

## Rozdział VII. ZASOBY I WARUNKI MIESZKANIOWE

### 1. Zasoby mieszkaniowe

#### Stan i rozwój zasobów mieszkaniowych

W Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań 2002 w województwie warmińsko-mazurskim spisano **446,8 tys. mieszkań** o łącznej powierzchni użytkowej 28566,7 tys. m<sup>2</sup> i 1643,5 tys. izb.

*Mieszkanie, jako jednostka spisowa, jest to lokal składający się z jednej lub kilku izb, łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu. Przez pomieszczenie pomocnicze należy rozumieć: przedpokój, hol, łazienkę, ustęp, garderobę, spiżarnię, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców.*

Z ogólnej liczby spisanych mieszkań około 64% było zlokalizowanych na terenie miast i 36% na wsi.

Wyniki spisu wykazały, że na terenie województwa znajdowało się około 3,6% zasobów mieszkaniowych kraju.

Tabl. VII. 1. Podstawowe informacje o mieszkaniach

Wyszczególnienie	Mieszkania			Izby w mieszkaniach			Powierzchnia użytkowa mieszkań		
	ogółem	zamieszka <sup>1)</sup>	niezamieszka <sup>1)</sup>	ogółem	zamieszka <sup>1)</sup>	niezamieszka <sup>1)</sup>	ogółem	zamieszka <sup>1)</sup>	niezamieszka <sup>1)</sup>
	w tysiącach						w tysiącach m <sup>2</sup>		
<b>Ogółem</b>	<b>446,8</b>	<b>427,1</b>	<b>19,8</b>	<b>1643,5</b>	<b>1574,7</b>	<b>68,8</b>	<b>28566,7</b>	<b>27275,5</b>	<b>1291,2</b>
miasta	285,9	276,9	9,1	1027,7	997,6	30,1	16880,4	16336,3	544,1
wieś	160,9	150,2	10,7	615,8	577,1	38,7	11686,3	10939,2	747,1

<sup>1)</sup> Stale i czasowo

Spis dostarczył informacji zarówno o liczbie mieszkań zamieszkałych jak i niezamieszkałych.

W województwie warmińsko-mazurskim było **19,8 tys. mieszkań niezamieszkałych**, które stanowiły 4,4% wszystkich mieszkań w województwie. Ogółem w kraju mieszkania

niezamieszkane stanowiły 6,1%. Wśród mieszkań niezamieszkanymi około 90% można zaliczyć do pełnowartościowych zasobów mieszkaniowych, które między innymi znajdowały się w jeszcze niezasiedlonych budynkach nowo zbudowanych lub rozbudowanych. Pozostałe spisane mieszkania niezamieszkane (około 10%) były opuszczone i przeznaczone do rozbioru lub wykorzystywane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej. Ponad 81% opuszczonych mieszkań znajdowało się na terenach wiejskich.

Tabl. VII. 2. Mieszkania zamieszkane

Wyszczególnienie	Mieszkania zamieszkane		Izby w mieszkaniach zamieszkanymi		Powierzchnia użytkowa mieszkań zamieszkanymi		Ludność w mieszkaniach zamieszkanymi stale <sup>1)</sup>
	stale	czasowo	stale	czasowo	stale	czasowo	
	w tysiącach				w tysiącach m <sup>2</sup>		w tysiącach
<b>Ogółem</b>	<b>421,6</b>	<b>5,5</b>	<b>1557,0</b>	<b>17,7</b>	<b>26956,9</b>	<b>318,6</b>	<b>1410,0</b>
miasta	273,9	3,0	988,1	9,5	16176,2	160,1	844,5
wieś	147,7	2,5	568,9	8,2	10780,6	158,6	565,5

<sup>1)</sup> Zaliczana do faktycznych mieszkańców

Według wyników spisu województwo warmińsko-mazurskie dysponuje **427,1 tys. mieszkań zamieszkanymi** o powierzchni użytkowej 27275,5 tys. m<sup>2</sup> i 1574,7 tys. izb. Mieszkania zamieszkane stanowiły 95,6 % ogółu mieszkań województwa. W kraju wskaźnik ten wynosił 93,9 %, a w innych województwach kształtował się następująco:

- do 93,9 % - podlaskie (91,4 %), mazowieckie (91,6 %), lubelskie (92,0 %), małopolskie (92,2 %), świętokrzyskie (92,7 %), łódzkie (93,3 %), podkarpackie (93,7 %),
- 94,0 – 95,6 % - opolskie (94,4 %), wielkopolskie (95,0 %) śląskie (95,1 %), zachodniopomorskie (95,3 %), pomorskie (95,6 %)
- powyżej 95,6% - kujawsko-pomorskie (95,8%), lubuskie (95,8%) i dolnośląskie (95,9 %).

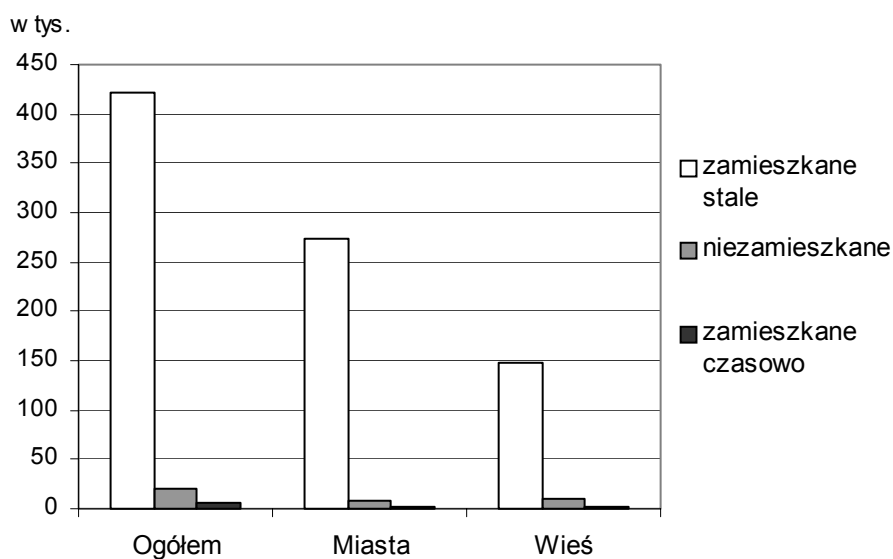
Wśród 427,1 tys. mieszkań zamieszkanymi około 64,8 % (276,9 tys.) znajdowało się na terenie miast. Większą liczbę mieszkań w miastach w stosunku do zasobów wiejskich wykazywał również spis w roku 1988, ale przewaga zasobów znajdujących się w miastach z biegiem lat wyraźnie rośnie. W 1988 roku mieszkania zamieszkane w miastach stanowiły

