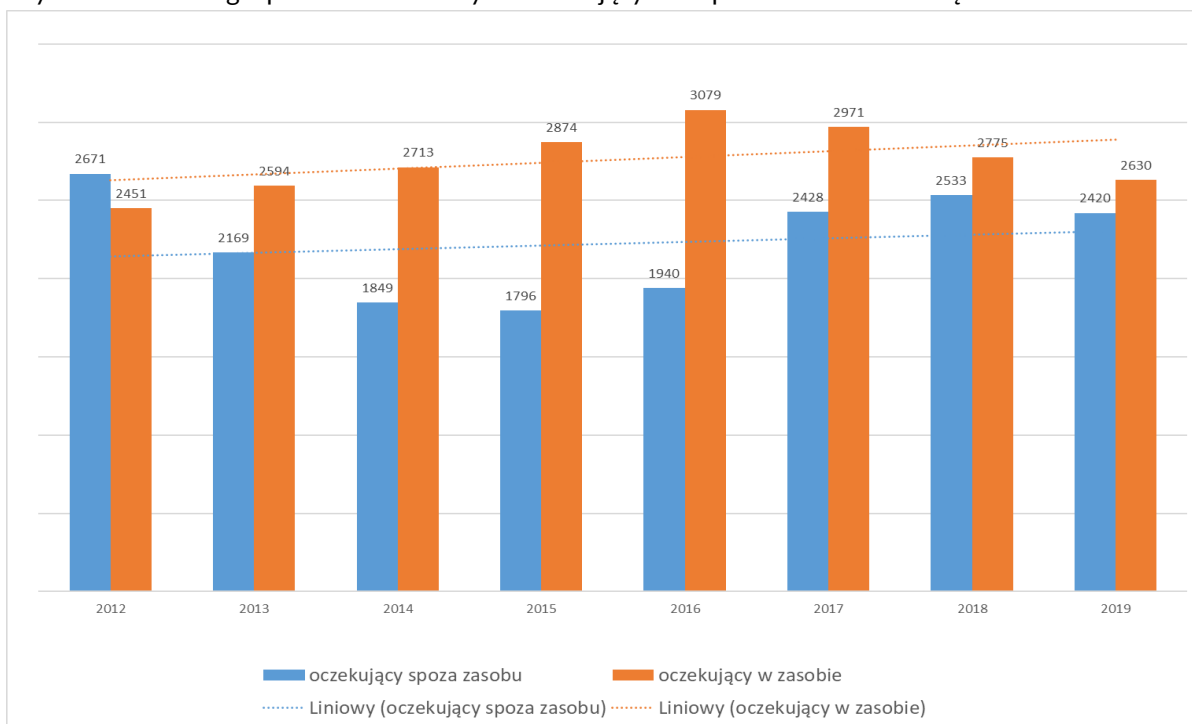
- gospodarstw domowych, którym Miasto jest zobowiązane złożyć ofertę najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku sądu;
- osób zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach (lub ich częściach), które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu bądź zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie;
- gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób w kryzysie bezdomności lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- lokatorów osiągających niskie dochody i zamieszkujących w budynkach zwróconych dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym;
- rodzin wielodzietnych;
- osób, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą, zawodową rodzinę zastępczą, niezawodową rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności.

4.1 Oczekujący na pomoc mieszkaniową

Sprawy osób oczekujących na pomoc mieszkaniową (w zakresie lokali „komunalnych”) można podzielić na dwie podstawowe grupy – sprawy osób oczekujących: w zasobie mieszkaniowym i poza tym zasobem. Od 2012 r. łączna liczba tych spraw waha się w granicach 4-5 tys, co obrazuje poniższy wykres. Należy jednak podkreślić, że to druga grupa (osoby oczekujące poza zasobem Miasta) „oczekuje na lokal komunalny” i ma główny wpływ na to, ile potrzeba wolnych mieszkań, a więc co do zasady to wielkość tej drugiej grupy (wraz z lokalami zwalnianymi na skutek wyprowadzki czy śmierci najemcy) powinna wyznaczać kierunki w zakresie potrzeb mieszkaniowych. Oczywiście na liczbę oczekujących wpływ ma wiele czynników zarówno zewnętrznych (sytuacja na rynku nieruchomości, zdolność finansowa gospodarstw domowych, wysokość wskaźników waloryzujących różne świadczenia i ich zmienność w czasie np. to jak kształtowała się wysokość najniższej emerytury) jak i wewnętrznych (wysokość i rodzaj przyjętych kryteriów kwalifikujących do pomocy

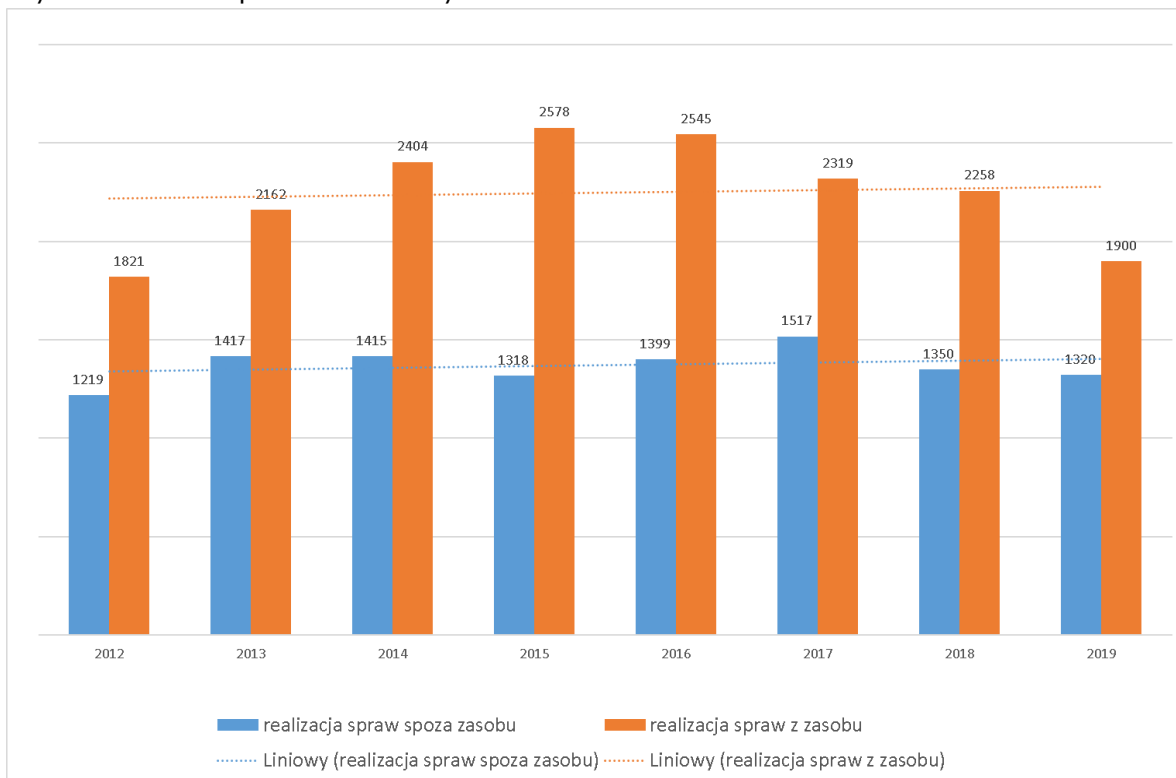
mieszkaniowej, ich powiązanie z danym wskaźnikiem waloryzującym, liczba lokali oddawanych do użytkowania, liczba remontowanych lokali, czy nawet stan zasobu lub liczba lokali w danej dzielnicy).

Wykres 57. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową w latach 2012 – 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 58. Liczba spraw zrealizowanych w latach 2012 – 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

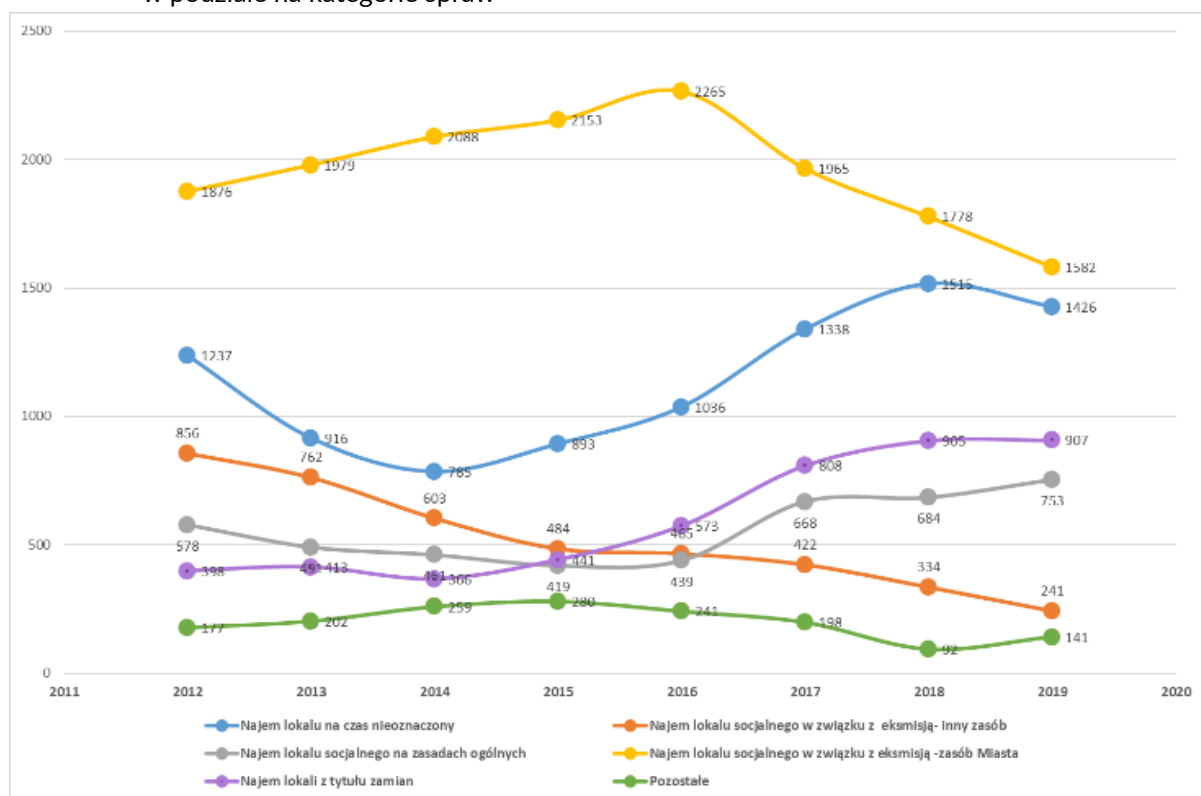
Porównując dane z powyższych wykresów można zauważyć, że:

- 1) zabezpieczanie potrzeb osób mieszkających w zasobie mieściło się w granicach 1800 - 2500 rocznie,
- 2) realizacja w okresie ostatnich 8 lat w części dot. osób oczekujących poza zasobem mieściła się w przedziale aż 1200 – 1500 spraw rocznie i wykazywała tendencję nieznacznie rosnącą, co oznacza, że tylu nowym rodzinom corocznie Miasto udziela pomocy mieszkaniowej,
- 3) pomimo rosnącej liczby spraw realizowanych w latach 2016 i 2017, liczba rodzin oczekujących wzrosła, co oznacza, że w tych latach nastąpił znaczący wzrost „nowych spraw”,
- 4) wpływ na zwiększenie się liczby „nowych spraw” miała m.in. wysokość dochodu uprawniająca do zakwalifikowania do udzielenia pomocy mieszkaniowej – do marca 2020 r. kryterium uzależnione było od kwoty najniższej emerytury, która w latach 2012 -2014 wzrosła o ok. 45 zł (kwota najniższej emerytury zmienia się 1 marca), podczas gdy w latach 2016-2018 wzrosła o 147 zł.

Należy mieć na uwadze, że dane za lata 2012 -2019 obejmują okres, w którym sposób kwalifikacji do pomocy mieszkaniowej określała uchwała Rady m.st. Warszawy nr LVIII/1751/2009 z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy. Natomiast 5 grudnia 2019 r. przyjęto nową uchwałę (XXIII/669/2019), która weszła w życie od marca 2020 r. Uchwała ta znacząco różni się od poprzedniej, a przede wszystkim zmieniono kryterium dochodowe – dla każdej liczby osób w gospodarstwie domowym kryterium to jest inne, a co więcej uzależnione jest nie od kwoty najniższej emerytury, a w oparciu o wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia dla województwa mazowieckiego (zmienia się z końcem listopada). Wskaźnik ten rośnie nieporównywalnie szybciej od kwoty najniższej emerytury – w latach 2012-2019 najniższa emerytura wzrosła o ok 400 zł, a obecny wskaźnik ponad 1500 zł, w samym 2020 r. wskaźnik ten wzrósł w stosunku do poprzedniego o 340 zł. Zatem należy oczekiwać wzrostu liczby osób zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej w następnych latach, przy czym ten wzrost trudno jest dziś oszacować (zbyt wiele czynników na to wpływa), a należy jeszcze brać pod uwagę, że w 2020 r. wybuchła pandemia Covid-19, która może spowodować wzrost liczby rodzin, którym spadnie dochód i tym samym będą kwalifikować się do pomocy mieszkaniowej. Każda z ww. dwóch grup dzieli się jeszcze na 3 kategorie spraw (wykres nr 3):

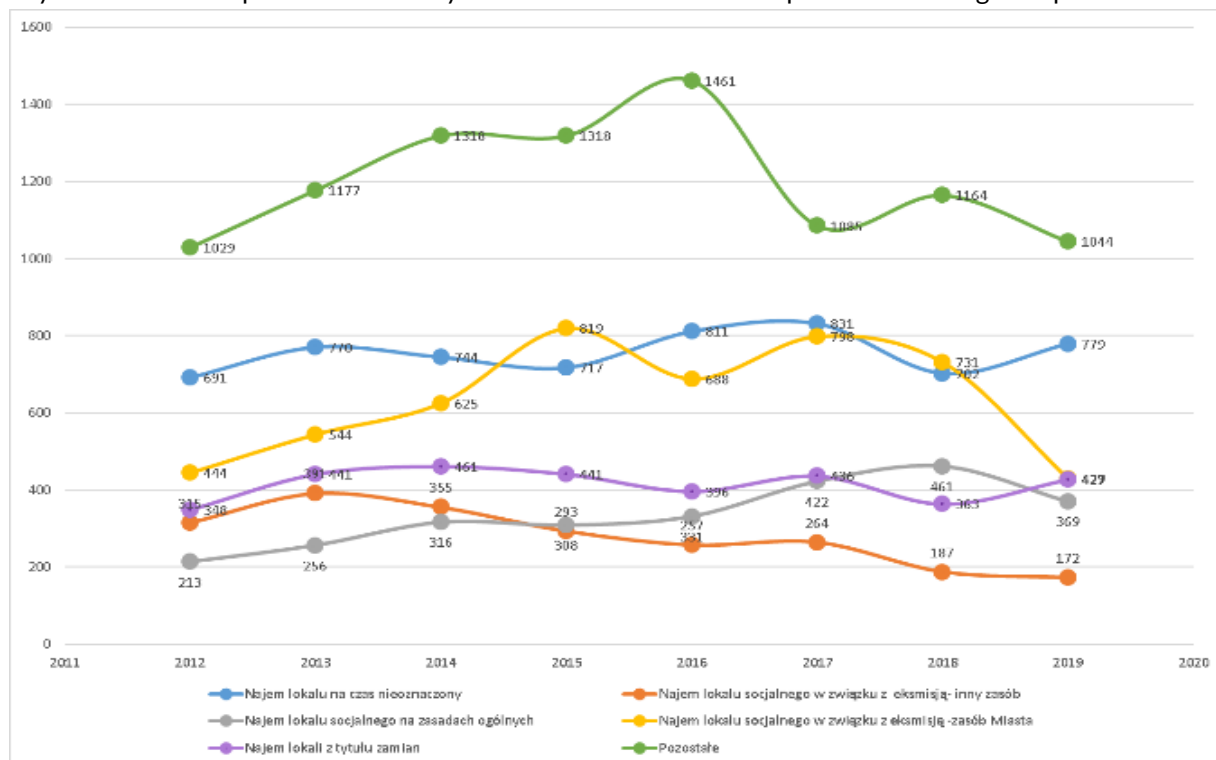
- 1) osób oczekujących w zasobie:
 - a. zamiany lokali,
 - b. eksmisje z zasobu miasta,
 - c. regulacje praw do zajmowanego lokalu (oznaczone na wykresie jako „pozostałe”);
- 2) osób oczekujących poza zasobem:
 - a. gospodarstwa oczekujące na najem lokalu na czas nieoznaczony
 - b. gospodarstwa oczekujące na najem socjalny
 - c. eksmisje z zasobu innego niż zasób miejski

Wykres 59. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na pomoc mieszkaniową w latach 2012 – 2019 w podziale na kategorie spraw



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 60. Liczba spraw zrealizowanych w latach 2012 – 2019 w podziale na kategorie spraw



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

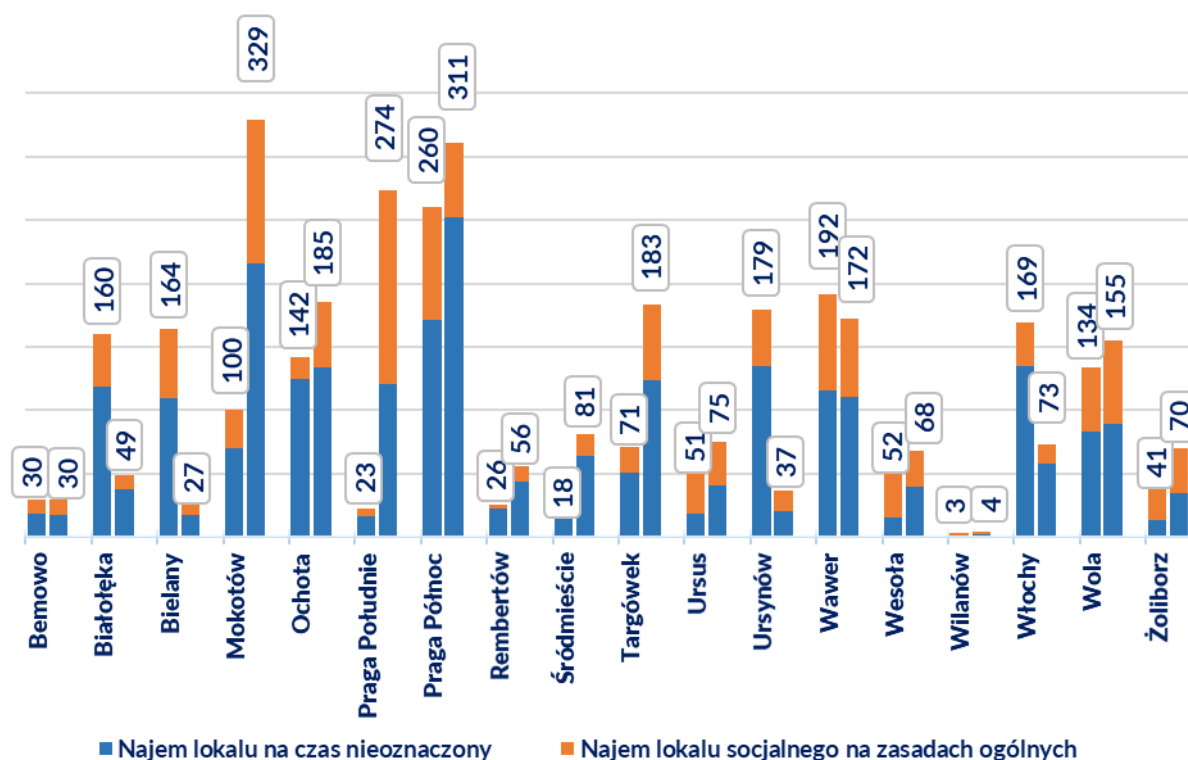
Porównując powyższe wykresy można zauważyć, że:

- 1) najwięcej potrzeb rodzin zrealizowano w kategorii „pozostałe”, która obejmuje pomoc dla rodzin ubiegających się o uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci/opuszczeniu lokalu przez najemcę lub wypowiedzeniu (np. za zaległości); liczba „nowych spraw” w tej kategorii ma tendencję malejącą, należy wyjaśnić, że realizacja spraw w ramach regulacji zapewnia stabilizację sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcom;
- 2) w grupie osób oczekujących poza zasobem, nastąpił wzrost liczby gospodarstw oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony i na najem socjalny (nie z wyroku) i to pomimo rosnącej liczby realizowanych spraw w latach 2016 i 2017; coraz więcej „nowych spraw” oznacza, że rośnie zapotrzebowanie na pomoc mieszkaniową i trend ten najprawdopodobniej utrzyma się w następnych latach zwłaszcza m.in. na skutek pandemii związanej z COVID-19 (wzrosła liczba gospodarstw domowych, które na skutek zmniejszenia dochodów będą poszukiwały tańszych niż rynkowe mieszkań, a na skutek zwiększenia kryteriów, będą się do tej pomocy kwalifikowały);
- 3) sukcesywnie maleje liczba rodzin oczekujących na najem socjalny w wyniku eksmisji z prywatnego zasobu – w 2019 w stosunku do 2012 r. liczba oczekujących zmniejszyła się z 856 do 334 (spadek o ponad 60%) – oznacza to, że realizowano cele określone w poprzednich programach gospodarowania zasobem; eksmisja z prywatnego zasobu jest bowiem konieczna w pierwszej kolejności w ramach realizacji spraw, ponieważ prywatni właściciele mogą dochodzić od Miasta odszkodowania za niedostarczenie lokalu;
- 4) pomimo rosnącej liczby oczekujących do 2016 r. w zakresie eksmisji z zasobu Miasta (jak również rosnącej liczby spraw realizowanych w tym okresie), od 2017 nastąpił znaczący spadek liczby rodzin oczekujących na najem socjalny;
- 5) znacząco (głównie na skutek realizacji programu rewitalizacji) wzrosła liczba gospodarstw zakwalifikowanych do zamiany (zwłaszcza w okresie 2015-2018), a realizacja w tym zakresie utrzymywała się na zbliżonym poziomie. Należy jednak zauważyć, że zamiany stanowią istotny element racjonalnego gospodarowania zasobem, ponieważ za pomocą 1 wolnego lokalu realizujemy potrzeby mieszkaniowe 2 rodzin (poprzez najem lokalu, który osoba wnioskująca o zamianę opuściła).

4.1.1 Oczekujący na najem lokalu z powodu niskich dochodów

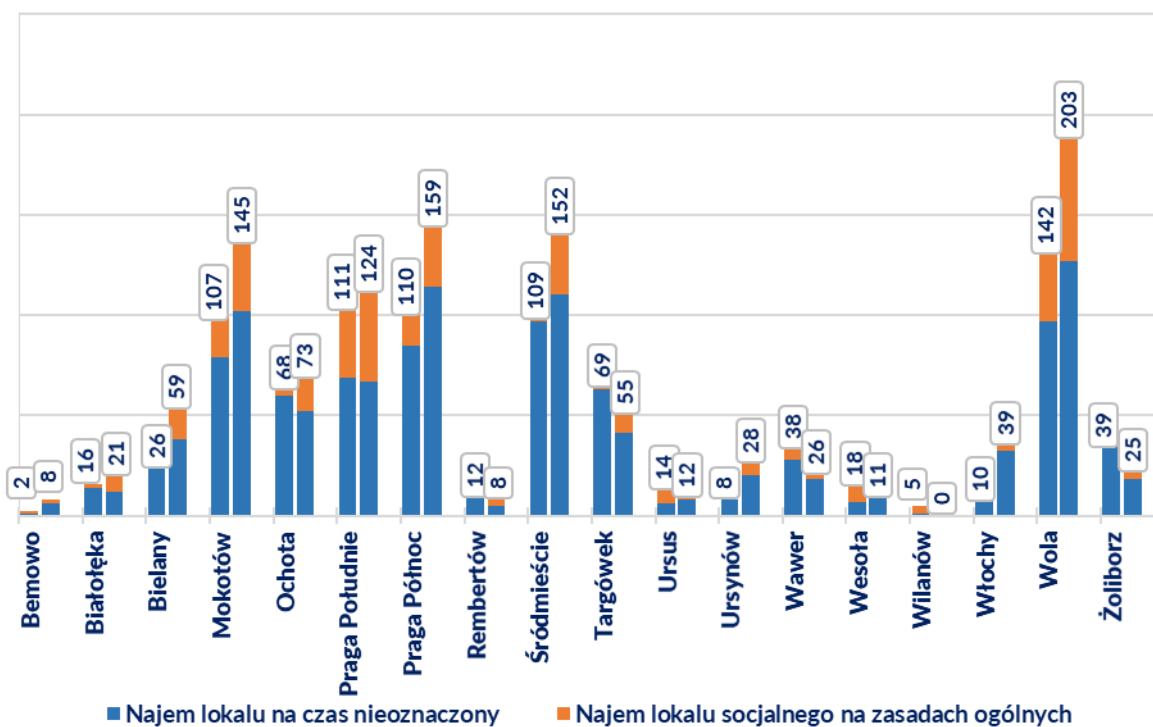
Łącznie z tytułu niskich dochodów na najem lokalu na czas nieoznaczony i na najem socjalny na koniec 2019 r. oczekiwało 2 179 gospodarstw domowych (z czego 35% na najem socjalny). W latach 2012 – 2019 Dzielnice pomogły łącznie 8 721 rodzinom (w tym 30% poprzez najem socjalny), z czego w 2019 r. 1 148 rodzinom (w tym 32% poprzez najem socjalny).

Wykres 61. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem na czas nieoznaczony i najem socjalny z tytułu niskich dochodów – porównanie roku 2012 i 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 62. Liczba spraw zrealizowanych na najem na czas nieoznaczony i najem socjalny z tytułu niskich dochodów – porównanie roku 2012 i 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

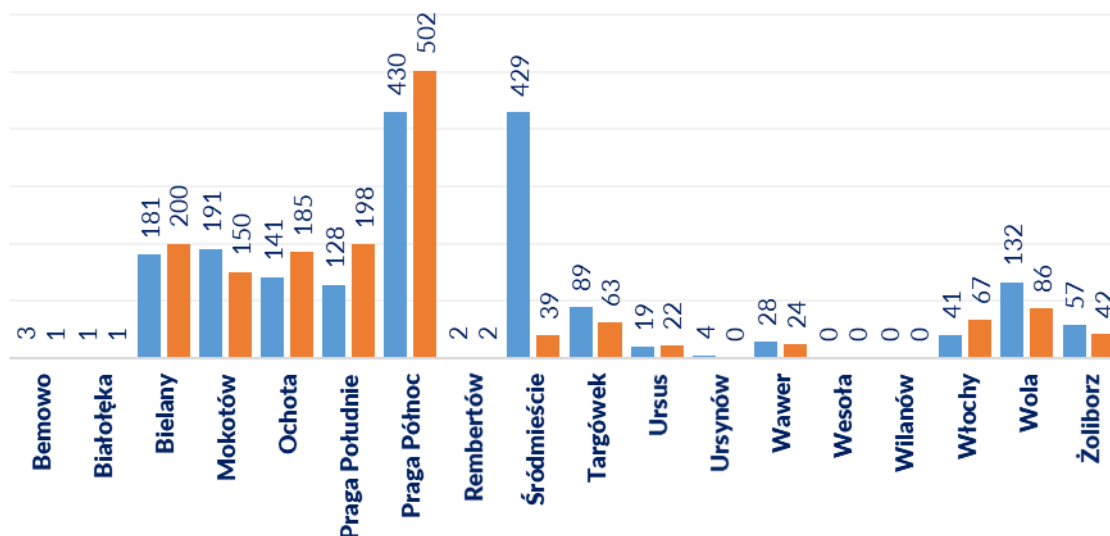
Porównując powyższe wykresy można zauważyć, że:

- 1) na koniec 2019 r. najwięcej gospodarstw domowych oczekiwało w dzielnicach: Mokotów, Praga-Północ i Praga-Południe, w dalszej kolejności na Ochocie, Targówku (przy czym inwestycja na Odrowąża w dużej części powinna rozwiązać problemy w tej dzielnicy) i w Wawrze,
- 2) najwięcej spraw realizuje Wola, Praga-Północ, Śródmieście, Mokotów i Praga-Południe, a więc te dzielnice, gdzie zasób jest największy,
- 3) porównując wskaźnik liczby realizowanych spraw do liczby gospodarstw oczekujących w danej dzielnicy w 2019 r. w 3 dzielnicach tempo realizacji było większe niż przyrost nowych rodzin, które by wymagały pomocy mieszkaniowej: Bielany (220%), Śródmieście (190%) i Wola (130%),
- 4) najgorzej ten wskaźnik wypada w Rembertowie (14%), Wawrze (15%), Ursusie (16%) i Wesołej (16%), a więc w tych dzielnicach należy głównie rozwijać budownictwo społeczne. Biorąc jednak pod uwagę udział w ogólnej liczbie spraw oczekujących, najgorsza sytuacja jest w Dzielnicy Wawer,
- 5) oprócz czynników wskazanych na wstępie tego rozdziału, na liczbę rodzin oczekujących na pomoc mieszkaniową wpływ mają także czynniki uzależnione od zasobu takie jak:
 - a) stan techniczny oraz wyposażenie zwłaszcza w centralne ogrzewanie zasobu dzielnicy (Praga Północ – Śródmieście),
 - b) liczba spraw realizowanych (potoczne przekonanie, że na Mokotowie najszybciej otrzymać lokal m.in. skutkowało wzrostem liczby spraw oczekujących, pomimo większej liczby spraw realizowanych w danym okresie; czasami wzrost liczby oczekujących w ramach jednej kategorii wynika z wzrostu realizacji w ramach innej kategorii, czego przykładem jest m.in. dzielnica Praga-Południe, która przez niemal 3 lata skupiła się na likwidacji osiedla Dudziarska, czy przeprowadzkami w ramach rewitalizacji),
 - c) planowana lub zrealizowana duża inwestycja mieszkaniowa (oddanie inwestycji na ul. Kłobuckiej, częściowo rozwiązało problemy na Ursynowie, z kolei informacja o tym, że będzie realizowana duża inwestycja mieszkaniowa wpłynęła na wzrost liczby spraw na Targówku).

