



Urząd Statystyczny w Olsztynie

Informacja sygnalna

Olsztyn, 2006-06-29

Kontakt: e-mail: info.olsztyn@stat.gov.pl

tel. (0-89) 524-36-15, 16; fax (0-89) 524-36-67

Internet: www.stat.gov.pl/urzedy/olsz/index.htm

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE WARMIŃSKO – MAZURSKIM W 2005 R.

Czerwiec 2006

Mieszkania oddane do użytku

W 2005 r. w województwie warmińsko – mazurskim **oddano do użytkowania** 4451 mieszkań, co w porównaniu z 2004 r. oznacza wzrost o 7,6% (w kraju wzrost o 5,5%). Mieszkania oddane do użytku w województwie stanowiły 3,9% przekazanych w kraju. Wzrost liczby oddanych mieszkań wystąpił w budownictwie indywidualnym (o 412 mieszkań), spółdzielniach mieszkaniowych (o 73 mieszkania), budownictwie społecznym czynszowym (o 40 mieszkań) i komunalnym (o 236 mieszkań). W pozostałych formach budownictwa oddano do użytkowania mniej mieszkań niż w roku 2004, tj. w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem o 395 mieszkań i zakładowym o 51 mieszkań.

Większość mieszkań w województwie, podobnie jak w roku poprzednim, została wybudowana w miastach – 73,4%.

Mieszkania oddane do użytkowania w 2005 r. według form własności

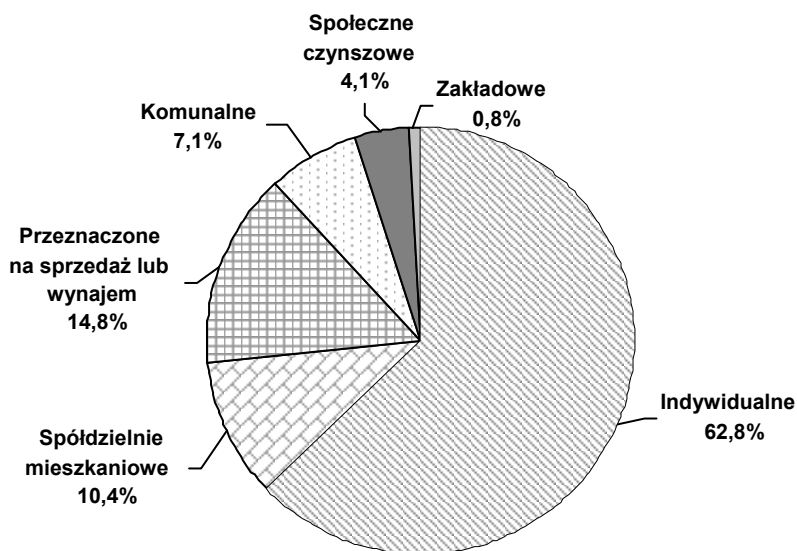
Wyszczególnienie a - w liczbach bezwzględnych b - 2004 = 100	Liczba mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²
Ogółem	4451	18712	417332	93,8
..... b	107,6	105,7	101,0	93,9
miasta	3266	12196	255964	78,4
..... b	107,0	103,7	96,3	90,0
wieś	1185	6516	161368	136,2
..... b	109,2	109,8	109,3	100,1
Budownictwo:				
indywidualne	2797	14125	336973	120,5
..... b	117,3	113,1	106,3	90,6
spółdzielnie mieszkaniowe.....	461	1288	21180	45,9
..... b	118,8	115,8	104,3	87,8
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem.....	657	2016	35504	54,0
..... b	62,5	63,8	58,4	93,6
komunalne	317	607	12983	41,0
..... b	391,4	259,4	335,2	85,8
społeczne czynszowe	184	537	8572	46,6
..... b	127,8	144,4	135,6	106,2
zakładowe.....	35	139	2120	60,6
..... b	40,7	41,7	42,3	103,9

W 2005 r. w stosunku do roku poprzedniego wzrósł udział mieszkań przekazanych w budownictwie indywidualnym (o 5,1 pkt), spółdzielczym (o 1,0 pkt), społecznym czynszowym (o 0,6 pkt) i komunalnym (o 5,2 pkt). Zmniejszeniu uległ udział budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (o 10,6 pkt) i zakładowego (o 1,3 pkt).