60,1 % zasobów województwa. Według wyników spisów w 2002 r. i 1988 r. odsetek mieszkań zamieszkałych w mieście i na wsi kształtował się następująco:

WOJEWÓDZTWO		POLSKA	
1988 r. w miastach – 60,1 %		1988r. w miastach – 65,7 %	
na wsi – 39,9 %		na wsi – 34,3 %	
2002 r. w miastach – 64,8 %		2002r. w miastach – 67,6 %	
na wsi – 35,2 %		na wsi – 32,4 %	

Wyniki spisu wykazały, że **mieszkań zamieszkałych stale było 421,6 tys.** i w mieszkaniach tych zamieszkiwało 1410,0 tys. osób. Najwięcej mieszkań zamieszkałych stale było w podregionie olsztyńskim (43,8 %). W podregionie elbląskim 36,7 %, a najmniej w podregionie elckim tj. 19,5 % ogółu mieszkań zamieszkałych stale.

#### Mieszkania zamieszkane stale i czasowo oraz niezamieszkane



Jak kształtował się rozwój zasobów mieszkaniowych w miastach i na wsi województwa warmińsko-mazurskiego przedstawia poniższe zestawienie.

Tabl. VII. 3. Przyrost mieszkań zamieszkałych

Wyszczególnienie	Przyrost w latach 1988-2002			1988=100		
	ogółem	miasta	wieś	ogółem	miasta	wieś
	w tysiącach					
Mieszkania	51,6	51,3	0,3	113,7	122,7	100,2
Izby	249,3	210,8	38,5	118,8	126,8	107,2
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	5454,5	4177,1	1277,4	125,0	134,4	113,2

Przyrost liczby mieszkań zamieszkałych w województwie, w porównaniu do stanu ze spisu 1988 roku, jest znacznie wyższy od przyrostu mieszkań w całym kraju i wynosi **13,7%** wobec 9,8% w Polsce.

Podobnie jak w całym kraju w województwie odnotowano wyższą dynamikę przyrostu liczby mieszkań, izb i powierzchni użytkowej w zasobach zamieszkałych na terenach miejskich niż wiejskich.

W poszczególnych województwach stopień przyrostu liczby mieszkań zamieszkałych był zróżnicowany. Większy przyrost mieszkań zamieszkałych, niż w warmińsko-mazurskim, odnotowano tylko w dwóch województwach tj. pomorskim (15,7%) i zachodniopomorskim (14,4%). Najmniejsze przyrosty wystąpiły w województwach: śląskim (3,8%), łódzkim (3,9%) i opolskim (4,8%).

### Forma własności zasobów

W okresie międzyspisowym oprócz ilościowych i jakościowych zmian stanu zasobów mieszkaniowych wystąpiły bardzo istotne zmiany stosunków własnościowych, wynikające z prywatyzacji mieszkań.

Tabl. VII. 4. Mieszkania zamieszkane według rodzaju podmiotów będących ich właścicielami

Wyszczególnienie	Ogółem w tys.	Mieszkania stanowiące własność							
		osób fizycznych	spółdzielni mieszkaniowych		gmin	Skarbu Państwa	zakładów pracy	towa- rzystw budow- nictwa społecz- nego	pozosta- łych podmio- tów
			miesz- kania własno- ściowe	miesz- kania lokator- skie					
			w % ogółu						
Warmińsko-mazurskie									
Ogółem	427,1	53,5	17,6	9,1	13,1	3,6	2,6	0,2	0,3
miasta	276,9	36,1	26,9	13,8	17,5	2,8	2,2	0,3	0,4
wieś	150,2	85,6	0,5	0,5	4,8	5,0	3,3	-	0,3
Polska									
Ogółem	11763,5	55,2	19,3	9,3	11,6	1,7	2,2	0,3	0,4
miasta	7954,1	37,5	28,1	13,5	15,8	1,8	2,5	0,4	0,4
wieś	3809,4	92,4	0,9	0,6	2,6	1,6	1,6	0,0	0,3

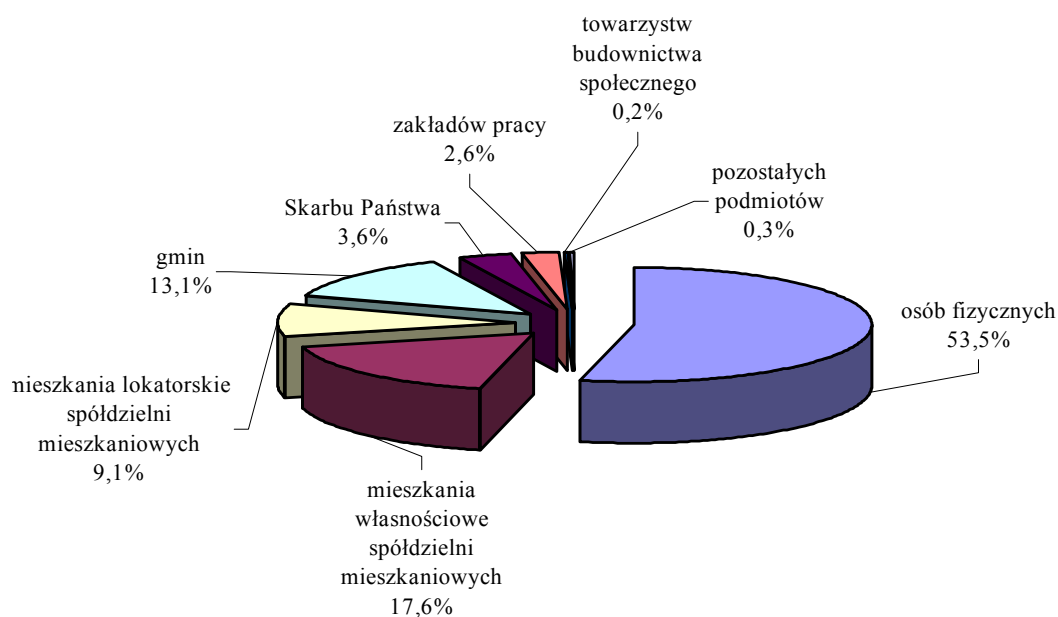
Z analizy struktury własnościowej mieszkań zamieszkałych wynika, że:

- ponad połowa (53,5%) mieszkań była własnością osób fizycznych. W 1988 roku udział tej własności wynosił około 30%.
- drugą pod względem liczebności grupę w strukturze własności stanowiły mieszkania spółdzielcze, które z około 22% w 1988 roku wzrosły do 26,7% w 2002r. Ta kategoria własności występuje głównie w miastach.
- szczególnie wyraźnie zmieniła się struktura własności mieszkań w miastach. Znacznie wzrósł udział mieszkań będących własnością osób fizycznych, 2002r. z około 16% w 1988 roku do 36,1% ogółu zasobów miejskich w roku 2002.

