



# URZĄD STATYSTYCZNY W GDAŃSKU

OPRACOWANIA SYGNALNE

Gdańsk, czerwiec 2005 r.

## Gospodarka mieszkaniowa w województwie pomorskim w 2004 r.

Zasoby mieszkaniowe województwa pomorskiego na koniec grudnia 2004 r. obejmowały 712,4 tys. mieszkań, (o 7,1 tys. więcej niż w 2003 r.), będących w posiadaniu: spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy (w tym Skarbu Państwa), товариств budownictwa społecznego, osób fizycznych i pozostałych podmiotów.

**Tabl. 1. Zasoby mieszkaniowe zamieszkane <sup>a</sup>**  
Stan w dniu 31 XII

Wyszczególnienie	Ogółem	Miasta	Wieś
Mieszkania w tys. .... 2003	705,3	519,6	185,7
2004	<b>712,4</b>	<b>524,9</b>	<b>187,5</b>
Izby w tys. .... 2003	2618,4	1842,0	776,4
2004	<b>2645,9</b>	<b>1860,4</b>	<b>785,5</b>
Powierzchnia użytkowa mieszkań w mln m <sup>2</sup> 2003	47,5	31,9	15,6
2004	<b>48,2</b>	<b>32,3</b>	<b>15,9</b>
Przeciętna:			
liczba izb w mieszkaniu ..... 2003	3,71	3,55	4,18
2004	<b>3,71</b>	<b>3,54</b>	<b>4,19</b>
powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> :			
1 mieszkania ..... 2003	67,4	61,4	84,1
2004	<b>67,7</b>	<b>61,6</b>	<b>84,6</b>
na 1 osobę ..... 2003	21,7	21,5	22,2
2004	<b>22,0</b>	<b>21,8</b>	<b>22,3</b>
liczba osób na:			
1 mieszkanie ..... 2003	3,10	2,85	3,80
2004	<b>3,08</b>	<b>2,82</b>	<b>3,80</b>
1 izbę ..... 2003	0,84	0,81	0,91
2004	<b>0,83</b>	<b>0,80</b>	<b>0,91</b>

<sup>a</sup> Na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych.

W 2004 r. 73,7% ogółu mieszkań znajdowało się w miastach. Dynamika przyrostu mieszkań w stosunku do roku poprzedniego w miastach wyniosła 1,0% (co stanowi wzrost liczby mieszkań o 5,4 tys.), a na terenach wiejskich 0,9% (przybyło 1,7 tys. mieszkań). Porównanie sytuacji mieszkaniowej w miastach i na wsi według ilości izb w mieszkaniu pokazuje, że na wsi na 1 mieszkanie przypada więcej izb niż w mieście. Dysproporcje między miastem a wsią występują również w przypadku stopnia zaludnienia mieszkań (liczby osób na 1 mieszkanie). Mieszkania wiejskie są bardziej zaludnione niż mieszkania miejskie, w 2004 r. na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,82 osoby, zaś na wsi – 3,80. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wzrosła w miastach i na wsi odpowiednio o: 0,2 m<sup>2</sup> i 0,5 m<sup>2</sup>.

Na terenach wiejskich, podobnie jak w roku poprzednim, odnotowano wzrost liczby mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje. W 2004 r. 96,0% mieszkań na wsi posiadało instalację wodociągową, 85,2% ustęp splukiwany, 84,1% łazienkę, 68,2% centralne ogrzewanie, a w 2003 r. odpowiednio: 96,0%, 85,0%, 83,9% i 68,0%.