Udział poszczególnych form budownictwa w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2005 r.

w %

Budownictwo:



Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w 2005 r. zmniejszyła się w stosunku do 2004 r. o $6,1 \text{ m}^2$ i wyniosła $93,8 \text{ m}^2$. Największe mieszkania, podobnie jak w roku poprzednim, wybudowali inwestorzy indywidualni. Średni metraż 1 mieszkania wyniósł bowiem $120,5 \text{ m}^2$ (o $12,5 \text{ m}^2$ mniej niż w 2004 r.). Mieszkania pozostałych inwestorów były znacznie mniejsze od przeciętnej w województwie, a najmniejsze o średniej powierzchni $41,0 \text{ m}^2$ przekazało budownictwo komunalne. Mieszkania wybudowane na wsi, głównie przez inwestorów indywidualnych (95,3%), były znacznie większe od mieszkań wybudowanych w miastach. Średni metraż 1 mieszkania oddanego w 2005 r. na wsi wyniósł $136,2 \text{ m}^2$ (o $0,2 \text{ m}^2$ więcej niż w 2004 r.) i był większy o $57,8 \text{ m}^2$ od przeciętnego mieszkania wybudowanego w mieście.

W porównaniu z rokiem 2004 zmniejszył się **wskaźnik wielkości mieszkań** wyrażony liczbą izb w 1 mieszkaniu z 4,28 do 4,20, przy czym w miastach, gdzie mieszkania były mniejsze od średniej, wskaźnik obniżył się z 3,86 do 3,73, natomiast na wsi wzrósł z 5,47 do 5,50.

W budownictwie mieszkaniowym w 2005 r. przeważały mieszkania duże, co najmniej 4-izbowe. Stanowiły one 54,8% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku, gdy mieszkania średniej wielkości, tj. 2 i 3-izbowe 40,5% i 4,7% to mieszkania najmniejsze 1-izbowe.

Na wsi najwięcej było mieszkań dużych co najmniej 4-izbowych – 90,5% (w miastach 41,9%), średnich 2 i 3-izbowych – 7,8% (w miastach 52,3%) i małych 1-izbowych tylko 1,7% (w miastach 5,8%).

Wyposażenie mieszkań w instalacje

Nie wszystkie mieszkania oddane do użytku w 2005 r. wyposażone były w komplet instalacji. Tylko wodociąg posiadało 100,0% nowych mieszkań. Natomiast łazienki nie miało 1,7% mieszkań, 1,8%