- na wsi mieszkania osób fizycznych zarówno w 1988 roku jak i 2002 r. stanowiły zdecydowaną większość i wynosiły 85,6% wszystkich zasobów wiejskich.
- mieszkania towarzystw budownictwa społecznego stanowiły niewielki odsetek (0,2%) zasobów województwa i ten rodzaj własności występował wyłącznie w miastach.

Według wyników spisu podobną strukturę własności mieszkań zanotowano również w całym kraju.

#### Mieszkania zamieszkane według rodzaju podmiotów będących ich właścicielami



## 2. Jakość zasobów mieszkaniowych

### Wiek mieszkań i ich wyposażenie

Według wyników spisu w województwie warmińsko-mazurskim mieszkania w budynkach wybudowanych po roku 1944 stanowiły 65,7% ogółu zamieszkałych zasobów mieszkaniowych. Na terenie miast znajdowało się ponad 76 % tych zasobów, natomiast na wsi około 24 %.

Mieszkania w budynkach wzniesionych przed 1918 r. to jeszcze 9,7% ogółu mieszkań zamieszkałych w miastach i 17,2% na wsi. W budynkach najnowszych tj. wybudowanych po 1988 roku znajdowało się 50,6 tys. mieszkań z tego 43,0 tys. (15,5%) w miastach i 7,6 tys. (5,1%) na wsi.

Tabl. VII. 5. Mieszkania zamieszkane według okresu wybudowania budynku

Wyszczególnienie	ogółem w tys.	przed 1945	1945- 1970	1971- 1978	1979- 1988	1989-2002			Bę- dące w bu- dowie	Nie usta- lono
						razem <sup>1</sup>	1989- 1995	1996- 2002		
		w % ogółu								
Warmińsko-mazurskie										
Ogółem	427,1	34,2	16,4	17,0	19,9	11,9	7,0	4,6	0,5	0,1
miasta	276,9	22,6	16,7	20,3	24,3	15,5	9,3	5,9	0,4	0,2
wieś	150,2	55,6	15,8	10,8	11,9	5,1	2,8	2,3	0,8	x
Polska										
Ogółem	11763,5	23,2	26,9	18,3	18,7	11,6	6,4	4,6	0,7	0,6
miasta	7954,1	21,4	25,5	19,8	20,1	12,1	7,0	4,5	0,5	0,6
wieś	3809,4	27,1	29,8	15,0	15,8	10,5	5,0	4,8	1,3	0,5

<sup>1)</sup>Łącznie z nieustalonym rokiem zakończenia budowy.

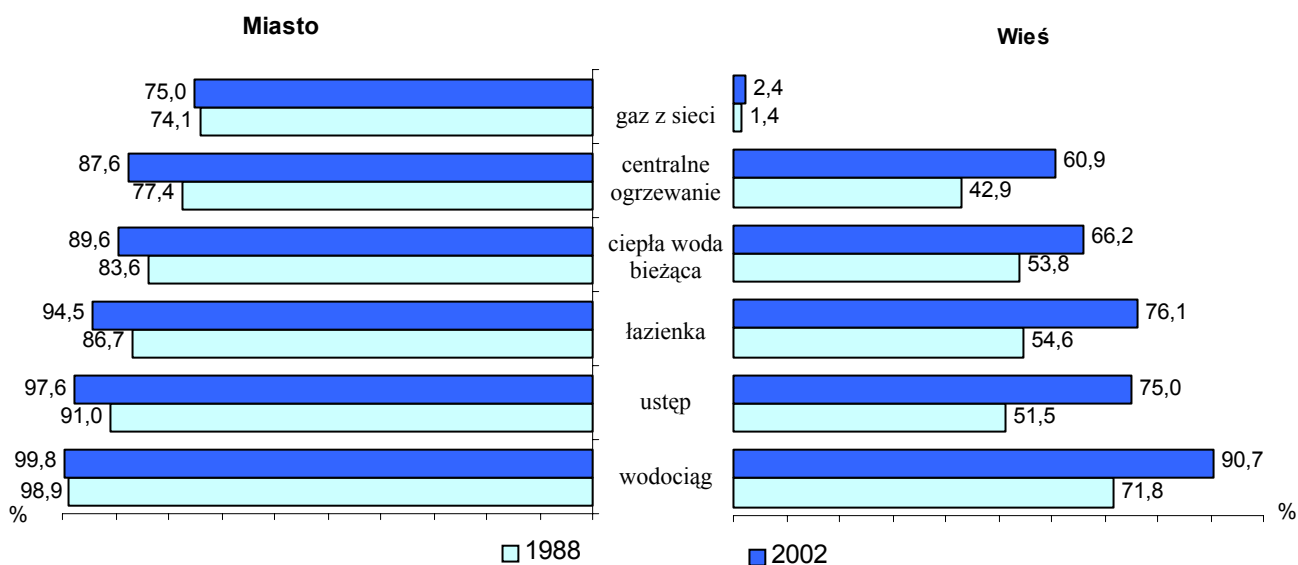
Oprócz ilościowych zmian stanu zasobów mieszkaniowych, dla oceny warunków mieszkaniowych ludności istotne są również zmiany jakościowe tych zasobów. Dotyczy to zwłaszcza wyposażenia w podstawowe urządzenia techniczno-sanitarne, takie jak: wodociąg, ustęp, łazienka, gaz sieciowy i centralne ogrzewanie. W okresie 1988 ÷ 2002 r. wystąpiła znaczna poprawa w wyposażeniu mieszkań w instalacje. Stopień poprawy jest znacznie większy na wsi niż w miastach. Jednakże mimo tych korzystnych zmian w wyposażeniu mieszkań wiejskich, w dalszym ciągu są one wyposażone gorzej niż mieszkania w miastach.

