



# Urząd Statystyczny w Olsztynie

Informacja sygnałna

Olsztyn, 2007-07-16

**Kontakt:** e-mail: [SekretariatUSOls@stat.gov.pl](mailto:SekretariatUSOls@stat.gov.pl)  
tel. (0-89) 524-36-66, fax (0-89) 524-36-67

**Internet:** [www.stat.gov.pl/olsz](http://www.stat.gov.pl/olsz)

## BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE WARMIŃSKO – MAZURSKIM W 2006 R.

### Mieszkania oddane do użytkowania

W województwie warmińsko – mazurskim w 2006 r. **oddano do użytkowania** 4469 mieszkań, co w porównaniu z 2005 r. oznacza wzrost o 0,4% (w kraju wzrost o 1,1%). Mieszkania oddane do użytkowania w województwie stanowiły 3,9% przekazanych w kraju. Wzrost liczby oddanych mieszkań wystąpił w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 650 mieszkań), budownictwie społecznym czynszowym (o 91) i zakładowym (o 54). W pozostałych formach budownictwa oddano do użytkowania mniej mieszkań niż w roku 2005, tj. w budownictwie indywidualnym o 645, komunalnym o 110 i spółdzielczym o 22.

Większość lokali mieszkalnych, podobnie jak w roku ubiegłym, została wybudowana w miastach – 73,2%.

**Tabl. 1. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa**

Wyszczególnienie a - 2005 b - 2006	Liczba mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>
<b>Ogółem</b> .....	4451	18712	417332	93,8
<b>a</b>				
<b>b</b>	<b>4469</b>	<b>17896</b>	<b>397038</b>	<b>88,8</b>
Miasta .....	3266	12196	255964	78,4
a				
b	3271	11541	239333	73,2
Wieś .....	1185	6516	161368	136,2
a				
b	1198	6355	157705	131,6
Budownictwo:				
indywidualne .....	2797	14125	336973	120,5
a				
b	2152	11152	277772	129,1
spółdzielcze .....	461	1288	21180	45,9
a				
b	439	1235	21136	48,1
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem .....	657	2016	35504	54,0
a				
b	1307	3965	69903	53,5
komunalne .....	317	607	12983	41,0
a				
b	207	431	9396	45,4
społeczne czynszowe .....	184	537	8572	46,6
a				
b	275	790	13107	47,7
zakładowe .....	35	139	2120	60,6
a				
b	89	323	5724	64,3

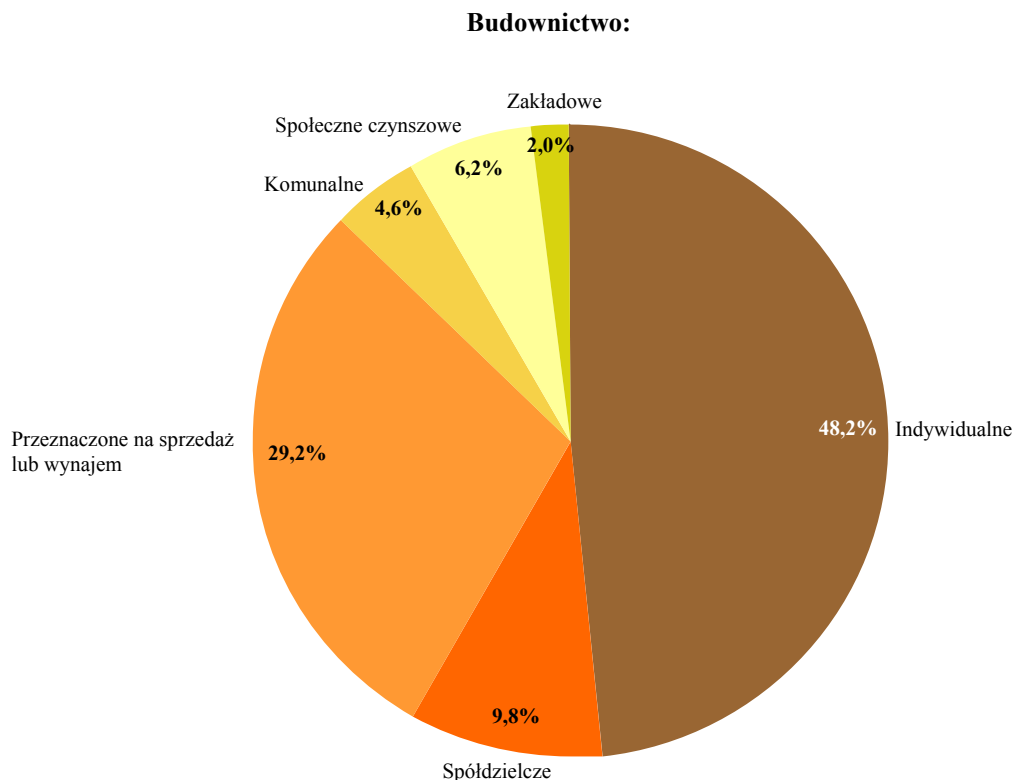
Mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych stanowiły 88,5% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w 2006 r. Mieszkania uzyskane z rozbudowy już istniejących budynków mieszkalnych stanowiły 1,7%, natomiast uzyskane z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach mieszkalnych – 9,0%. W budynkach niemieszkalnych oraz budynkach zbiorowego zamieszkania powstało 0,9% ogółu nowych mieszkań.