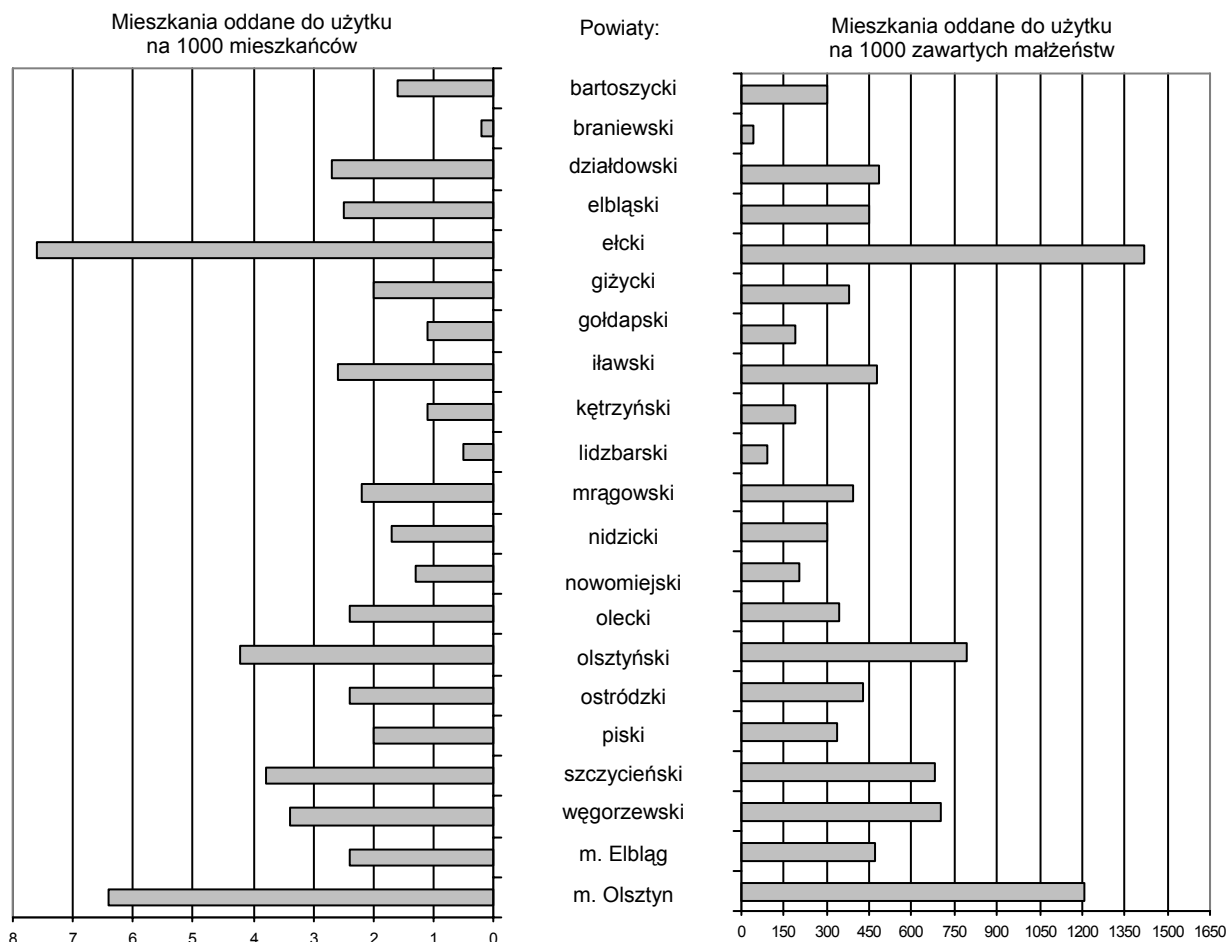
ustępu spłukiwanego, a 4,2% centralnego ogrzewania. W zakresie innych instalacji braki były znacznie większe; ciepłej wody dostarczanej centralnie nie miało 64,0% mieszkań i 67,4% gazu sieciowego. Zdecydowanie gorsza sytuacja pod tym względem występowała na wsi. W dalszym ciągu rzadką instalacją na wsi był gaz sieciowy, którego nie doprowadzono do 92,4% mieszkań (w miastach do 58,3%) oraz instalacja ciepłej wody dostarczanej centralnie, której nie miało 92,3% mieszkań (w miastach 53,7%). Wyposażenie mieszkań wiejskich w pozostałe urządzenia przedstawiało się korzystniej, nie mniej jednak 2,0% nie posiadało łazienki (w miastach 1,6%). Wyposażenie mieszkań w centralne ogrzewanie oraz w ustęp spłukiwany na wsi wypadło korzystniej niż w miastach, ponieważ tylko 3,5% mieszkań wybudowanych na wsi nie posiadało centralnego ogrzewania, a 0,2% ustępu spłukiwanego (w miastach odpowiednio; 4,5% i 2,4%).

Intensywność budownictwa mieszkaniowego

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego w 2005 r. nie były wystarczające w stosunku do potrzeb społeczeństwa. **Na 1000 mieszkańców** województwa warmińsko-mazurskiego oddano do użytku 3,1 mieszkań - przed rokiem przekazano ich 2,9.

Pogorszeniu uległo nasilenie budownictwa mieszkaniowego w odniesieniu do liczby zawartych małżeństw; **na 1000 nowo zawartych małżeństw** oddano 570 mieszkań, gdy przed rokiem 576.

Intensywność budownictwa mieszkaniowego w 2005 r. według powiatów



Intensywność budownictwa mieszkaniowego w województwie była dużo większa w miastach niż na wsi.