Mieszkania w województwie warmińsko-mazurskim posiadały standard zbliżony do przeciętnego standardu w kraju, w odniesieniu do wszystkich urządzeń z wyjątkiem gazu sieciowego na wsi. W sieć gazową w województwie było wyposażonych 75,0% zasobów miejskich i 2,4% zasobów wiejskich.

Tabl. VII. 6. Wyposażenie mieszkań zamieszkanych w instalacje techniczno-sanitarne

Wyszczególnienie		Ogółem w tys.	W tym mieszkania wyposażone w:					
			wodociąg	ustęp	łazienkę	ciepłą wodę bieżącą	c. o.	gaz z sieci
			w % ogółu					
Warmińsko-mazurskie								
Ogółem	1988	375,5	88,1	75,2	73,9	71,7	63,6	45,1
	2002	427,1	96,6	89,7	88,1	81,4	78,2	49,5
miasta	1988	225,6	98,9	91,0	86,7	83,6	77,4	74,1
	2002	276,9	99,8	97,6	94,5	89,6	87,6	75,0
wieś	1988	149,9	71,8	51,5	54,6	53,8	42,9	1,4
	2002	150,2	90,7	75,0	76,1	66,2	60,9	2,4
1988 = 100								
Ogółem		113,7	124,7	135,6	135,6	129,2	139,8	124,9
miasta		122,7	123,8	131,7	133,9	131,7	138,9	124,3
wieś		100,2	126,5	146,0	139,8	123,2	142,2	176,4
Polska								
Ogółem	1988	10716,8	84,2	71,5	71,5	69,7	61,4	48,5
	2002	11763,5	95,6	88,1	87,0	83,0	77,8	56,4
miasta	1988	7039,8	94,9	84,9	82,4	80,1	72,8	70,9
	2002	7954,1	98,7	94,6	92,3	88,9	84,3	75,0
wieś	1988	3677,0	63,8	45,9	50,7	49,7	39,6	5,5
	2002	3809,4	89,2	74,4	76,0	70,6	64,3	17,4

## Wyposażenie mieszkań zamieszkałych w instalacje techniczno-sanitarne



W 2002 r. w województwie warmińsko-mazurskim mieszkania wyposażone w komplet podstawowych urządzeń techniczno-sanitarnych tj. wodociąg, ustęp, łazienkę, centralne ogrzewanie i gaz z sieci stanowiły 66,8% ogółu mieszkań w miastach i 2,2% mieszkań wiejskich.

Różnice w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne pomiędzy miastem a wsią w województwie warmińsko-mazurskim na tle analogicznego odniesienia w kraju, prezentuje tablica VII. 7.

Tabl. VII. 7. Stopień wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne

Wyszczególnienie	Ogółem w tys.	Mieszkania wyposażone w <sup>1</sup>				mieszkania bez wodociągu
		wodociąg,ustęp,łazienkę		wodociąg <sup>2</sup>		
		razem	w tym z c.o. i gazem z sieci	razem	w tym z c.o.	
		w % ogółu				
Warmińsko-mazurskie						
Miasta	285,9	94,2	66,8	5,5	1,0	0,3
Wieś	160,9	71,7	2,2	17,8	3,6	10,5
Polska						
Miasta	8364,5	90,8	65,9	7,0	1,1	1,6
Wieś	4159,1	69,7	14,0	16,3	3,2	13,2

<sup>1)</sup> Bez mieszkań z nieustaloną informacją o instalacjach.

<sup>2)</sup> Z ustępem ale bez łazienki, z łazienką ale bez ustępu oraz bez obu tych instalacji.



Największy odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje w mieście notowano w województwie podkarpackim – 80,5%, mazowieckim – 73,9%, małopolskim – 71,2%, zachodniopomorskim – 70,6%. Najgorsza sytuacja była w mieszkaniach w miastach województw : podlaskiego – 43,6%, łódzkiego – 55,1% i wielkopolskiego – 59,8%.

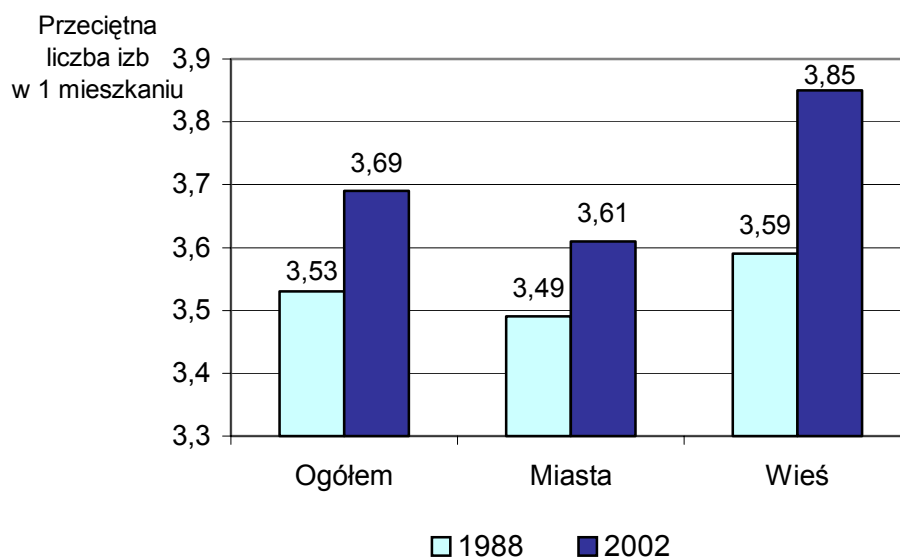
W województwie warmińsko-mazurskim tylko 2,2% mieszkań wiejskich było wyposażonych w komplet instalacji techniczno-sanitarnych. Niższy wskaźnik odnotowano tylko w województwie kujawsko-pomorskim (1,7%).

Najwięcej mieszkań wiejskich wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne było w województwach: podkarpackim (40,6%), małopolskim (38,2%) i śląskim (25,8%), natomiast najniższy wskaźnik odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim (1,7 %).