**Tabl. 2. Mieszkania oddane do użytkowania według rodzajów budynków**

Wyszczególnienie a - 2005 b - 2006	Ogółem	z tego w budynkach			
		mieszkalnych			zbiorowego zamieszkania i niemieszkal- nych
		nowych	rozbudowa- nych	z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkal- nych	
Liczba mieszkań .....					
a	4451	3999	40	376	36
b	4469	3954	75	402	38
Liczba izb .....					
a	18712	17454	166	960	132
b	17896	16327	256	1169	144
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> .....					
a	417332	386228	3971	23802	3331
b	397038	362922	6258	24520	3338
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup> .....					
a	93,8	96,6	99,3	63,3	92,5
b	88,8	91,8	83,4	61,0	87,8

W 2006 r. zmianie uległa struktura mieszkań oddanych do użytkowania, tj. znacznie wzrósł udział mieszkań przekazanych w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 14,4 pkt). Natomiast spadek o 14,6 pkt nastąpił w budownictwie indywidualnym.

**Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa w 2006 r.**  
w %



**Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania** oddanego do użytkowania w 2006 r. zmniejszyła się w stosunku do 2005 r. o 5,0 m<sup>2</sup> i wyniosła 88,8 m<sup>2</sup>. Było to skutkiem mniejszego udziału budownictwa indywidualnego, gdzie budowane są mieszkania o największej powierzchni użytkowej. Średni metraż 1 mieszkania oddanego przez inwestorów indywidualnych w 2006 r. wyniósł bowiem 129,1 m<sup>2</sup> (o 8,6 m<sup>2</sup> więcej niż w 2005 r.). Mieszkanie zawierało średnio 5,2 izby (o 0,1 izby więcej niż w 2005 r.). Mieszkania pozostałych inwestorów były znacznie mniejsze od przeciętnej w województwie. Przeciętna powierzchnia mieszkania realizowanego poza budownictwem indywidualnym wyniosła 51,5 m<sup>2</sup> (o 2,9 m<sup>2</sup> więcej niż w 2005 r.), a przeciętna liczba izb w mieszkaniu – 2,9 (2,8 przed rokiem). Mieszkania na wsi wybudowane, głównie przez inwestorów indywidualnych (87,4%), były znacznie większe od mieszkań wybudowanych w miastach. Średni metraż 1 mieszkania oddanego w 2006 r. na wsi wyniósł 131,6 m<sup>2</sup> (o 4,6 m<sup>2</sup> mniej niż w 2005 r.) i był większy o 58,4 m<sup>2</sup> od przeciętnego mieszkania wybudowanego w mieście.