Intensywność budownictwa mieszkaniowego w miastach i na wsi w 2005 r.

Wyszczególnienie	Województwo	Miasta	Wieś
Mieszkania oddane do użytku na 1000 ludności	3,1	3,8	2,1
Mieszkania oddane do użytku na 1000 zawartych małżeństw.....	570	704	373

Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

W 2005 r. w województwie warmińsko – mazurskim oddano do użytku 1932 **nowe budynki mieszkalne** o łącznej kubaturze 1853015 m³, co w porównaniu z poprzednim rokiem oznacza wzrost odpowiednio o 2,2% i o 17,2%. W budynkach tych znajdowało się 3867 mieszkań o powierzchni użytkowej 379573 m². Z ogólnej liczby nowo oddanych budynków mieszkalnych w kraju, udział województwa wyniósł 3,3%.

W ramach **rozbudowy budynków mieszkalnych** tj. w wyniku przekazania drugich lub kolejnych części budynków nowych przekazywanych etapami oraz w wyniku rozbudowy budynków istniejących wcześniej, w ciągu roku uzyskano 43076 m³ kubatury tj. 172 mieszkania o powierzchni użytkowej 10626 m².

Łącznie budynki mieszkalne nowe oraz części budynków rozbudowanych w 2005 r. miały 1896091 m³ kubatury i 4039 mieszkań o powierzchni użytkowej 390199 m².

Budynki mieszkalne nowe w budownictwie indywidualnym i poza indywidualnym w 2005 r.

Wyszczególnienie	Budynki	Kubatura budynków w m ³	Mieszkania	Izby	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²
Ogółem	1932	1853015	3867	17066	98,2
w budownictwie indywidualnym	1863	1498503	2474	12955	125,3
w budownictwie poza indywidualnym	69	354512	1393	4111	49,9

Inwestorzy indywidualni zrealizowali 1863 nowe budynki o przeciętnej kubaturze 804,3 m³ (przed rokiem 1807 budynków o przeciętnej kubaturze 692,7 m³). Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w województwie wyniósł 96,4%, a w ogólnej kubaturze 80,9% (przed rokiem odpowiednio: 95,6% budynków i 79,1% ogólnej kubatury). Średni czas trwania budowy budynków wyniósł około 63 miesiące (wobec 65 miesięcy w 2004 r.).

Biorąc pod uwagę **wysokość nowych budynków**, inwestorzy indywidualni realizowali głównie budynki niskie, przeważnie dwukondygnacyjne. W roku 2005 było ich 1308 (65,8% kubatury zrealizowanych przez nich budynków mieszkalnych) o przeciętnej kubaturze 754,1 m³. Mieszkania w tych budynkach stanowiły 54,2% 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 584,5 m³, które stanowiły 22,5% oddanych do użytku przez tę formę budownictwa (16,4% kubatury nowych budynków mieszkalnych).

Pozostałe budynki, tj. trzy- i więcej kondygnacyjne miały niewielki udział. W ogólnej liczbie budynków oddanych do użytkowania przez inwestorów indywidualnych stanowiły one 7,2%, a w kubaturze 17,8%.

W zależności od **liczby mieszkań w budynku** inwestorzy indywidualni najczęściej wybudowali budynków jednomieszkaniowych, było ich 1817 i stanowiły 97,5% ogólnej liczby budynków zrealizowanych przez tę grupę inwestorów. Udział budynków dwumieszkaniowych, których wybudowano 20 stanowił 1,1%. Pozostały 1,4%, to budynki mieszkalne o trzech i więcej mieszkaniach.

Budynki mieszkalne nowe w budownictwie indywidualnym według liczby kondygnacji i liczby mieszkań w 2005 r.