### Wielkość i zaludnienie mieszkań

W porównaniu do 1988 roku zmniejszył się udział mieszkań 1, 2 i 3-izbowych, natomiast zwiększył się udział mieszkań 4-izbowych oraz 5-izbowych i większych. W miastach udział mieszkań 5-izbowych i większych wynosił 16,7%, na wsi 23,5%.

**Przeciętna liczba izb w mieszkaniach w latach 1988 i 2002 r.**

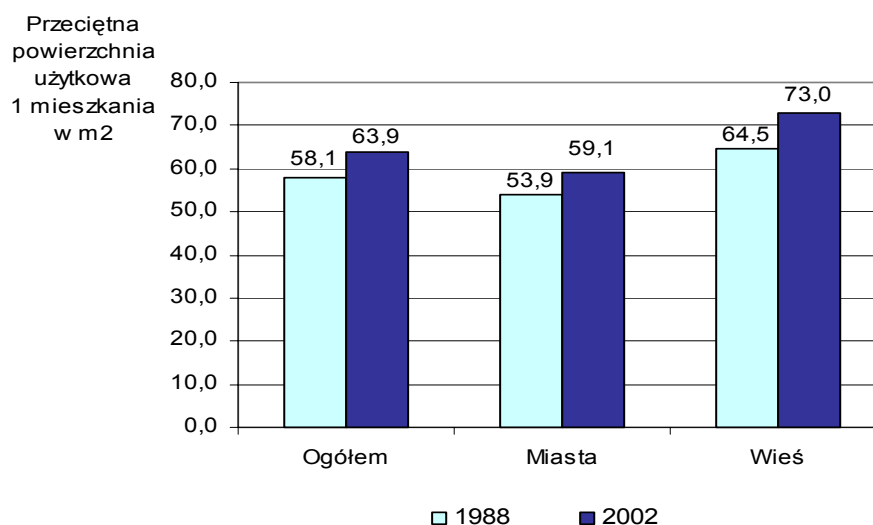


Tabl. VII. 8. Struktura mieszkań zamieszkałych według liczby izb

Wyszczególnienie		Mieszkania o liczbie izb – w % ogółu					Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu
		1	2	3	4	5 i więcej	
<b>Ogółem</b>	<b>1988</b>	<b>2,6</b>	<b>14,2</b>	<b>37,7</b>	<b>29,3</b>	<b>16,2</b>	<b>3,53</b>
	<b>2002</b>	<b>2,0</b>	<b>11,8</b>	<b>36,8</b>	<b>30,4</b>	<b>19,0</b>	<b>3,69</b>
miasta	1988	3,1	14,8	37,8	29,2	15,1	3,49
	2002	2,4	12,4	37,9	30,6	16,7	3,61
wieś	1988	1,8	13,5	37,4	29,6	17,7	3,59
	2002	1,2	10,5	34,7	30,1	23,5	3,85

Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania według spisu 2002 roku wynosiła 63,9 m<sup>2</sup> co oznacza wzrost w stosunku do 1988 r. o 5,8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wśród powiatów w województwie największe mieszkania są w powiecie nowomiejskim, gdzie przeciętnie na jedno mieszkanie przypada 75,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Natomiast najmniejsze mieszkania były w powiecie grodzkim Elbląg i posiadały 55,4m<sup>2</sup> przeciętnej powierzchni użytkowej. Przeciętny mieszkaniec województwa mieszkał w gorszych warunkach niż przeciętny mieszkaniec kraju. Liczba osób przypadających na 1 mieszkanie wynosiła 3,34, na 1 izbę 0,91 a na 1 osobę przypadało 19,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Natomiast w skali kraju wielkości te kształtują się odpowiednio: 3,25; 0,88; 21,0 m<sup>2</sup>. Mimo to w odniesieniu do stanu z 1988 roku wskaźniki wskazują na poprawę sytuacji zaludnienia mieszkań.

#### Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m<sup>2</sup> w latach 1988 i 2002



Tabl. VII. 9. Wskaźniki zaludnienia mieszkań

Wyszczególnienie		Przeciętna liczba osób		Przeciętna powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	
		w 1 mieszkaniu	na 1 izbę	1 mieszkania	na 1 osobę
<b>Warmińsko-mazurskie</b>					
<b>Ogółem</b>	<b>1988</b>	<b>3,63</b>	<b>1,03</b>	<b>58,1</b>	<b>16,0</b>
	<b>2002</b>	<b>3,34</b>	<b>0,91</b>	<b>63,9</b>	<b>19,0</b>
miasta	1988	3,44	0,99	53,9	15,7
	2002	3,08	0,86	59,1	19,1
wieś	1988	3,92	1,09	64,5	16,4
	2002	3,83	1,00	73,0	19,0
<b>Polska</b>					
<b>Ogółem</b>	<b>1988</b>	<b>3,46</b>	<b>1,02</b>	<b>59,1</b>	<b>17,1</b>
	<b>2002</b>	<b>3,25</b>	<b>0,88</b>	<b>68,6</b>	<b>21,0</b>
miasta	1988	3,20	0,97	53,8	16,8
	2002	2,95	0,84	60,8	20,5
wieś	1988	3,97	1,11	69,3	17,4
	2002	3,87	0,95	84,9	21,9

Oceniając poprawę warunków mieszkaniowych należy analizować liczbę osób mieszkających w jednym mieszkaniu. Liczba osób zamieszkujących w warunkach niskiego zaludnienia, tj. poniżej 1 osoby na izbę, wynosiła w województwie 33,2%. Natomiast w mieszkaniach uznawanych za przeludnione, czyli takich w których na 1 izbę przypada 2 i więcej osób, zamieszkiwało 11,9% ludności województwa. Nadal istnieje większe zaludnienie mieszkań na wsi niż w miastach.

Tabl. VII. 10. Struktura zaludnienia mieszkań zamieszkanich stale według osób na 1 izbę

Wyszczególnienie	Ludność w mieszkaniach o liczbie osób na 1 izbę – w % ogółu					
	poniżej 1,00	1,00	1,01-1,49	1,50-1,99	2,00-2,99	3,00 i więcej
<b>Warmińsko-mazurskie</b>						
<b>Ogółem</b>	<b>33,2</b>	<b>22,1</b>	<b>19,3</b>	<b>13,5</b>	<b>9,7</b>	<b>2,2</b>
miasta	37,4	25,1	18,3	10,8	6,8	1,6
wieś	27,0	17,6	20,8	17,6	13,9	3,1
<b>Polska</b>						
<b>Ogółem</b>	<b>36,3</b>	<b>22,8</b>	<b>17,7</b>	<b>12,3</b>	<b>8,6</b>	<b>2,3</b>
miasta	38,8	25,7	16,5	10,2	6,9	1,9
wieś	32,3	18,4	19,7	15,7	11,2	2,7

Wskaźnik wielkości powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 osobę w miastach wynosi 19,1 m<sup>2</sup>, (w 1988 r. – 15,7 m<sup>2</sup>) na wsi 19,0 m<sup>2</sup> (w 1988 – 16,4 m<sup>2</sup>). W porównaniu z danymi 1988 r. jest to wzrost o 3,4 m<sup>2</sup> w mieście i o 2,6 m<sup>2</sup> na wsi.