4.1.2 Oczekujący na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji

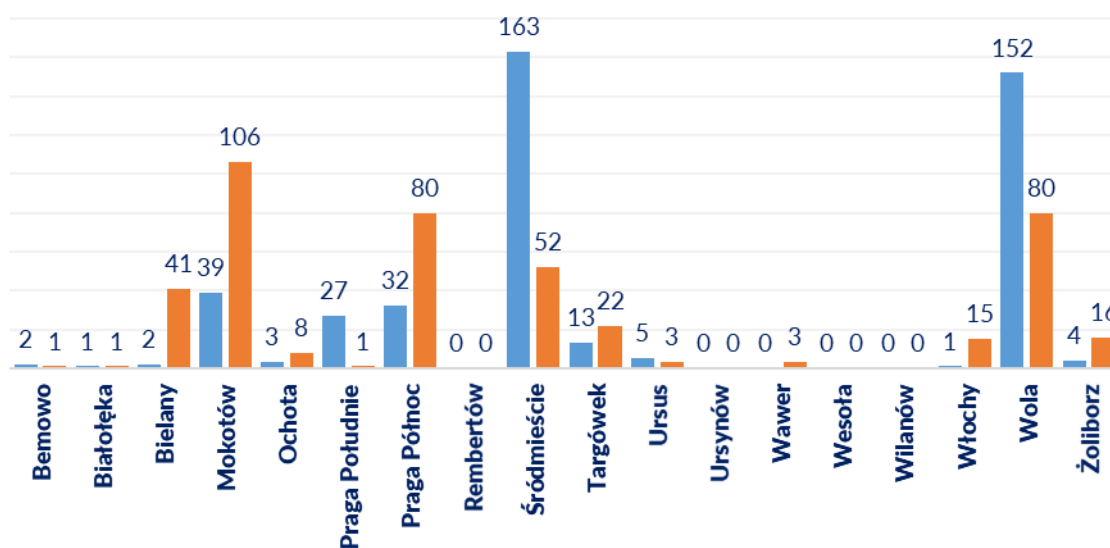
W porównaniu do 2012 r., gdzie w ramach eksmisji oczekiwały 2 732 gospodarstwa domowe, na koniec 2019 r. oczekiwało 1 823 gospodarstwa – spadek o 33%. Należy jednak podkreślić, że zmieniła się struktura – w 2012 eksmisje z zasobu innego niż zasób Miasta stanowiły 31%, a na koniec 2019 r. już tylko 13% (spadek w tej kategorii o 72%). Tym samym wzrósł udział liczby spraw oczekujących na eksmisję w ramach zasobu, choć – co należy podkreślić – spadł w wartościach bezwzględnych – z 1 876 do 1 582 (spadek o 16%).

Wykres 63. Liczba oczekujących na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 64. Liczba zrealizowanych spraw na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

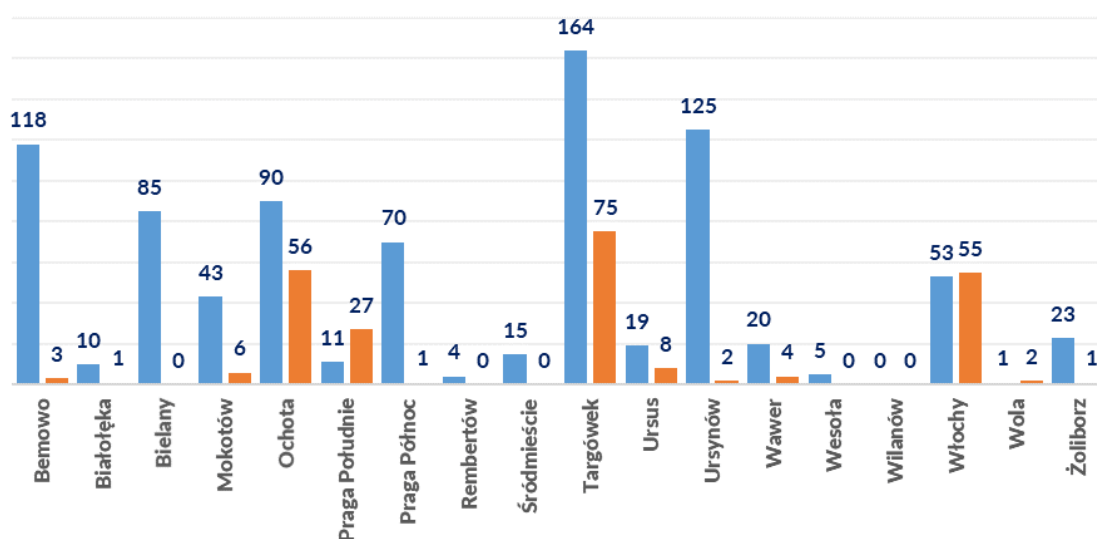
Porównując oba powyższe wykresy można zauważyć, że:

- 1) najwięcej gospodarstw domowych oczekujących na eksmisję z zasobu Miasta było na Pradze-Północ – 32% wszystkich spraw na koniec 2019 r., poza tym jeszcze w 4 dzielnicach liczba oczekujących jest wysoka – Bielany, Praga-Południe, Ochota i Mokotów; przy czym osoby oczekujące na eksmisję mają zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe do czasu zawarcia nowej umowy najmu; w części spraw eksmisja może (i powinna) być realizowana w ramach tego samego lokalu, co pozwoli ograniczyć wydatki związane z remontami lokali,

- 2) w okresie 2012- 2019 ponad 10-krotnie zmniejszyła się liczba oczekujących na najem socjalny z zasobu Miasta w Śródmieściu, co ma związek z liczbą realizowanych spraw,
- 3) należy zauważyć, że Mokotów, Bielany i Praga-Północ znacząco zwiększyły realizację eksmisji, co powinno przełożyć się na zmniejszenie liczby oczekujących w przyszłości,
- 4) niedostateczny wzrost realizacji spraw w stosunku do liczby rodzin oczekujących dotyczy dzielnicy Ochota i Praga-Południe.

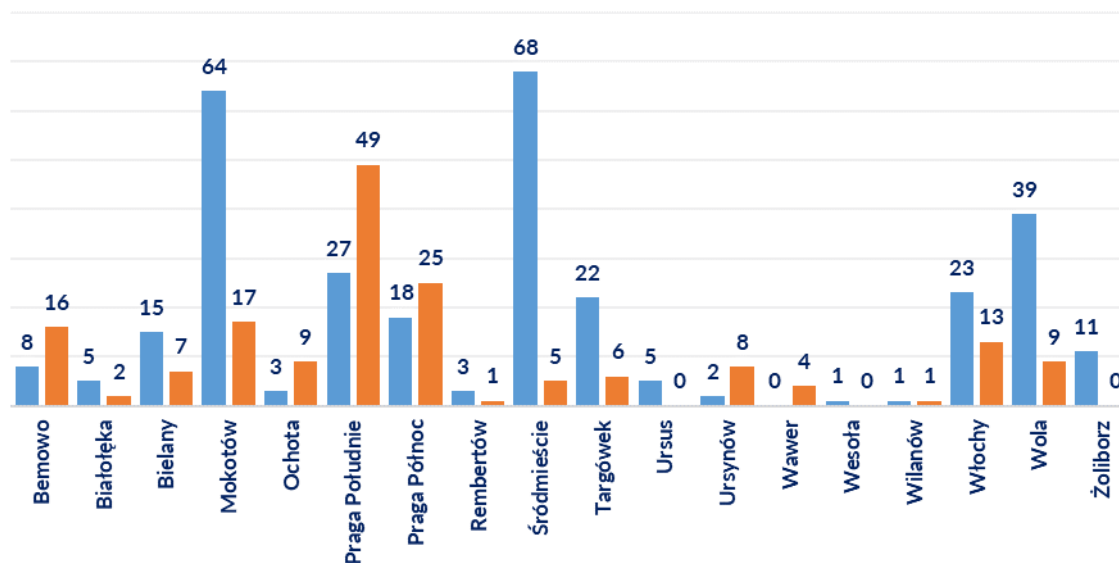
Należy zauważyć, że w analizowanym okresie istniała konieczność wydzielania lokali socjalnych, w związku z tym, że na skutek zmiany przepisów, aktualnie nie ma takiej potrzeby, w przyszłości należy spodziewać się dalszego spadku liczby spraw oczekujących w ramach tej kategorii spraw.

Wykres 65. Liczba oczekujących na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji spoza zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 66. Liczba zrealizowanych spraw na najem socjalny lokalu z tytułu eksmisji z innego zasobu niż zasób Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

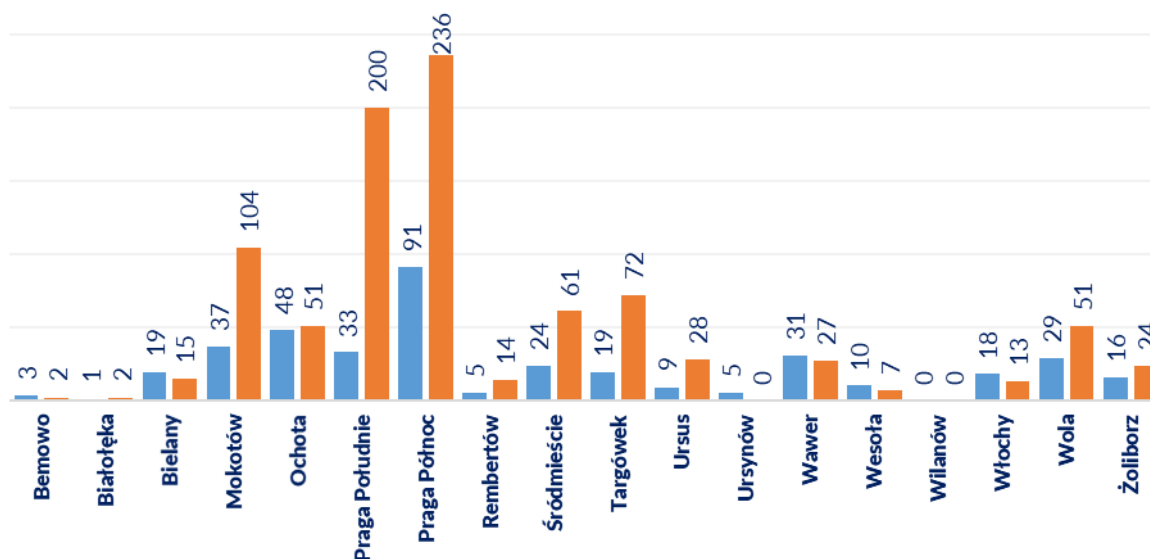
Porównując powyższe wykresy można zauważyć, że:

- 1) najwięcej oczekujących gospodarstw na eksmisję z zasobu innego niż zasób Miasta jest w Dzielnicy Targówek – 31 % w ramach tej kategorii spraw. Poza tym wysoka liczba spraw jest jeszcze w dzielnicy Ochota, Włochy i Praga-Południe. Łącznie te 4 dzielnice odpowiadają za 88% spraw,
- 2) z wyjątkiem Włoch i Pragi-Południe w stosunku do 2012 r. w pozostałych dzielnicach liczba rodzin oczekujących na eksmisję spoza zasobu Miasta zmalała,
- 3) na Pradze-Południe nastąpił największy wzrost spraw, co powinno wpłynąć na zmniejszenie liczby oczekujących na eksmisję w następnych latach,
- 4) we Włochach nastąpił spadek liczby spraw realizowanych, co może skutkować wzrostem liczby spraw oczekujących na eksmisję w następnych latach,
- 5) pomimo znaczącego spadku spraw gospodarstw oczekujących w Dzielnicy Targówek, spadła również realizacja spraw, co biorąc pod uwagę dużą liczbę lokali spółdzielczych w tej dzielnicy może się przełożyć na ponowny wzrost liczby oczekujących z tytułu eksmisji,
- 6) więcej realizowanych spraw na Śródmieściu, Mokotowie i Woli, przełożyło się na zmniejszenie liczby osób oczekujących.

4.1.3 Oczekujący na zamianę lokalu w ramach zasobu Miasta

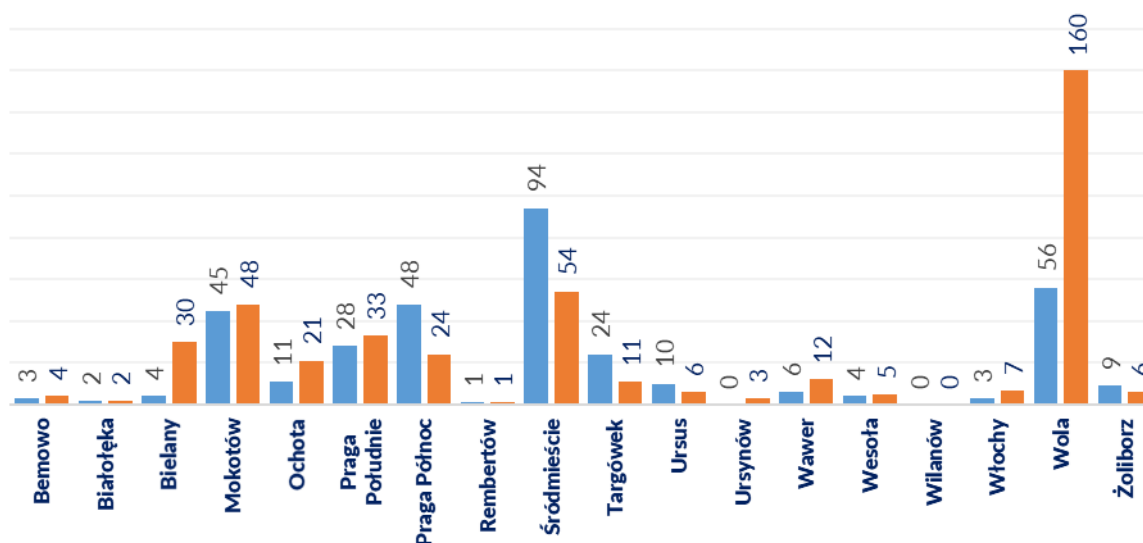
W porównaniu do 2012 r., gdzie w ramach zamian oczekiwało łącznie 398 gospodarstw domowych, na koniec 2019 r. nastąpił znaczący wzrost spraw w ramach tej kategorii do 907 spraw na koniec 2019 r. – ponad dwukrotny wzrost. Jednocześnie realizacja w ramach tej kategorii wzrosła niemal o 25%.

Wykres 67. Liczba oczekujących na zamianę lokalu w ramach zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 68. Liczba zrealizowanych spraw z tytułu zamiany lokalu w ramach zasobu Miasta (porównanie wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 i 2019 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Porównując ww. wykresy można zauważyć, że:

- 1) najwięcej rodzin z zakresu zamian oczekuje na realizację w dzielnicy Praga-Północ,
- 2) na Pradze-Północ podobnie jak na Mokotowie, czy Śródmieściu porównując 2012 i 2019 r. wystąpił ponad 2,5-krotny wzrost, podczas gdy w dzielnicy Ursus – ponad 3-krotny, niemal 4-krotny wzrost na Targówku i ponad 6-krotny na Pradze-Południe. Wzrost liczby rodzin oczekujących na obu Pragach związany jest z przeprowadzkami w ramach rewitalizacji oraz likwidacji osiedla Dudziarska. Ponadto wzrost liczby oczekujących wynika z wyposażenia lokali w centralne ogrzewanie (brak tego sposobu ogrzewania zwiększa liczbę zainteresowanych rodzin zamianą). Dodatkowo coraz więcej spraw jest (i będzie w przyszłości) spowodowane niedostosowaniem lokalu do

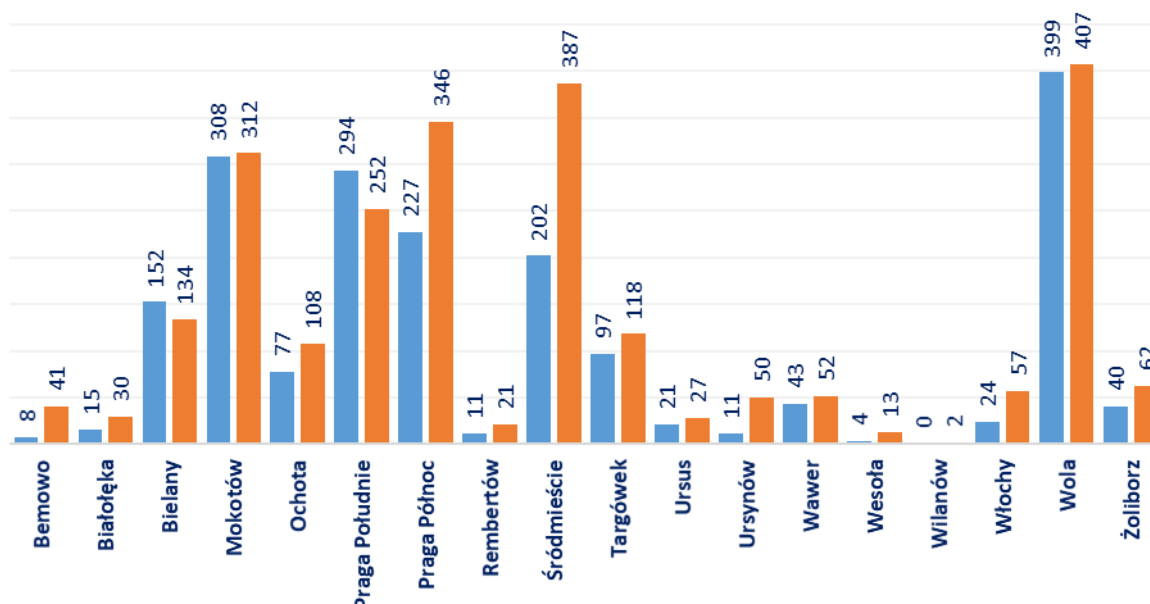
stanu zdrowia najemców i jednoczesnym brakiem technicznych możliwości takiego dostosowania w starym budownictwie (Mokotów, Śródmieście);

- 3) najwięcej spraw w 2019 r. realizowała dzielnica Wola, co ma związek z przeprowadzkami z osiedla na ul. Piaskowej;
- 4) największa różnica w zakresie realizowanych spraw w stosunku do liczby oczekujących (biorąc pod uwagę ogólną liczbę oczekujących) dotyczy obu Prag – przy zachowaniu tej tendencji w przyszłości problem z zamianą w ramach tych dzielnic może się zatem tylko pogłębić.

4.1.4 Lokale zwalniane przez najemców

Lokale zwalniane przez najemców stanowią główne źródło mieszkań na realizację spraw mieszkaniowych. Średnio w latach 2012 – 2019 dzielnice mogły dysponować niemal 2 tysiącami mieszkań, zwolnionymi w danym roku i przeznaczonymi do zasiedlenia.

Wykres 69. Średnia liczba lokali odzyskiwanych do średniej liczby spraw realizowanych (bez spraw z grupy pozostałe, dane z okresu 2012 – 2019)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Można zauważyć, że:

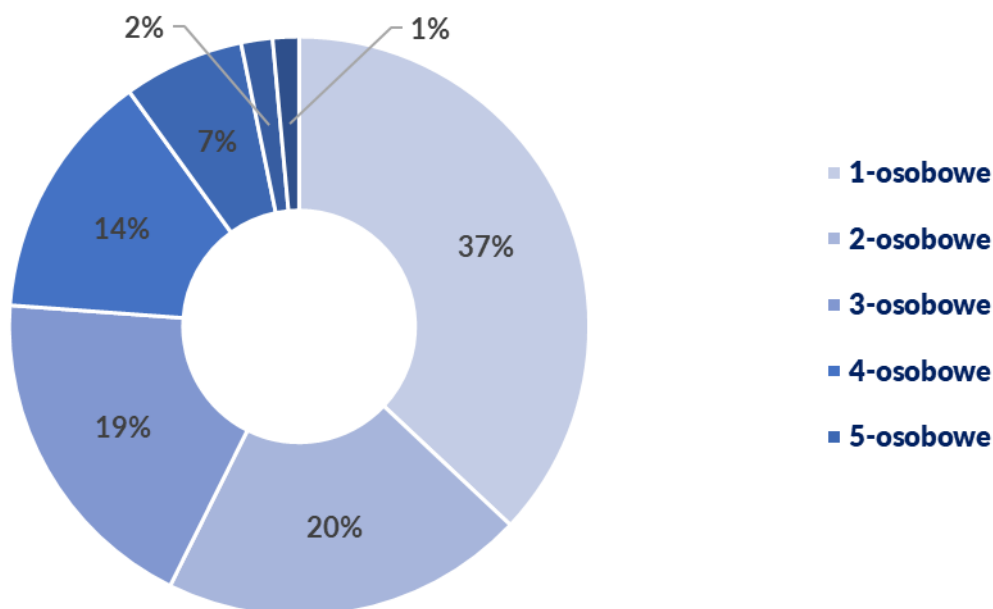
- 1) liczba lokali zwalnianych ma wpływ na realizację spraw – im większy zasób, a co za tym idzie więcej zwalnianych lokali, tym więcej osób zamieszkujących poza zasobem może uzyskać pomoc mieszkaniową;
- 2) realizacja większej liczby spraw niż liczba lokali zwalnianych wynika m.in. z:
 - a. umożliwienia dalszego zamieszkiwania rodzin w dotychczas zajmowanym lokalu w wyniku eksmisji (co jest szczególnie widoczne na Śródmieściu)
 - b. zamian lokali
 - c. realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych
- 3) mniejsza liczba spraw realizowanych niż liczba zwalnianych lokali może oznaczać, że część lokali jednak nie jest akceptowana przez osoby oczekujące pomocy (brak

centralnego ogrzewania) lub małej liczby eksmisji realizowanych w ramach tego samego lokalu (tak np. na Pradze-Południe).

4.1.5 Struktura gospodarstw oczekujących na najem lokali z zasobu Miasta

Struktura gospodarstw oczekujących na pomoc mieszkaniową ma wpływ na to, jakie lokale są najbardziej potrzebne. Pomimo tego, że potrzeby mieszkaniowe danego gospodarstwa zmieniają się w czasie, ogólna struktura rodzin oczekujących na pomoc mieszkaniową waha się nieznacznie w poszczególnych grupach. Największe zapotrzebowanie jest na lokale dla gospodarstw 1- i 2- osobowych (łącznie 57%). Przy czym należy zauważyć, że kryteria określające wysokość dochodu ustalone w Uchwale dla gospodarstw 2-osobowych (w których obie osoby były dorosłe), były zdecydowanie mniej korzystne niż obecnie obowiązujące. W przyszłości (w związku z wprowadzonymi zmianami w tym zakresie) spodziewany jest wzrost udziału gospodarstw 2-osobowych w strukturze gospodarstw oczekujących na najem lokalu.

Wykres 70. Struktura gospodarstw oczekujących na pomoc mieszkaniową (z wyłączeniem grupy „pozostałe”, która obejmuje głównie regulacje) na koniec 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Powyższy wykres obrazuje jak należy planować wielkość i strukturę lokali dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Należy zakładać, że w większości (min. 50-60%) potrzebne są lokale małe, 1-, 2- pokojowe, częściowo z aneksem kuchennym o powierzchni mieszkalnej do ok. 25 m². Druga największa grupa (min. 20-30%) to lokale 2-, 3-pokojowe, częściowo z aneksem kuchennym o powierzchni mieszkalnej do ok. 35 m². Pozostałe lokale powinny wynikać z aktualnych potrzeb (w szczególności społecznych lub z uwagi na wymagania dot.).

4.2 Pomoc mieszkaniowa dla grup szczególnych

Miasto w ramach udzielanej pomocy mieszkaniowej, koncentruje się na szczególnych grupach osób, które mają utrudniony dostęp do mieszkania. Są to osoby, które z uwagi na swoją sytuację zdrowotną, materialną czy rodzinną są szczególnie narażone na wykluczenie mieszkaniowe albo na zamieszkiwanie w mieszkaniach niedostosowanych do ich potrzeb. Uchwała oraz Zarządzenia o TBS, przewidują specjalne rozwiązania (formy wsparcia), które mają ułatwić dostęp do mieszkania określonym w tych aktach grupom, a są to m.in.:

- osoby z niepełnosprawnościami,
- osoby z pieczy zastępczej,
- osoby samotnie wychowujące dzieci,
- cudzoziemcy,
- repatrianci,
- osoby w kryzysie bezdomności,
- osoby, które objęte są projektami społecznymi m.st. Warszawy,
- rodziny wielodzietne,
- osoby starsze.

Formy wsparcia dla ww. grup osób, to przede wszystkim przyznanie pierwszeństwa (w tym również poprzez dodatkowe punkty, dzięki którym pomoc mieszkaniowa przyznawana jest szybciej) przy udzielaniu pomocy mieszkaniowej, podwyższony dochód gospodarstwa domowego uprawniający do uzyskania pomocy oraz zwolnienie z badania warunków mieszkaniowych.

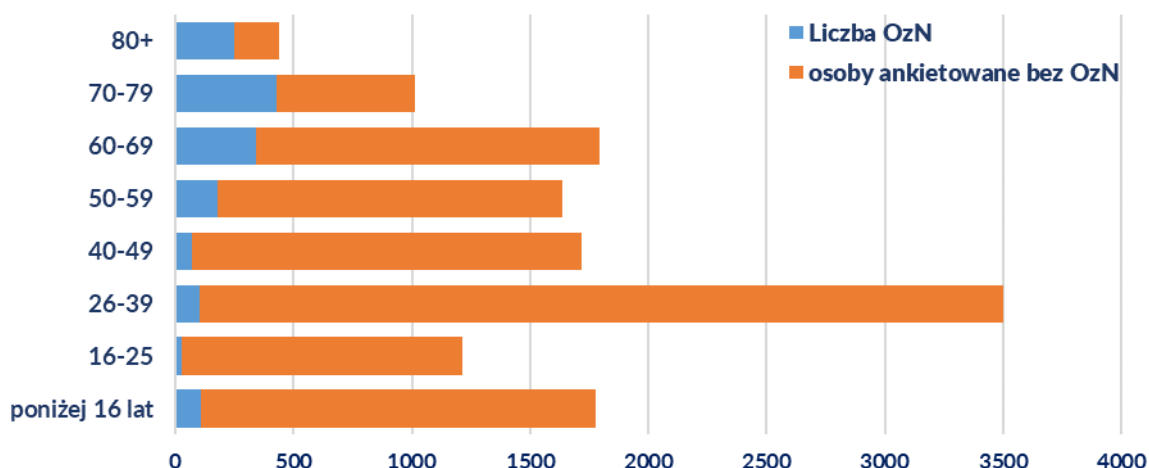
4.2.1 Osoby z niepełnosprawnościami

Sytuacja w obszarze:

Opis sytuacji osób z niepełnosprawnościami oparty jest na przeprowadzonym w 2018 r. badaniu skali i struktury zjawiska niepełnosprawności w Warszawie⁶. Przedstawione dane dotyczą osób z niepełnosprawnością prawną (osoby posiadające orzeczenie o niepełnosprawności) i biologiczną (osoby, które z racji sytuacji zdrowotnej odczuwają poważne ograniczenia w wykonywaniu codziennych czynności, choć takiego orzeczenia nie mają). Badanie zostało przeprowadzone na grupie 13 090 osób, przy nałożeniu wyników badania na całą populację Warszawy z 2017 r. (1 764 615) można oszacować, że liczba osób z niepełnosprawnościami w Warszawie wynosiła ok. 200 tys. osób (11,9% ogółu mieszkańców), z czego tylko ok. 12 tys. osób korzysta z pomocy (ok. 6% ogółu mieszkańców stanowią osoby z niepełnosprawnościami). „Na podstawie wyników przeprowadzonego badania ankietowego szacuje się, że w więcej niż w co piątym (21,9%) warszawskim gospodarstwie domowym mieszkają osoby z niepełnosprawnościami (OzN). W przeważającej liczbie (92%) w skład tych gospodarstw, wchodzi jedna osoba z niepełnosprawnością, w przypadku 8% procent gospodarstw są dwie takie osoby lub więcej”.

⁶ Raport badawczy pn. „Skala i struktura zjawiska niepełnosprawności w m.st. Warszawie” z 2018 r.; <https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/niepelnosprawnosci/raport-dot-skali-i-struktury-zjawiska-niepelnosprawno-ci>

Wykres 71. Udział osób z niepełnosprawnościami w poszczególnych grupach wiekowych (dane na koniec 2018 r.)



(Próba: wszyscy członkowie badanych gospodarstw domowych (n = 13 090))

Przekładając powyższe dane na ogólną liczbę mieszkańców Warszawy można zauważyć, że odsetek osób z niepełnosprawnościami rośnie wraz z wiekiem – w grupie powyżej 80 roku życia, ponad połowa osób to osoby z niepełnosprawnościami.

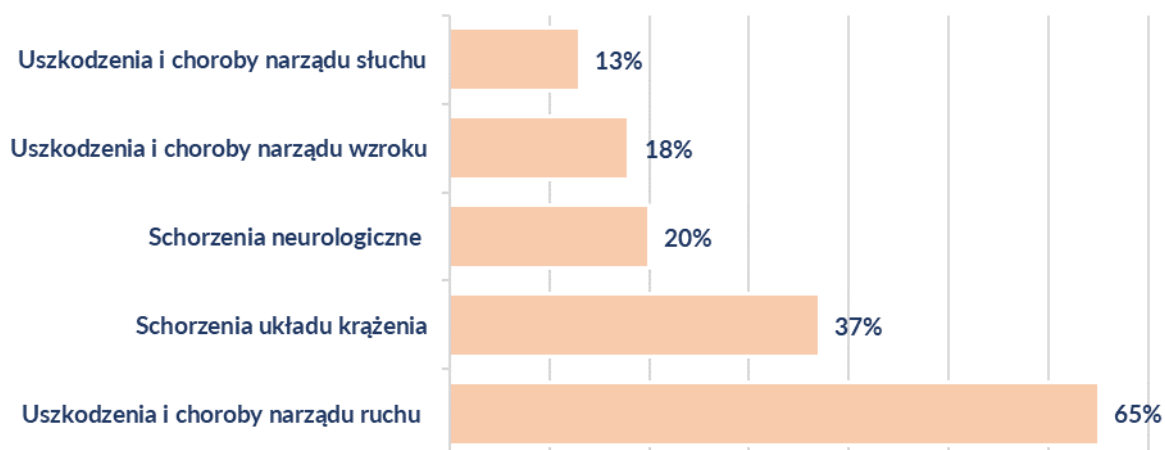
Z przeprowadzonej w ramach badania ankiety, wynika, że największy udział w grupie osób z niepełnosprawnościami posiadają osoby z niepełnosprawnością umiarkowaną. Przekładając powyższe dane na ogólną liczbę mieszkańców Warszawy można zauważyć, że odsetek osób z niepełnosprawnościami rośnie wraz z wiekiem – w grupie powyżej 80 roku życia, ponad połowa osób to osoby z niepełnosprawnościami. Należy podkreślić, że większość orzeczeń o niepełnosprawności prawnej do 16 roku życia jest równoważnych ze znacznym stopniem niepełnosprawności.

Wykres 72. Stopień niepełnosprawności prawnej wśród osób z niepełnosprawnościami powyżej 16 r. życia



Próba: osoby z niepełnosprawnością prawną powyżej 16 roku życia (n = 742). Nie uwzględniono osoby, która odmówiła odpowiedzi na temat stopnia niepełnosprawności (n = 1).

Wykres 73. Rodzaje schorzeń osób z niepełnosprawnościami powyżej 16 r. życia w 2018 r. w Warszawie.