Wyszczególnienie a - w liczbach bezwzględnych b - w procentach	Budynki								
	ogółem	o liczbie kondygnacji					o liczbie mieszkań		
		1	2	3	4	5	1	2	3 i więcej
Ogółem..... a	1863	420	1308	105	23	7	1817	20	26
b	100,0	22,5	70,2	5,6	1,2	0,4	97,5	1,1	1,4

Poza budownictwem indywidualnym w 2005 r. zostało wybudowanych i oddanych do użytku 69 budynków mieszkalnych o przeciętnej kubaturze 5137,9 m³ (przed rokiem 83 budynki o przeciętnej kubaturze 3975,6 m³). Ich udział w ogólnej liczbie nowo oddanych budynków mieszkalnych w województwie wyniósł 3,6%, w ogólnej kubaturze 19,1% (w 2004 r. odpowiednio 4,4% budynków i 20,9% ogólnej kubatury). Czas trwania budowy budynków innych niż indywidualne wyniósł średnio 18,2 miesiąca i był o 4 miesiące krótszy niż w 2004 r. Krótszy niż w roku poprzednim średni czas realizacji budynków odnotowano w budownictwie spółdzielczym – 18,5 miesiąca (o 14,6 miesiąca krócej), komunalnym – 8,3 miesiąca (o 30,3 miesiąca krócej) i zakładowym – 14,7 miesiąca (o 3,6 miesiąca krócej).

W pozostałych formach budownictwa przeciętny czas trwania budowy uległ wydłużeniu; w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem do 20,7 miesiąca (o 1,5 miesiąca dłużej), społecznym czynszowym do 14,6 miesiąca (o 3,2 miesiąca dłużej). Poza budownictwem indywidualnym najczęściej budynków wybudowano w ciągu 2 lat – 46,4%, w ciągu 1 roku – 43,5%. Najdłużej, bo ponad 6 lat budowano 1 budynek (1,4%). Pozostałe budynki (8,7%) wybudowano w ciągu od 3 do 6 lat.

Wśród nowych budynków mieszkalnych wykonanych przez inwestorów innych niż indywidualni dominowały – pod względem kubatury – budynki mieszkalne trzy-, cztero-, i pięciokondygnacyjne (odpowiednio: 10,3%, 59,9% i 7,2% kubatury nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych w 2005 r. przez tę grupę inwestorów) o przeciętnej kubaturze odpowiednio: 5208,9 m³, 7318,2 m³ i 6381,5 m³. Mieszkania oddane w tych budynkach stanowiły odpowiednio: 9,9%, 60,8% i 8,5% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie innym niż indywidualne. Inwestorzy ci realizowali głównie budynki o trzech i więcej mieszkaniach. Mieszkania zlokalizowane w tych budynkach stanowiły 98,4% ogólnej liczby mieszkań i 96,2% kubatury nowych budynków mieszkalnych wybudowanych w budownictwie innym niż indywidualne.

Budynki mieszkalne nowe w budownictwie poza indywidualnym według liczby kondygnacji i mieszkań w 2005 r.

Wyszczególnienie a - w liczbach bezwzględnych b - w procentach	Budynki								
	ogółem	o liczbie kondygnacji					o liczbie mieszkań		
		1	2	3	4	5 i więcej	1	2	3 i więcej
Ogółem..... a	69	7	18	7	29	8	22	-	47
b	100,0	10,1	26,1	10,1	42,0	11,6	31,9	x	68,1

Zasoby mieszkaniowe

Na koniec 2005 r. na terenie województwa warmińsko-mazurskiego było 457,9 tys. **mieszkań zamieszkanym i niezamieszkanym** o łącznej powierzchni użytkowej 29712,8 tys. m². Przeciętne mieszkanie zajmowało 64,9 m² powierzchni użytkowej i składało się z 3,70 izb. Średnio na jedną osobę przypadało 20,8 m², a w jednym mieszkaniu zamieszkiwały 3,12 osoby.

Warunki mieszkaniowe ludności w 2005 r.