Uwzględniając zaludnienie mieszkań, najlepsze warunki mieszkaniowe w województwie warmińsko-mazurskim mają mieszkańcy powiatu nowomiejskiego, gdzie na jedną osobę przypada 20,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Mieszkaniec powiatu piskiego dysponuje najmniejszą powierzchnią użytkową, tylko 17,8 m<sup>2</sup>.

Blisko 29,7 % ludności województwa (w kraju 36,3 %) mieszka w lokalach w których na 1 osobę przypada ponad 20 m<sup>2</sup>, natomiast w lokalach, gdzie na 1 osobę przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> mieszka 1,2 % ogółu ludności (w kraju 0,9 %).

Tabl. VII. 11. Struktura ludności według powierzchni użytkowej

Wyszczególnienie	Ludność w mieszkaniach <sup>1</sup> o powierzchni użytkowej <sup>2</sup> w m <sup>2</sup> przypadającej na 1 osobę – w % ogółu					
	5,0 i mniej	5,1-7,0	7,1-10,0	10,1-15,0	15,1-20,0	20,1 i więcej
<b>Warmińsko-mazurskie</b>						
<b>Ogółem</b>	<b>1,2</b>	<b>4,0</b>	<b>14,7</b>	<b>29,2</b>	<b>21,2</b>	<b>29,7</b>
miasta	0,8	3,2	13,4	29,9	22,6	30,1
wieś	1,8	5,3	16,6	28,0	19,1	29,2
<b>Polska</b>						
<b>Ogółem</b>	<b>0,9</b>	<b>2,8</b>	<b>11,5</b>	<b>25,9</b>	<b>22,6</b>	<b>36,3</b>
miasta	0,7	2,6	11,4	27,3	23,2	34,8
wieś	1,2	3,0	11,4	23,7	21,8	38,9

<sup>1)</sup> Mieszkania zamieszkałe stale

<sup>2)</sup> Bez powierzchni wykorzystywanej wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej

### 3. Warunki mieszkaniowe

#### Samodzielność zamieszkiwania gospodarstw domowych i rodzin

W spisie 2002 roku badano samodzielność zamieszkiwania gospodarstw domowych. Podstawą podziału gospodarstw na mieszkające samodzielnie i mieszkające wspólnie była liczba gospodarstw domowych spisanych w danym mieszkaniu. Jeśli w mieszkaniu zostało spisane tylko jedno gospodarstwo domowe uznawano je za mieszkające samodzielnie (niezależnie od składu rodzinnego gospodarstwa), gdy zaś w mieszkaniu spisano 2 lub więcej gospodarstw domowych uznawano takie gospodarstwa za mieszkające wspólnie.

Wyniki spisu 2002 roku wykazały, że wśród 483,6 tys. spisanych gospodarstw domowych samodzielnym mieszkaniem dysponowało 367,8 tys. (76,1%) gospodarstw, a 115,8 tys. (23,9%) zamieszkiwało wspólnie z innymi gospodarstwami.

W latach 1988 - 2002 zanotowano wzrost liczby gospodarstw domowych w mieszkaniach o 14,1 %, z tego w miastach o 20,1 %, a na wsi o 4,7 %.

Podobnie jak w całym kraju również w województwie warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych w mieście i na wsi były zróżnicowane. W miastach samodzielnie zamieszkiwało 241,5 tys. gospodarstw (77,5% ogółu gospodarstw w miastach), natomiast na wsi 126,3 tys. (73,4% ogółu gospodarstw na wsi).

Najwięcej gospodarstw samodzielnie zamieszkujących było w województwie podkarpackim (80,6%), a najmniej w opolskim (71,0%) i mazowieckim (73,0%).

Szczególnie trudne warunki mieszkaniowe stwarza fakt wspólnego zamieszkiwania trzech i więcej gospodarstw domowych. W warunkach takich zamieszkuje 22,5 tys. (4,7%) gospodarstw, z czego 14,2 tys. w miastach i 8,3 tys. na wsi.

Tabl. VII. 12. Gospodarstwa domowe według samodzielności zamieszkiwania

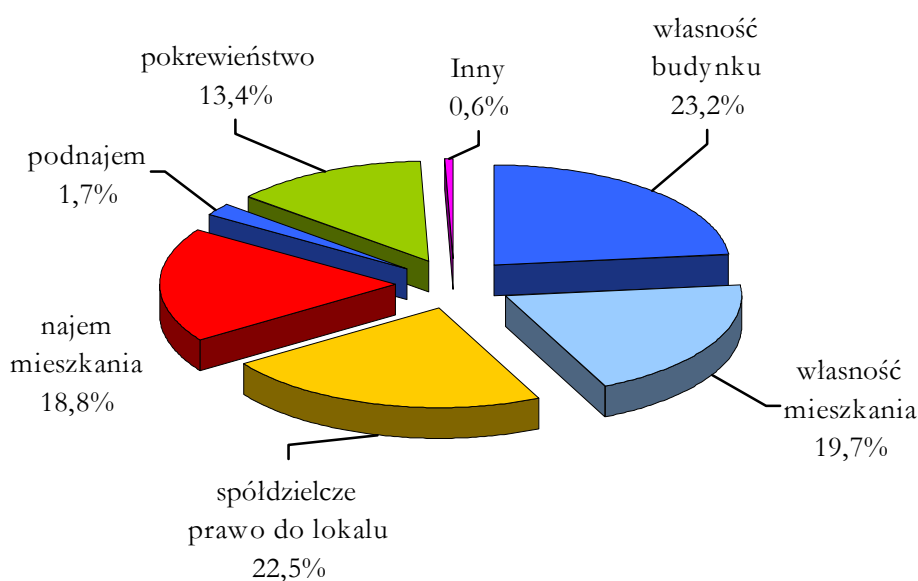
Wyszczególnienie	Ogółem	Gospodarstwa domowe zamieszkujące			
		samodzielnie	wspólnie		
			razem	w tym w mieszkaniu zamieszkują	
				z 1 gospodarstwem	z 2 i więcej gospodarstwami
<b>Warmińsko-mazurskie</b>					
w tysiącach					
<b>Ogółem</b>	<b>483,6</b>	<b>367,8</b>	<b>115,8</b>	<b>93,3</b>	<b>22,5</b>
miasta	311,5	241,5	70,1	55,9	14,2
wieś	172,0	126,3	45,7	37,4	8,3
w % ogółu					
<b>Ogółem</b>	<b>100,0</b>	<b>76,1</b>	<b>23,9</b>	<b>19,3</b>	<b>4,7</b>
miasta	100,0	77,5	22,5	17,9	4,6
wieś	100,0	73,4	26,6	21,8	4,8
<b>Polska</b>					
w % ogółu					
<b>Ogółem</b>	<b>100,0</b>	<b>76,1</b>	<b>23,8</b>	<b>19,3</b>	<b>4,5</b>
miasta	100,0	77,4	22,6	18,1	4,5
wieś	100,0	73,5	26,4	21,8	4,6