Próba: osoby z niepełnosprawnościami 16 lat i więcej (n = 1 352), w tym kobiety (n = 830) i mężczyźni (n = 522). Możliwość współwystępowania kilku kategorii, stąd wynik nie sumuje się do 100 procent

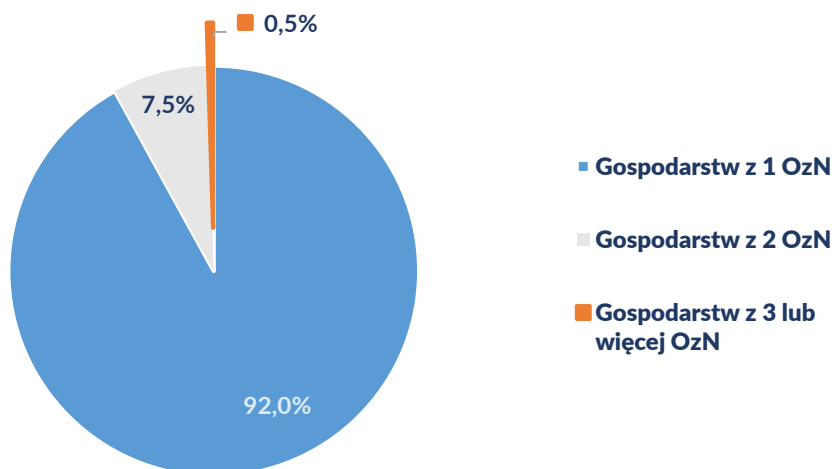
Osoby z niepełnosprawnościami zgłaszają następujące potrzeby:

- ogólnodostępna opieka zdrowotna;
- znoszenie barier;
- świadczenia pomocowe;
- warunki mieszkaniowe;
- wsparcie i opieka środowiskowa;
- aktywność zawodowa i edukacyjna;
- opieka środowiskowa i wsparcie opiekunów.

Najczęściej wymienianym ograniczeniem przez respondentów badania były trudności z samodzielnym poruszaniem się, chodzeniem (51% deklarowało, że ma z tym stałe kłopoty). W zakresie sytuacji mieszkaniowej, problemem była ograniczona możliwość wychodzenia z własnego mieszkania i zamieszkiwanie w budynkach bez windy, na pierwszym lub wyższym piętrze. Zjawisko to dotyczyło 8% gospodarstw domowych z osobami z niepełnosprawnościami.

Część gospodarstw domowych ma więcej niż 1 osobę z niepełnosprawnościami (ok 8%) – strukturę przedstawia poniższy wykres.

Wykres 74. Struktura gospodarstw domowych wg liczby osób z niepełnosprawnościami w gospodarstwie



Próba: gospodarstwa domowe z osobą z niepełnosprawnościami (n = 1 340).

Pomoc mieszkaniowa:

W Uchwale osoby z niepełnosprawnościami, to osoby które mają orzeczoną niepełnosprawność w stopniu znacznym albo równoważnym lub w orzeczeniu o niepełnosprawności wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, otrzymały szczególne preferencje:

- zwiększone kryteria dochodowe uprawniające do udzielenia pomocy mieszkaniowej, (współczynnik 0,60) dla gospodarstwa domowego, w którym przynajmniej jedna osoba w gospodarstwie domowym jest osobą z niepełnosprawnościami oraz (współczynnik 0,70) gdy wnioskodawca samotnie opiekuje się osobą z niepełnosprawnością i tworzy z nią gospodarstwo domowe,
- osoby, które zamieszkują w lokalach lub pomieszczeniach niedostosowanych do rzeczywistych, udokumentowanych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności lub udokumentowanego stanu zdrowia, jeżeli dostosowanie nie jest możliwe, przy ubieganiu się o pomoc mieszkaniową są zwolnione z obowiązku spełniania tzw. warunku metrażowego.

Dodatkowo osoby z niepełnosprawnościami otrzymują również punkty wpływające na kolejność realizacji spraw w zależności od rodzaju niepełnosprawności i stanu zdrowia (liczba punktów waha się w granicach od 1 do 3 pkt tylko z tytułu niepełnosprawności).

Uchwała określa też (Załącznik nr 2 do Uchwały) jakie warunki, musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnościami, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

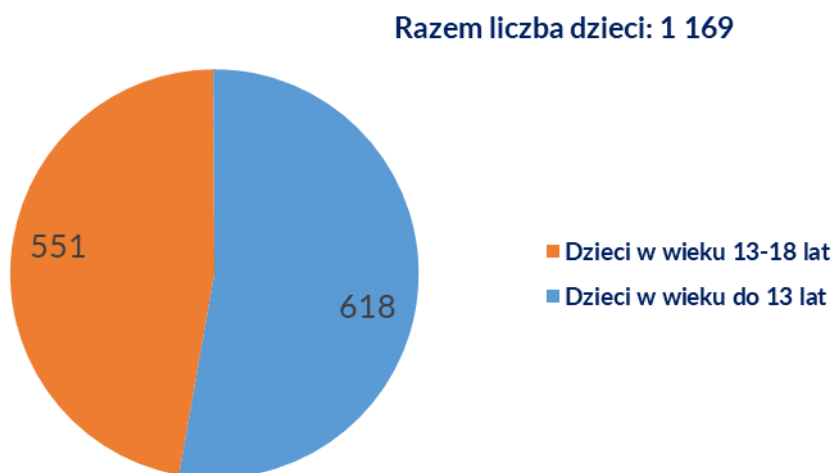
W przypadku ubiegania się o lokal z zasobu TBS, zgodnie z Zarządzeniem o TBS, pierwszeństwo najmu przysługuje osobom, które są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również jeżeli dotyczy osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania w lokalu TBS.

4.2.2 Piecza zastępcza

Sytuacja w obszarze:

Miasto udziela pomocy mieszkaniowej wychowankom opuszczającym system pieczy zastępczej tj.: placówki opiekuńczo-wychowawcze, rodziny zastępcze i rodzinne domy dziecka. Jest to pomoc przyznawana w związku z usamodzielnianiem się wychowanków pieczy.

Wykres 75. Liczba dzieci, które pozostawały w placówce opiekuńczo-wychowawczej, , rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka w 2019 r. w Warszawie.



Wg danych Warszawskiego Centrum Pomocy Rodzinie w 2019 r. liczba osób, które uzyskały pełnoletniość w placówce opiekuńczo-wychowawczej, rodzinie zastępczej, rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka wynosiła 243.

Pomoc mieszkaniowa:

Zgodnie z Uchwałą, osoba:

- która uzyskała pełnoletniość w placówce opiekuńczo-wychowawczej, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka, która znajduje się na terenie Miasta i opuściła tę placówkę, zawodową rodzinę zastępczą, niezawodową rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka znajdujące się na terenie Miasta, lub
- która przed umieszczeniem w placówce, zawodowej rodzinie zastępczej, niezawodowej rodzinie zastępczej lub rodzinnym domu dziecka pieczy zastępczej zamieszkiwała na terenie Miasta i wystąpi z wnioskiem o pomoc mieszkaniową przed ukończeniem przez tę osobę 25 roku życia, jest uprawniona do:
 - zwiększonego kryterium dochodowego uprawniającego do udzielenia pomocy mieszkaniowej (współczynnik 0,60),
 - zwolnienia z tzw. warunku metrażowego,
 - 10 punktów wpływających na kolejność realizacji sprawy.

Dla osób ubiegających się o lokal z zasobu TBS, zgodnie z Zarządzeniem o TBS, które są wychowankami pieczy zastępczej i nie mają ukończonego 30 roku życia przysługuje pierwszeństwo najmu.

Wg posiadanych danych na koniec 2019 r. oczekiwało 100 wychowanków pieczy zastępczej, którzy posiadali ww. uprawnienia. Jednocześnie w tym roku wydano 64 skierowania do zawarcia umowy najmu.

4.2.3 Rodzice samotnie wychowujący dzieci

Sytuacja w obszarze:

Zgodnie ze *Sprawozdaniem rocznym za 2019 r. z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach*⁷, liczba osób samotnie wychowujących dziecko/dzieci, które pobierały świadczenia z OPS wynosiła 3 107.

Nie jest to oczywiście liczba wszystkich gospodarstw samotnie wychowujących dziecko, a jedynie liczba osób, które się ubiegały o świadczenia i spełniły kryteria do ich utrzymania. Liczba gospodarstw samotnie wychowujących dziecko z całą pewnością jest zatem większa. Obrazują to dane GUS, gdzie wg ostatniego Narodowego Spisu Powszechnego w 2011 r. liczba samotnych rodziców wynosiła w Polsce ok. 2,5 mln (z czego liczba samotnych ojców wynosiła 13,14%) i wzrosła w porównaniu do 2002 r. o 0,5 mln (wzrost niemal o ¼). Należy się zatem spodziewać, że obecnie liczba rodziców samotnie wychowujących dzieci jeszcze wzrosła.

Pomoc mieszkaniowa:

Uchwała przyznaje 2 punkty wpływające na kolejność realizacji sprawy osobie która wychowuje samotnie dziecko:

- do ukończenia 18 roku życia,
- do ukończenia 25 roku życia, jeżeli dziecko uczy się lub studiuje,
- bez ograniczeń wiekowych, jeżeli dziecko legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, a w związku z tą niepełnosprawnością przysługuje świadczenie pielęgnacyjne lub specjalny zasiłek opiekuńczy albo zasiłek dla opiekuna, o którym mowa w ustawie z dnia 4 kwietnia 2014 r. o ustaleniu i wypłacie zasiłków dla opiekunów (Dz. U. z 2017 r. poz. 2092 oraz z 2019 r. poz. 1818).

Zgodnie z Zarządzeniem o TBS osoba wychowująca przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2019 r. poz. 1116) ma pierwszeństwo najmu lokalu z zasobu TBS.

4.2.4 Cudzoziemcy

Sytuacja w obszarze:

Na podstawie danych Biura Administracji i Spraw Obywatelskich na koniec 2019 r. w Warszawie zameldowanych na pobyt stały było 10 087 osób, a na pobyt czasowy 5 629 osób. Wg najnowszych danych (na koniec 2020 r.) liczba osób zwiększyła się odpowiednio do 11 227 osób na pobyt stały i 22 761 osób na pobyt czasowy (prawie 4-krotny wzrost w tej grupie).

⁷ Sprawozdanie Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej - 03 z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach z m.st. Warszawy
https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/artykuly/zalaczniki/sprawozdanie_mrpips-03_za_2019_r.pdf

Wg danych Warszawskiego Centrum Pomocy Rodzinie w 2019 r. liczba cudzoziemców, którzy złożyli wniosek o pomoc w ramach indywidualnego programu integracji Warszawskiego Centrum Pomocy Rodzinie wynosiła 281 (281 cudzoziemców realizowało indywidualne programy integracji, w tym 153 rodziny). W 2019 r. ok 170 rodzin było zainteresowanych wynajmem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego m. st. Warszawy, a o lokal w ramach organizowanego przez WCPR tzw. konkursu mieszkaniowego ubiegali się 32 rodziny.

Pomoc mieszkaniowa:

Cudzoziemcy mieszkający w Warszawie mogą starać się o pomoc mieszkaniową na tych samych zasadach, co pozostali mieszkańcy Miasta. Dodatkowo zgodnie z Uchwałą osoby będące cudzoziemcami, o których mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej dla których z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wystąpi Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie, zwolnione są tzw. kryterium dochodowego i warunku metrażowego – dla nich Miasto przeznacza 5 lokali rocznie.

Pomocy mieszkaniowej cudzoziemcom, o których mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej⁸, udziela m.in. Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie. Cudzoziemcy. WCPR m.in. na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o pomocy społecznej udziela pomocy mieszkaniowej w formie pobytu w mieszkaniu chronionym dla cudzoziemców, którzy otrzymali status uchodźcy lub ochronę uzupełniającą, realizującym indywidualne programy integracji na terenie m. st. Warszawy.

4.2.5 Repatrianci

Sytuacja w obszarze:

W 2019 roku rozpatrzonych zostało 60 wniosków kandydatów na repatriantów o udzielenie przez Prezydenta m.st. Warszawy zaproszenia do osiedlenia się w ramach repatriacji. 10 z nich zostało rozpatrzonych pozytywnie (16,6%).

Pomoc mieszkaniowa:

Osoby będące repatriantami, którym Miasto zobowiązało się zapewnić lokal, na podstawie Uchwały zwolnione są tzw. kryterium dochodowego i warunku metrażowego. Miasto przeznacza do 10 lokali rocznie dla ww. osób.

W przypadku ubiegania się o lokal TBS Zarządzenie o TBS stanowi, iż pierwszeństwo najmu lokalu TBS przysługuje osobom, które przedstawiają dokument z Biura Pomocy i Projektów Społecznych Urzędu m.st. Warszawy potwierdzający, że są kandydatami na repatriantów w rozumieniu art. 1a pkt 1 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz.U. z 2019 r. poz. 1472) i złożyli pisemny wniosek w sprawie udzielenia zaproszenia do osiedlenia się na terenie m.st. Warszawy na podstawie uchwały nr LXX/1941/2018 z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie określenia formy, wysokości i trybu przyznawania pomocy dla repatriantów i członków ich rodzin na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. 2018, poz. 7051).

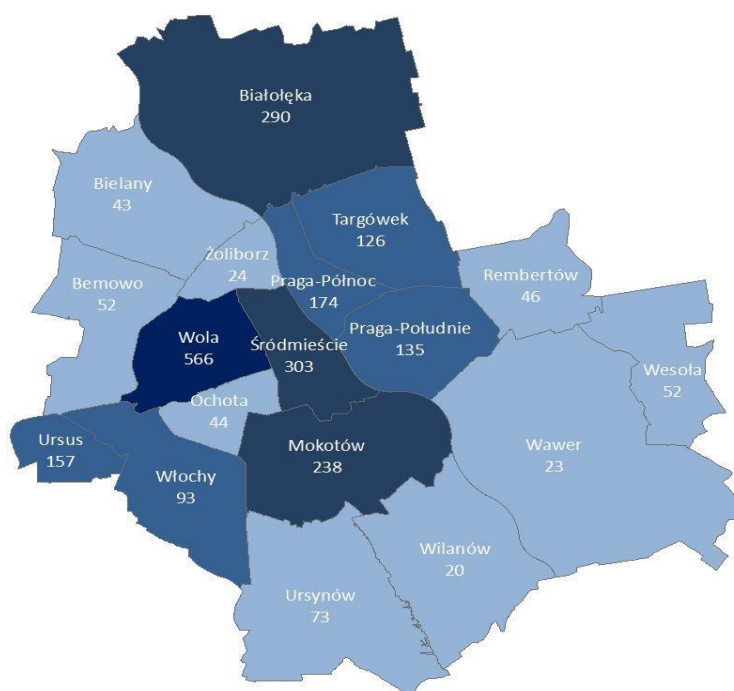
⁸ ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.)

4.2.6 Osoby w kryzysie bezdomności

Sytuacja w obszarze:

Z przeprowadzonego w 2019 r. badania nt. bezdomności⁹ w Warszawie wynika, że w Mieście przebywało ponad 2 459 osób w kryzysie bezdomności. Najwięcej osób w kryzysie bezdomności przebywało w dzielnicach: Wola, Białołęka, Mokotów, Śródmieście. Skupienie dużej liczby tych osób w niektórych dzielnicach wynika ze zlokalizowania na ich terenie placówek noclegowych lub z przebywania w miejscach dających możliwości zarobkowe (np. na terenie Śródmieścia nie ma żadnej placówki noclegowej).

Wykres 76. Liczba osób w kryzysie bezdomności w trakcie badania w poszczególnych dzielnicach m.st. Warszawy (w 2019 r.)



Zdecydowaną większość osób w kryzysie bezdomności stanowili mężczyźni (81%), najliczniejszą grupę wiekową stanowiły osoby w wieku 41 – 60 lat (46%) i częściej były to osoby z wykształceniem zawodowym (38%). Aż 45% osób w kryzysie bezdomności wskazało zabezpieczenie własnych potrzeb mieszkaniowych jako najważniejszą formę pomocy, którą mogłyby uzyskać. Tyle samo osób (45%) ostatnie zameldowanie posiadało poza Warszawą. Zgodnie ze *Sprawozdaniem rocznym za 2019 r. z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach*¹⁰, liczba osób w kryzysie bezdomności, korzystających ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności wynosiła 2 633.

Pomoc mieszkaniowa:

⁹ Raport - Badanie liczby osób bezdomnych 14 lutego 2019 r.,

<https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/aktualnosci/badanie-liczby-os-b-bezdomnych-w-dniach-13-i-14-lutego-2019>

¹⁰ Sprawozdanie Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej - 03 z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach z m.st. Warszawy

https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/artykuly/zalaczniki/sprawozdanie_mrpips-03_za_2019_r.pdf

W Mieście działa system pomocy osobom bezdomnym, w którym uczestniczą też organizacje pozarządowe. Miasto udziela pomocy mieszkaniowej osobom w kryzysie bezdomności. W stosunku do tych osób nie stosuje się z tzw. warunku metrażowego oraz przyznaje 6 punktów wpływających na kolejność realizacji sprawy, jeżeli:

- realizują indywidualny program wychodzenia z bezdomności lub,
- przedstawią zaświadczenie z ośrodka pomocy społecznej w Warszawie potwierdzające korzystanie ze świadczeń pomocy społecznej z powodu bezdomności.

Wg posiadanych danych na koniec 2019 r. oczekiwało 102 osoby w kryzysie bezdomności. Jednocześnie w tym roku wydano 43 skierowania do zawarcia umowy najmu.

4.2.7 Osoby, które objęte są projektami społecznymi m.st. Warszawy

Sytuacja w obszarze:

W 2019 r. Biuro Pomocy i Projektów Społecznych realizowało 5 projektów oraz 3 konkursy ofert dla organizacji pozarządowych (na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie), w których zakwaterowanie uczestnika w mieszkaniu było jednym z działań projektu. Biuro Polityki Lokalowej realizowało 2 takie projekty. Wspomniane projekty adresowane były do usamodzielniających się wychowanków pieczy zastępczej w wieku 18-25 lat, osób w kryzysie bezdomności i zagrożonych bezdomnością, osób z niepełnosprawnością intelektualną, osób z zaburzeniami psychicznymi.

Pomoc mieszkaniowa:

Zgodnie z Uchwałą osoby, które biorą udział w projektach społecznych i zamieszkują w lokalach objętych projektami społecznymi realizowanymi przy współudziale Miasta (wraz z organizacjami pozarządowymi), zwolnione są z tzw. warunku metrażowego i otrzymują 5 punktów wpływających na kolejność realizacji sprawy (nie wyklucza to uzyskania dodatkowych punktów, np. za zły stan zdrowia czy niepełnosprawność, np. osoby z pieczy mają dodatkowo 10 pkt). Organizacje pozarządowe często podejmują działania uzupełniające do tych realizowanych przez Miasto, z uwagi na posiadaną wiedzę i doświadczenie. Znają środowisko lokalne, problemy społeczne i mieszkańców (np. osób zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym i/lub osób w kryzysie bezdomności). W Ustawie oraz Uchwale przewidziana została możliwość przekazania lokali z zasobu Miasta dla organizacji pozarządowych. Uszczegółowienie zasad zawartych w Uchwale znajduje się w Zarządzeniu nr 540/2020 r. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad przekazywania lokali mieszkalnych na rzecz organizacji pozarządowych oraz określenia sposobu wyboru organizacji.

Zgodnie z Zarządzeniem o TBS, osobom, które są uczestnikami realizowanych przez m.st. Warszawę projektów społecznych, których celem jest poprawa warunków mieszkaniowych lub zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych przysługuje pierwszeństwo przy rozpatrywaniu wniosku o najem lokalu TBS.

Przykładowe projekty:

4.2.7.1 Projekt Społecznej Agencji Najmu

W dniu 22 listopada 2017 r. Miasto Stołeczne Warszawa oraz Fundacja Habitat for Humanity Poland z siedzibą w Warszawie, zgodnie z założeniami art. 28a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2016 r. poz. 383 ze zm.) zawarły umowę o współpracy.

Partnerstwo zostało utworzone w celu wsparcia integracji społecznej osób i rodzin zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym poprzez stworzenie modelowego systemu mieszkań o charakterze wspomaganim.

Realizacja innowacyjnego programu mieszkalnictwa wspomagane na bazie mienia Miasta w postaci spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz zasobu lokalowego będącego w dyspozycji Miasta jest skierowana do osób będących w szczególnie trudnej sytuacji życiowej. Współpraca pomiędzy Partnerami obejmuje wynajęcie przez Miasto na czas oznaczony na rzecz HHF Poland 12 lokali, do których Miasto posiada spółdzielcze własnościowe prawa oraz 2 lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta (na Mokotowie).

Najważniejszym kryterium doboru grupy odbiorców były trudności mieszkaniowe i brak możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osoby lub rodziny. Beneficjentom projektu świadczone usługi z obszaru mieszkalnictwa, zatrudnienia i pracy socjalnej. Ze wsparcia w obszarze mieszkaniowym skorzystało 30 gospodarstw domowych (całkowita liczba osób objętych zarówno wsparciem, jak i badaniem w projekcie wyniosła 179 osób dorosłych i 67 dzieci), a prowadzona w ramach projektu ewaluacja zewnętrzna wykazała skuteczność testowanego modelu SAN¹¹.

W zależności od stawki czynszu mieszkania wynajmowane przez SAN zaliczane są do segmentu A, B lub C.

4.2.7.2 Projekt „Najpierw mieszkanie - innowacyjne metody trwałego rozwiązania problemu chronicznej bezdomności”

Miasto reprezentowane przez Biuro Polityki Lokalowej, na podstawie Umowy partnerskiej zawartej w dniu 14 czerwca 2019 r. pomiędzy Fundacją Fundusz Współpracy oraz Fundacją Najpierw Mieszkanie Polska realizuje projekt partnerski w zakresie przeciwdziałania bezdomności. W projekcie bierze udział też partner zagraniczny – organizacja Y-Foundation z Finlandii. Okres realizacji projektu to: 1 sierpnia 2019 r. - 31 października 2022 r.

Projekt współfinansowany jest ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój na lata 2014-2020. Łączna wartości projektu wynosi 5 255 838,50 zł, a dofinansowanie 5 097 838,50 zł.

Celem Projektu jest opracowanie, testowanie i wdrożenie Modelu trwałego kończenia bezdomności opartego o Metodę Najpierw Mieszkanie. Metoda NM jest innowacyjna w Polsce ponieważ polega na:

- 1) koncentracji na specyficznej, skrajnie wykluczonej grupie docelowej, tj. osobach pozostających w bezdomności powyżej 3 lat oraz cierpiących na problemy zdrowia psychicznego i uzależnienia;
- 2) zapewnieniu osobom z grupy docelowej jednocześnie: samodzielnego mieszkania oraz kompleksowej i zindywidualizowanej pomocy zespołu specjalistów (terapeuty, lekarza, prawnika, pracownika socjalnego, trenera pracy oraz eksperta przez doświadczenie).

¹¹ https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf

Metoda Najpierw Mieszkanie różni się od tradycyjnego systemu pomocy dla osób doświadczających bezdomności – w ramach NM mieszkanie nie jest celem, a środkiem do uzyskania celu.

Zadaniem Miasta w projekcie było przekazanie na rzecz projektu 20 lokali mieszkalnych z zasobu Miasta oraz wypracowanie procedury umożliwiającej otrzymanie pomocy mieszkaniowej uczestnikom projektu po jego zakończeniu, pod warunkiem spełnienia przez te osoby kryteriów określonych w uchwale Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. W realizację projektu zaangażowało się 5 Dzielnic (Śródmieście, Bielany, Wola, Ochota i Żoliborz). Lokale te zasiedlane są przez uczestników projektu, którzy przy pomocy zespołu specjalistów rozpoczynają pracę nad rozwiązaniem swoich problemów i samodzielnością mieszkaniową.

4.2.8 Osoby z budynków prywatnych lub zakładowych

Sytuacja w obszarze:

Wg posiadanych danych na koniec 2019 r. oczekiwało 116 gospodarstw domowych, które były zakwalifikowane do udzielenia pomocy mieszkaniowej na podstawie przepisów przyznających im uprawnienie z tytułu tzw. Dekretu (w związku ze zwrotem budynku w latach poprzednich). Jednocześnie w tym roku wydano 79 skierowań do zawarcia umowy najmu. Mając na uwadze zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy się spodziewać, że liczba gospodarstw, które wymagałyby takiej pomocy będzie sukcesywnie maleć. Odrębną grupą – wprowadzoną dopiero w Uchwale, są gospodarstwa, które mieszkają w tzw. mieszkaniach zakładowych, które na skutek prywatyzacji stały się własnością prywatnych podmiotów. Na koniec 2020 r. brak jeszcze efektów wprowadzenia takiego zapisu.

Pomoc mieszkaniowa:

Dla osób zamieszkujących w budynku prywatnym albo budynku zakładowym, przy obliczaniu dochodu przy rozpatrywaniu wniosku o pomoc mieszkaniową Uchwała zakłada współczynnik 0,60. Wnioskodawca taki otrzymuje 3 punkty wpływające na kolejność realizacji sprawy.

Ponadto, osoby z budynków prywatnych lub z budynków zakładowych, są zwolnione z tzw. warunku metrażowego, jeżeli:

- wypowiedziano im umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 lub ust. 5 Ustawy, bądź upłynął okres, na jaki umowa została zawarta lub,
- czynsz w zajmowanym lokalu w dacie złożenia wniosku w skali roku jest równy lub wyższy niż 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 Ustawy.

W obu tych przypadkach gospodarstwa te mają jeszcze dodatkowo 4 punkty w ramach systemu kwalifikacji punktowej.

Ubiegając się o najem lokalu TBS, zgodnie z Zarządzeniem o TBS pierwszeństwo przysługuje osobom, które są lub były najemcami w tzw. budynkach dekretowych przekazanych w trybie dekretu innym właścicielom.

4.2.9 Rodziny wielodzietne

Sytuacja w obszarze:

Zgodnie ze *Sprawozdaniem rocznym za 2019 r. z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach*¹² w 2019 r. liczba rodzin wielodzietnych, która korzystała ze świadczeń OPS wynosiła 1 345.

Wg posiadanych danych na 31 grudnia 2019 r. na pomoc mieszkaniową oczekiwało 9 rodzin wielodzietnych (z minimum 4 dzieci). Jednocześnie w 2019 roku wydano 9 skierowań do zawarcia umowy najmu. Należy jednak podkreślić, że w marcu 2020 zmieniła się definicja rodziny wielodzietnej w Uchwale i aktualnie rodzina wielodzietna w Uchwale to rodzina z minimum 3 dzieci.

Pomoc mieszkaniowa:

Uchwała stanowi, iż dla gospodarstw domowych, stanowiących uprawnioną rodzinę wielodzietną, która ubiega się o pomoc mieszkaniową, stosuje się zwiększone kryteria dochodowe dla gospodarstwa domowego (współczynnik 0,70) uprawniające do udzielenia pomocy mieszkaniowej, a także rodziny takie otrzymują 2 punkty wpływające na kolejność realizacji sprawy.

4.2.10 Osoby starsze

Sytuacja w obszarze:

Wg posiadanych danych liczba osób starszych (60+ zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych¹³) na koniec 2019 r. wynosiła 489 469 (więc niemal 0,5 mln osób). Liczba osób starszych na koniec 2019 r., wg danych OPS, która korzystała ze świadczeń OPS wynosiła 15 107.

Pomoc mieszkaniowa:

Uchwała stanowi, iż dla gospodarstw domowych z seniorami, gdzie każda z osób w gospodarstwie domowym ma więcej niż 65 lat, a jedynym źródłem dochodu gospodarstwa jest emerytura, świadczenie przedemerytalne, świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji lub renta rodzinna, przy obliczaniu dochodu uprawniającego do udzielenia pomocy mieszkaniowej stosuje się zwiększone kryteria dochodowe dla gospodarstwa domowego (współczynnik 0,60).

Zgodnie z Zarządzeniem o TBS przy ubieganiu się o najem lokalu TBS, gospodarstwom domowym, w którym wszystkie osoby wskazane we wniosku o najem lokalu TBS są osobami starszymi tj. które ukończyły 60 rok życia, przysługuje pierwszeństwo najmu.

¹² Sprawozdanie Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej - 03 z udzielonych świadczeń pomocy społecznej - pieniężnych, w naturze i usługach z m.st. Warszawy
https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/artykuly/zalaczniki/sprawozdanie_mrpips-03_za_2019_r.pdf

¹³ ustawa z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz.U. 2015 poz. 1705)

4.2.11 Osoby dotknięte przemocą w rodzinie

Sytuacja w obszarze:

W 2019 r. zgodnie z danymi ze *Sprawozdania z pracy 18 warszawskich Zespołów Interdyscyplinarnych ds. Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie za lata 2018 i 2019*¹⁴ liczba osób doznających przemocy w rodzinie objętych procedurą "Niebieskiej Karty" wynosiła 6 363. Liczba dorosłych osób doznających przemocy w rodzinie objętych procedurą "Niebieskie Karty" wynosiła 3 582. Co oznacza, że 44% osób doświadczających przemocy to dzieci. Liczba rodzin objętych procedurą "Niebieskie Karty" wynosiła 3 752.

Pomoc mieszkaniowa:

Uchwała przewiduje, iż osoby, które są ofiarami udokumentowanej przemocy w rodzinie otrzymują 2 punkty wpływające na kolejność realizacji sprawy.

WNIOSKI

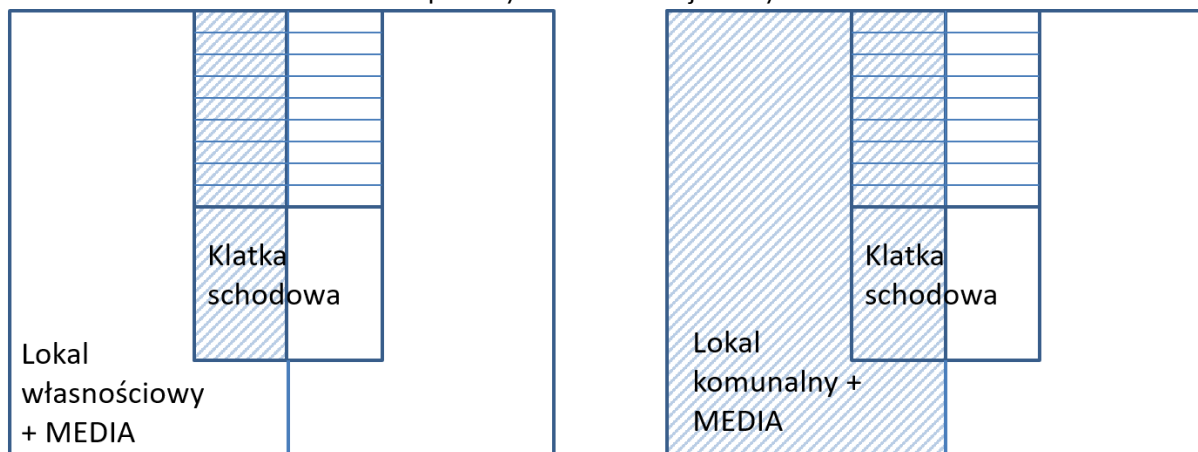
- ww. grupy wymagają szczególnej pomocy, co znalazło odzwierciedlenie w systemie punktacji stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały jak i w przypadku niektórych grup – zwolnień z tzw. warunku metrażowego czy wyższego kryterium dochodowego.
- dotychczasowy system raportowania nie umożliwi zweryfikowania ile gospodarstw w ramach grup szczególnych (z wyłączeniem osób z tzw. pieczy zastępczej, osób z doświadczeniem bezdomności i rodzin wielodzietnych) ubiega się/oczekuje na pomoc mieszkaniową

¹⁴ https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/artykuly/zalaczniki/sprawozdanie_z_pracy_18_warszawskich_zidsppwr_w_2018_i_2019_0.pdf

5. Czynsze w Warszawie

Czynsz, jest okresowym świadczeniem pieniężnym jakie przysługuje właścicielowi z tytułu użytkowania lokalu przez najemcę. Według zasad wynikających z kodeksu cywilnego i Ustawy, czynsz może być świadczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju oraz ustalany jest przez strony umowy najmu w wysokości gwarantującej właścicielowi nie tylko zwrot nakładów, kosztów utrzymania lokalu, ale również godziwy zysk (nie dotyczy najmu socjalnego). Czynszem potocznie (choć nieprawidłowo) jest określana suma wszystkich opłat za lokal. Jednak czynsz stanowi tylko część tej opłaty i jest to świadczenie z tytułu najmu lokalu (powinno co najmniej pokrywać koszty utrzymania lokalu ponoszone przez właściciela). Porównywanie czynszu do innych opłat na podstawie których używane jest mieszkanie jest nieprawidłowe. Przykładowo częstym błędem jest porównywanie kwoty zaliczki we wspólnocie mieszkaniowej do czynszu, podczas gdy zaliczka do wspólnoty (obejmuje wyłącznie udział utrzymania części wspólnej). Poniższa grafika obrazuje dlaczego nie można porównywać tych świadczeń – z uwagi na inny zakres przedmiotowy, który obejmują.