Stan w dniu 31 XII

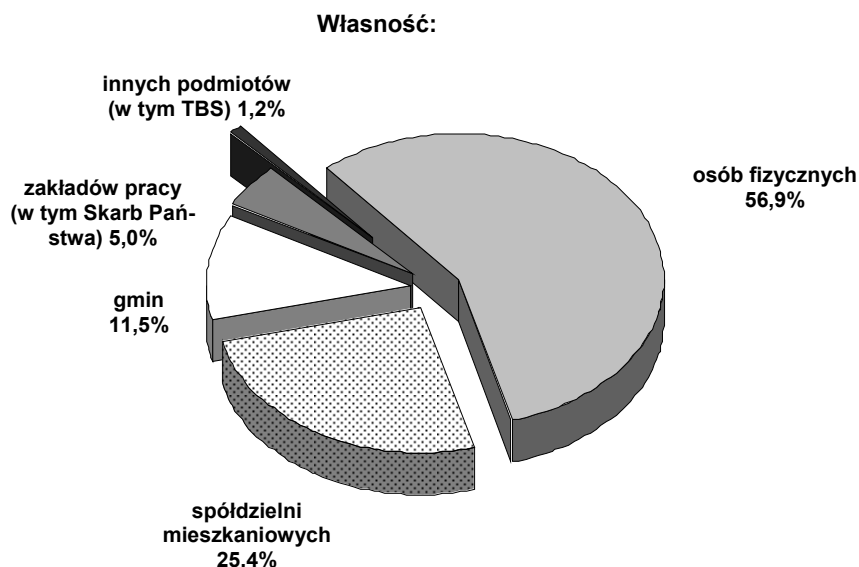
Wyszczególnienie	Przeciętna liczba			Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ²	
	izb w 1 mieszkaniu	osób		1 mieszkania	na 1 osobę
		w 1 mieszkaniu	na 1 izbę		
Ogółem	3,70	3,12	0,84	64,9	20,8
Miasta	3,60	2,91	0,81	59,8	20,6
Wieś	3,87	3,50	0,91	74,1	21,2

Sytuacja mieszkaniowa **w mieście i na wsi** była zróżnicowana. Mieszkania wiejskie były średnio o 14,3 m² większe, ale bardziej zaludnione. Na jednego mieszkańca wsi przypadała o 0,6 m² większa niż w mieście powierzchnia użytkowa.

Ponad połowa mieszkań stanowiła własność osób fizycznych.

Struktura mieszkań według rodzajów podmiotów będących ich właścicielami w 2005 r.

w %



Spśród ogółu mieszkań w województwie 96,4% wyposażonych było w wodociąg, 89,4% w ustęp, 87,8% w łazienkę, 78,1% w centralne ogrzewanie i 48,4% w gaz sieciowy. Mieszkania usytuowane na terenie miast miały wyższy standard niż mieszkania wiejskie. W dalszym ciągu rzadką

instalacją na wsi był gaz sieciowy, którego nie miało 97,5% mieszkań (w miastach 26,2%), a w centralne ogrzewanie wyposażonych było 60,5% mieszkań (w mieście 87,9%).

Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje w 2005 r.

Stan w dniu 31 XII

Wyszczególnienie	Mieszkania wyposażone w:				
	wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz sieciowy	centralne ogrzewanie
	w % ogółu				
Ogółem	96,4	89,4	87,8	48,4	78,1
Miasta	99,8	97,6	94,7	73,8	87,9
Wieś	90,2	74,6	75,4	2,5	60,5

Pozwolenia na budowę nowych budynków

W 2005 r. w województwie warmińsko – mazurskim wydano 1758 **pozwoleń na budowę** 4277 mieszkań (wobec 3710 mieszkań w 2004 r.) w 1850 nowych budynkach mieszkalnych, w tym 2032 mieszkania (wobec 2325 mieszkań przed rokiem) w 1733 nowych budynkach realizowanych przez inwestorów indywidualnych. W województwie efekty realizacji wydanych pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych mierzone liczbą mieszkań były o 15,3 % większe niż przed rokiem.

Oprócz pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych zostały wydane również **pozwolenia na budowę mieszkań w istniejących budynkach**. Efekty realizacji tych decyzji to 101 mieszkań w ramach rozbudowy budynków mieszkalnych, 439 z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych i 17 z budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania.

Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia w 2005 r.

