

Zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań

prof. Mirosław Gorczyca | Administrator 4/2017 | 01.06.2017



Wraz ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów lokalowych rosną zaległości w opłatach za mieszkanie.
Rys. redakcja Administratora

W sytuacji "ekonomizacji" gospodarki mieszkaniowej (wycyfywanie się przez państwo z dotacji do niej, uwalnianie cen regulowanych usług mieszkaniowych i komplementarnych) i zwiększających się kosztów utrzymania zasobów lokalowych – znacząco wzrosły wydatki gospodarstw domowych na mieszkanie.

Wobec ubożenia znacznej części społeczeństwa – przy niewystarczającej pomocy mieszkaniowej ze strony państwa, a także małej skuteczności egzekwowania „długów mieszkaniowych” – narasta problem zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań.

Wydatki na mieszkanie

Wydatki na mieszkanie (użytkowanie mieszkania i nośniki energii) stanowiły w 2015 r. – w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie – 219,48 zł (GUS, 2016), co w ujęciu względnym dawało ponad 20,1% przeciętnych wydatków gospodarstw domowych (1091,19 zł; GUS, 2016).

W okresie transformacji ustrojowej i wspomnianej „ekonomizacji” gospodarki mieszkaniowej wzrosły one znacząco – o ile w latach 70. i 80. ich udział stanowił kilka procent w wydatkach polskich gospodarstw domowych (Gorczyca, 1991)^[1], to w minionym dziesięcioleciu ok. 20%^[2]. Ich poziom zwiększył się nominalnie – w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie – ze 107 zł do 200 zł w okresie 2000–2010, a w 2012 r. wynosił < 214 zł [1].

W ujęciu względnym poziom udziału wydatków na mieszkanie w łącznych wydatkach gospodarstw domowych utrzymuje się ostatnimi laty na zbliżonym poziomie ok. 20%. Stanowią one drugą co do wielkości pozycję wydatków, po malejących (zgodnie z prawem Engla) wydatkach na żywność, których poziom wynosił w 2015 r. – w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie – 262,32 zł i 24,0% w wydatkach ogółem^[3].

Poziom wydatków na mieszkanie w 2015 r. był następujący w poszczególnych grupach społeczno-ekonomicznych gospodarstw domowych: od 133,77 zł u rolników, przez 203,91 zł u pracowników oraz 235,04 zł u pracujących na własny rachunek, do 285,09 zł w gospodarstwach domowych emerytów (GUS, 2016)^[4].

Wydatki na mieszkanie w ujęciu *per capita* stanowią w dominancie koszty stałe, niezależne od liczby osób (np. ogrzewanie). Wpływ na nie ma również charakter własności zasobów mieszkaniowych i ich

wyposażenie w instalacje. Nie bez znaczenia są tu możliwości finansowe i preferencje mieszkaniowe użytkowników lokali, a także gospodarność ich dysponentów.

Rozmiary zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań w 2015 r.

W sytuacji pauperyzacji znaczącej części społeczeństwa, rosnących kosztów utrzymania zasobów lokalowych oraz opłat za media dostarczane gospodarstwu domowym, a także małej skuteczności windykacji długów – rosną zaległości w opłatach za mieszkanie.

W 2015 r. dotyczyły one blisko 1,6 mln użytkowników mieszkań, na prawie 1,7 mld zł ogółem, co w ujęciu na 1 dłużnika stanowiło blisko 1,2 tys. zł (por. [tab. 1](#)). Gros zaległości wygenerowali użytkownicy zalegający z opłatami ponad 3 miesiące. Stanowiąc 30,2% ogólnej liczby dłużników, ważyli oni w 68,9% wartości zadłużeń.

