

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy

Mieszkaniowy Bilans Otwarcia

Diagnoza problemów mieszkalnictwa w Mławie



Raport

którego celem jest przedstawienie problemów mieszkalnictwa w Mławie i ukierunkowanie prac nad polityką mieszkaniową miasta.

zawiera:

I. Wstęp

II. Mieszkalnictwo w Mławie – charakterystyka stanu i zaobserwowanych tendencji.

Diagnoza problemów mieszkalnictwa w Mławie wraz z wnioskami kierującymi prace nad polityką mieszkaniową miasta

III. W poszukiwaniu kierunków polityki mieszkaniowej miasta Mławy -

Materiały do prac nad Raportem

1. Mława na tle innych wybranych miast i woj. mazowieckiego – wybrane dane i wskaźniki
2. Finansowania mieszkalnictwa ze środków publicznych samorządu lokalnego Mławy
3. Zasoby mieszkaniowe w Mławie – ilość i jakość lokali oraz dynamika zmian
4. Ludność Mławy, jej struktura i prognoza demograficzna do roku 2020.
5. Komunalny zasób mieszkaniowy Mławy – stan i potrzeby
6. Ankieta i jej wyniki, omówienie rezultatów wraz z komentarzem
7. Sondaż internetowy i jego wyniki, omówienie rezultatów wraz z komentarzem
8. Zestawienie najistotniejszych powszechnie obowiązujących i miejscowych regulacji prawnych związanych z mieszkalnictwem oraz aktów kierownictwa wewnętrznego obowiązujących w Mławie

przygotowała
Dagmara
Mliczyńska - Hajda

I. Wstęp

Raport przygotowany został dla zobrazowania aktualnej sytuacji mieszkalnictwa w Mławie. Obraz i ujęcie (diagnoza) problemów jest warunkiem określenia kierunków polityki mieszkaniowej miasta. Rozeznanie sytuacji w mieście, porównanie jej do sytuacji w innych podobnych miastach pozwala na określenie, jakie są słabe i mocne strony mieszkalnictwa w Mławie, szanse i zagrożenia, a co za tym idzie, jakie powinny być kierunki działania władz miasta by sytuacja ulegała stopniowej znaczącej poprawie - stosownie do aspiracji lokalnej wspólnoty, potrzeb i oczekiwań mieszkańców Mławy oraz możliwości sektora publicznego i prywatnego.

Raport stanowi kompendium najistotniejszych informacji o mieszkalnictwie w Mławie, w części diagnostycznej wskazuje problemy, jakie zdaniem eksperta powinny zostać rozwiązane. W części kierunkującej pokazuje potencjalne, możliwe kierunki prac nad polityką mieszkaniową miasta.

Opracowanie posłużyć ma służyć nie tylko rozeznaniu sytuacji, ale przede wszystkim debacie i pracom nad polityką samorządu miasta, której celem powinno być poprawienie usług w zakresie mieszkalnictwa, dostarczanych zarówno przez sektor publiczny jak i prywatny.

Celem opracowania polityki mieszkaniowej dla miasta Mławy jest nie tylko zaplanowanie działań władz miasta wobec komunalnego zasobu mieszkaniowego, ale także form i metod oddziaływania na prywatny sektor mieszkaniowy w taki sposób by oba te sektory, publiczny i prywatny zapewniały optymalną ofertę mieszkaniową dla wszystkich grup społecznych w Mławie.

Metodologia prac, zarówno nad Raportem „Mieszkaniowy Bilans otwarcia” jak i polityką mieszkaniową miasta, oparta jest o model partycypacyjno – ekspercki. Taki model prac zakłada, że zebrane i usystematyzowane przez eksperta informacje i materiały stanowią podstawę do analizy i dyskusji w gronie pracowników samorządu lokalnego, Radnych, lokalnych podmiotów związanych z problematyką mieszkalnictwa oraz przede wszystkim do dialogu z mieszkańcami miasta.

Raport „Mieszkaniowy Bilans Otwarcia” z założenia przyjętej metodologii jest opracowaniem otwierającym drugi etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy – etap debaty, budowania konsensusu społecznego i instytucjonalnego oraz formułowania zasad i kierunków Polityki Mieszkaniowej Mławy. Optymalną formą debaty jest publiczne dyskutowanie treści Raportu, wspólne poszukiwanie odpowiedzi na pytanie czy pokazane w jego trzeciej części wnioski kierunkujące powinny być przyjęte za podstawę do wypracowania zasad polityki mieszkaniowej miasta. Kluczowe dla przyszłości mieszkalnictwa w Mławie będzie jasne, zdecydowane i realistyczne określenie celów taktycznych i operacyjnych polityki mieszkaniowej miasta, których przyjęcie warunkuje skuteczność postulowanej w Raporcie poprawy jakości usług mieszkaniowych dostępnych w Mławie.