Wyszczególnienie a – ogółem b – w tym budownictwo indywidualne	Mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych	Mieszkania uzyskane z:			
		razem	rozbudowy budynków mieszkalnych	adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych	budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania
Liczba pozwoleń a	1758	287	67	220	x
b	1678	252	62	190	x
Liczba budynków a	1850	x	x	x	x
b	1733	x	x	x	x
Liczba mieszkań a	4277	557	101	439	17
b	2032	317	78	223	16

Budownictwo nowo rozpoczęte

W roku 2005 **rozpoczęto budowę** 3670 mieszkań, tj. o 166 mieszkań (o 4,7%) więcej niż w 2004 r. Spadek liczby rozpoczynanych mieszkań wystąpił tylko w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – o 162 mieszkania (o 15,5%). W pozostałych formach budownictwa liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła: w budownictwie spółdzielczym o 180 mieszkań (o 88,2%), komunalnym o 92 mieszkania (5 - krotnie), indywidualnym o 27 mieszkań (o 1,3%), społecznym czynszowym o 20 mieszkań (o 16,7%) i zakładowym o 9 mieszkań (o 12,7%).

Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2005 r.

Wyszczególnienie	Ogółem		Formy budownictwa					
	w liczbach bezwzględnych	2004=100	indywidualne	spółdzielcze	na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe	zakładowe
OGÓŁEM	4451	107,6	2797	461	657	317	184	35
powiaty:								
bartoszycki	96	200,0	19	-	-	77	-	-
braniewski	10	16,4	10	-	-	-	-	-
działdowski	178	105,3	130	48	-	-	-	-
elbląski	143	174,4	120	23	-	-	-	-
ełcki	639	179,0	601	38	-	-	-	-
giżycki	112	86,8	112	-	-	-	-	-
gołdapski	29	107,4	28	-	-	-	-	1
iławski	237	84,3	165	48	24	-	-	-
kętrzyński	73	228,1	72	-	-	-	-	1
lidzbarski	20	29,9	19	-	-	-	-	1
mragowski	109	87,9	75	-	-	34	-	-
nidzicki	58	116,0	27	23	-	7	-	1
nowomiejski	55	42,0	55	-	-	-	-	-
olecki	82	195,2	36	2	18	-	24	2
olsztyński	472	115,7	448	-	2	20	-	2
ostródzki	257	93,5	206	-	-	49	-	2
piski	113	85,6	112	-	-	-	-	1
szczywieński	267	208,6	189	-	-	29	48	1
węgorzewski	81	213,2	38	-	-	20	-	23
miasta na prawach powiatu:								
Elbląg	301	88,0	114	36	86	25	40	-
Olsztyn	1119	92,3	221	243	527	56	72	-

Warunki mieszkaniowe ludności według powiatów w 2005 r.
Stan w dniu 31 XII

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przeciętna liczba			Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ²	
	izb w 1 mieszkaniu	osób		1 mieszkania	na 1 osobę
		w 1 mieszkaniu	na 1 izbę		
OGÓLEM	3,70	3,12	0,84	64,9	20,8
powiaty:					
bartoszycki	3,61	3,10	0,86	62,3	20,1
braniewski	3,58	3,24	0,90	64,0	19,8
działdowski	3,86	3,29	0,85	71,1	21,6
elbląski	3,76	3,43	0,91	70,0	20,4
ełcki	3,72	3,14	0,84	61,9	19,7
giżycki	3,82	2,98	0,78	66,3	22,2
gołdapski	3,83	3,22	0,84	67,4	21,0
iławski	3,79	3,42	0,90	69,5	20,3
kętrzyński	3,55	2,96	0,83	59,4	20,1
lidzbarski	3,61	3,04	0,84	64,0	21,0
mragowski	3,88	3,07	0,79	70,2	22,8
nidzicki	3,70	3,33	0,90	65,8	19,7
nowomiejski	3,95	3,42	0,87	75,2	22,0
olecki	3,81	3,19	0,84	68,3	21,4
olsztyński	3,91	3,38	0,86	75,3	22,3
ostródzki	3,64	3,22	0,88	64,4	20,0
piski	3,81	3,30	0,87	65,9	20,0
szczycieński	3,89	3,41	0,88	69,4	20,3
węgorzewski	3,81	3,04	0,80	67,4	22,2
miasta na prawach powiatu:					
Elbląg	3,46	2,91	0,84	56,9	19,5
Olsztyn	3,50	2,67	0,76	57,6	21,5