W porównaniu z rokiem 2005 zmniejszył się **wskaźnik wielkości mieszkań** wyrażony liczbą izb w 1 mieszkaniu z 4,20 do 4,00, przy czym w miastach, gdzie mieszkania były mniejsze od średniej wojewódzkiej, wskaźnik obniżył się z 3,73 do 3,53, natomiast na wsi z 5,50 do 5,30.

W budownictwie mieszkaniowym w 2006 r. przeważały mieszkania duże, co najmniej 4-izbowe. Stanowiły one niemal połowę (49,9%) ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku, podczas gdy mieszkania średniej wielkości, tj. 2 i 3-izbowe stanowiły 46,7%, mieszkania najmniejsze 1-izbowe to 3,4% ogółu oddanych mieszkań.

Na wsi najwięcej było mieszkań dużych co najmniej 4-izbowych – 84,1% (w miastach 37,4%), średnich 2 i 3-izbowych – 15,0% (w miastach 58,4%) i małych 1-izbowych tylko 0,8% (w miastach 4,3%).

**Tabl. 3. Mieszkania oddane do użytkowania według liczby izb**

Wyszczególnienie a – 2005 b – 2006	Ogółem	Mieszkania o liczbie izb w %								
		1	2	3	4	5	6	7	8 i więcej	
<b>Budownictwo ogółem</b>										
<b>Ogółem</b> .....	a	4451	4,7	12,4	28,1	13,5	15,8	14,1	6,3	5,1
	<b>b</b>	<b>4469</b>	<b>3,4</b>	<b>15,7</b>	<b>31,1</b>	<b>16,0</b>	<b>11,8</b>	<b>12,7</b>	<b>5,8</b>	<b>3,6</b>
Miasta .....	a	3266	5,8	15,8	36,5	13,8	11,8	8,7	3,8	3,7
	b	3271	4,3	19,7	38,7	16,7	7,7	7,5	3,1	2,4
Wieś .....	a	1185	1,7	2,9	5,0	12,7	26,7	29,0	13,2	8,9
	b	1198	0,8	4,7	10,4	14,2	23,0	27,0	13,3	6,8
<b>Budownictwo indywidualne</b>										
<b>Ogółem</b> .....	a	2797	0,9	3,8	19,7	13,3	22,1	22,2	10,0	8,0
	<b>b</b>	<b>2152</b>	<b>0,7</b>	<b>6,5</b>	<b>12,0</b>	<b>14,8</b>	<b>21,5</b>	<b>25,5</b>	<b>11,8</b>	<b>7,3</b>
Miasta .....	a	1668	1,1	5,8	29,9	13,4	18,6	16,7	7,4	7,2
	b	1105	1,3	11,6	17,9	14,9	17,2	21,1	8,8	7,2
Wieś .....	a	1129	0,4	1,0	4,8	13,0	27,4	30,3	13,8	9,3
	b	1047	-	1,2	5,8	14,6	26,0	30,2	14,9	7,4
<b>Poza budownictwem indywidualnym</b>										
<b>Ogółem</b> .....	a	1654	11,2	26,8	42,3	14,0	5,0	0,5	0,1	0,1
	<b>b</b>	<b>2317</b>	<b>5,9</b>	<b>24,2</b>	<b>48,8</b>	<b>17,2</b>	<b>2,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>
Miasta .....	a	1598	10,7	26,3	43,4	14,3	4,8	0,4	0,1	0,1
	b	2166	5,8	23,8	49,3	17,6	2,8	0,5	0,1	-
Wieś .....	a	56	26,8	41,1	8,9	5,4	12,5	3,6	-	1,8
	b	151	6,6	29,1	41,7	11,3	2,0	4,6	2,0	2,6