Grafika 1. Porównanie zaliczki do wspólnoty mieszkaniowej do czynszu za lokal



Źródło: opracowanie własne

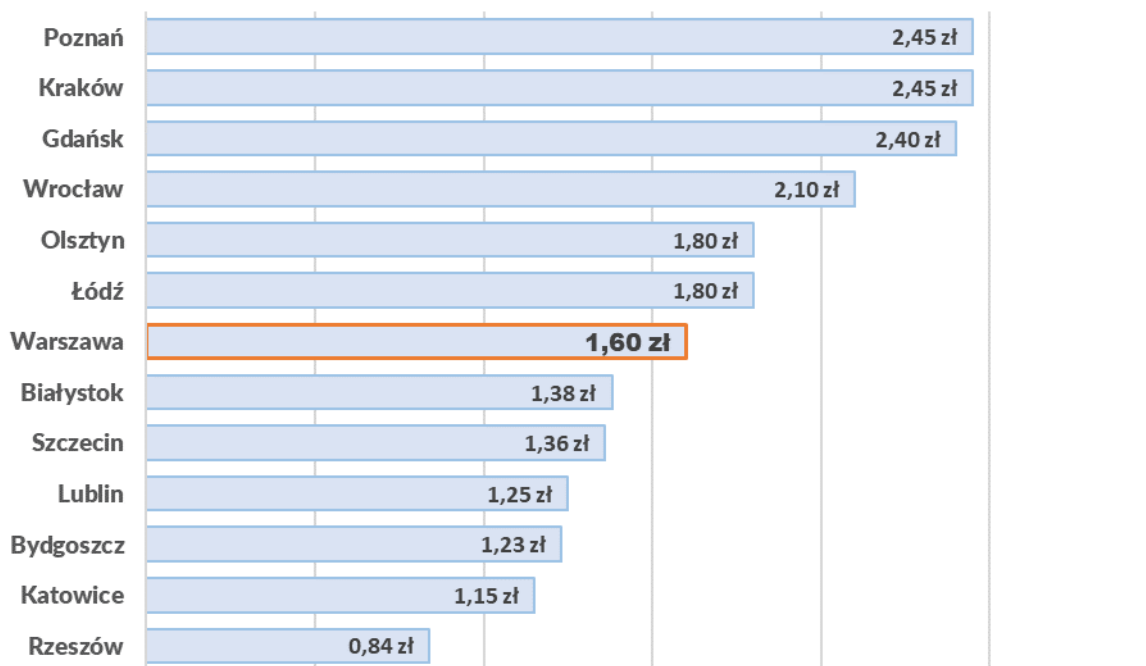
Jeżeli chodzi o mieszkaniowy zasób gminy, to ustawodawca zawarł w tym zakresie dodatkowe uszczegółowienie w ustawie. Zatem w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu powinna uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu (czynniki te powinny dot. przynajmniej takich cech jak: położenie budynku, lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ich stan oraz ogólny stan techniczny budynku). Zgodnie z art. 21 ust 2 ustawy każda rada gminy w Polsce powinna w WPGMZ ustalić zasady polityki czynszowej. Zasady te powinny być dostosowane do rodzaju zasobu mieszkaniowego, jakim dysponuje gmina oraz uwzględnić wszystkie czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu, o których mowa powyżej. W związku z powyższym polityki czynszowe miast w Polsce różnie określają wysokość stawek bazowych czynszu oraz stawek za najem socjalny lokalu.

5.1 Stawki czynszu

5.1.1 Najem socjalny

Zgodnie z Ustawą stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Różnice w stawkach czynszu za najem socjalny obrazuje poniższe zestawienie stawek czynszu najmu socjalnego w innych dużych miastach Polski (wg miast wybranych do diagnozy).

Wykres 77. Stawka czynszu za najem socjalny w wybranych miastach Polski obowiązujące w 2020 r.



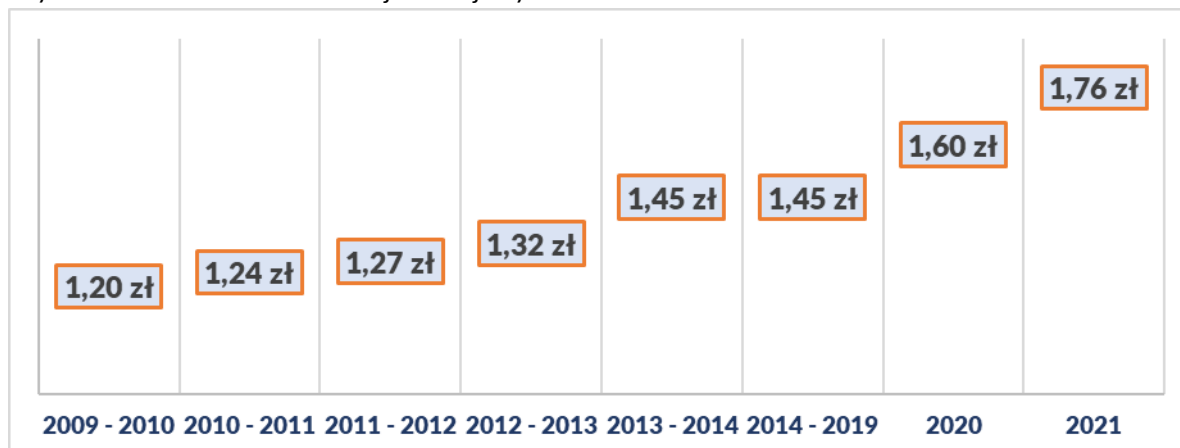
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W 2020 r. stawki czynszu najmu socjalnego kształtowały się w granicach od 0,84 zł do 2,45 zł (średnia stawka czynszu najmu socjalnego wynosi 1,68 zł). Stawka obowiązująca w Warszawie w porównaniu do innych miast Polski była poniżej średniej wartości stawek obowiązujących w wybranych miastach Polski.

W okresie od 2009 r. do 2020¹⁵ wysokość stawki czynszu za najem socjalny kształtowała się w następujący sposób:

¹⁵ Przed 2009 r. na terenie Warszawy, z uwagi na jej wcześniejszy podział administracyjny, obowiązywały różne stawki czynszu.

Wykres 78. Zmiana stawki za najem socjalny od 2009 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

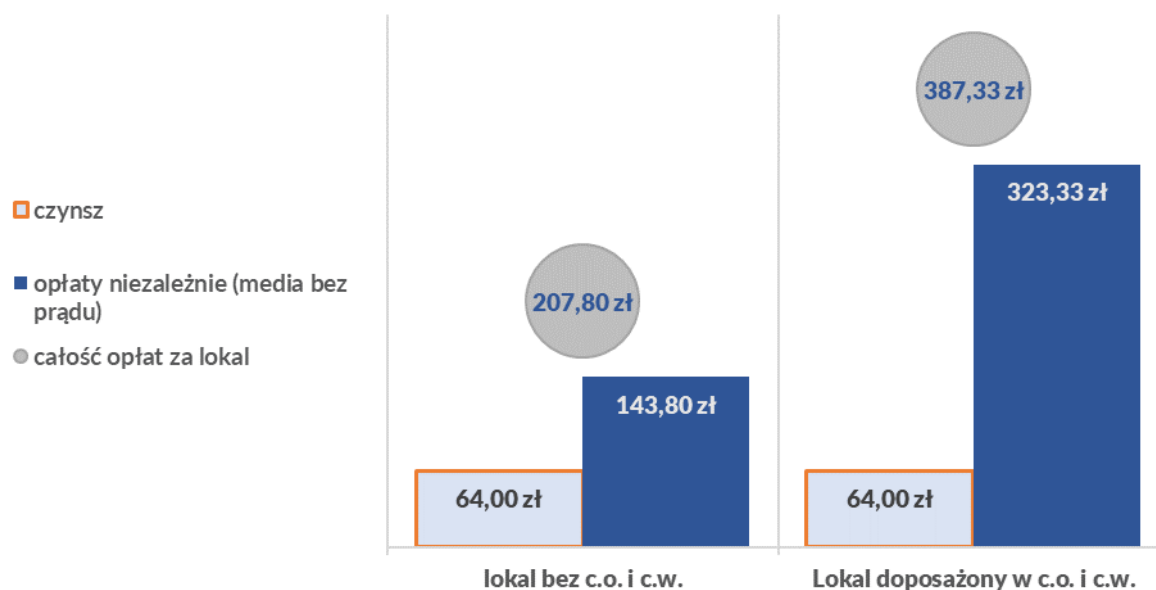
Na przestrzeni dekady stawka wzrosła zaledwie o 50 groszy, przy czym w okresie tym w latach 2013 do 2019 (tj. przez okres 6 lat) stawka była na tym samym poziomie.

W związku z art. 8 pkt 1 ustawy, stawka za najem socjalny (dawniej za lokal socjalny), każdorazowo ustalana jest Zarządzeniem Prezydenta w oparciu o założenia polityki czynszowej wprowadzanej jako obligatoryjny element w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy¹⁶. Tak jak zostało wspomniane na wstępie – stawka czynszu najmu socjalnego nie może przekraczać 50% najniższej stawki obowiązującej w zasobie – stąd też jej wysokość ustalona jest dla wszystkich lokali wynajmowanych na podstawie najmu socjalnego na tym samym poziomie.

Koszty utrzymania lokalu o powierzchni 40 m² wynajętego na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu i zamieszkałego przez 2 osoby w zależności od rodzaju wyposażenia przedstawia poniższy wykres:

¹⁶ Od 2009 r. były to następujące uchwały Rady m.st. Warszawy: XLI/1272/2008 z dnia 2 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. Nr 188, poz. 6785 i z 2011 r. Nr 116, poz. 3677); Nr XLVIII/1303/2012 z dnia 13 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5); Nr LIX/1535/2017 z dnia 14 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 12422 i z 2019 r. poz. 14837)

Wykres 79. Przykładowe koszty utrzymania lokalu o pow. 40 m² o różnym wyposażeniu zamieszkałego przez 2 osoby – najem socjalny lokalu



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

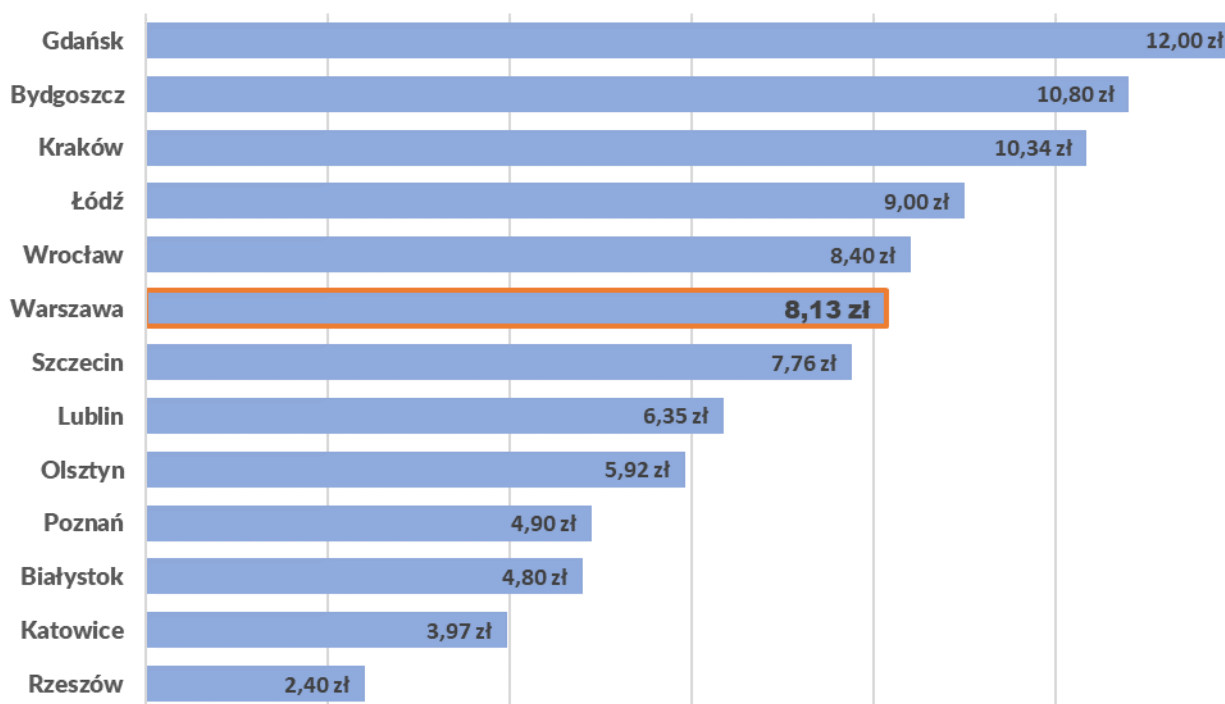
Pomimo tej samej, niskiej stawki czynszu, na opłaty, które musi ponieść najemca składają się koszty związane z dostarczaniem do lokali tzw. „mediów”. W pokazanym na wykresie przykładzie opłaty za tzw. media wynoszą 69% w przypadku lokalu bez centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz 83% w lokalu doposażonym w te instalacje. Tym samym można przyjąć, że czynsz stanowi od 15% do 30% opłat za lokal (ale wpływ na te wartości będzie miała głównie liczba osób w gospodarstwie domowym i w mniejszym stopniu powierzchnia lokalu czy stan wyposażenia). Porównanie powyższe nie zawiera kosztów związanych z kosztami energii elektrycznej, gdyż ta jest dostarczana na podstawie indywidualnych umów. W przypadku lokalu nie doposażonego w c.o. i c.w. znacząco wpłynie to na udział w czynszu w kosztach utrzymania z uwagi na konieczność ogrzewania pomieszczenia i podgrzewania wody urządzeniami elektrycznymi. Wysokość kosztów, które ponosi najemca w związku z ogrzewaniem mieszkania urządzeniami elektrycznymi jest zależna m.in. od konstrukcji budynku i zastosowanej izolacji, rodzaju zamontowanych okien i wentylacji w lokalu. Czynniki wpływające na utratę ciepła w lokalu mają wpływ na wzrost kosztów ogrzewania lokalu, w niektórych przypadkach koszt ogrzewania może być znaczący. W efekcie niektórzy lokatorzy mogą doświadczyć ubóstwa energetycznego rozumianego jako brak możliwości utrzymania odpowiedniej temperatury powietrza w mieszkaniu, z uwagi na osiągnięte dochody. Konsekwencje niedogrzenia pomieszczeń mogą wpływać nie tylko na większe prawdopodobieństwo chorób ale także na degradację tkanki mieszkaniowej (np. zawilgocenie mieszkań).

Należy również zauważyć, że opłaty za tzw. media zawierają również opłatę za wywóz odpadów stałych (za tzw. „śmieci”), której wzrost w 2021 r. – zwłaszcza w tym segmencie – wpłynie na wysokość opłat za lokal i zmniejszy udział czynszu.

5.1.2 Stawki na czas nieoznaczony

Podobnie jak w przypadku czynszu za najem socjalny, tak i w przypadku najmu na czas nieoznaczony stawki czynszu ustalane są przez organ wykonawczy gminy na podstawie zasad ustalonych przez organ uchwałodawczy. Z uwagi na różnorodność posiadanych zasobów stawki te różnią się znacząco pomiędzy gminami. Poniżej zestawienie stawek obowiązujących w 2020 r. w wybranych miastach Polski.

Wykres 80. Stawki czynszu (bazowe) w wybranych miastach Polski obowiązujące w 2020 r.

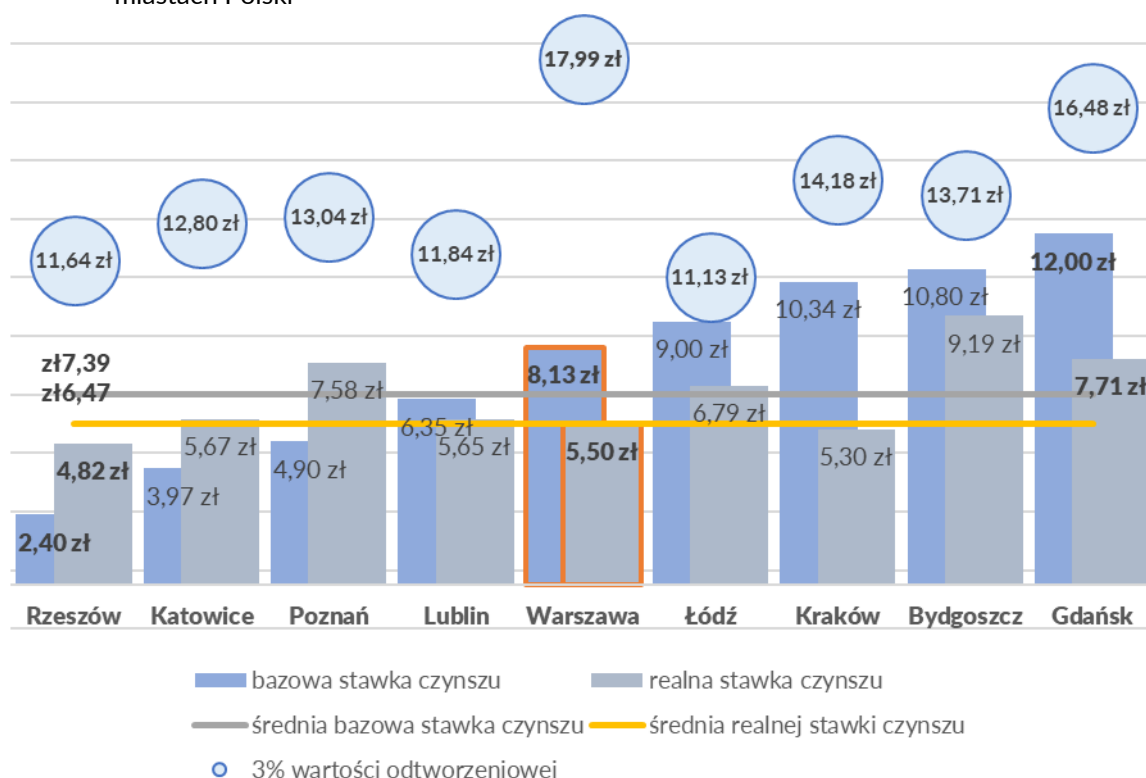


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z wybranych Miast

Występują duże różnice w wysokości stawki bazowej w wybranych miastach polski – od 2,40 zł w Rzeszowie do 12 zł w Gdańsku (rozpiętość wynosi 9,60 zł). Powodem występowania różnic jest stosowanie nie tylko wyłącznie czynników obniżających stawkę, ale również czynników ją podwyższających (np. za wysoki standard wykończenia, dobrą lokalizację). Średnia stawka bazowa czynszu za 1 m² z ww. miast wynosi 7,39 zł. W związku z tym, że w zasobie warszawskim założono docelowy standard lokali, to czynnikiem podwyższającym jest wyłącznie lokalizacja lokalu, obniżki zaś wynikają ze stanu lokalu odbiegającego od ustalonego docelowego standardu. Podobnie jak w przypadku stawki ustalonej dla najmu socjalnego lokalu – stawka bazowa obowiązująca w Warszawie oscyluje w granicach średniej stawki (różnica wynosi niecały 1 zł).

Z uwagi na wartość użytkową lokalu każde miasto i gmina w Polsce wyznacza czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu, dlatego też realna, uzyskiwana stawka czynszu jest różna od stawek bazowych. Różnice obrazuje poniższy wykres:

Wykres 81. Porównanie stawek bazowych i realnych obowiązujących na początku 2020 r. w wybranych miastach Polski



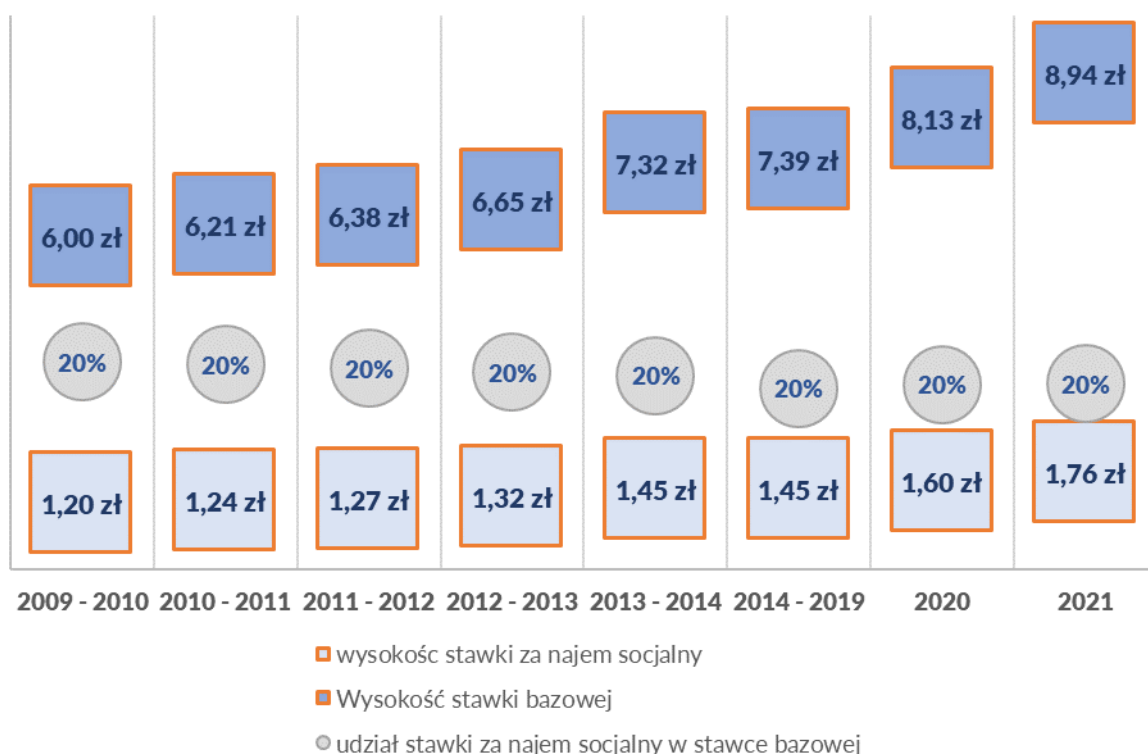
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z wybranych Miast

Dane dotyczące stawek bazowych oraz stawek realnie uzyskiwanych z 1 m² obrazują w jaki sposób zasady dotyczące instrumentów polityki czynszowej związanej z koniecznością uwzględniania czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową czynszu kształtują faktycznie uzyskiwane przychody. W większości przykładów (6 z 9 miast) realne stawki są niższe od bazowych (w Krakowie i w Gdańsku występuje największa różnica – odpowiednio ponad 5 i 4 złote mniej na metrze). W przypadku 3 miast odnotowano odwrotną zależność – realnie uzyskiwana stawka jest wyższa od bazowej.

Pierwszy raz jednolita stawka bazowa wprowadzona została w całym Mieście¹⁷ w 2009 r. w wysokości 6 zł/m². Ustalona w tej wysokości stawka była istotną podwyżką, zwłaszcza dla dzielnic z obszaru byłej gminy centrum gdzie poprzednio obowiązywała maksymalna stawka w wysokości 2,59 zł/m². Aby zapobiec w przyszłości dużym podwyżkom czynszu wprowadzono system podwyższania stawki raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej. Od 2009 r. stawka była 8-krotnie aktualizowana.

¹⁷ Po utworzeniu Miasta Stołecznego Warszawy składającego się z 18 dzielnic.

Wykres 82. Porównanie aktualizacji wysokości stawek czynszu bazowej i najmu socjalnego



Źródło: opracowanie własne

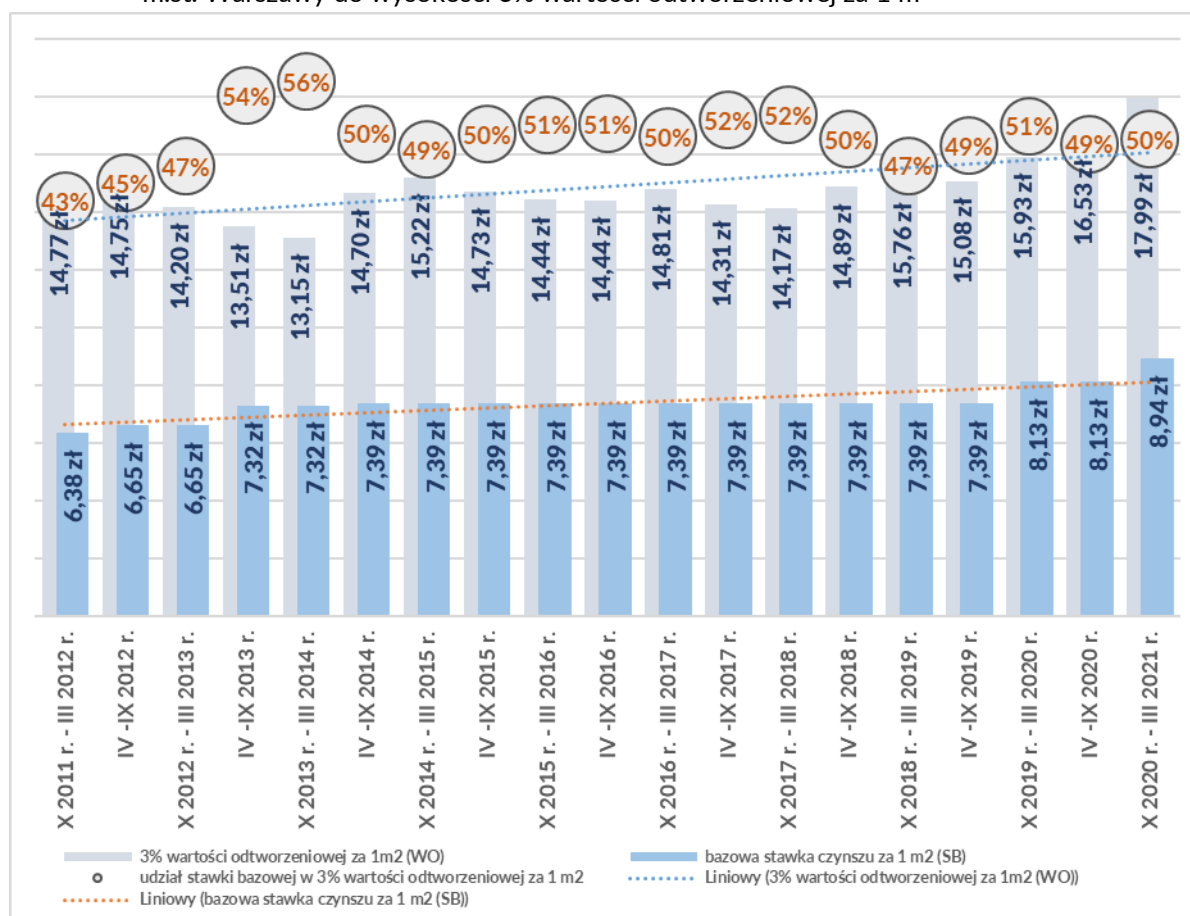
Na przestrzeni ostatnich 10 lat stawka wzrosła o niecałe 3 zł (prawie o 33%). Ponieważ stawka najmu socjalnego jest uzależniona od wysokości najniższej stawki w zasobie, to aktualizacje stawek czynszu za najem socjalny ustalane są wraz z aktualizacją stawki bazowej. Oprócz stawki czynszu najmu socjalnego i stawki bazowej czynszu osobną kategorię stanowią lokale o stawce czynszu ustalonej na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy. W lokalach tych czynsz najmu takich lokali jest naliczany w wysokości 3% wartości odtworzeniowej¹⁸. Liczba lokali wynajętych na tej podstawie w zasobie Miasta wynosi 149 lokali i stanowi 0,18% zasobu – wysokość stawki czynszu obowiązująca w tego rodzaju zasobie nie wpływa znacząco na przychody uzyskiwane z tego tytułu, a tym samym na politykę czynszową Miasta.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami polityki czynszowej stawka czynszu, w skali roku powinna wynosić nie więcej niż 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych¹⁹. W województwie mazowieckim wskaźnik ten wyliczany jest osobno dla miasta stołecznego Warszawy.