W spisie 2002 roku po raz pierwszy zbierano dane dotyczące struktury gospodarstw domowych zamieszkujących mieszkania z określonego tytułu prawnego.

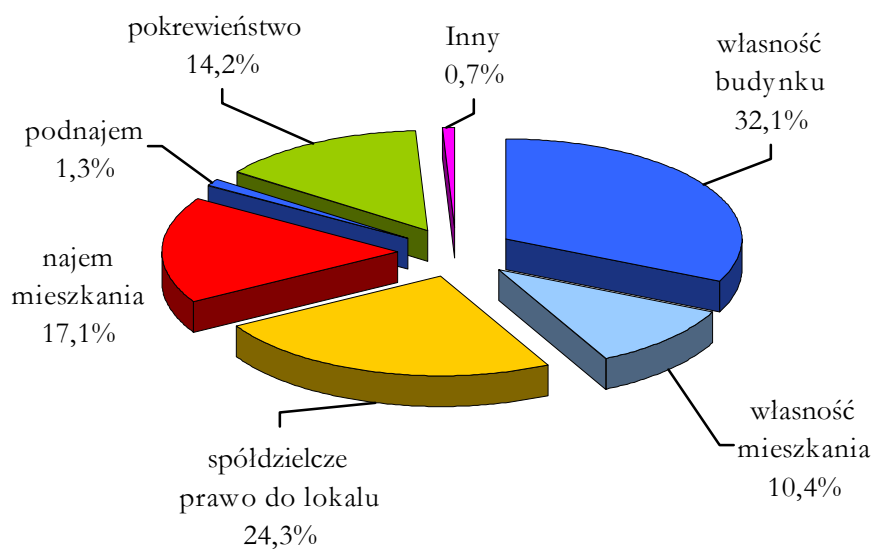
Według uzyskanych danych najczęściej gospodarstw domowych zamieszkuje mieszkanie z tytułu własności budynku.

### Gospodarstwa domowe według tytułu prawnego do mieszkania

#### Województwo



#### Polska



Tabl. VII. 13. Samodzielność zamieszkiwania rodzin

Wyszczególnienie	Rodziny				
	ogółem	w gospodarstwach jednorodzinnych			w gospodarstwach dwurodzinnych i większych
		razem	zamieszkujące samodzielnie	zamieszkujące wspólnie z innym gospodarstwem	
Warmińsko-mazurskie					
w tysiącach					
Ogółem	385,5	347,4	322,9	24,5	38,1
miasta	238,8	220,1	206,3	13,8	18,7
wieś	146,7	127,3	116,6	10,7	19,4
w % ogółu					
Ogółem	100,0	90,1	83,8	6,3	9,9
miasta	100,0	92,2	86,4	5,8	7,8
wieś	100,0	86,8	79,5	7,3	13,2
Polska					
w % ogółu					
Ogółem	100,0	88,0	80,5	7,5	12,0
miasta	100,0	91,9	85,7	6,2	8,1
wieś	100,0	81,5	71,7	9,8	18,5

W 2002 roku wśród 385,5 tys. rodzin zamieszkujących w mieszkaniach, 322,9 tys. zamieszkiwało samodzielnie tj. około 84% (w Polsce 80,5%). W miastach samodzielnie mieszkało 206,3 tys. rodzin (86,4% ogółu rodzin w miastach), a na wsi 116,6 tys., tj. 79,5% wszystkich rodzin mieszkających na wsi.

Oprócz gospodarstw domowych rodzinnych, zawierających w swym składzie rodziny istniało w województwie w 2002r. 117,5 tys. gospodarstw nierodzinnych, z tego 110,8 tys. gospodarstw jednoosobowych i 6,7 tys. wieloosobowych. Łączna liczba rodzin oraz gospodarstw nierodzinnych w zestawieniu z liczbą mieszkań pozwala określić potencjalne zapotrzebowanie na samodzielne mieszkania.

Różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych wykazuje ilość brakujących mieszkań, tzw. niedobór mieszkań. Według danych spisowych w województwie warmińsko-mazurskim brakowało 36,7 tys. mieszkań.

Powszechnie stosowanym miernikiem braku mieszkań jest tzw. statystyczny deficyt mieszkań, pod pojęciem którego rozumie się różnicę między ogólną liczbą gospodarstw domowych, a liczbą zamieszkałych mieszkań. Według wyników spisu 2002 deficyt mieszkań (statystyczny) wynosił:

Ogółem w województwie	- 56,7 tys.
w miastach	- 34,7 tys.
na wsi	- 22,0 tys.

## **Ludność zamieszkała w warunkach substandardowych \***

Wyniki spisu 2002 roku pozwalają spojrzeć na warunki mieszkaniowe łącznie z punktu widzenia zaludnienia i wyposażenia mieszkań, jak również uwzględnić samodzielność zajmowania mieszkań. Umożliwia to bardziej kompleksową ocenę sytuacji mieszkaniowej niż może to mieć miejsce przy rozpatrywaniu odrębnie różnych aspektów tej sytuacji.