### Wyposażenie mieszkań w instalacje

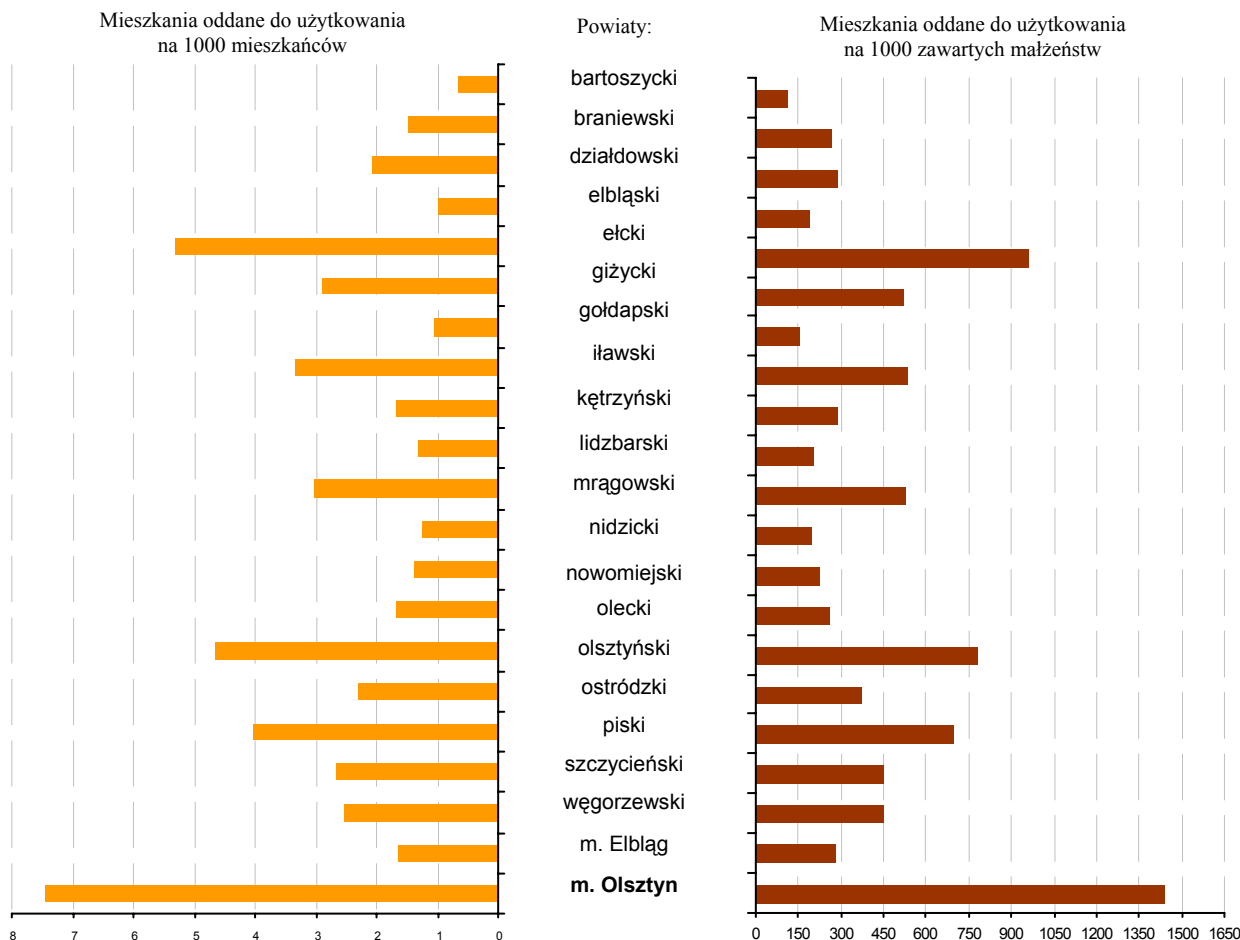
Nie wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w 2006 r. wyposażone były w komplet instalacji. Wodociąg, ustęp spłukiwany i łazienkę posiadało 100,0% nowych mieszkań, natomiast centralnego ogrzewania

nie miało 0,4%. W zakresie innych instalacji braki były znacznie większe; ciepłej wody dostarczanej centralnie nie miało 52,5% mieszkań i 72,0% gazu sieciowego. Zdecydowanie gorsza sytuacja pod tym względem wystąpiła na wsi. W dalszym ciągu rzadką instalacją na wsi był gaz sieciowy, którego nie doprowadzono do 92,8% mieszkań (w miastach do 64,4%) oraz instalacja ciepłej wody dostarczanej centralnie, której nie miało 89,6% mieszkań (w miastach 39,0%).