¹⁸ Przepis dotyczy dla osób, które przez okres 10 lat przed wejściem w życie ustawy zamieszkiwały w lokalu bez tytułu prawnego i wstąpiły w najem na mocy ustawy po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniósł w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

¹⁹ Wskaźnik oblicza się na podstawie wartości odtworzeniowej lokalu ogłaszanego w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów województwa mazowieckiego (dalej zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym) ustalany oraz ogłaszany jest przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim. Wskaźnik przeliczeniowy ustalany jest na okres 6 miesięcy na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, własnych analiz wojewody oraz wytycznych określonych przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. Przy wyliczaniu jego wysokości uwzględnia się m.in. wskaźnik inflacji oraz koszty wykończenia budynków mieszkalnych przez przyszłych

Wykres 83. Porównanie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni lokalu z zasobów mieszkaniowych m.st. Warszawy do wysokości 3% wartości odtworzeniowej za 1 m²



Źródło: opracowanie własne na podstawie Dziennika Urzędowego Województwa Mazowieckiego

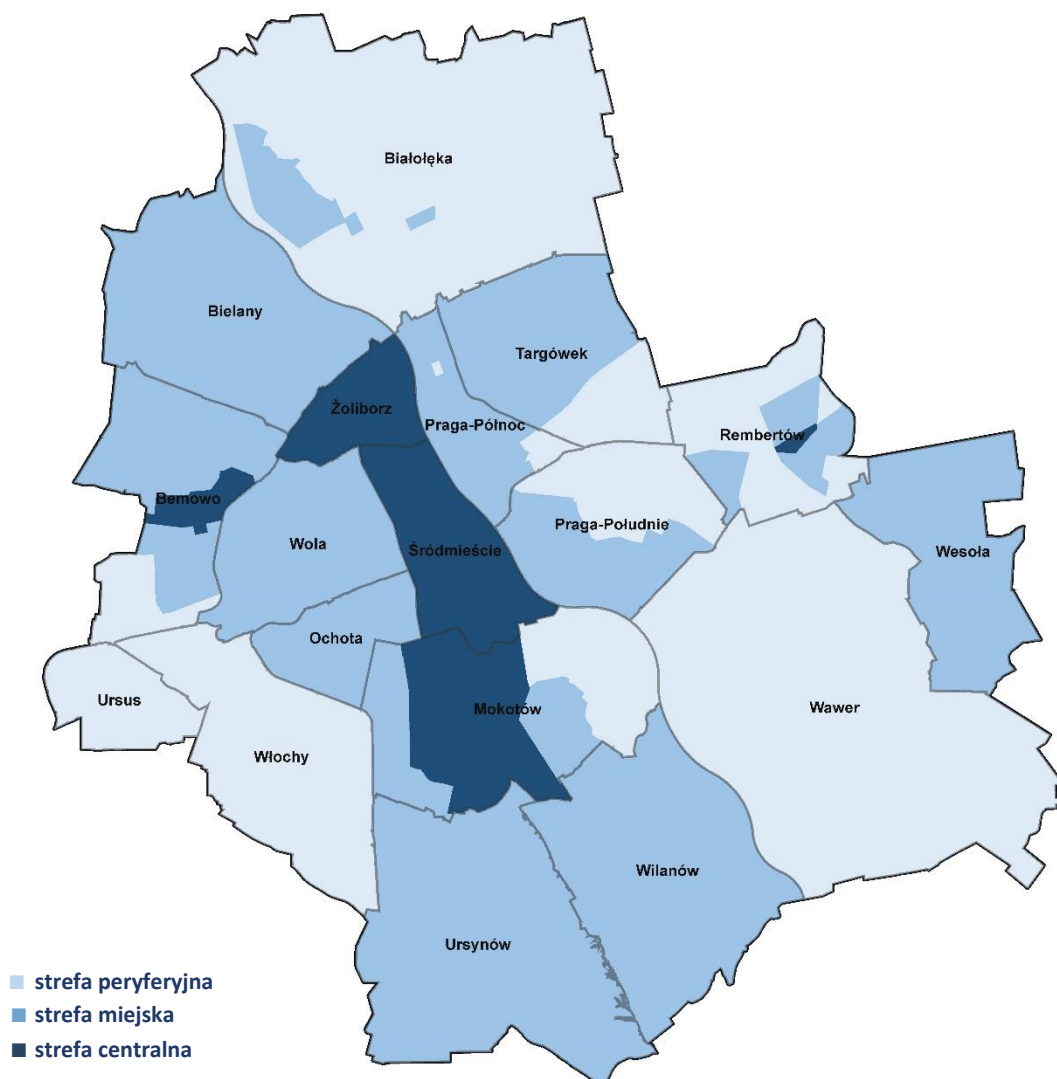
Ustalana wysokość stawki bazowej czynszu w zasobie Miasta na przestrzeni lat utrzymywana była na poziomie ok. 50% wskaźnika 3% wartości odtworzeniowej obowiązującego w Warszawie.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującej polityki czynszowej ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, istnieją 3 strefy czynszowe: centralna, miejska i peryferyjna. Dla strefy miejskiej stawka czynszu jest równa stawce bazowej, natomiast dla strefy centralnej stawkę bazową określoną przez Prezydenta m.st. Warszawy podwyższa się o 10%, a dla strefy peryferyjnej obniża się o 10%.

Organy dzielnic podjęły ustalenia odnośnie granic stref uwzględniając w szczególności takie cechy, jak: dostęp do środków komunikacji, czy też dostęp do placówek oświatowych, kulturalnych, medycznych i usługowo-handlowych. Co oznacza, że obecne zasady polityki czynszowej umożliwiają każdej z dzielnic indywidualnie określenie jaka i ile stref będzie obowiązywać na ich terenie. Tym samym strefa centralna może być w również dzielnicach oddalonych w topografii miasta od centrum i może sąsiadować ze strefą peryferyjną.

właścicieli. Jego wysokość należy rozumieć jako przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Wykres 84. Mapa obrazująca podział Warszawy na strefy

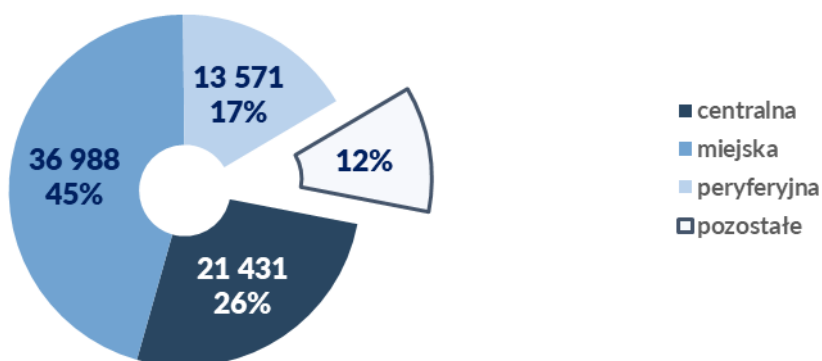


Źródło: opracowanie własne z użyciem narzędzi CDBP m.st. Warszawy

Strefa centralna ustanowiona została w 5 dzielnicach: Bemowo, Mokotów, Rembertów, Śródmieście, Żoliborz. Strefa miejska w 13: Bemowo, Białołęka, Bielany, Mokotów, Ochota, Praga-Południe, Praga-Północ, Rembertów, Targówek, Ursynów, Wesoła, Wilanów, Wola. Natomiast strefa peryferyjna w 10: Bemowo, Białołęka, Mokotów, Praga-Południe, Praga-Północ, Rembertów, Targówek, Ursus, Wawer, Włochy.

Struktura zasobu mieszkaniowego Miasta na koniec 2019 r. pokazuje, że 12 % zasobu nie miało ustalonej stawki w zależności od strefy (np. najem socjalny czy lokale wyłączone z użytkowania). Natomiast aż 45% położone było w strefie miejskiej.

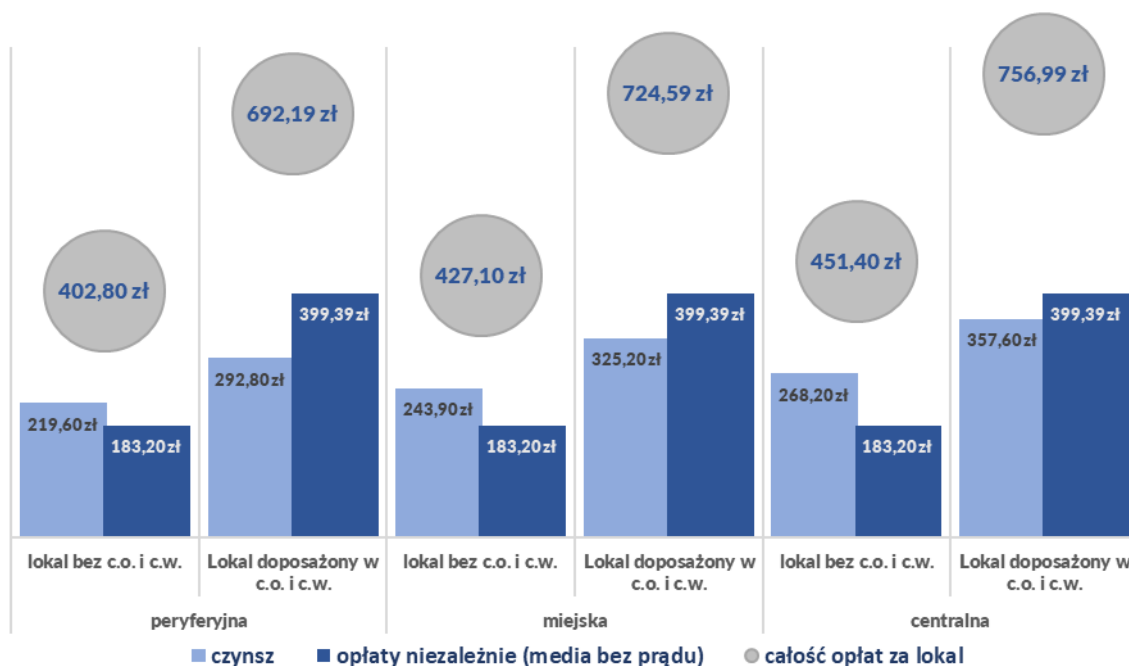
Wykres 85. Wielkość zasobu ze stawką czynszu zależną od położenia w strefach czynszowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Przykładowe koszty utrzymania lokalu o powierzchni 40 m² wynajętego na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony i zamieszkałego przez 2 osoby, w zależności od rodzaju wyposażenia przedstawia poniższy wykres:

Wykres 86. Przykładowe koszty utrzymania lokalu o pow. 40 m² o różnym wyposażeniu zamieszkałego przez 2 osoby – najem lokalu na czas nieoznaczony w zależności od strefy czynszowej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Tak jak w przypadku najmu socjalnego, na wysokość kosztów wpływają również opłaty niezależne od właściciela, przy czym w związku z wyższą stawką czynszu udział tych kosztów w całości opłat za mieszkanie jest mniejszy niż w przypadku najmu socjalnego – średnio wynosi odpowiednio 43% i 55% w zależności od wyposażenia lokalu.

Porównanie powyższe podobnie jak przy najmie socjalnym nie zawiera kosztów związanych z kosztami energii elektrycznej, gdyż ta jest dostarczana na podstawie indywidualnych umów.

W przypadku lokalu nie doposażonego w c.o. i c.w. znacząco wpłynie to na udział w czynszu w kosztach utrzymania z uwagi na konieczność ogrzewania pomieszczenia i podgrzewania wody urządzeniami elektrycznymi. Wysokość kosztów, które ponosi najemca w związku z ogrzewaniem mieszkania urządzeniami elektrycznymi jest zależna m.in. od konstrukcji budynku i zastosowanej izolacji, rodzaju zamontowanych okien i wentylacji w lokalu. Czynniki wpływające na utratę ciepła w lokalu mają wpływ na wzrost kosztów ogrzewania lokalu, w niektórych przypadkach koszt ogrzewania może być znaczący. Należy również zauważyć, że opłaty za tzw. media zawierają również opłatę za wywóz odpadów stałych (za tzw. „śmieci”), której wzrost w 2021 r. wpłynie na wysokość opłat za lokal i zmniejszy udział czynszu.

5.1.3 Stawki TBS

Zgodnie z art. 9a Ustawy do mieszkań w zasobach TBS w zakresie czynszu stosuje się przepisy Ustawy o TBS wg której stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie:

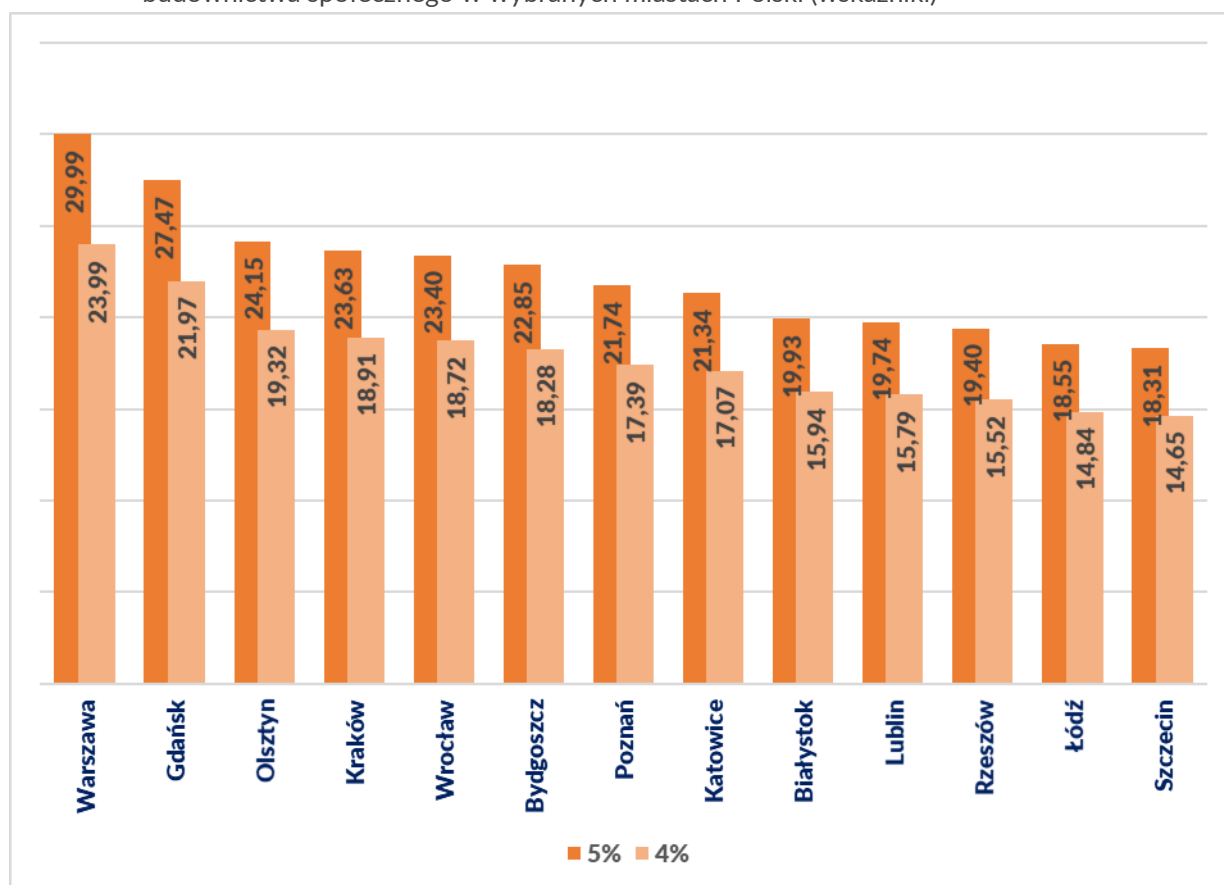
- kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz
- spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową.

Zgodnie z Ustawą o TBS (art. 28 ust. 2) czynsz w skali roku nie może przekraczać:

- 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;
- 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Maksymalne miesięczne stawki czynszu za 1 m², jakie może ustalić TBS, w Warszawie w zależności od finansowania inwestycji wynoszą 23,99 albo 29,99 zł (wg stanu na koniec 2020 r.). W zależności od wskaźnika ogłoszonego w danym województwie, stawki te są różne dla różnych miast. Poniżej przedstawiamy zestawienie stawek czynszu w innych wybranych miastach Polski.

Wykres 87. Maksymalne miesięczne stawki czynszu za 1 m², jakie mogą ustalić towarzystwa budownictwa społecznego w wybranych miastach Polski (wskaźniki)

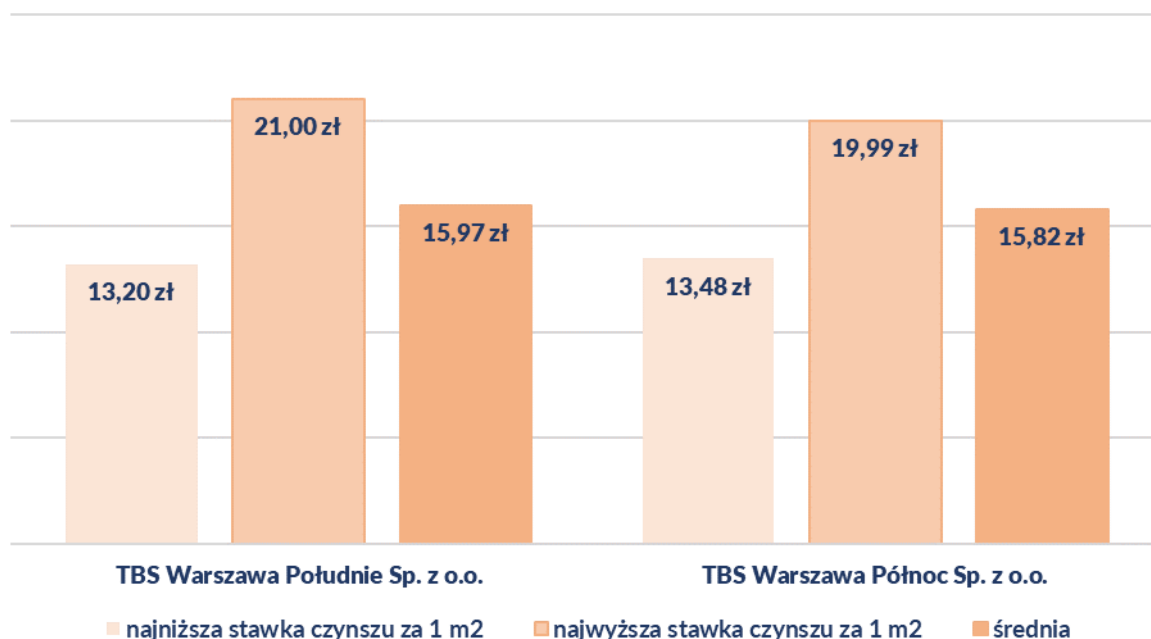


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Dzienników Urzędowych wybranych Województw

W przypadku 40-metrowego mieszkania w Warszawie maksymalny czynsz w zależności od stawki procentowej (4% lub 5%) wynosi odpowiednio 960 zł i 1200 zł miesięcznie, bez kosztów opłat niezależnych od właściciela (tzw. mediów). Przyjmując, że koszty te są podobne jak w przypadku lokali wchodzących w skład mieszkaniowego m.st. Warszawy (ok. 400 zł) – to maksymalne koszty utrzymania lokalu w TBS w zależności od stawki (bez energii elektrycznej) wyniosłyby ok. 1360 zł i 1600 zł.

Ponieważ wysokość stawki czynszu w TBS jest wypadkową następujących czynników: kosztów budowy, sposobu finansowania (im większy udział kredytu, tym wyższa stawka), kosztów utrzymania nieruchomości, to ustalenie jej wysokości w ramach określonych przez ustawodawcę następuje indywidualnie dla każdej inwestycji czy nieruchomości. W Warszawie obowiązujące średnie stawki ustalone zostały na niższym poziomie niż dopuszczany ustawą. Poniżej stawki jakie obowiązują w warszawskich TBS-ach (na koniec maja 2020 r.).

Wykres 88. Rozpiętość stawek czynszu w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego w Warszawie

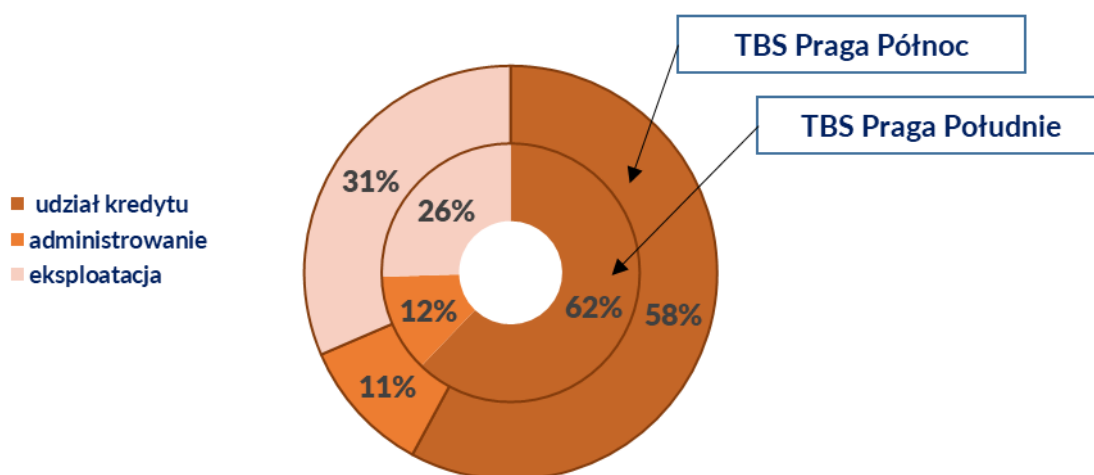


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS

Najniższe stawki czynszu dotyczą okresu, gdy koszty budowy były względnie niskie, a finansowanie inwestycji dokonywane było w oparciu o środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zlikwidowanego w 2009 r.).

Ponieważ, suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo powinna również gwarantować spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową, struktura czynszu naliczanego w TBS różni się od struktury stawek stosowanych w przypadku najmu lokali z zasobu Miasta.

Wykres 89. Struktura czynszu w TBS wg średnich wartości



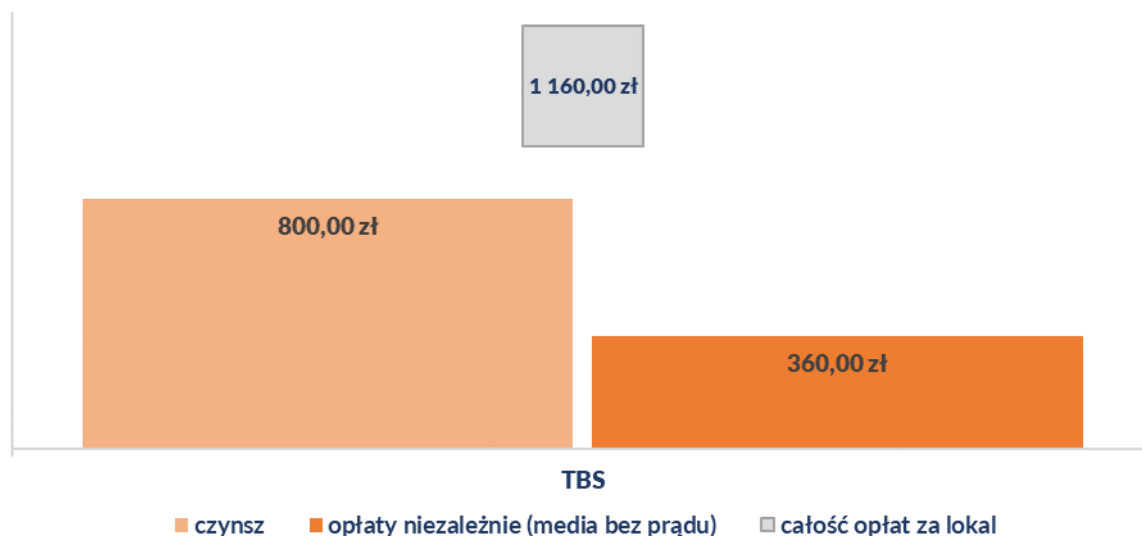
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS

Jak wynika z powyższego wykresu głównym elementem czynszu, wynoszącym ok 60% stawki czynszu stanowi spłata raty kredytu. Kwoty związane z pokryciem kosztów eksploatacji

i administrowania kształtują się średnio w wysokości od ok. 6 do ok. 7 zł. Struktura czynszu, na przestrzeni lat ulegnie zmianie, gdyż w miarę upływu czasu udział kosztów utrzymania nieruchomości wzrośnie w związku z niezbędnymi remontami, które trzeba będzie w tych nieruchomościach przeprowadzić.

Przykładowe koszty utrzymania lokalu o powierzchni 40 m² wynajętego zasobach TBS i zamieszkałego przez 2 osoby przedstawia poniższy wykres:

Wykres 90. Przykładowe koszty utrzymania lokalu o pow. 40 m² zamieszkałego przez 2 osoby – najem lokalu w TBS



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS

Odmienne niż w przypadku najmu lokali z zasobu mieszkaniowego - w związku z wyższą stawką czynszu udział kosztów za opłaty niezależne w całości opłat za mieszkanie jest o wiele mniejszy – średnio wynosi odpowiednio 31%, a tym samym udział czynszu w całości opłat jest już znacząco wyższy i wynosi średnio ok. 69%..

5.1.4 Stawki na wolnym rynku

Różnorodność polskich miast wpływa również na lokalne rynki nieruchomości, a w związku z tym ma wpływ na koszty najmu lokali mieszkalnych. Zgodnie z danymi Europejskiego Urzędu Statystycznego, Eurostat rynek najmu w Polsce w 2019 r. w całym rynku nieruchomości wynosił ok. 16%²⁰. Z uwagi na specyfikę rynku najmu, nie ma danych, które pokazywałyby skalę rynku najmu prywatnego w Warszawie, jednak należy przyjąć, że wskaźnik ten jest wyższy niż 16%. Według raportu przygotowanego na potrzeby Narodowego Banku Polskiego²¹ „...Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki czynszów najmu mieszkań w badanych grupach miast w Polsce stopniowo rosną od 2015 r., przy czym wzrost ten przyspieszył w 2018 r. W I kwartale 2019 r. wzrosty r/r stawek najmu wynosiły odpowiednio: 5,8% w Warszawie (wobec 3,8% w I kw. 2018 r.), 10,4% w 6 miastach (wobec 4,6% w I kw. 2018 r.) oraz 9,0% w 10 miastach (wobec 3,1% w I kw. 2018 r.)...”. Opłacalność inwestycji w mieszkania na wynajem powoduje, że rynek najmu rozwija się.

²⁰ <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>

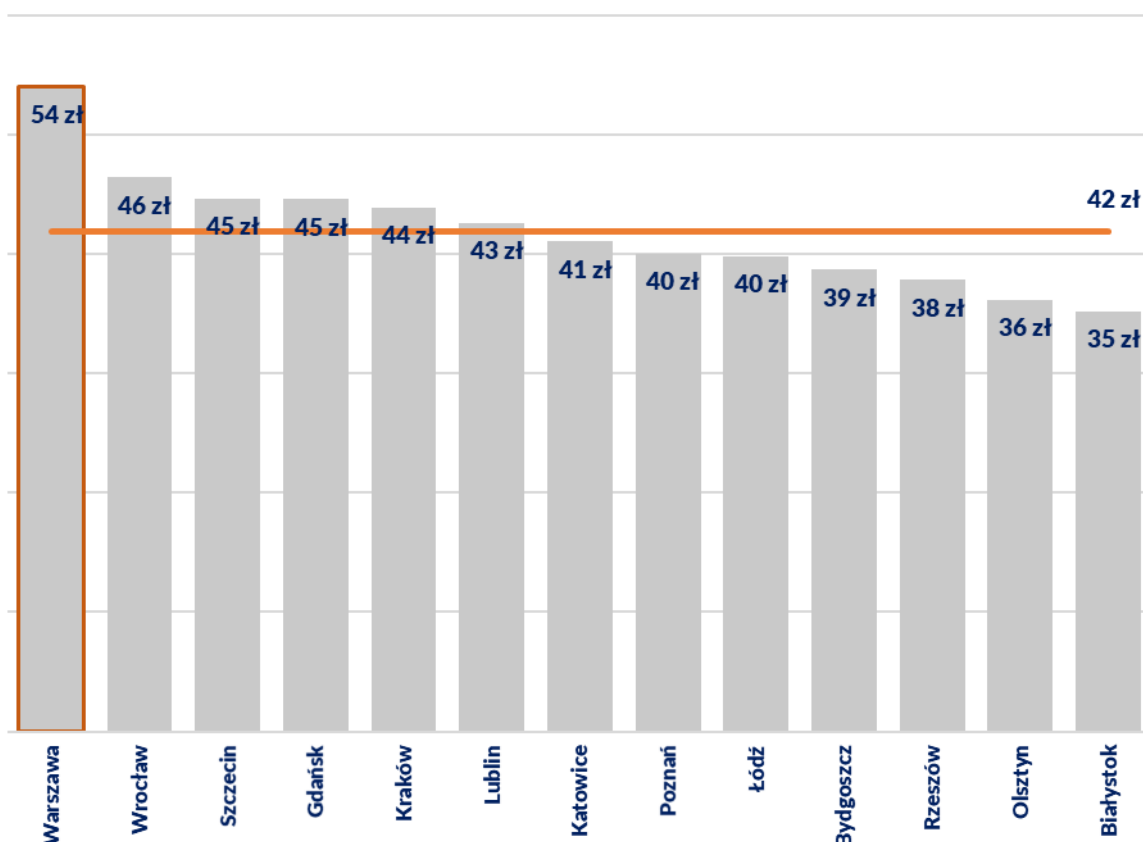
²¹ „Raportu o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.”, Warszawa, 2019 r. Informacja została przygotowana w Departamencie Analiz Ekonomicznych na potrzeby organów NBP.

W 2010 r. stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem była zbliżona do oprocentowania lokaty bankowej. Od 2014 r. sytuacja zaczęła się jednak bardzo szybko zmieniać na korzyść zakupu mieszkań w celu ich wynajmu. W 2019 r. według wyliczeń NBP rentowność inwestycji w mieszkanie była niemal o 6 pkt. proc. wyższa niż lokaty.

Potwierdzają to dane Ministerstwa Finansów²², wg których rośnie liczba podatników osiągających przychody wyłącznie z tytułu umowy najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze, niezawieranych w ramach prowadzonej pozarolniczej działalności gospodarczej. Dane za lata 2018 i 2019 r. wskazują wzrost o 12%.

Poniżej zestawienie średnich stawek czynszu za najem lokali o pow. od 35 m² do 45 m² innych wybranych miastach Polski.

Wykres 91. Zestawienie średnich ofertowych stawek czynszu za 1 m² najmu lokali mieszkalnych w wybranych miastach Polski w grudniu 2020 r.