Dokonując takiej analizy przyjęto następujące kryteria oceny, dotyczące warunków mieszkaniowych ludności:

- bardzo dobre      –      zajmowanie mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp  
splukiwany, łazienkę, centralne ogrzewanie i gaz oraz  
zaludnionych przez mniej niż jedną osobę na pokój,
- dobre                –      zajmowanie mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp  
splukiwany i łazienkę oraz zaludnionych maksymalnie  
przez 1 osobę na pokój,
- dostateczne        –      zajmowanie mieszkań wyposażonych w wodociąg i ustęp  
splukiwany i zaludnionych nie więcej niż przez 1,01-1,99  
osób na pokój,
- złe                    –      zajmowanie mieszkań zaludnionych przez 2,00-2,99  
osób na pokój i/lub wyposażonych tylko w wodociąg,
- bardzo złe          –      zajmowanie mieszkań przez 3 i więcej osób na pokój  
i/lub pozbawionych nawet wyposażenia w wodociąg.

Kompleksową ocenę warunków mieszkaniowych ludności w 2002 r. przedstawiają dane w tabeli VII.14.

W świetle poniższych danych w warunkach odpowiadających współczesnym standardom mieszkaniowym, tj. określonych w zestawieniu jako „bardzo dobre” i „dobre” mieszkało 430,8 tys. osób, a więc tylko około 30,5 % ludności.

W warunkach „bardzo złych” spowodowanych zajmowaniem mieszkań przez trzy i więcej osób na pokój lub pozbawionych nawet wodociągu, zamieszkiwało prawie 183 tys. osób, tj. 13% ogółu ludności. Spośród nich ponad 12 tys. zajmowało mieszkania jednocześnie skrajnie przeludnione i bez wyposażenia.

---

\* Z pominięciem ludności zamieszkałej w pomieszczeniach nie będących mieszkaniami i obiektach zbiorowego zakwaterowania.



Tabl. VII. 14. Ludność zamieszkująca w mieszkaniach

Wyszczególnienie	Ludność w mieszkaniach ogółem	Ludność zamieszkująca w warunkach <sup>1)</sup>							
		bardzo dobrych	dobrych	dostatecznych	złych	razem	bardzo złych		
							ze względu na		
							nadmierne zaludnienie i brak wodociągu	tylko na nadmierne zaludnienie	tylko na brak wodociągu
<b>Warmińsko – mazurskie</b>									
w tysiącach									
<b>Ogółem</b>	<b>1410,0</b>	<b>100,8</b>	<b>330,0</b>	<b>428,9</b>	<b>367,2</b>	<b>182,9</b>	<b>12,5</b>	<b>136,6</b>	<b>33,7</b>
miasta	844,5	97,4	214,7	283,7	186,1	62,5	0,4	61,0	1,0
wieś	565,5	3,3	115,4	145,2	181,2	120,4	12,0	75,6	32,7
w % ogółu									
<b>Ogółem</b>	<b>100,0</b>	<b>7,1</b>	<b>23,4</b>	<b>30,4</b>	<b>26,0</b>	<b>13,0</b>	<b>0,9</b>	<b>9,7</b>	<b>2,4</b>
miasta	100,0	11,5	25,4	33,6	22,0	7,4	0,1	7,2	0,1
wieś	100,0	0,6	20,4	25,7	32,0	21,3	2,1	13,4	5,8
<b>Polska</b>									
w % ogółu									
<b>Ogółem</b>	<b>100,0</b>	<b>8,6</b>	<b>25,0</b>	<b>30,5</b>	<b>23,3</b>	<b>12,2</b>	<b>1,2</b>	<b>8,7</b>	<b>2,3</b>
miasta	100,0	11,9	26,5	31,7	21,2	8,4	0,3	7,4	0,7
wieś	100,0	3,2	22,6	28,7	26,7	18,4	2,7	10,7	5,0

1) Bez ludności w mieszkaniach z nieustaloną informacją o warunkach mieszkaniowych

Porównując sytuację mieszkaniową ludności miast i wsi zauważa się, że jest ona zdecydowanie gorsza na wsi niż w miastach, mimo, że na wsi w okresie od 1988 roku wystąpiła duża poprawa, zwłaszcza w zakresie wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

Do oceny warunków mieszkaniowych przyjęto trzy kategorie warunków substandardowych:

1. Kategoria pierwsza – wyodrębniona ze względu na zły stan techniczny budynku obejmuje:
  - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z liczbą mieszkań 1 i 1 izbą,
  - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji,
  - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu.
2. Kategoria druga – wyodrębniona ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje; obejmuje ona mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu, znajdujące się w budynkach nie zaliczonych do pierwszej kategorii;
3. Kategoria trzecia – wyodrębniona została ze względu na nadmierne zaludnienie, obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób z mieszkań nie zaliczonych do kategorii pierwszej i drugiej.

Tabl. VII. 15. Mieszkania zamieszkane o warunkach substandardowych

Wyszczególnienie	Mieszkania o warunkach substandardowych				
	ogółem w tys.	w % ogółu mieszkań zamieszkanyc i ludności w mieszkaniach	kategoria		
			pierwsza	druga	trzecia
Warmińsko-mazurskie					
Mieszkania	63,0	15,0	30,0	38,1	31,9
miasta	17,9	6,5	3,0	33,4	63,6
wieś	45,1	30,5	40,7	39,9	19,4
Ludność					
w mieszkaniach	254,1	18,0	25,4	31,4	43,2
miasta	73,3	8,7	2,0	21,7	76,3
wieś	180,8	32,0	34,9	35,3	29,8
Polska					
Mieszkania	1851,1	15,9	25,8	48,0	26,2
miasta	739,3	9,4	10,1	46,4	43,5
wieś	1111,8	29,6	36,3	48,9	14,8
Ludność					
w mieszkaniach	6481,2	17,1	20,1	41,1	38,8
miasta	2502,2	10,8	7,3	33,3	59,4
wieś	3979,0	27,4	28,1	46,1	25,8

Według wyników spisu w województwie warmińsko-mazurskim było 63,0 tys. mieszkań o warunkach substandardowych tj. około 15% ogółu mieszkań zamieszkanych stale. Zdecydowanie więcej mieszkań tej kategorii znajdowało się na terenach wiejskich. W takich warunkach mieszkało około 254 tys. ludności (tj. 18,0%), z czego 73,3 tys. mieszkało w miastach i 180,8 tys. na wsi.