Zasoby	Liczba mieszkań, których użytkownicy zalegają z opłatami za mieszkanie				Wysokość zaległości		Przeciętna wysokość zadłużenia	
	razem		w tym ponad 3 miesiące		razem	w tym ponad 3 miesiące	razem	w tym po 3 miesiące
	tys.	% ogółu	tys.	% ogółu	mln zł		zł	
Ogółem, z tego	1 569,3	·	474,2	·	1 861,6	1 281,9	1 186	2 703
Gmin	335,1	37,5	188,4	21,3	555,1	446,4	1 656	2 369
Spółdzielni mieszkaniowych	798,7	22,7	135,9	3,9	758,4	445,7	950	3 280
Skarbu Państwa	6,2	20,6	3,0	10,1	11,6	9,3	1 876	3 063
Zakładów pracy	18,7	21,5	10,6	12,2	42,8	35,5	2 292	3 341
Wspólnot mieszkaniowych*	390,2	14,3	131,4	4,8	468,2	329,6	1 200	2 509
Towarzystw Budownictwa Społecznego	19,4	20,0	4,5	4,7	24,0	14,2	1 236	3 130
Innych podmiotów	1,0	3,4	0,4	1,2	1,5	1,2	1 530	3 189

Tabela 1. Liczba zalegających użytkowników mieszkań oraz ogólny i przeciętny poziom zaległości w opłatach – według charakteru własności mieszkań * Dotyczy osób fizycznych. Źródło: obliczenia na podstawie (GUS, 2016).

Z kolei jednostkowe zadłużenie w tej grupie użytkowników mieszkań (2703 zł) było prawie 2,3 razy wyższe od średniego (1186 zł), w którym ważyło ono w prawie 7/10 ogólnej wartości zadłużenia – według stanu w końcu 2015 r. **Przeciętny poziom zadłużenia** użytkowników zalegających z opłatami nie dłużej niż 3 miesiące szacować należy na **ok. 529 zł^[5]**.

Zatem grupa zalegających z opłatami ponad 3 miesiące reprezentowała jednostkową ich wysokość na poziomie prawie 5,2 razy wyższym od nich (2703 zł: 529 zł). Chociaż brak na ten temat danych statystycznych, to gros zadłużeń kreowali najbardziej uciążliwi z nich, zalegający z opłatami nawet kilka lat.

W ogólnej liczbie dłużników i wielkości długu najbardziej ważyli mieszkańcy zasobów spółdzielczych, stanowiący ponad połowę ich zbiorowości (**50,9%**). Użytkownicy zasobów gmin stanowili 21,4%, a wspólnot mieszkaniowych 24,9%. Pozostali dłużnicy mieli incydentalny udział w zbiorowości zalegających z opłatami. Jeśli chodzi o partycypowanie w wielkości ogólnej zadłużenia, udział przedstawiał się następująco (w%): spółdzielnie mieszkaniowe – 40,7, zasoby gmin – 29,8 oraz wspólnoty mieszkaniowe – 25,2.

Ze względu na różną liczbę mieszkań ogółem oraz tych, których użytkownicy zalegają z opłatami za nie, najwłaściwiej skalę problemu zadłużeń oddają wielkości przeciętnego ich poziomu, tak w ujęciu ogółem, jak i przede wszystkim przekraczającego 3 miesiące. Wszak to ci najuciążliwsi dłużnicy najbardziej ważą w ogólnym zadłużeniu.

W wielkości średniego zadłużenia najniższą wysokość mieli użytkownicy mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych (950 zł), co stanowiło 80,1% wartości średniej, do której zbliżony poziom występował w zasobach wspólnot mieszkaniowych i TBS-ów. Natomiast zdecydowanie wyższe, bo prawie 2 razy, było przeciętne zadłużenie użytkowników mieszkań zakładów pracy.

Jeśli chodzi o średni poziom zadłużenia trwającego ponad 3 miesiące, to niższy jego poziom od ogólnego (2703 zł) reprezentowało zadłużenie występujące w zasobach gmin (2369 zł) i wspólnot mieszkaniowych (2509 zł). U pozostałych gestorów zasobów mieszkaniowych jego poziom był zbliżony (3100–3300 zł).

Najrzetelniejsi płatnicy z tytułu użytkowania mieszkań byli w zasobach tzw. innych podmiotów, z których tylko 3,4% zalegało z opłatami, w tym 0,4% dłużej niż 3 miesiące.