**Tabl. 2. Mieszkania zamieszkałe, wyposażone w podstawowe instalacje<sup>a</sup> w 2004 r.**

Stan w dniu 31 XII

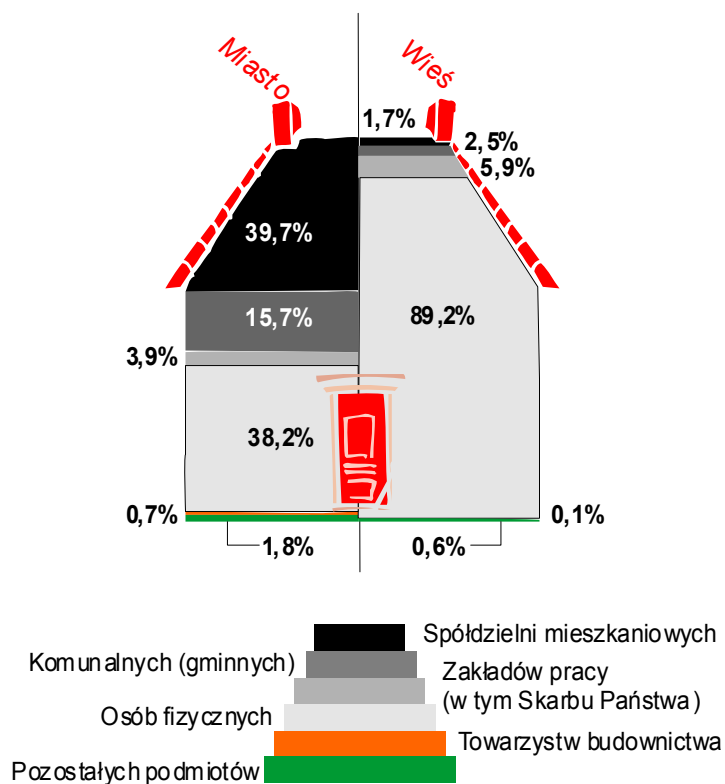
Wyszczególnienie	Ogółem	W tym wyposażone w:				
		wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz ziemny	centralne ogrzewanie
Mieszkania w tys. ....	712,4	703,1	671,5	651,4	414,9	578,2
W % ogółu .....	100,0	98,7	94,3	91,5	58,2	81,2

<sup>a</sup> Na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych.

W wyniku przemian własnościowych w sferze mieszkalnictwa, które wystąpiły po 1998 r., zdecydowanie największą liczbą mieszkań (367,7 tys.) dysponowały osoby fizyczne, w posiadaniu których znajdowało się 51,6% ogółu zasobów mieszkaniowych (w 2003 r. – 51,7%). Do spółdzielni mieszkaniowych należało 211,4 tys. mieszkań (w tym w miastach 208,1 tys.), a w zasobach komunalnych (gminnych) było 87,0 tys. mieszkań. W gestii pozostałych podmiotów znajdowało się łącznie 46,3 tys. mieszkań.

### STRUKTURA MIESZKAŃ ZAMIESZKAŁYCH WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI W 2004 R.

Stan w dniu 31 XII



Pod budownictwo mieszkaniowe gminy przekazały inwestorom 99,6 ha gruntów (w tym pod budownictwo jednorodzinne – 76,2 ha) na budowę 3,5 tys. mieszkań.

W 2004 r. użytkownikom lokali mieszkalnych wypłacono 679,6 tys. dodatków mieszkaniowych (w 2003 r. – 732,8 tys.) na kwotę 88 mln zł, co daje średnio ok. 130 zł na 1 mieszkanie. Najwięcej wypłaconych dodatków odnotowano w lokalach gminnych na łączną kwotę ok. 35 mln zł (tj. 39% wszystkich dodatków) dla 260 tys. użytkowników.

Lepsze warunki mieszkaniowe niż w latach poprzednich były efektem budowania nowych mieszkań o coraz wyższym standardzie, jak również modernizacją zasobów już istniejących.

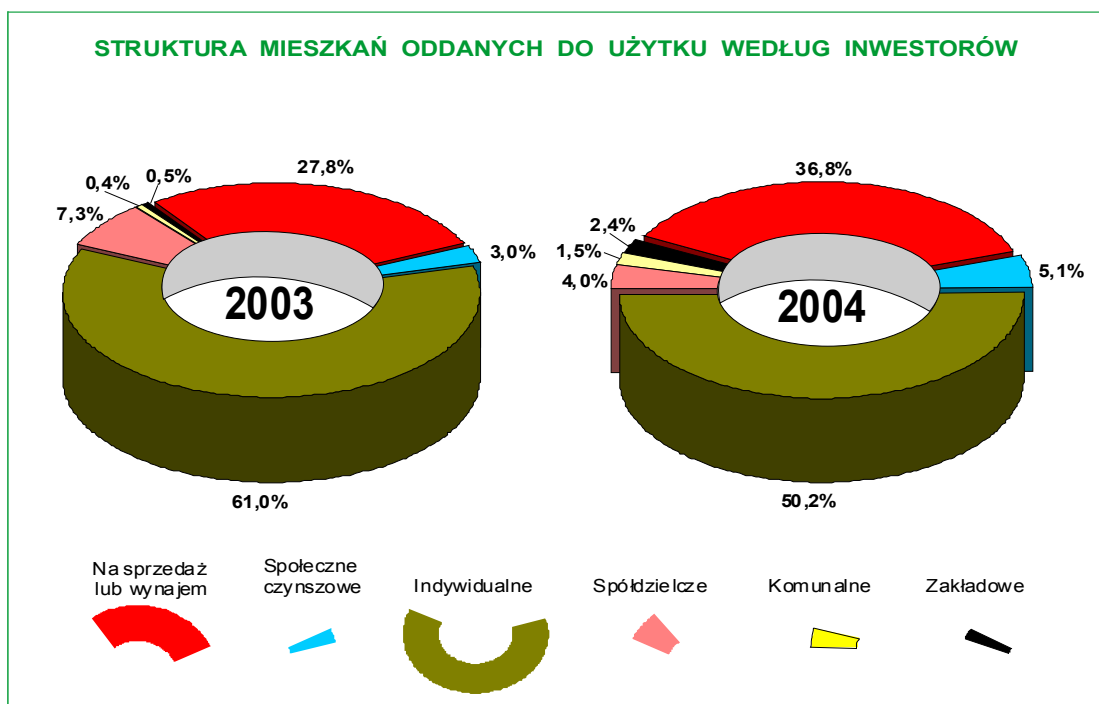
W 2004 r. oddano do użytku 8,5 tys. mieszkań, tj. o 5,3 tys. (o 38,3%) mniej niż w roku poprzednim. Znaczny spadek mieszkań oddanych do użytku w stosunku do 2003 r. był wynikiem dopełnienia w tym okresie formalności prawnych związanych z zakończeniem robót przez inwestorów – zwłaszcza indywidualnych – przed wejściem w życie zmian do ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 718).