### Intensywność budownictwa mieszkaniowego

Jednym z mierników intensywności budownictwa mieszkaniowego jest liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 mieszkańców województwa. W 2006 r. wskaźnik ten wyniósł 3,13 (przy średniej krajowej 3,03) i utrzymał się na poziomie roku ubiegłego. W miastach wskaźnik był o 1,72 pkt wyższy niż na wsi. W porównaniu z ubiegłym rokiem miernik ten zarówno w miastach (w 2006 r. – 2,10, w 2005 r. – 2,08) jak i na wsi (w 2006 r. – 3,82, w 2005 r. – 3,81) utrzymał się na podobnym poziomie.

### Intensywność budownictwa mieszkaniowego według powiatów w 2006 r.



Innym miernikiem natężenia budownictwa mieszkaniowego jest liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 zawartych małżeństw. W 2006 r. wskaźnik ten wyniósł w województwie 532 (przy średniej krajowej 510) i był niższy o 38 pkt od osiągniętego w ubiegłym roku. W miastach wskaźnik przyjął wartość o 318 pkt wyższą niż na wsi.

**Tabl. 4. Niektóre wskaźniki dotyczące mieszkań oddanych do użytkowania w miastach i na wsi**

Wyszczególnienie a – 2005 b – 2006	Województwo	Miasta	Wieś
Mieszkania na 1000 ludności .....a	3,12	3,81	2,08
.....b	3,13	3,82	2,10
Izby na 1000 ludności .....a	13,10	14,21	11,42
.....b	12,54	13,47	11,14
Mieszkania na 1000 zawartych małżeństw .....a	570	704	373
.....b	532	663	345

### Budynki mieszkalne nowe oddane do użytkowania

W 2006 r. w województwie przekazano do użytkowania 1670 **nowych budynków mieszkalnych** o łącznej kubaturze 1740572 m<sup>3</sup>, co w porównaniu z poprzednim rokiem oznacza spadek odpowiednio o 13,6% i o 6,1%. W budynkach tych znajdowały się 3954 mieszkania o powierzchni użytkowej 362922 m<sup>2</sup>. Z ogólnej liczby nowo oddanych budynków mieszkalnych w kraju, udział województwa wyniósł 3,1%.

**Tabl. 5. Budynki mieszkalne nowe oddane do użytkowania**

Wyszczególnienie a – 2005 b – 2006	Budynki	Kubatura budynków w m <sup>3</sup>	Mieszkania	Izby	Przeciętna powierz- chnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>
<b>Budownictwo ogółem</b>					
<b>Ogółem</b> .....a	1932	1853015	3867	17066	98,2
.....b	<b>1670</b>	<b>1740572</b>	<b>3954</b>	<b>16327</b>	<b>91,8</b>
Miasta .....a	901	1129563	2803	11050	82,6
.....b	709	1051407	2864	10452	75,9
Wieś .....a	1031	723452	1064	6016	139,0
.....b	961	689165	1090	5875	133,5
<b>Budownictwo indywidualne</b>					
<b>Ogółem</b> .....a	1863	1498503	2474	12955	125,3
.....b	<b>1576</b>	<b>1248835</b>	<b>1990</b>	<b>10467</b>	<b>130,9</b>
Miasta .....a	842	783314	1439	7014	114,3
.....b	632	594055	1036	5006	117,6
Wieś .....a	1021	715189	1035	5941	140,7
.....b	944	654780	954	5461	145,5
<b>Poza budownictwem indywidualnym</b>					
<b>Ogółem</b> .....a	69	354512	1393	4111	49,9
.....b	<b>94</b>	<b>491737</b>	<b>1964</b>	<b>5860</b>	<b>52,1</b>
Miasta .....a	59	346249	1364	4036	49,3
.....b	77	457352	1828	5446	52,3
Wieś .....a	10	8263	29	75	78,0
.....b	17	34385	136	414	49,7

**Inwestorzy indywidualni** zrealizowali w tym czasie 1576 nowych budynków o przeciętnej kubaturze 792,4 m<sup>3</sup> (przed rokiem 1863 budynki o przeciętnej kubaturze 804,3 m<sup>3</sup>). Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w województwie wyniósł 94,4%, a w ogólnej kubaturze 71,7%

(przed rokiem odpowiednio: 96,4% budynków i 80,9% ogólnej kubatury). Średni czas trwania budowy budynków wyniósł 58,9 miesiąca (wobec 62,9 w 2005 r.).