Na tej podstawie możliwe będzie opracowanie zestawu instrumentów organizacyjnych, prawnych i finansowych pozwalających wdrożenie polityki mieszkaniowej i monitorowanie jej realizacji, a rezultacie wyraźne jakościowe i ilościowe poprawienie oferty mieszkaniowej.

Na pierwszym etapie prac nad polityką mieszkaniową miasta, prowadzącym do opracowania tego Raportu toczyły się dyskusje których przedmiotem były: obecna sytuacja mieszkalnictwa, problemy zarządzania zasobem komunalnym oraz zagadnienia postrzegania usług mieszkaniowych przez Mławian. Miały one miejsce na posiedzeniu właściwej Komisji Rady Miejskiej (w sierpniu br.) oraz w Urzędzie Miasta, w gronie pracowników samorządu lokalnego (w październiku br)

Proces gromadzenia informacji obejmował nie tylko agregację danych dotyczących zasobu mieszkaniowego w Mławie, innych podobnych miastach, województwie i kraju, rozmowy i konsultacje, ale także zasięgnięcie opinii mieszkańców poprzez dwa badania ich opinii: ankietę oraz sondaż internetowy. Zebrane przez eksperta materiały, informacje, wnioski i oceny oraz wyniki obu badań opinii społecznych wraz z ich interpretacją¹ zostały zderzone z oglądem i ocenami władz miasta, doświadczonych pracowników Urzędu Miasta i TBS sp. z o.o., która zarządza komunalnym zasobem mieszkaniowym. Swoją wiedzą, fachowością i rozeznaniem aktualnej sytuacji mieszkalnictwa w Mławie wnieśli oni znaczący wkład merytoryczny w opracowanie Raportu, a ich obserwacje i refleksje miały istotny wpływ szczególnie na zawartość części diagnostycznej tego Raportu.

¹ Informacje, zestawienia, dane źródłowe, analizy ilościowe i jakościowe, interpretacja wyników sondażu i ankiety oraz zestawienie najistotniejszych regulacji prawnych związanych z mieszkalnictwem (powszechnie obowiązujących i miejscowych) zebrano w części III Raportu.

II. Mieszkalnictwo w Mławie – charakterystyka stanu i zaobserwowanych tendencji .

Diagnoza problemów mieszkalnictwa w Mławie wraz z wnioskami kierującymi prace nad polityką mieszkaniową miasta.

Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta w stosunku do liczby mieszkańców i struktury wiekowej ludności Mławy nie odbiega od typowej, obserwowanej w kraju i województwie. Jakość zasobu mieszkaniowego², oceniana z uwagi na wyposażenie lokali i ich powierzchnię przypadającą na jednego mieszkańca Mławy jest niższy od przeciętnej w kraju ale zbliżony do przeciętnej w województwie mazowieckim.

Ta relatywnie zadawalająca sytuacja, jeśli odnieść ją do standardów (średnich wskaźników w krajach Unii Europejskiej, szczególnie tzw. starej piętnastki) okazuje się być daleko nie zadawalająca, wręcz zła. Bowiern stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w naszym kraju odbiega znacznie od standardów innych krajów UE, szczególnie co do średniej wielkości lokalu mieszkalnego, średniej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie oraz stanu technicznego i wyposażenia budynków mieszkalnych.

Podobnie jak i w innych miastach Polski , przyczyną podstawową większości najpoważniejszych problemów mieszkalnictwa w Mławie wynika z braku systemowych rozwiązań w zakresie finansowania i organizacji budownictwa mieszkaniowego, remontowania zasobu mieszkaniowego i rewitalizacji miast. Tzw. „luka remontowa” , czyli powiększający się z roku na rok zasób lokali i budynków wymagających kapitalnych remontów prowadzi do wyłączenia z użytkowania kolejnych obiektów i rozbiórek, ilościowego uszczuplenia zasobu mieszkaniowego, szczególnie komunalnego.

Problem finansowania remontów i realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, dostrzegany jest od lat i od lat czeka na dobre i trwałe rozwiązanie systemowe, dopasowane do konstytucyjnych gwarancji i obowiązków, i wspierające samorząd lokalny w wywiązaniu się z ustawowego obowiązku zapewnienia lokalnej wspólnoty odpowiednich, godnych warunków mieszkaniowych. Ciągły niedostatek funduszy i instrumentów finansowania mieszkalnictwa nakłania do szczególnie uważnego i starannego analizowania, ex- i post-ante, efektywności planowanych i poczynionych wydatków. Niezbędne jest bieżące monitorowanie nakładów i korzyści i ciągle poszukiwanie lepszych rozwiązań. Poziom wydatków na gospodarkę mieszkaniową Miasta jest zmienny, od dwóch lat względnie wyższy niż w latach poprzednich (szczególnie gdy odnieść go do dochodów własnych miasta), a w roku 2006 wyniósł średnio na 1 mieszkańca 52,50 zł. W porównaniu do roku 2002 wydatki na gospodarkę mieszkaniową liczone jako % dochodu budżetu miasta