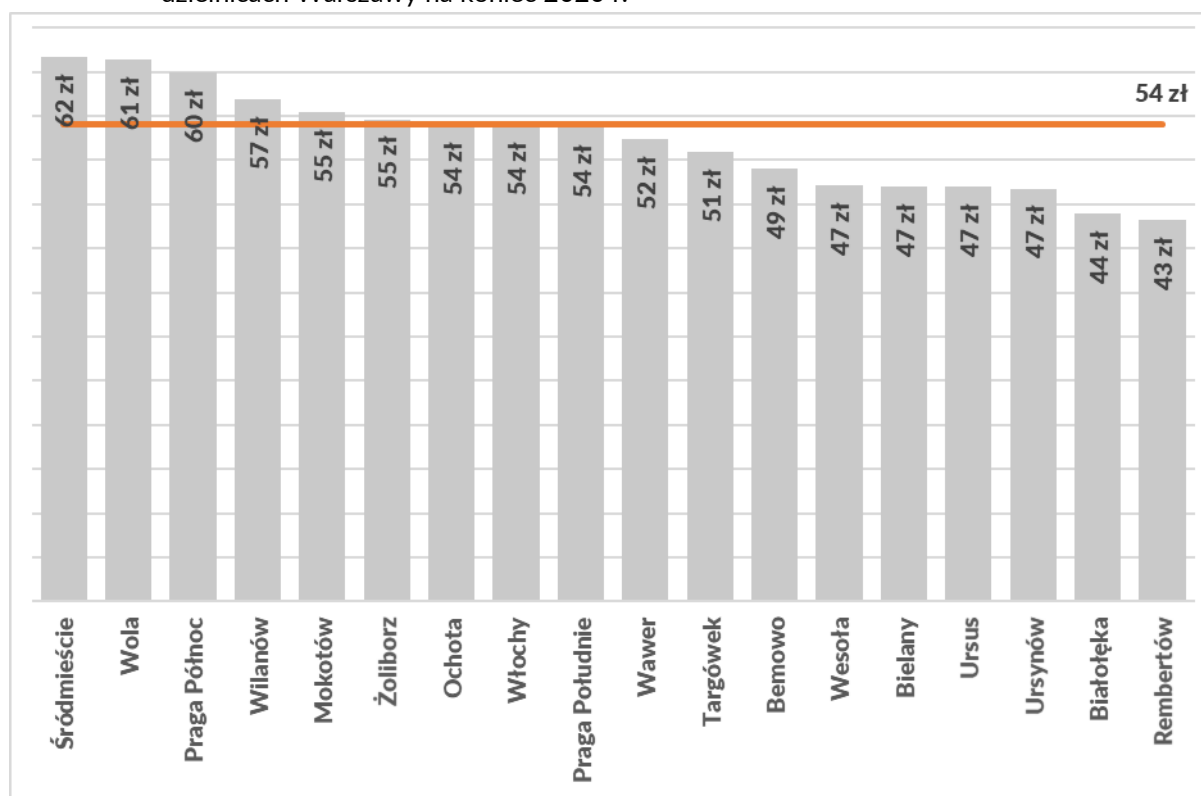


Źródło: opracowanie własne BPL na podstawie ofert umieszczonych w serwisie nieruchomości „otodom.”

Stawki czynszów najmu na rynku nieruchomości w Warszawie są najwyższe w Polsce. Średnia stawek warszawskich jest o ponad 22% wyższa niż średnia stawek obowiązujących w Polsce.

²² <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/>

Wykres 92. Zestawienie średnich stawek czynszu za 1 m² najmu lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach Warszawy na koniec 2020 r.



Źródło: opracowanie własne BPL na podstawie ofert umieszczonych w popularnych serwisach nieruchomości „otodom.” i „domiporta”

Najdroższą dzielnicą jest Śródmieście, gdzie stawka czynszu jest znacznie wyższa (o ok. 8 zł) od średniej stawki obowiązującej w Warszawie, z kolei najtańszą dzielnicą jest Rembertów i na tym terenie średnia stawka czynszu jest o 11 zł niższa od średniej warszawskiej. Rozpiętość średniej stawki ofertowej w Warszawie wynosi aż 19 zł za 1 m² i jest uzależniona od lokalizacji lokalu w Warszawie. Należy podkreślić, że są to stawki ofertowe, a więc stawki transakcyjne będą prawdopodobnie nieco niższe. Ponadto jest to średnia stawka, więc wpływ na nią mają lokale o małej powierzchni (gdzie jest wyższa stawka za 1m²) oraz lokale o podwyższonym standardzie (z wyższym niż przeciętny czynsz).

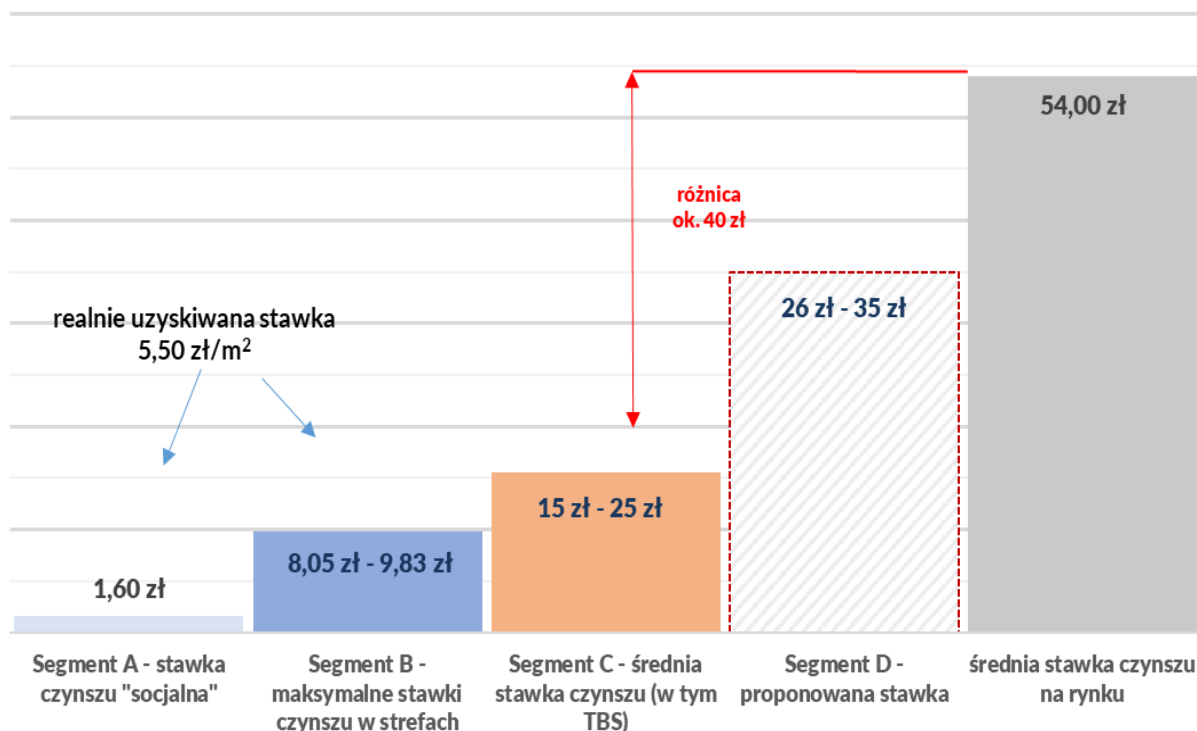
Z raportu Expandera i Rentier.io²³ wynika, że obecna sytuacja pandemiczna ma wpływ na rynek najmu. Spadek rentowności inwestycyjnej w zakup lokali na wynajem, niestacjonarna forma studiów wpłynęła na spadek cen najmu – w Warszawie, przy odnotowywanym w 2019 r. przez NPB średnim czynszu w wysokości ok. 55 zł ze stałym trendem wzrostowym w listopadzie i grudniu 2020 r. stawka ta kształtowała się już w wysokości od 53 do 54 zł. (spadek o ok. 1 zł).

5.1.5 Podsumowanie

Zróżnicowane segmenty rynku najmu w Warszawie charakteryzuje zróżnicowanie w stawkach czynszu. Poniżej zestawienie stawek dla czterech głównych segmentów społecznych oraz segmentu komercyjnego:

²³ Źródło: <https://www.expander.pl/raport-expandera-i-rentier-io-najem-mieszkani-listopad-2020/> oraz <https://alebank.pl/rynek-najmu-mieszkani-expander-i-rentier-io-podsumowuja-dekade-2010e2%80%922020/?id=353022&catid=22871&cat2id=361&cat3id=30292>

Wykres 93. Zestawienie stawek czynszu za 1 m² charakterystycznych dla rynku nieruchomości w Warszawie na koniec 2020 r.

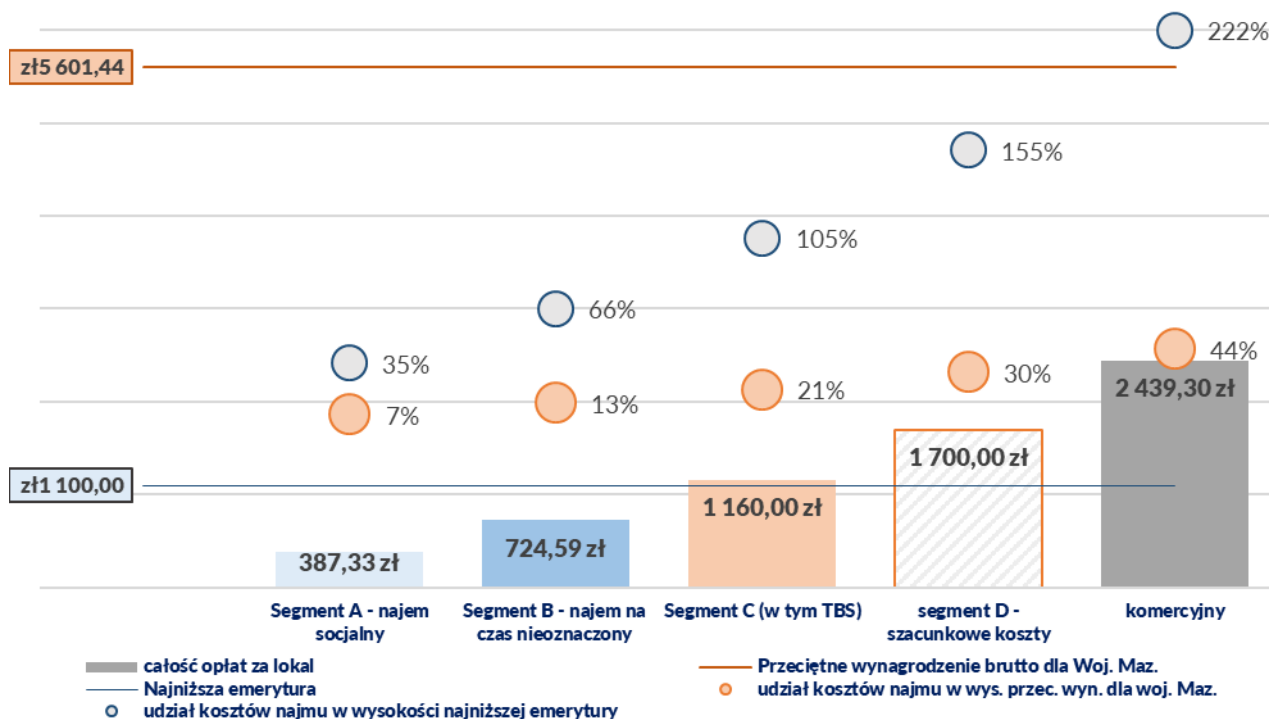


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic, TBS oraz w popularnych serwisach nieruchomości „otodom.” i „domiporta”

Realna stawka czynszu za 1 m² w zasobie Miasta jest dziesięciokrotnie mniejsza niż stawka czynszu uzyskiwana na rynku nieruchomości w Warszawie i stanowi ok. 1/3 średniej stawki czynszu uzyskiwanego w TBS. Różnica pomiędzy średnią stawką czynszu na rynku a średnią stawką czynszu w TBS wynosi prawie 40 zł. Tak duża różnica powoduje, że istnieje miejsce dla stworzenia oferty najmu ze stawką czynszu nawet 30-35 zł/m² w ramach tzw. segmentu D, co pozwoli uzupełnić ofertę rynku mieszkaniowego w Warszawie dla osób, które nie spełniają kryteriów do pomocy ze strony Miasta, ale jednocześnie nie mają wystarczających środków do wynajęcia mieszkania na rynku komercyjnym.

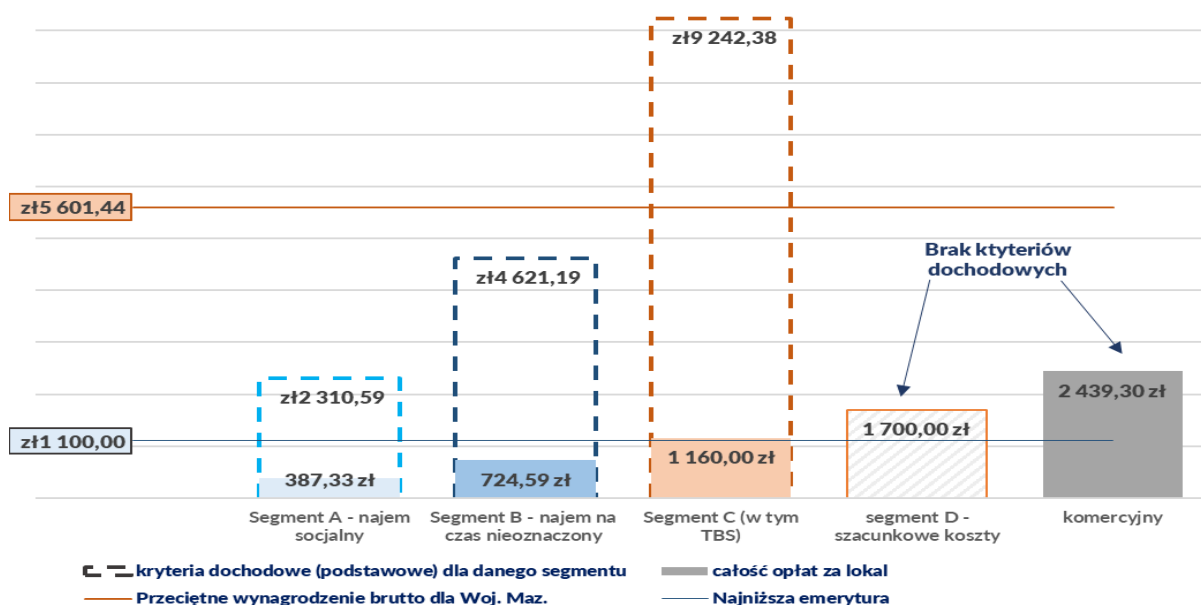
Poniżej porównanie kosztów utrzymania lokali w poszczególnych segmentach rynku najmu w Warszawie na tle wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej dla Województwa Mazowieckiego oraz kwoty najniższej emerytury oraz obowiązujących podstawowych kryteriach dochodowych.

Wykres 94. Wysokość kosztów utrzymania lokali na tle wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej dla Województwa Mazowieckiego oraz kwoty najniższej emerytury oraz stosunek tych wartości



Źródło: opracowanie własne

Wykres 95. Wysokość kosztów utrzymania lokali w zestawieniu do wysokości podstawowych kryteriów dochodowych dla gosp. 2-osobowego obowiązujących w danych segmentach dla przykładowego lokalu o powierzchni 40 m²



Źródło: opracowanie własne BPL

Osoba osiągająca dochód w wysokości przeciętnego wynagrodzenia musi przeznaczyć ponad 40% wynagrodzenia na utrzymanie lokalu wynajętego na rynku, pod warunkiem, że będzie to

lokal położony w dzielnicach zewnętrznych Warszawy, gdzie stawka czynszu jest równa lub mniejsza niż średnia stawka warszawska. Oferta najmu lokali w dzielnicach centralnych skierowana jest więc do osób osiągających wyższe niż przeciętne dochody. Osoby osiągające dochody na poziomie górnej granicy kryteriów najmu na czas nieoznaczony musiałyby przeznaczyć na ten cel już ok. 50% wynagrodzenia, podczas gdy wynajmując lokal z zasobów mieszkaniowych Miasta byłby to koszt wynoszący ok. 13% przeciętnego wynagrodzenia (podawanego brutto, a więc realnie sytuacja na rynku mieszkaniowym jest trudna zwłaszcza dla osób samotnych lub samotnie wychowujących dzieci). W przypadku zwiększenia oferty najmu w segmencie D koszty na utrzymanie lokalu dla osób uzyskujących przeciętne wynagrodzenie będą wynosić już ok. 30% - jest to poziom, który daje możliwość ustabilizowania sytuacji mieszkaniowej tych osób. Uwzględniając dochód całego gospodarstwa domowego, można stwierdzić, że kryteria ustalone w Uchwale zostały tak ustalone, że dla przykładowego gospodarstwa opłaty za lokal oscylują wokół 20% maksymalnych dochodów gospodarstwa. Natomiast w przypadku dochodu maksymalnego wynikającego z Ustawy o TBS to jest bardzo korzystny (i stanowi on mniej niż 15% wydatków na lokal).

5.2 Zadłużenia oraz narzędzia wsparcia

Miasto stołeczne Warszawa prowadzi działania mające na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz zmniejszenie zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej. W tym celu zostały wprowadzone różnorodne narzędzia, zobrazowane poniżej.

Diagram 1. Narzędzia umożliwiające zmniejszenie długu z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Restrukturyzacja oraz świadczenie niepieniężne to nowe narzędzia wdrożone w ostatnich latach. Jednocześnie stosowane są stałe narzędzia takie jak ulgi w spłacie wierzytelności, polegające na umorzeniu, odroczeniu terminu zapłaty czy też rozłożeniu na raty.

Niezależnie od instrumentów umożliwiających zmniejszenie długu z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta funkcjonują również narzędzia umożliwiające zmniejszenie

czynszu i opłat za lokal. Diagram 2 obrazuje narzędzia służące zmniejszeniu opłat, które stosowane są od wielu lat, a największe znaczenie w ujęciu skali mają obniżka czynszu i dodatek mieszkaniowy.

Diagram 2. Narzędzia służące zmniejszeniu opłat za wynajmowanie lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

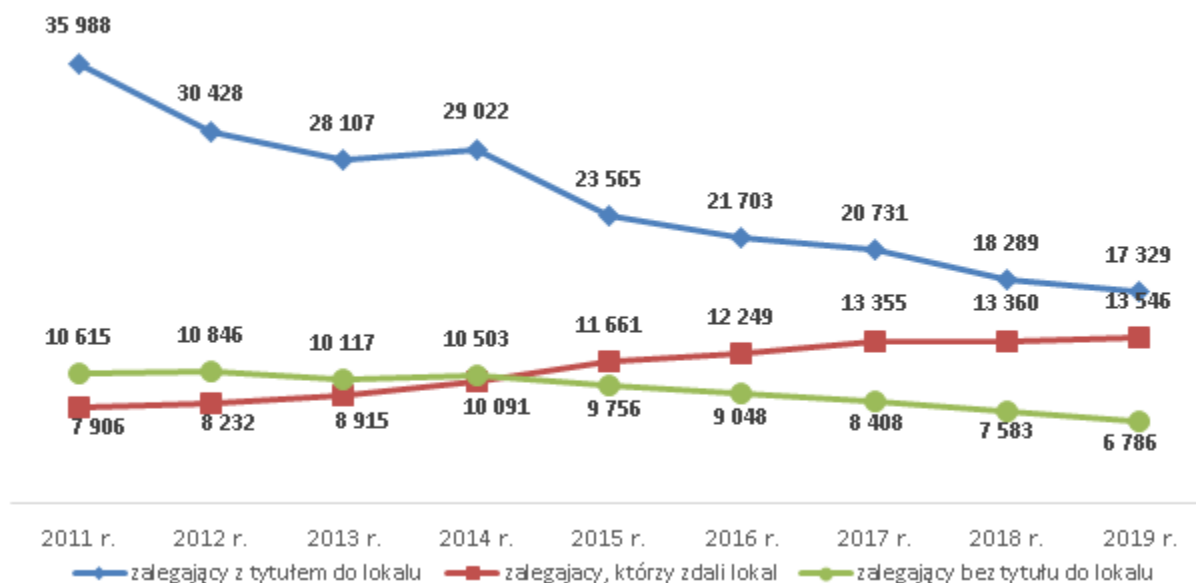
Tak szeroki wachlarz narzędzi zmniejszających opłaty za lokal oraz zmniejszających dług, służy dostosowaniu formy pomocy do indywidualnej sytuacji najemcy (lub zapobieżeniu powstaniu długu).

Instrumenty dotychczas funkcjonujące usystematyzowano w regulaminie windykacji zaległości wprowadzonym Zarządzeniem Nr 2331/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 kwietnia 2012 roku. Jednym z głównych celów omawianej regulacji było uściślenie zasad współpracy między jednostkami zarządzającymi zasobem lokalowym a właściwymi miejscowo Ośrodkami Pomocy Społecznej. Zarządzenie nakłada na jednostki organizacyjne m.in. obowiązek:

- bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z regulowaniem opłat za zajmowany lokal w celu poinformowania o zaistniałej sytuacji oraz o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy,
- powiadamiania właściwego miejscowo ośrodka pomocy społecznej o możliwości występowania trudnej sytuacji życiowej dłużnika.

Wdrożenie jednolitych regulacji było jednym z istotnych działań, dzięki którym następuje spadek liczby gospodarstw zalegających z opłatami za mieszkania komunalne, co obrazuje wykres nr 96.

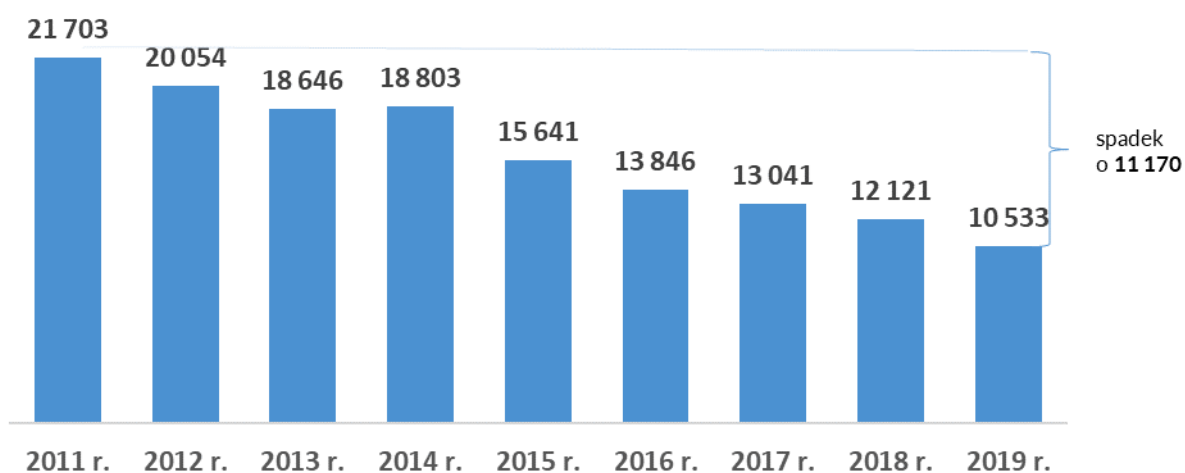
Wykres 96. Lokale mieszkalne – dynamika liczby gospodarstw domowych zalegających w latach 2011-2019 wg stanu na 31 grudnia



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Dane powyższe zawierają informacje o wszystkich gospodarstwach zalegających z opłatami, również tych z niewielkimi długami (nawet w wysokości kilku złotych). Na koniec 2019 roku w stosunku do 2011 roku liczba dłużników zmniejszyła się o 31% (tj. 16 848 gospodarstw). Spadek ten był jeszcze większy w grupie dłużników zamieszkujących w lokalu z zadłużeniem powyżej 3-krotności przypisu (zmniejszenie aż o 51%), co obrazuje poniższy wykres.

Wykres 97. Liczba gospodarstw zamieszkujących w lokalu i zalegających z opłatami powyżej 3-krotności miesięcznych opłat w latach 2011-2019, wg stanu na 31 grudnia danego roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

5.2.1 Program restrukturyzacji zadłużeń

Restrukturyzacja zadłużenia to instrument wsparcia, który pilotażowo po raz pierwszy wprowadzony był Uchwałą nr VI/107/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przyjęcia „Zasad restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy obowiązujących w latach 2015 – 2019”.

Polegała na tym, że przy spłacie części zadłużenia jednorazowo lub w ratach, pozostała jego część została umorzona po spełnieniu określonych warunków. Dokonywana była według dwóch wariantów, polegających na:

1. spłacie 30% zadłużenia w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania porozumienia i umorzeniu 70% tego zadłużenia po wywiązaniu się z warunków porozumienia, albo
2. spłacie 50% zadłużenia w miesięcznych ratach, w trakcie obowiązywania Programu (nie później niż do 30.09.2019 r.) i umorzeniu 50% tego zadłużenia po wywiązaniu się z warunków porozumienia.

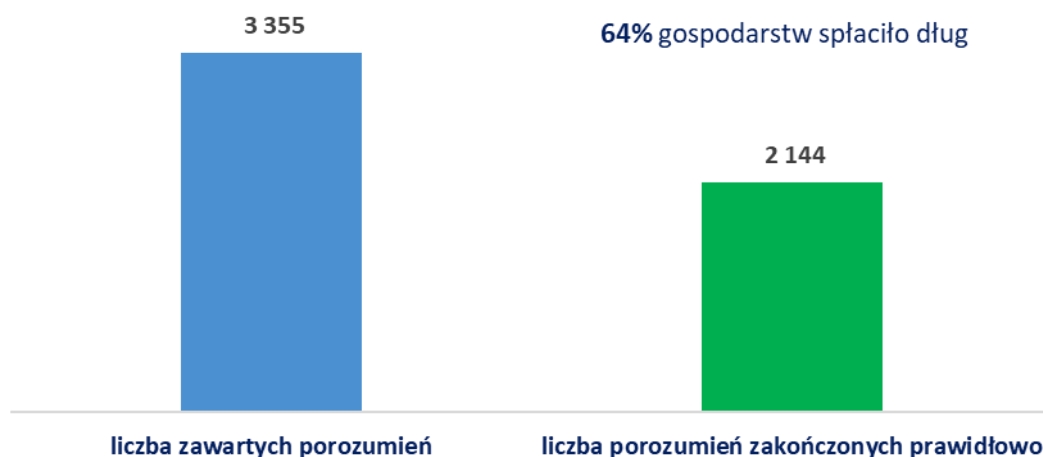
W przypadku obu wariantów dłużnik, poza spłatą części zadłużenia, był zobowiązany wypełnić dodatkowy warunek terminowego wnoszenia bieżących opłat, w okresie 4 lat od dnia podpisania porozumienia.

Analiza tego programu wskazała że jest to skuteczne narzędzie:

- 1) na 3 355 zawartych umów, 2 144 gospodarstwa domowe spłaciły dług zgodnie z umową;
- 2) umowami objęto prawie 43 mln zł długu;
- 3) uregulowano tytuły 317 gospodarstwom domowym;
- 4) zadłużenie na koniec 2019 r. w porównaniu do stanu na koniec 2018 r. spadło o 10 mln zł.

Z uwagi na zainteresowanie postanowiono zwiększyć skalę oddziaływania tego narzędzia.

Wykres 98. Realizacja pilotażowej restrukturyzacji w latach 2015-2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W dniu 30 maja 2019 r. Rada m.st. Warszawy przyjęła Uchwałę nr 295/2019 w sprawie zasad restrukturyzacji zadłużenia z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. Korzystając z dotychczasowych doświadczeń, nowy program oddłużeniowy został rozbudowany o dodatkowe rozwiązania, m. in:

- czas na przystąpienie uczestnika do programu wydłużono z 6 m-cy do 18 m-cy, (w związku z epidemią COVID-19, 23 kwietnia 2020 r. okres na składanie wniosków został dodatkowo wydłużony do 24 miesięcy),
- wydłużony został okres funkcjonowania narzędzia do 10 lat (poprzednio do 4 lat),
- wprowadzono specjalne rozwiązania dostosowane do różnych grup dłużników i uwarunkowań społecznych (były 2 warianty, obecnie są 4),
- dla osób zadłużonych w sytuacjach losowych wprowadzono możliwość skorzystania z dodatkowej pomocy chroniącej przed rozwiązaniem umowy,
- osoby, które zawarły już umowy a z powodu epidemii COVID-19 nie mogą czasowo realizować jej postanowień będą mogły realizować umowę z nowymi terminami płatności (zmiana uchwały 23 kwietnia 2020 r.).

Program dotyczy osób, które miały dług na 31.12.2018 r.

Restrukturyzacja przewiduje 4 warianty:

- podstawowy:
 - jednorazowy (spłata 40% długu w ciągu 3 m-cy oraz umorzenie 60%);
 - ratalny (spłata 60% długu w ratach w okresie do 5 lat – gdy dług nie przekracza 10 tys. zł i do 10 lat przy wyższych długach oraz umorzenie 40%);
- specjalny dla osób:
 - ogrzewających mieszkania energią elektryczną (spłata 40% w ratach oraz umorzenie 60%);
 - solidarnie odpowiadających za długi (spłata w ratach 60% „swojej” części długu – wyliczenie wg. wzoru oraz zwolnienie z 40% długu).

Na dzień 30 września 2020 r. zawarto 3 550 umów na 4 471 złożonych wniosków.

Ważnym narzędziem wspomagającym realizację programu jest aplikacja „Bramka sms”, która umożliwia wysyłanie przypomnień uczestnikom programu o terminie dokonania wpłaty czynszu i raty.

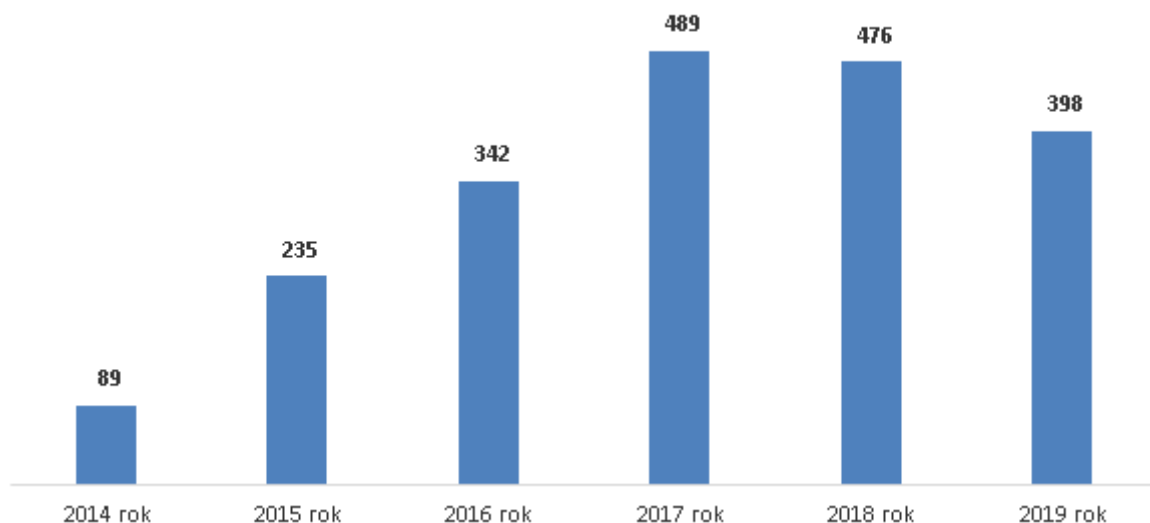
Z uwagi na ograniczenia i trudności spowodowane epidemią COVID-19 należy przypuszczać, że realizacja projektu restrukturyzacji zadłużeń będzie utrudniona.

5.2.2 Zamiana długu na świadczenie niepieniężne

W ramach „odpracowania długów” dzielnice oferują indywidualne katalogi prac możliwych do wykonania. Są to takie prace jak: sprzątanie, prace ogrodnicze, drobne prace remontowe, drobne prace biurowe. „Odpracowanie” długu może być wykonane przez dłużników, jak też przez inne osoby przez nich wskazane (z rodziny czy przyjaciół). Świadczenie niepieniężne zostało wprowadzone Zarządzeniem Nr 5586/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 2014 r. w sprawie *spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy w formie świadczenia niepieniężnego*.