Biorąc pod uwagę **wysokość nowych budynków**, inwestorzy indywidualni realizowali głównie budynki niskie, przeważnie dwukondygnacyjne, których w 2006 r. oddano 1107 (66,5% kubatury zrealizowanych przez nich budynków mieszkalnych) o przeciętnej kubaturze 750,3 m<sup>3</sup>. Mieszkania w tych budynkach stanowiły 56,6% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania przez tę grupę inwestorów w nowych budynkach mieszkalnych.

Drugą znaczącą grupą w budownictwie indywidualnym były budynki jednokondygnacyjne o przeciętnej kubaturze 624,6 m<sup>3</sup>, które stanowiły 25,0% wszystkich oddanych do użytku przez tę formę budownictwa (19,7% kubatury nowych budynków mieszkalnych).

Pozostałe budynki trzy- i więcej kondygnacyjne miały niewielki udział w ogólnej liczbie budynków oddanych do użytkowania przez inwestorów indywidualnych (4,8%, a w kubaturze 13,8%).

Ze względu na **liczbę mieszkań w budynku** inwestorzy indywidualni wybudowali najwięcej budynków jednomieszkaniowych – 1549, tj. 98,3% ogólnej liczby budynków zrealizowanych przez tę grupę inwestorów. Wybudowano 10 budynków dwumieszkaniowych (0,6% ogółu). Budynki mieszkalne o trzech i więcej mieszkaniach stanowiły 1,1% wszystkich oddanych do użytkowania budynków.

**Tabl. 6. Budynki mieszkalne nowe oddane w budownictwie indywidualnym według liczby kondygnacji i liczby mieszkań**

Wyszczególnienie a - 2005 b - 2006	Budynki								
	ogółem	o liczbie kondygnacji					o liczbie mieszkań		
		1	2	3	4	5	1	2	3 i więcej
<b>Ogółem</b> .....a	1863	420	1308	105	23	7	1817	20	26
<b>b</b>	<b>1576</b>	<b>394</b>	<b>1107</b>	<b>61</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>1549</b>	<b>10</b>	<b>17</b>

**Poza budownictwem indywidualnym** w 2006 r. oddano do użytkowania 94 budynki mieszkalne o przeciętnej kubaturze 5231,2 m<sup>3</sup> (przed rokiem 69 budynków o przeciętnej kubaturze 5137,9 m<sup>3</sup>). Ich udział w ogólnej liczbie nowo oddanych budynków mieszkalnych wyniósł 5,6%, a w ogólnej kubaturze 28,3% (w 2005 r. odpowiednio 3,6% budynków i 19,1% ogólnej kubatury). Czas trwania budowy budynków innych niż indywidualne wyniósł przeciętnie 17,8 miesiąca i był o 0,4 miesiąca krótszy niż w 2005 r.

Wśród nowych budynków mieszkalnych wykonanych przez inwestorów innych niż indywidualni pod względem kubatury przeważały budynki mieszkalne cztero-, i pięciokondygnacyjne (odpowiednio: 49,4% i 24,7% kubatury nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych w 2006 r. przez tę grupę inwestorów) o przeciętnej kubaturze odpowiednio: 6934,3 m<sup>3</sup> i 9353,3 m<sup>3</sup>. Mieszkania w tych budynkach stanowiły odpowiednio: 50,0% i 22,8% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie innym niż indywidualne. Inwestorzy ci budowali głównie budynki o trzech i więcej mieszkaniach, które stanowiły 68,1% ogólnej liczby mieszkań i 95,1% kubatury nowych budynków mieszkalnych wybudowanych w budownictwie innym niż indywidualne.