**Tabl. 3. Mieszkania oddane do użytku**

Wyszczególnienie	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	
			ogółem	przeciętna 1 mieszkania
<b>OGÓŁEM</b> .....	2003 13840	59899	1476774	106,7
	<b>2004 8535</b>	<b>35153</b>	<b>856608</b>	<b>100,4</b>
miasta .....	2003 8408	31634	763207	90,8
	<b>2004 6241</b>	<b>22837</b>	<b>539767</b>	<b>86,5</b>
wieś .....	2003 5432	28265	713567	131,4
	<b>2004 2294</b>	<b>12316</b>	<b>316841</b>	<b>138,1</b>
Spółdzielnie mieszkaniowe .....	2003 1016	2874	58552	57,6
	<b>2004 343</b>	<b>970</b>	<b>18594</b>	<b>54,2</b>
Komunalne (gminne) .....	2003 57	212	3515	61,7
	<b>2004 130</b>	<b>278</b>	<b>6046</b>	<b>46,5</b>
Zakładów pracy .....	2003 71	238	4177	58,8
	<b>2004 199</b>	<b>650</b>	<b>11307</b>	<b>56,8</b>
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem .....	2003 3844	10610	240023	62,4
	<b>2004 3143</b>	<b>9321</b>	<b>193731</b>	<b>61,6</b>
Spoleczne czynszowe .....	2003 414	1210	22867	55,2
	<b>2004 434</b>	<b>1242</b>	<b>22719</b>	<b>52,3</b>
Indywidualne <sup>a</sup> .....	2003 8438	44755	1147640	136,0
	<b>2004 4286</b>	<b>22692</b>	<b>604211</b>	<b>141,0</b>

*a Realizowane przez osoby fizyczne, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora lub na sprzedaż lub wynajem.*

Szczególnie duży spadek zrealizowanych mieszkań odnotowano w budownictwie indywidualnym o 4152 mieszkania (o 49,2%). Znacznie mniej niż w 2003 r. mieszkań oddano do użytku również w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – spadek o 701 (o 18,2%) oraz spółdzielczym – odpowiednio o 673 mieszkań (o 66,2%). Więcej mieszkań niż w 2003 r. przekazano w budownictwie zakładów pracy – wzrost o 128 mieszkań (o 180,3%), komunalnym (gminnym) o 73 mieszkania (o 128,1%) i społecznym czynszowym o 20 mieszkań (o 4,8%). W strukturze mieszkań oddanych do użytku, znacznie zmalał udział mieszkań przekazanych przez inwestorów indywidualnych (o 10,8 punktów procentowych) i w budownictwie spółdzielczym (o 3,3 pkt), wzrósł natomiast odsetek mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (o 9,0 pkt), społecznych czynszowych (o 2,1 pkt), zakładowych (o 1,9 pkt) i komunalnych (o 1,1 pkt).



Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku w 2004 r. zmniejszyła się w stosunku do 2003 r. o 6,3 m<sup>2</sup> i wyniosła 100,4 m<sup>2</sup>. Było to skutkiem spadku powierzchni użytkowej mieszkań we wszystkich formach budownictwa mieszkaniowego. Wzrost odnotowano jedynie w budownictwie indywidualnym (o 5,0 m<sup>2</sup>), jednak przy spadku udziału tej formy budownictwa nie miało to znaczącego wpływu na powierzchnię mieszkań ogółem. Mieszkanie realizowane w tej formie budownictwa zawierało średnio 5,3 izby (tyle samo co w 2003 r.). Przepiętna powierzchnia użytkowa mieszkania realizowanego poza budownictwem indywidualnym wyniosła 59,4 m<sup>2</sup> (1,5 m<sup>2</sup> mniej niż w 2003 r.), a przeciętna liczba izb – 2,9 (2,8 przed rokiem).

Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zarówno ludności w miastach jak i ludności wiejskiej uległ znacznemu pogorszeniu.

**Tabl. 4. Niektóre wskaźniki w zakresie mieszkań oddanych do użytku**

Wyszczególnienie		Mieszkania		Izby na 1000 ludności	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w budynkach	
		na 1000 ludności	na 1000 zawartych małżeństw		spółdzielni mieszkaniowych	indywidualnych
<b>O G Ó Ł E M</b> .....	2003	6,3	1227	27,4	57,6	136,0
	<b>2004</b>	<b>3,9</b>	<b>779</b>	<b>16,0</b>	<b>54,2</b>	<b>141,0</b>
Miasta .....	2003	5,7	1118	21,3	57,6	137,9
	<b>2004</b>	<b>4,2</b>	<b>847</b>	<b>15,4</b>	<b>55,1</b>	<b>136,6</b>
Wieś .....	2003	7,7	1445	40,3	-	134,7
	<b>2004</b>	<b>3,2</b>	<b>639</b>	<b>17,4</b>	<b>47,9</b>	<b>145,5</b>

W 2004 r. rozpoczęto budowę 9,4 tys. mieszkań, tj. o 2,1 tys. mieszkań (o 28,2%) więcej niż w roku poprzednim. Wzrost liczby rozpoczynanych mieszkań wystąpił w większości form budownictwa mieszkaniowego: w budownictwie realizowanym na sprzedaż lub wynajem o 1,3 tys. mieszkań (o 43,9%), indywidualnym o 0,5 tys. mieszkań (o 12,3%), społecznym czynszowym, o 0,4 tys. mieszkań (o 112,8%) oraz budownictwie komunalnym o 13,8%. Niewielki spadek odnotowano jedynie w budownictwie spółdzielczym o 7 mieszkań (o 1,7%), natomiast w budownictwie zakładów pracy, podobnie jak w 2003 r., nie rozpoczęto budowy żadnego mieszkania.

W analizowanym okresie wydano pozwolenia na budowę 10,1 tys. mieszkań (o 46,6% więcej niż w 2003 r.) w 4,0 tys. nowych budynkach mieszkalnych, w tym 4,3 tys. mieszkań (o 4,3% więcej) w budynkach realizowanych przez inwestorów indywidualnych.

**Tabl. 5. Pozwolenia na budowę nowych budynków mieszkalnych**

Wyszczególnienie	Pozwolenia <sup>a</sup>	Budynki <sup>a</sup>	Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>
<b>O G Ó Ł E M</b> .....	<b>3644</b>	<b>3959</b>	<b>10063</b>	<b>902746</b>
budynki:				
jednorodzinne (jednomieszkaniowe) .....	3462	3696	3510	540410
o dwóch i więcej mieszkaniach .....	182	263	6553	362336
Z liczby ogółem przypada na budynki indywidualne	3513	3748	4295	580226
jednorodzinne (jednomieszkaniowe) .....	3435	3661	3486	532766
o dwóch i więcej mieszkaniach .....	78	87	809	47460

<sup>a</sup> Łącznie z domami letnimi i domkami wypoczynkowymi oraz rezydencjami wiejskimi nie przeznaczonymi do stałego zamieszkania.

Ponadto przewiduje się realizację 537 mieszkań w ramach pozwoleń wydanych na budowę nowych budynków niemieszkalnych i zbiorowego zamieszkania, rozbudowę budynków mieszkalnych i przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych. Jest to o 52 mieszkania (o 8,8 %) mniej niż w 2003 r.

**Opracowanie:** Alicja Smoleń, Piotr Jaworski – Wydział Statystyki Gospodarczej.

**Redakcja i skład komputerowy:** Gabriela Adamska, Agnieszka Sągolewska – Wydział Analiz.