W okresie od 2014 r. do 30.06.2020 r. skorzystało z tej możliwości 2 169 gospodarstw, a ich zadłużenie zmniejszyło się łącznie o ponad 3,3 mln zł. Narzędzie to było wprowadzane stopniowo, na początku wdrożyło je tylko kilka dzielnic. Obecnie ta forma zmniejszenia długów funkcjonuje już we wszystkich dzielnicach, w których występuje znaczna liczba dłużników.

Wykres 99. Liczba zawartych umów w formie świadczenia niepieniężnego w latach 2014-2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

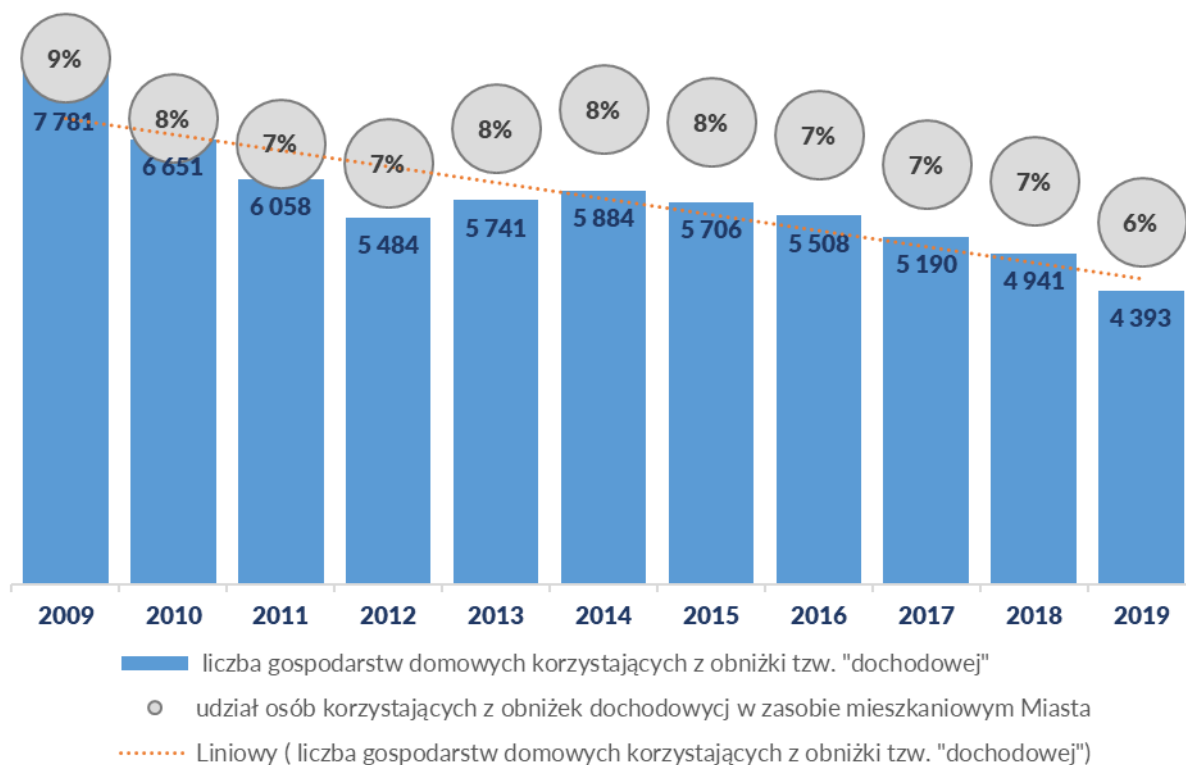
Oprócz podstawowej funkcji, polegającej na zmniejszeniu zadłużenia, wpływa też na poprawę jakości życia całych rodzin oraz pomaga w znalezieniu stałej pracy. Dlatego bardzo istotną rolę mają tu władze dzielnic, które powinny systematycznie promować to narzędzie oraz starać się pozyskiwać do współpracy różne jednostki dzielnicowe i ogólnomiejskie.

5.2.3 Obniżki czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (również najemcy lokali z zasobu Miasta) mogą ubiegać się o obniżkę czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów. Obniżka czynszu w Warszawie została wprowadzona w 2008 r. i do 2019 roku była ustawiona na poziomie kryteriów dochodowych uzasadniających zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu Miasta. Obecnie warunki obniżania czynszu określa Załącznik Nr 2 do WPGMZ na lata 2018-2022.

Maksymalna wysokość dochodu uzasadniająca udzielenie obniżki czynszu została ustalona w Uchwale przy zastosowaniu współczynnika 0,60 oraz w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym ($\% \text{ od osoby} \times \text{wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w woj. Mazowieckim} \times 0,6$). Udzielenie obniżki następuje po rozpatrzeniu stosownego wniosku wraz z deklaracją o dochodach z 3 miesięcy poprzedzających datę wystąpienia. Jednak do obliczenia wysokości obniżki brany jest wskaźnik najniższej emerytury.

Wykres 100. Udział liczby udzielonych obniżek czynszu do liczby zamieszkałych lokali w latach od 2009 do 2019

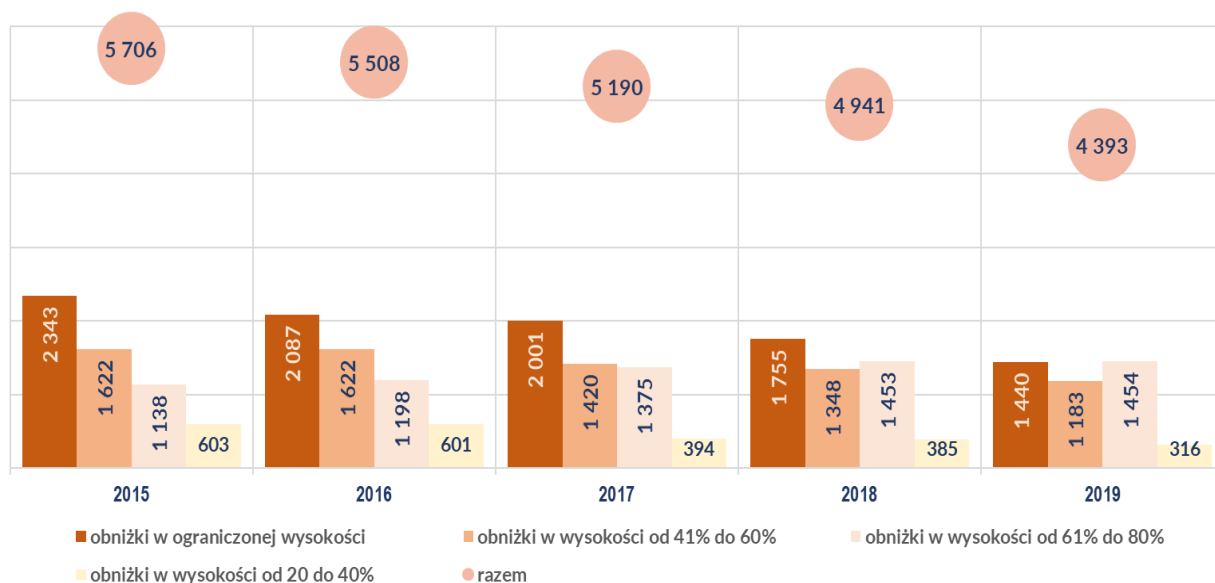


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Od momentu wprowadzenia, do końca 2019 r. następuje stały spadek liczby udzielanych obniżek, co przedstawione zostało na wykresie powyżej. Średnio ok. 7% liczby gospodarstw domowych mieszkających w zasobie korzysta z możliwości obniżenia czynszu. Nie oznacza to jednak, że 93% gospodarstw mieszkających w zasobie przekraczało kryterium do najmu lokalu komunalnego (skoro kryterium do udzielenia obniżki było na tym samym poziomie). Obniżka czynszu nie przysługuje bowiem osobom, które zajmują lokal na podstawie najmu socjalnego czy bez tytułu prawnego. Ponadto część gospodarstw mimo kwalifikowania się do uzyskania obniżki o nią nie wystąpiła (np. na korzyść większego dodatku mieszkaniowego).

Obserwowany na powyższym wykresie trend malejący liczby udzielanych obniżek wynika głównie ze stosowanego dotychczas wskaźnika waloryzującego to świadczenie – kwoty najniższej emerytury. Kwota najniższej emerytury rośnie wolniej niż przeciętne wynagrodzenie, co spowodowało, że coraz mniej gospodarstw domowych kwalifikowało się do udzielenia obniżki.

Wykres 101. Liczba osób korzystających z obniżki czynszu tzw. "dochodowej" z uwzględnieniem wysokości obniżki



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Największy udział w liczbie przyznanych obniżek w latach 2015 – 2017 miały obniżki w wysokości od 41% do 60 % czynszu. Od 2018 r. największy udział w liczbie przyznanych obniżek mają już obniżki w wysokości od 61% do 80 % czynszu.

Sukcesywnie od 2015 r. można zaobserwować, że rośnie liczba obniżek w wysokości od 61- do 80% (maksymalna obniżka). Osoby otrzymujące obniżkę, mogą również ubiegać się o dodatek mieszkaniowy, w ich przypadku wpływa to na wysokość otrzymywanego dodatku i obniżki.

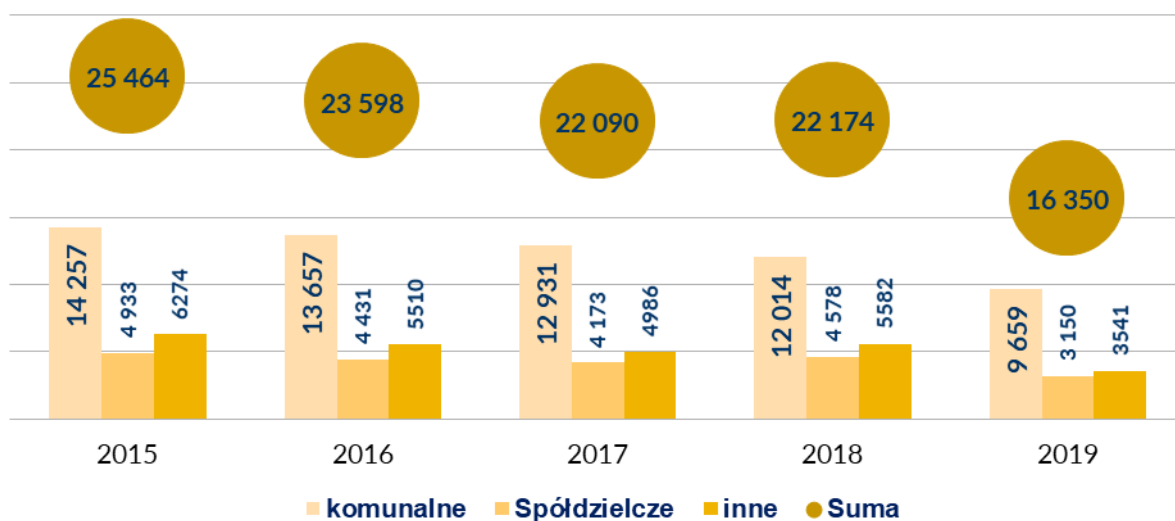
5.2.4 Dodatki mieszkaniowe

Dodatki mieszkaniowe przyznawane i wypłacane są na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2019 r. poz. 2133.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 156 poz. 1817 z późn. zm.). Z tego rozwiązania mogą korzystać również osoby otrzymujące obniżkę.

O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się osoby, które spełniają jednocześnie następujące kryteria:

- posiadają tytuł prawny do lokalu (najemcy, podnajemcy, właściciele jak i spółdzielcy),
- ponoszą wydatki związane z zajmowaniem lokalu,
- spełniają kryterium dochodowe (w okresie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% (w gospodarstwie wieloosobowym) i 175% (w gospodarstwie jednoosobowym) kwoty najniższej emerytury ,
- spełniają kryterium metrażowe.

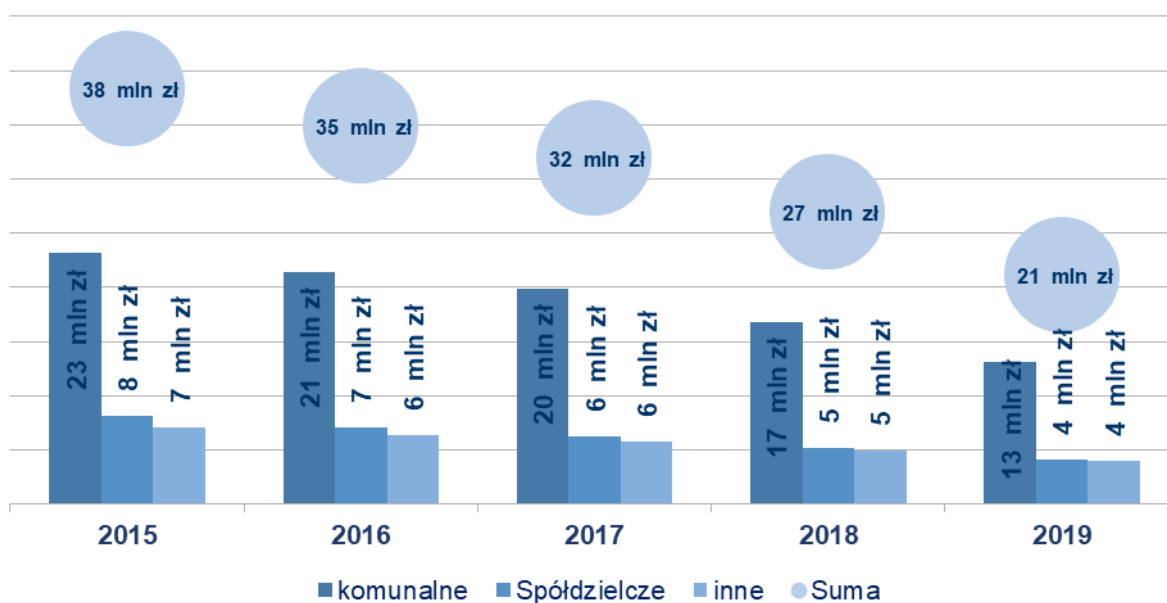
Wykres 102. Liczba wydanych decyzji przyznających dodatek mieszkaniowy w latach 2015 – 2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Decyzje wydawane są na okres 6 miesięcy, przyjęć należy więc że liczba gospodarstw domowych korzystających z tego instrumentu pomocy w skali roku jest o około połowę mniejsza. Tak jak w przypadku obniżek czynszu, w analizowanym okresie nastąpił spadek liczby wydawanych decyzji w sprawie dodatków mieszkaniowych. Tendencja ta utrzymuje się w skali całego kraju, co przedstawione zostało na wykresie poniżej. Dopłata do czynszu udzielana na podstawie ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) oraz pandemia Covid-19 (zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych) mogą wpłynąć na wzrost liczby zainteresowanych dodatkiem mieszkaniowym.

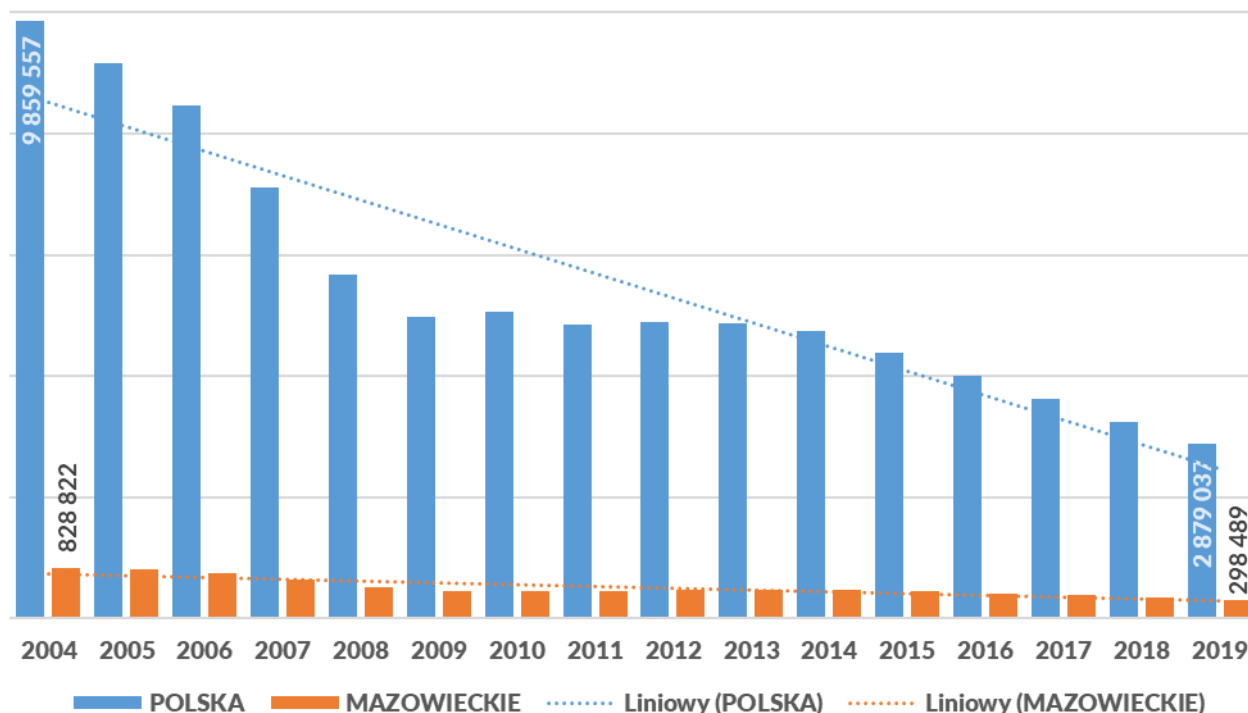
Wykres 103. Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych przyznanych w latach 2015 – 2019 z podziałem na rodzaj zasobów



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Kwota średnio miesięcznie wypłaconego dodatku w badanym okresie wynosiła ok. 220 zł i tak jak w przypadku obniżek czynszu, w analizowanym okresie następuje stały spadek liczby wydawanych decyzji obniżek co przedstawione zostało na wykresie poniżej.

Wykres 104. Liczba decyzji pozytywnych ws. dodatku mieszkaniowego w Polsce i w Województwie Mazowieckim

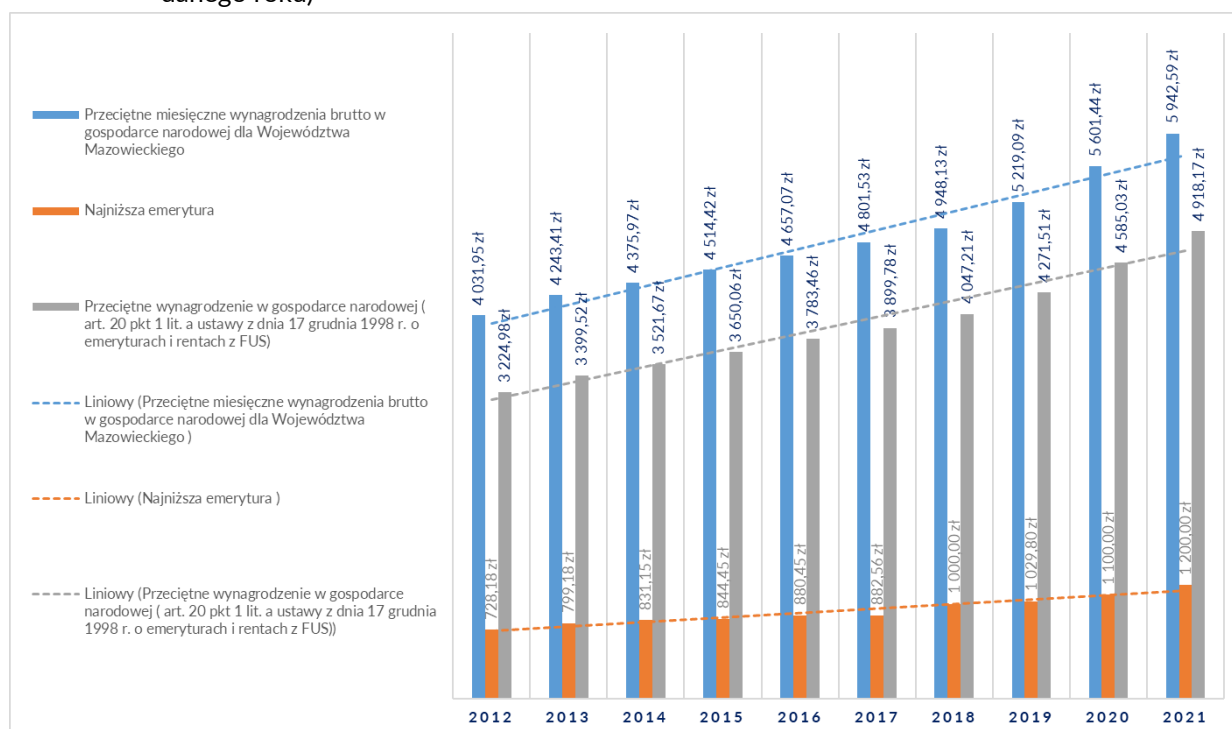


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z GUS

Podsumowanie

Stosowany obecnie wskaźnik najniższej emerytury nie jest adekwatny do sytuacji finansowej gospodarstw, do których kierowana jest pomoc zarówno w formie obniżek, jak i dodatków mieszkaniowych. Wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w najlepszy sposób odwzorowuje stopień zamożności społeczeństwa. Dlatego też powinien być stosowany przy ustalaniu progu dochodowego decydującego o prawie do otrzymania przez obywatela pomocy finansowej np. w postaci dodatku mieszkaniowego. Wpłynie to na wzrost liczby beneficjentów korzystających z tych form pomocy i odwrócenie trendu malejącego w obu przypadkach (dodatku mieszkaniowego i obniżki czynszu).

Wykres 105. Porównanie wskaźników waloryzujących pomoc mieszkaniową (obowiązujące 1 stycznia danego roku)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z danych GUS

Jeżeli chodzi o narzędzie w postaci obniżki dochodowej czynszu zmiana wskaźnika nastąpić może na poziomie polityki czynszowej uchwalanej w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie art. 21 ustawy. W przypadku pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych, brak korelacji wskaźnika najniższej emerytury do sytuacji finansowej gospodarstw, do których skierowana jest pomoc w tej postaci ulega zmianie została odnotowana przez ustawodawcę, który w ustawie o zmianach w mieszkalnictwie planuje stosowanie wskaźników odnoszących się do wynagrodzeń, a nie emerytury.

5.2.5 Dodatki energetyczne

Od początku 2014 roku m.st. Warszawa dokonuje wypłat dodatków energetycznych dla odbiorców wrażliwych (zgodnie z art. 5g ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.). Dodatki energetyczne przyznawane i wypłacane są odbiorcom wrażliwym przez poszczególne dzielnice w cyklu miesięcznym. Środki na ten cel pochodzą z dotacji celowej. Świadczenie to przyznawane jest odbiorcy wrażliwemu, który musi spełniać trzy przesłanki:

- 1) zamieszkiwać w miejscu dostarczania energii,
- 2) być stroną umowy z przedsiębiorstwem energetycznym,
- 3) być uprawniony do dodatku mieszkaniowego.

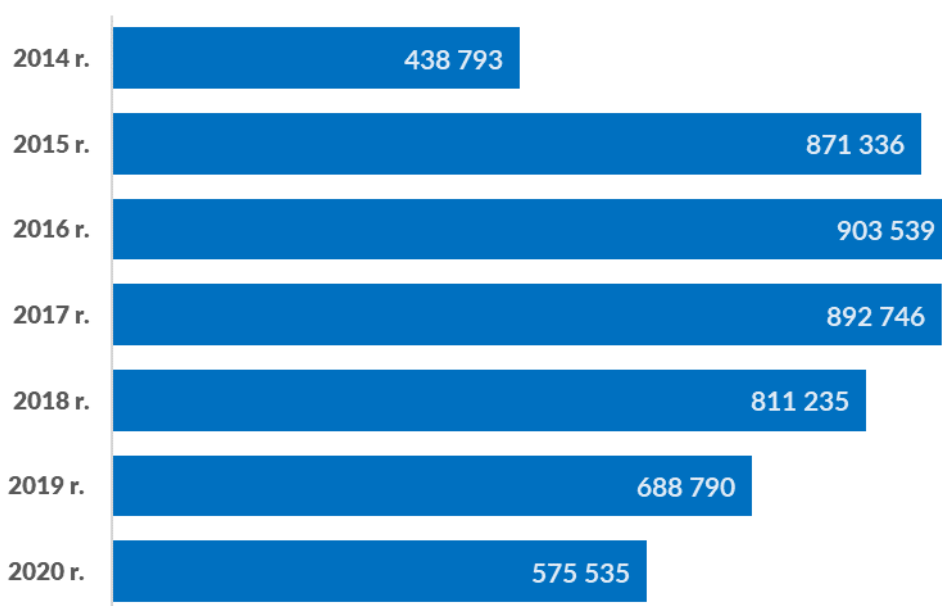
Wysokość stawek dodatku energetycznego określana jest na okres 1 roku (stawki obowiązują od kwietnia danego roku do kwietnia następnego roku) i uzależnione są od liczby osób w gospodarstwie domowym. Do kwietnia 2021 r. stawki te wynoszą:

- dla gospodarstwa 1-osobowego: 10,94 zł/miesiąc
- dla gospodarstw od 2 do 4 osób: 15,19 zł/miesiąc
- dla gospodarstw powyżej 5 osób: 18,23 zł/miesiąc.

W 2020 roku z dodatków energetycznych korzystało ok. 5,4 tys. gospodarstw domowych. Najliczniejszą grupą odbiorców dodatków energetycznych są gospodarstwa 1-osobowe, które stanowiły 55 % wszystkich odbiorców. Natomiast gospodarstwa duże, powyżej 5 osób stanowiły jedynie 8 %. Pozostałe 37 % odbiorców stanowiły gospodarstwa od 2 do 4 osób. Z uwagi na powiązanie dodatku energetycznego z dodatkiem mieszkaniowym (który ma tendencję malejącą), w ostatnich latach zmniejsza się również liczba świadczeniobiorców oraz kwoty rocznych wypłat z tytułu dodatku energetycznego. Kwota na wypłatę tego świadczenia w 2019 roku wyniosła 688 tys. zł, co stanowi zaledwie równowartość 3% kwoty wypłacanych dodatków mieszkaniowych.

Kwoty wypłaconych przez m.st. Warszawę dodatków energetycznych odbiorcom wrażliwym w latach 2014-2020 przedstawia poniższy wykres:

Wykres 106. Kwota wypłaconych dodatków energetycznych w latach 2014 – 2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Pomoc finansowa jaką w skali roku otrzymuje dwuosobowe gospodarstwo, w zależności od wysokości stawki obowiązującej w danym roku, wynosi od 182 zł do 190 zł. Jest to poziom pomocy, który zdecydowanie nie poprawia sytuacji żadnej rodziny pod względem płynności finansowej i wpływa na zmniejszenie zainteresowania taką formą pomocy. Można ocenić, że wprowadzony system pomocy w formie dodatku energetycznego jest mało skuteczny i ma niewielki wpływ na zmniejszenie ubóstwa energetycznego odbiorców wrażliwych.

Wprowadzenie ustawowych zmian w sposobie przyznawania dodatków energetycznych polegające np. na zwiększeniu kwoty świadczenia oraz ewentualnie mniejszej częstotliwości wypłat (kwartalne a nie miesięczne), mogłoby wpłynąć na zwiększenie zainteresowania tą formą pomocy. Przy obecnej wysokości stawek dodatku energetycznego, utrzymanie tej formy świadczenia jako odrębnego instrumentu (wymagającego złożenia odrębnego wniosku) stanowi zbędną formalizację i należałoby połączyć dodatek mieszkaniowy z energetycznym.

6. Mieszkaniowe budownictwo społeczne i remonty pustostanów w latach 2007-2020

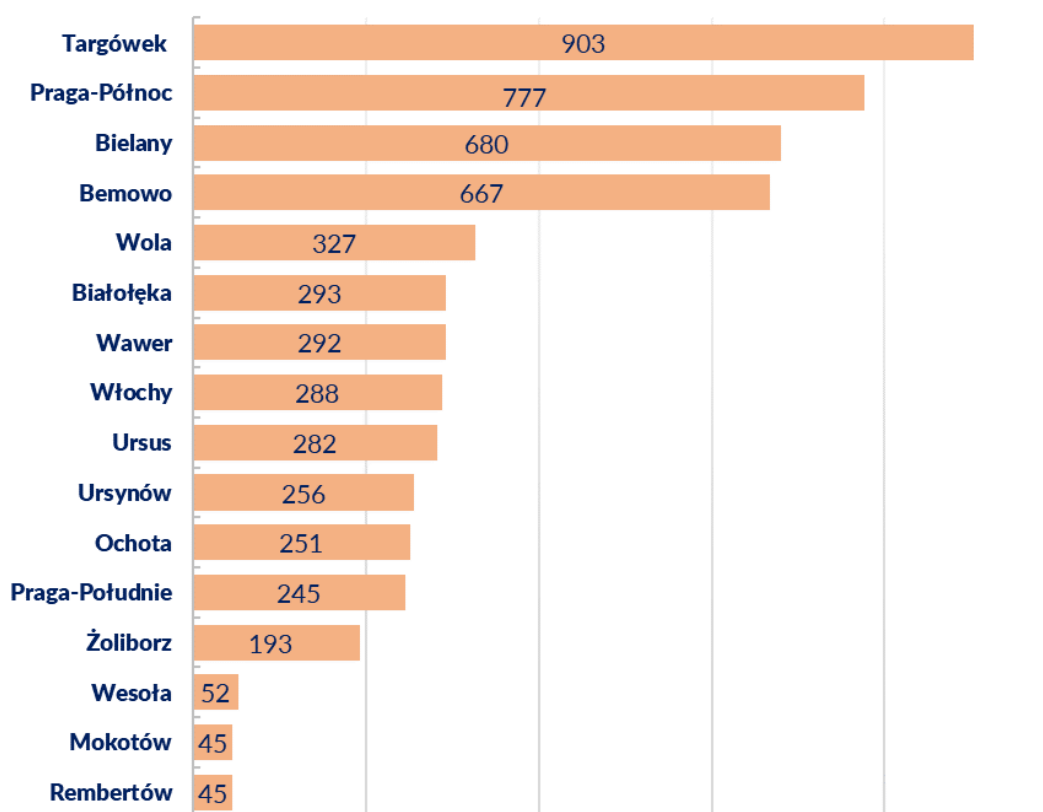
6.1 Budownictwo społeczne

Od 2007 r. m. st. Warszawa prowadzi politykę mającą na celu rozwój mieszkaniowego budownictwa społecznego w zakresie budownictwa komunalnego oraz realizowanego przez miejskie spółki Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS).

W ramach miejskiego budownictwa społecznego przygotowano inwestycje na łączną liczbę 5 600 mieszkań (z czego do końca 2020 r. oddano do użytkowania 76,7% mieszkań na terenie 16 dzielnic m.st. Warszawy).