**Tabl. 7. Budynki mieszkalne nowe oddane w budownictwie poza indywidualnym według liczby kondygnacji i mieszkań**

Wyszczególnienie a - 2005 b - 2006	Budynki								
	ogółem	o liczbie kondygnacji					o liczbie mieszkań		
		1	2	3	4	5 i więcej	1	2	3 i więcej
<b>Ogółem</b> .....a	69	7	18	7	29	8	22	-	47
<b>b</b>	<b>94</b>	<b>5</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>64</b>

## Budynki mieszkalne rozbudowane

Poza nowymi budynkami mieszkalnymi, przyrost kubatury uzyskano także w budynkach już istniejących. W ramach **rozbudowy budynków mieszkalnych**, tzn. w wyniku oddania do użytkowania części budynków nowych przekazywanych etapami, a także w wyniku rozbudowy budynków już istniejących uzyskano w 2006 r. 24281 m<sup>3</sup> kubatury, tj. 75 mieszkań o powierzchni użytkowej 6258 m<sup>2</sup>.

## Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W roku 2006 **rozpoczęto budowę** 5832 mieszkań, tj. o 2162 mieszkania (o 58,9%) więcej niż w 2005 r. Wzrost liczby rozpoczynanych budów mieszkań odnotowano we wszystkich formach budownictwa z wyjątkiem budownictwa społecznego czynszowego.

**Tabl. 8. Mieszkania, których budowę rozpoczęto**

Wyszczególnienie a - 2005 b - 2006	Mieszkania rozpoczęte w budownictwie						
	ogółem	indywidu- anym	spółdzie- lczym	na sprzedaż lub wynajem	komuna- lnym	społecznym czynszowym	zakłado- wym
<b>Ogółem</b> .....a	3670	2065	384	886	115	140	80
<b>b</b>	<b>5832</b>	<b>2507</b>	<b>711</b>	<b>2112</b>	<b>277</b>	<b>131</b>	<b>94</b>

## Pozwolenia na budowę nowych budynków

W 2006 r. starostwa powiatowe wydały **pozwolenia na budowę** 6323 mieszkań w 2178 nowych budynkach mieszkalnych (wobec 4277 mieszkań w 2005 r.). Wśród nich pozwolenia na budowę wydane inwestorom indywidualnym dotyczyły 2721 mieszkań w 2041 nowych budynkach mieszkalnych (wobec 2032 mieszkań przed rokiem).

Oprócz pozwoleń na budowę mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych zostały wydane również **pozwolenia na budowę mieszkań w budynkach już istniejących**. Efekt realizacji tych decyzji to 143 mieszkania w ramach rozbudowy budynków mieszkalnych, 365 z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych i 12 mieszkań z budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania i niezamieszkania.

**Tabl. 9. Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia**

Wyszczególnienie a – 2005 b – 2006	Ogółem	Mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych	Mieszkania uzyskane z			
			razem	rozbudowy budynków mieszkalnych	adaptacji pomieszczeń niemieszkal- nych	budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania i niezamie- szkania
Budownictwo ogółem						
Liczba pozwoleń ..... a	x	1758	287	67	220	x
b	x	2067	213	68	145	x
Liczba budynków ..... a	x	1850	x	x	x	x
b	x	2178	x	x	x	x
Liczba mieszkań ..... a	4834	4277	557	101	439	17
b	6843	6323	520	143	365	12

**Tabl. 9. Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia (dok.)**

Wyszczególnienie a – 2005 b – 2006	Ogółem	Mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych	Mieszkania uzyskane z			
			razem	rozbudowy budynków mieszkalnych	adaptacji pomieszczeń niemieszkal- nych	budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania i niezamie- szkania
w tym budownictwo indywidualne						
Liczba pozwoleń ..... a	x	1678	252	62	190	x
..... b	x	1971	181	57	124	x
Liczba budynków ..... a	x	1733	x	x	x	x
..... b	x	2041	x	x	x	x
Liczba mieszkań ..... a	2349	2032	317	78	223	16
..... b	3015	2721	294	113	170	11

**Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2006 r.**