Liczbę lokali mieszkalnych realizowanych w ramach tych programów przedstawia Wykres 107.

Wykres 107. Lokale mieszkalne w inwestycjach budownictwa komunalnego i TBS realizowane od 2007r. w dzielnicach w ramach programów miejskich



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W ramach budownictwa komunalnego Miasto gwarantowało środki każdej dzielnicy, która realizowała inwestycję (w ramach uchwalonego Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012, a następnie w Wieloletnich Programach Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017 i 2018-2022 r.).

Po raz pierwszy w perspektywie lat 2008-2012 zakładano również rozwój mieszkaniowego budownictwa społecznego w systemie TBS (w ramach Programu Komunalnego Budownictwa

mieszkaniowego na lata 2008-2012). Jednak z uwagi na rozwiązanie w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego finansującego społeczne budownictwo czynszowe, inwestycje tego rodzaju prowadzone były przez towarzystwa z wykorzystaniem kredytów udzielonych na warunkach komercyjnych. W tym okresie miejskie TBS-y zrealizowały inwestycje obejmujące jedynie 69 nowych lokali ze środków z kredytu pozyskanego na warunkach komercyjnych.

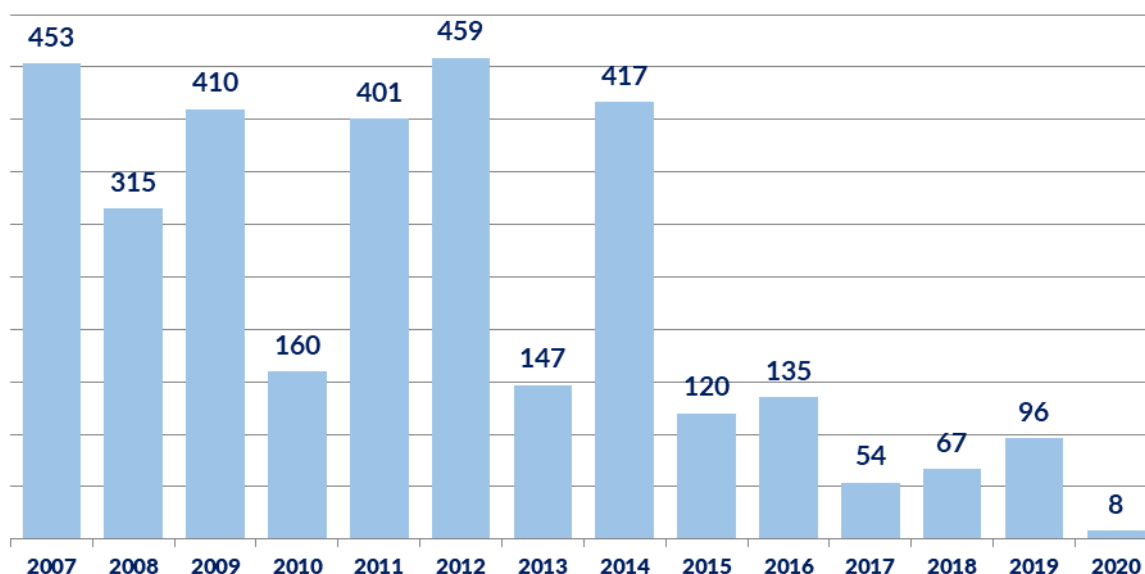
W związku z wprowadzeniem finansowego wsparcia zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa, spółki TBS ponownie mogły starać się o wsparcie dla inwestycji mieszkaniowego budownictwa społecznego (od listopada 2015). Program umożliwia finansowanie inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS-y), spółki gminne i spółdzielnie mieszkaniowe na preferencyjnych warunkach.

W okresie od 2015 r. działania m.st. Warszawy koncentrowały się przede wszystkim na wytypowaniu, przygotowaniu i przekazywaniu na rzecz TBS-ów nieruchomości z przeznaczeniem pod inwestycje mieszkaniowe oraz na częściowym wyposażeniu ww. spółek w środki finansowe (udział w kosztach budowy lub wniesienie wkładu finansowego na podwyższenie kapitału zakładowego) niezbędne do przeprowadzenia inwestycji. W latach 2019- 2020 zakończono pierwsze inwestycje w systemie TBS (z udziałem finansowym Miasta w kosztach budowy) i oddano do użytkowania łącznie 446 mieszkań na terenie m.st. Warszawy. W latach 2007-2020 Miasto wydatkowało na zadania mieszkaniowego budownictwa komunalnego i udział finansowy Miasta w ramach inwestycji realizowanych przez TBS (bez wartości gruntów) łącznie środki finansowe w wysokości prawie 692,5 mln zł.

Kilka inwestycji miejskich zostało zakwalifikowanych przez BGK do udzielenia bezzwrotnego finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na zasadach określonych w *ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń*. Umowy z Bankiem zostały podpisane dla mieszkaniowych inwestycji przy: ul. Jagiellońskiej, ul. Odrowąża, ul. Kłobuckiej oraz ul. Korzona. Łączna kwota zwrotu w ramach środków wydatkowanych przez Miasto, wynikająca z umów z BGK wyniesie 24,4 mln zł.

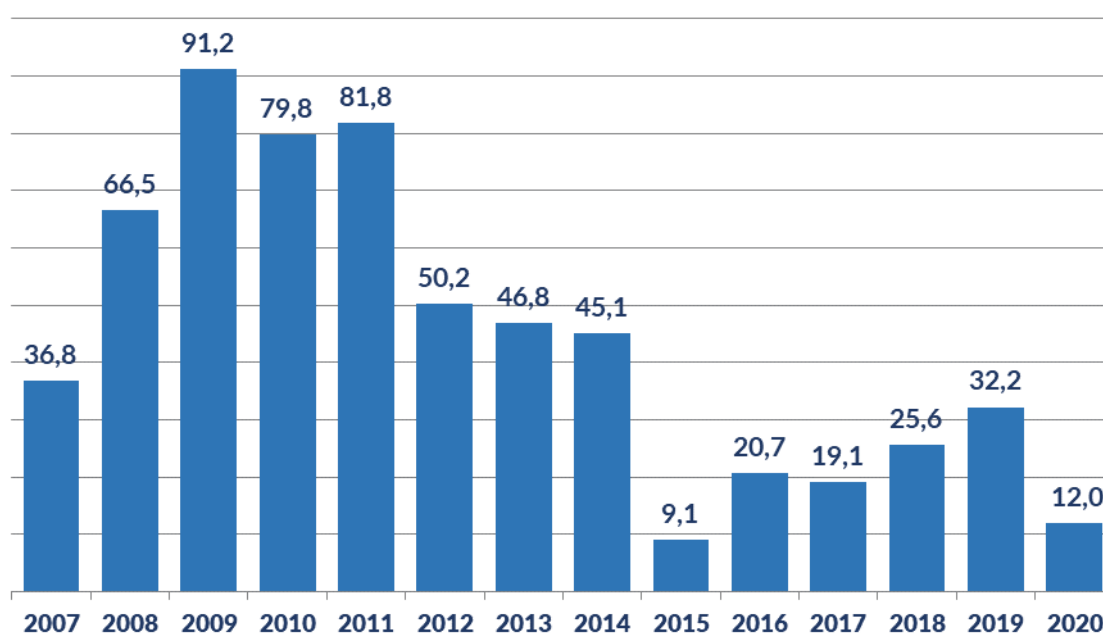
Na wykresach przedstawiono liczbę oddanych mieszkań i środki wydatkowane na realizację zadań budownictwa komunalnego w latach 2007-2020.

Wykres 108. Lokale komunalne wybudowane oraz będące w trakcie realizacji w ramach programów w latach 2007-2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 109. Nakłady na zadania komunalnego budownictwa mieszkaniowego w latach 2007-2020 w ramach programów [w mln zł]



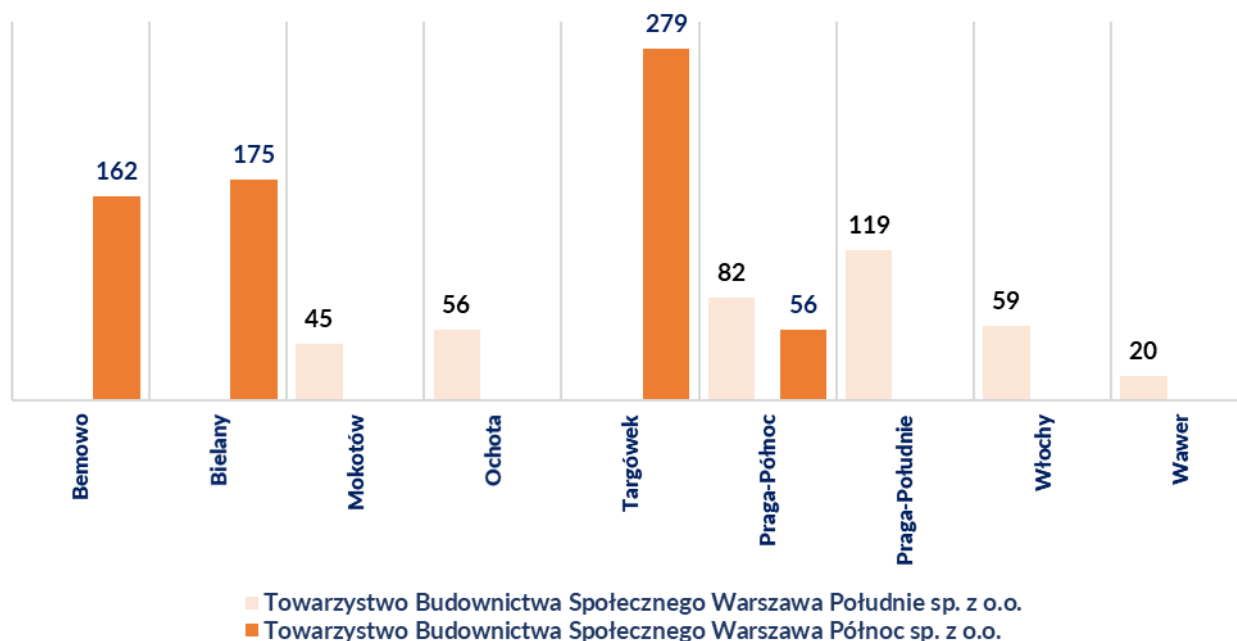
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W wyniku prowadzonych inwestycji mieszkaniowego budownictwa komunalnego na terenie dzielnic oddano do użytkowania łącznie 3 242 mieszkania komunalne w 61 budynkach. Miasto w latach 2008-2020 wydatkowało na te zadania kwotę w wysokości około 617,1 mln zł. Koszt 1 mieszkania wybudowanego w latach 2018-2020 kształtował się w granicach 270-340 tys. zł. Budownictwo komunalne zaspokaja nie tylko potrzeby mieszkaniowe, ale także szersze potrzeby społeczne – w nowych budynkach poza mieszkaniami powstają również

lokale/powierzchnie przeznaczone np. na żłobki, przedszkola, OPSy, placówki opiekuńczo-wychowawcze czy biblioteki. W tym okresie w budynkach powstały lokale, w których funkcjonują m.in. 2 żłobki, 2 przedszkola, 5 mieszkań chronionych, 3 placówki opiekuńczo-wychowawcze, 2 Ośrodki Pomocy Społecznej, świetlica OPS, 2 biblioteki publiczne, biblioteka multimedialna oraz klub mieszkańca. W ramach infrastruktury towarzyszącej, dla potrzeb mieszkańców zostało w tym czasie zrealizowanych około 19 placów zabaw, 1 450 miejsc garażowych w podziemiach budynków oraz ok. 1 080 miejsc parkingowych przy budynkach wielorodzinnych.

Natomiast spółki TBS finansowały inwestycje ze środków pochodzących z preferencyjnych kredytów z BGK oraz środków własnych (w tym wniesionych przez Miasto) bądź z partycypacji osób fizycznych. Na realizację inwestycji TBS zakończonych do 2020r. Miasto w latach 2016-2019 przekazało spółkom środki finansowe w wysokości 75,4 mln zł.

Wykres 110. Mieszkania w zasobach TBS wybudowane w latach 2007 – 2020 w podziale na dzielnice.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z TBS

W zasobie TBS również równolegle obok mieszkań realizowane są także inne cele społeczne (placówki opiekuńczo-wychowawcze, czy mieszkania dla osób z niepełnosprawnościami).

6.2 Remonty lokali mieszkalnych (pustostanów)

Pustostany są naturalnym i ciągłym zjawiskiem w gospodarce lokalowej, wynikającym ze zmian najemców. Im większy jest zasób mieszkaniowy tym większa rotacja wśród najemców.

Lokale puste znajdują się zarówno w budynkach stale eksploatowanych, jak też w budynkach wyłączonych z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny, które nie mogą być zasiedlone. Ogółem udział takich lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta wynosi ok. 10%. Na koniec 2019 r. było 6 032 pustostanów, które nie nadawały się do zasiedlenia, z czego 2 190 w budynkach stale eksploatowanych, a 3 842 w budynkach wyłączonych z eksploatacji.

Spośród lokali pustych w liczbie 2 190 w budynkach będących w eksploatacji dużą grupę stanowią pojedyncze lokale w budynkach, które nie mogą być zasiedlane z uwagi na np. brak odpowiedniego oświetlenia, nieodpowiednią wysokość czy też lokale niesamodzielne.

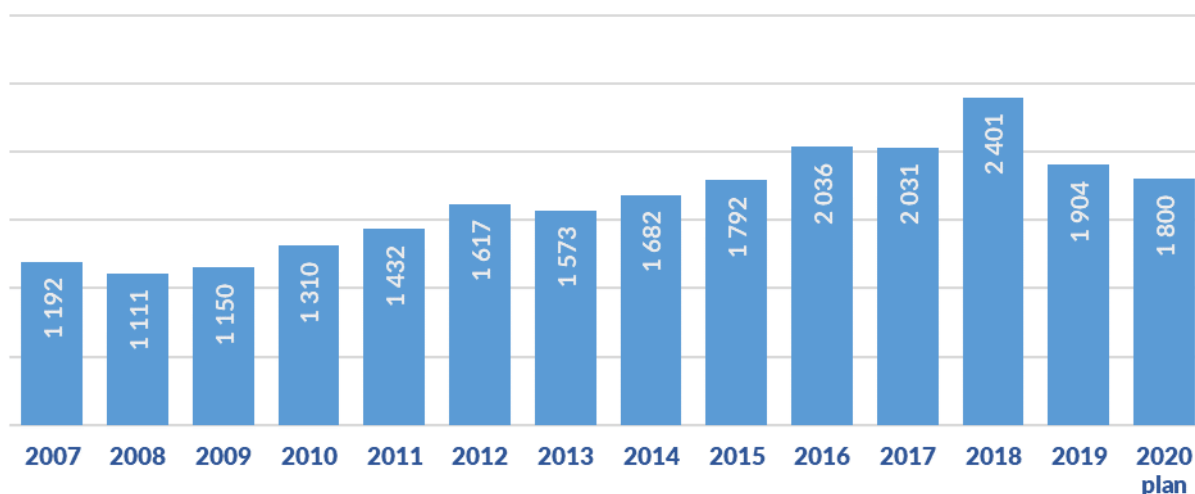
Spośród lokali pustych w budynkach wyłączonych z eksploatacji w liczbie 3 842 największa ich liczba znajduje się w dzielnicy Wola i Praga-Północ (łącznie w obu dzielnicach jest aż 61% lokali z ogólnej liczby lokali z 3 842). Działania mające na celu uporządkowanie tego negatywnego zjawiska powinny być priorytetem dla władz tych dzielnic w najbliższych latach, niezależnie od celów zawartych w programie.

Ponadto w ogólnej liczbie pustostanów, ok. 30% stanowią lokale w budynkach z roszczeniami – ewentualne remonty takich budynków wymagają indywidualnego rozpatrzenia takiej możliwości.

Natomiast lokali pustych nadających się do zasiedlenia (w budynkach stale eksploatowanych) na koniec 2019 r. było 2 264, z czego gotowych do zasiedlenia (niewymagających remontu) było 378 (110 w nowych budynkach i 268 po remoncie), a pozostała liczba 1886 lokali wymagała remontu. Corocznie więcej lokali było remontowanych niż pierwotnie zakładanych (w planie na początku roku) do remontów. Przykładowo według stanu na 31.12.2018 r. do remontu zostało zakwalifikowanych 1 827 lokali pustych, z czego w 2019 roku wyremontowano 1 904 lokale za ponad 48 mln zł (tj. 104% lokali zakwalifikowanych). Średni koszt remontu lokalu w 2019 roku wyniósł ok. 25 tys. zł.

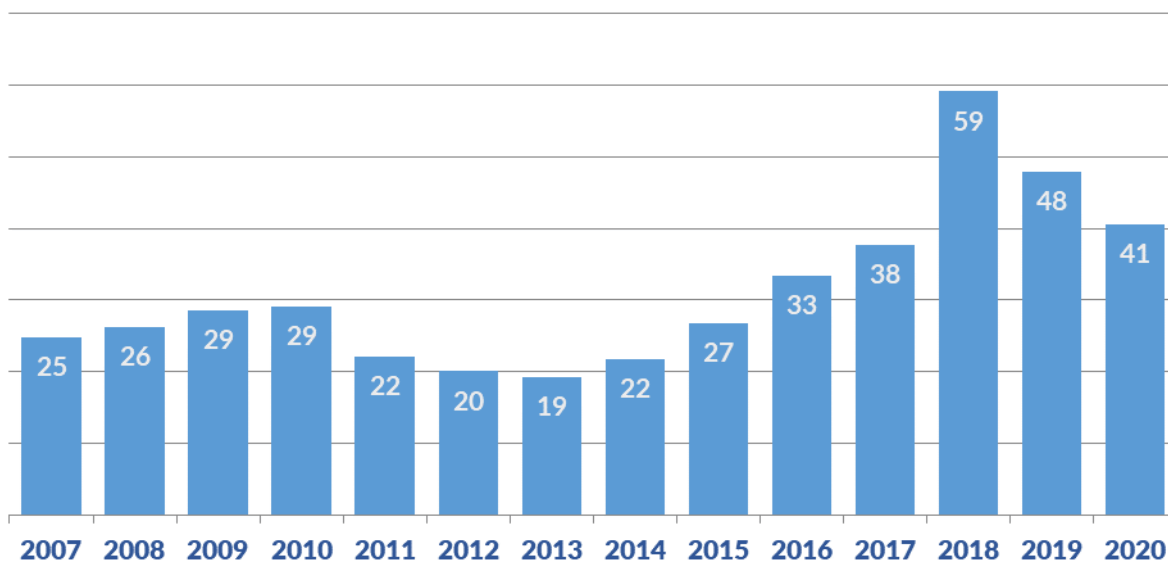
Na przestrzeni ostatnich lat wielkości te przedstawiają się następująco:

Wykres 111. Liczba remontowanych lokali pustych od 2007 roku:



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 112. Nakłady na remonty pustostanów od 2010 roku w mln zł:



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wzrostowa tendencja liczby remontowanych lokali była możliwa dzięki dodatkowym środkom pochodzącym z rezerwy celowej, które uzupełniały środki angażowane na ten cel przez dzielnice.

7. Wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej

Koszty związane z mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawa obejmują:

1. koszty usług dostarczanych do lokali (opłaty niezależne od właściciela)
2. koszty bieżącej eksploatacji zasobu:
 - wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne),
 - utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości,
 - pozostałe wydatki dotyczące zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, ochrona mienia, usługi drukarskie, dezynfekcja i inne).
3. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których m.st. Warszawa jest jednym ze współwłaścicieli:
 - zaliczki eksploatacyjne na pokrycie opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (tzw. zaliczka A),
 - zaliczki remontowe na pokrycie wydatków na remonty i bieżącą konserwację (tzw. zaliczka B),
4. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (bez budownictwa):
 - wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, konserwacje, drobne naprawy,
 - wydatki inwestycyjne - remonty kapitalne i modernizacje takie jak rozbudowa, nadbudowa, doposażenie w instalacje

5. wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz lokali komunalnych,
6. nakłady na budownictwo mieszkaniowe.

W latach 2016-2020 wydatki na utrzymanie i zarządzanie zasobem wraz z nakładami na mieszkaniowe budownictwo, kształtowały się następująco:

Tabela 8. Wydatki na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2016 – 2020

Wysokość wydatków	wykonanie (w tys. zł)					Razem
	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2016-2020
Koszty usług dostarczanych do lokali (media)	269 282	266 540	258 927	257 750	286 673	1 339 172
Koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz remonty i modernizacje	528 003	553 824	657 546	683 925	651 752	3 075 050
Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz lokali komunalnych	21 420	19 890	16 755	13 051	13 086	84 202
Nakłady na mieszkaniowe budownictwo	20 726	19 111	25 630	32 182	12 022	109 671
Ogółem wydatki	839 431	859 365	958 858	986 908	963 533	4 608 095

Struktura powyższych wydatków (w %) przedstawia się następująco:

Tabela 9. Struktura wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2016 – 2020

Struktura wydatków	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	Razem 2016-2020
Koszty usług dostarczanych do lokali (media)	32%	31%	27%	26%	30%	29%
Koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz remonty i modernizacje	63%	64%	69%	69%	68%	67%
Wydatki na wypłaty dodatków mieszkaniowych na rzecz lokali komunalnych	3%	2%	2%	1%	1%	2%
Nakłady na mieszkaniowe budownictwo	2%	2%	3%	3%	1%	2%
Ogółem wydatki	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Łączne nakłady na utrzymanie zasobu lokalowego m.st. Warszawy wraz z nakładami na mieszkaniowe budownictwo w latach 2016-2020 wynoszą 4 608 mln zł (z mediami). Odliczając wydatki na usługi (media), jest to kwota 3 269 mln zł.

Poniżej w tabeli dokonano prezentacji wydatków zgodnie z parametrami wynikającymi z ustawy, co ma znaczenie w kontekście kształtowania polityki czynszowej. W tabeli poniżej nie uwzględniono wydatków związanych z dostarczaniem mediów do lokali, wypłaconych dodatków mieszkaniowych oraz nakładów na budownictwo.

Wydatki na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2016 - 2020 (bez budownictwa i bez mediów) przedstawia tabela 10.

Tabela 10. Struktura wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w latach 2016 – 2020

Wysokość wydatków	wykonanie (w tys. zł)				
	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1. Koszty bieżącej eksploatacji budynków	232 650	241 262	273 187	288 900	283 376
<i>na m²/m-c*</i>	4,27	4,45	5,05	5,34	5,24
2. Koszty utrzymania i zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których m.st. Warszawa posiada udziały (w tym zaliczka na remonty)	166 325	168 581	168 198	169 465	170 500
<i>na m²/m-c*</i>	3,05	3,11	3,11	3,13	3,15
3. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	129 028	143 981	216 161	225 560	197 876**
<i>na m²/m-c*</i>	2,37	2,66	4,00	4,17	3,66
w tym koszty inwestycyjne	21 877	27 934	58 488	79 279	83 675**
Ogółem wydatki	528 003	553 824	657 546	683 925	651 752
<i>na m²/m-c*</i>	9,70	10,22	12,17	12,65	12,06

*Do wyliczenia wskaźnika „ogółem wydatki” na m²/m-c zastosowano średnioroczną powierzchnię zasobu Miasta.

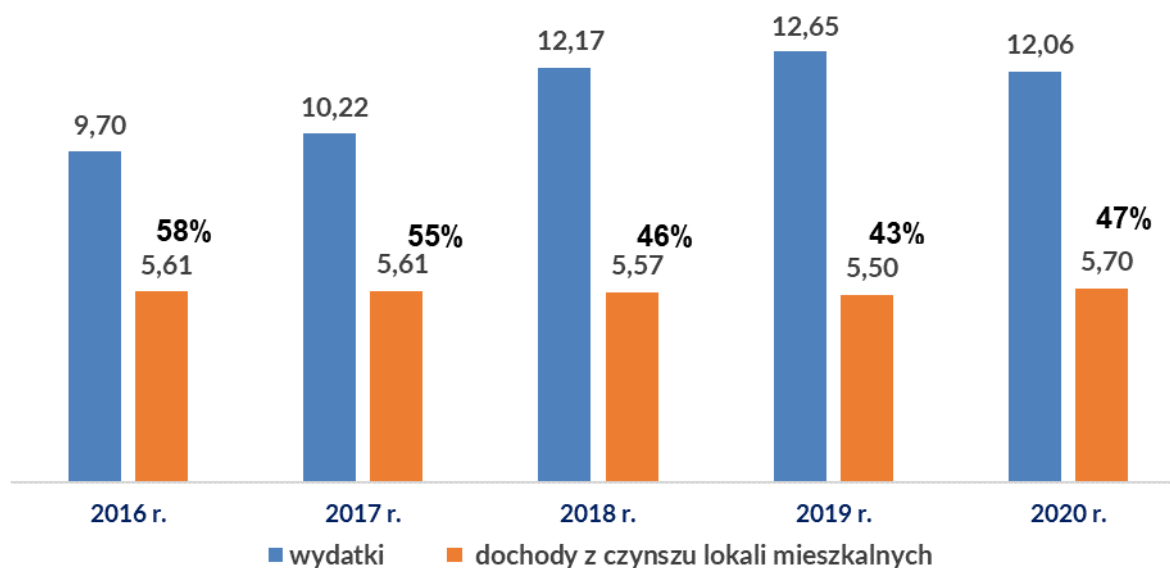
**Różnica pomiędzy danymi w tabeli powyżej w poz. 3 a wykresem 118 w rozdziale 7 Prognozy i plany wynika z faktu, że ww. kwoty oznaczają faktyczne wykonanie, natomiast wykres nr 118 zawiera kwotę planowanych wydatków na remonty przyjętych przez dzielnice w 2019 r. Część z zadań planowanych do wykonania w 2020 r. została przesunięta na następne lata (po 2020 r.).

Należy zaznaczyć, że w latach 2018-2020 wydatki na remonty i modernizacje były istotnie wyższe niż w pozostałym okresie.

Wydatki na remonty i modernizacje narastająco w latach 2016-2020 wyniosły 912 mln zł, co stanowi 28% wszystkich wydatków, a z uwzględnieniem zaliczek remontowych wpłaconych do Wspólnot Mieszkaniowych jest to kwota 1 398 mln zł, co stanowi udział 43%.

Średni miesięczny koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego wyliczony w oparciu o dane z tabeli 10 kształtuje się w ostatnich trzech latach na poziomie ok. 12 zł/m². W porównaniu ze średnimi dochodami z czynszu, dane te kształtują się następująco:

Wykres 113. Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy oraz średnie dochody z czynszu w latach 2016-2020 w zł/m² miesięcznie

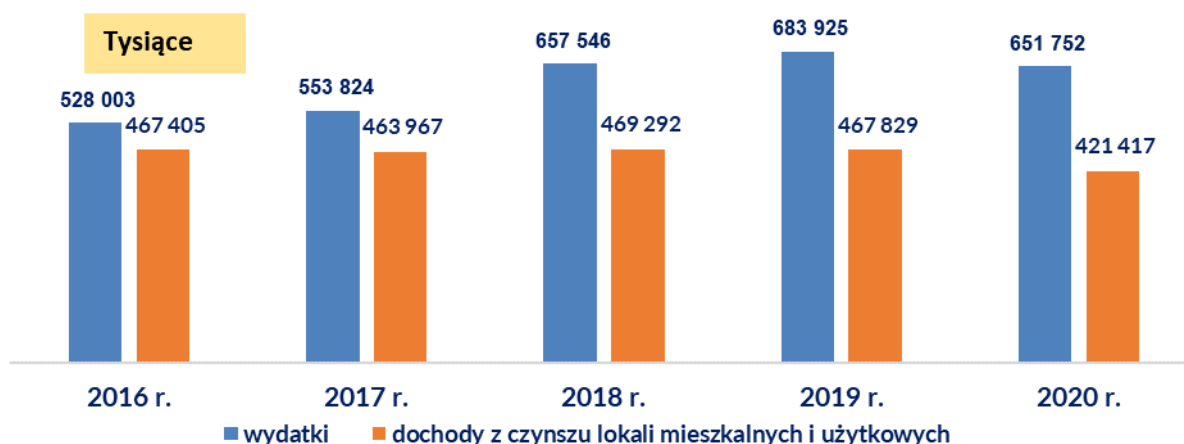


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Należy zwrócić uwagę, że średnie dochody w zł/m² są obliczane na podstawie realnie uzyskanych wpływów z tytułu czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek oraz faktu, że nie wszyscy lokatorzy wnoszą opłaty. W roku 2020 średnia stawka z czynszu (5,51 zł/m²) była niższa o 32% od obowiązującej w tym czasie stawki bazowej (8,13 zł/m²) i stanowiła 43% w stosunku do kosztów utrzymania. Celem prowadzonej polityki czynszowej jest dążenie do zmniejszania różnicy pomiędzy kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego a dochodami z czynszu.

Poniżej dokonano zestawienia kosztów utrzymania zasobu (por. tabela 10) z dochodami z czynszu lokali mieszkalnych i użytkowych, z którego wynika, że nawet jeżeli w dochodach uwzględnione zostaną wpływy z lokali użytkowych, to i tak kwota uzyskiwanych dochodów nie jest wystarczająca dla pokrycia kosztów.

Wykres 114. Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy oraz dochody z czynszu z lokali mieszkalnych i użytkowych uzyskane w latach 2016-2020 w tys. zł



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

W łącznej kwocie dochodów za lokale (mieszkania i użytki), dochody z najmu lokali mieszkalnych stanowią mniejszą część. Gospodarowanie lokalowym zasobem komunalnym jest procesem, który w skali całego miasta generuje wyższe wydatki niż dochody. Poziom deficytu w kolejnych latach jest zróżnicowany i w dużej mierze zależy od poziomu ponoszonych nakładów na techniczne utrzymanie zasobu.

Pomimo, że lokale mieszkalne stanowią aż 90% zasobu lokalowego (pozostałe 10% stanowią lokale użytkowe bez garaży), to dochody z tych dwóch źródeł są bardzo zbliżone. Powodem są niskie stawki czynszu w mieszkaniach (90% lokali mieszkalnych generuje 49% dochodów z czynszu) i relatywnie wysokie stawki czynszu w lokalach użytkowych (10% lokali generuje 51% dochodów).

Koszty związane z utrzymaniem zasobu wynikają głównie, z wydatków na utrzymanie budynków i lokali mieszkalnych, które znajdują się w tych budynkach, a nie z konieczności utrzymania lokali użytkowych.

Należy jednak zauważyć, że na powyższe dane znaczący wpływ ma sytuacja spowodowana pandemią COVID-19. Poziom dochodów w 2020 roku uwzględnia korektę w związku z obecną sytuacją epidemiczną, która w istotny sposób wpłynęła na zmniejszenie wpływów, w tym głównie z lokali użytkowych. Pomoc, udzielona w 2020 roku przez m.st. Warszawę przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19, wyniosła 35 mln zł. Nie wyczerpuje to jednak spodziewanych skutków finansowych (wzrost zadłużenia w zasobie lokalowym, wzrost zwalnianych lokali użytkowych).