² Zasobem mieszkaniowym określane będą lokale mieszkalne w Mławie, niezależnie od ich właściciela; gdy informacje i opinie odnoszą się do lokali w dyspozycji samorządu lokalnego używane jest określenie „komunalny zasób mieszkaniowy”;

podwoiły się. Jednocześnie standard i stan techniczny zasobu mieszkaniowego w Mławie jest stabilnie niski, niższy niż przeciętny w innych miastach województwa jest procentowy udział lokali mieszkalnych wyposażonych w podstawowe instalacje w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych. Zdecydowaną różnicę *In minus* widać gdy porównaniu poddać wyłącznie zasób komunalny, którego standard i stan techniczny wyraźnie odbiega od standardu lokali w sektorze prywatnym i spółdzielczości. Od roku 2002 kapitalnemu remontowi poddano zaledwie 9 lokali komunalnych, a mimo że prace remontowe w komunalnym zasobie mieszkaniowym są podejmowane, mają one charakter interwencyjny (reaktywny). ¼ potrzeb mieszkaniowych adresowanych do miasta w 2007, do realizacji w zasobie komunalnym powstała w wyniku dekapitalizacji budynków i tak złego stanu technicznego, że uznano go za nieodwracalny i budynki przeznaczono (zaplanowano) do rozbiórki, pomimo tego że znaczna ich część posiada wyposażenie techniczne (wodociąg, kanalizacja) którego brak w wielu innych budynkach komunalnych. Te obserwacja i analiza danych zawartych w III części Raportu uzasadniają tezę o potrzebie wyraźnego zwiększenia efektywności wydatków na gospodarkę mieszkaniową miasta i jednoczesnego zapewnienia rocznego, stabilnego i proporcjonalnego do potrzeb wzrostu nakładów finansowych z budżetu, szczególnie na kompleksowe remonty kapitalne oraz modernizację i remonty bieżące budynków. Porównanie poziomu wydatków mieszkaniowych Mławy (w cz. III.2 Raportu) pokazuje, że na tle średniej dla województwa mazowieckiego, w kolejnych latach począwszy od 2002 dysproporcje są niezwykle wyraźne (wielokrotność) i tłumaczą znaczący deficyt ilościowy i jakościowy w komunalnym zasobie mieszkaniowym miasta, coraz większe, pogłębiające się zróżnicowanie jakościowe lokali mieszkalnych w sektorze publicznym i prywatnym. Zróżnicowanie jakości mierzonej wielkością lokali i powierzchnią przypadającą na 1 os. jest dopuszczalne a często wskazane, jednak w sferze wyposażenia w instalacje techniczne, udogodnienia użytkowe oraz parametrów technicznych budynków sektory te powinny być porównywalne. Komunalny zasób mieszkaniowy jest zazwyczaj traktowany jako lokalne narzędzie polityki socjalnej (społecznej), i w tej jego części która obejmuje lokale socjalne ma niewątpliwie taką funkcję. Warto jednak zwrócić uwagę, że komunalny zasób mieszkaniowy jest prawnie regulowanym fragmentem rynku mieszkaniowego miasta, Oddziałuje i jest poddawany oddziaływaniom pozostałych, nie publicznych składowych tego rynku. Świadomość lokalnych relacji mieszkaniowego sektora publicznego i prywatnego, obserwacja zależności i tendencji powinny być elementem kształtowania polityki mieszkaniowej miasta, również w zakresie profilowania – ilościowego i jakościowego komunalnego zasobu mieszkaniowego, a publicznych tym liczby i struktury lokali socjalnych. Pełne i szczegółowe zinventaryzowanie zasobu komunalnego i stałe wnikliwe monitorowanie sytuacji mieszkalnictwa jest warunkiem racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, zarówno komunalnym jak i prywatnym. Istotne dla zwiększenia efektywności wydatków na gospodarkę mieszkaniową miasta jest przejście od administrowania do aktywnego, dynamicznego zarządzania publicznym rynkiem mieszkaniowym i stymulowania korzystnych dla interesu publicznego zachowań mieszkańców i sektora prywatnego. Dotyczy to zarówno kreowania nowych inwestycji mieszkaniowych jak i poprawy stanu technicznego i standardu użytkowego zasobu istniejącego.

Jednym z obszarów szczególnego styku obu sektorów są budynki we współwłasności publiczno-prywatnej, rezultat procesu prywatyzacji zasobu komunalnego. W Mławie liczba budynków w 100% własności miasta stanowi 65,2% budynków w których zlokalizowany jest komunalny zasób mieszkaniowy (w sumie 141 obiektów), wspólnoty mieszkaniowe powstały jak dotąd w 49 budynkach przy czym tylko w 27 udział prywatnych lokali mieszkalnych przeważa. Ponad 35% komunalnego zasobu mieszkaniowego znajduje się w budynkach w których powstały wspólnoty, zatem są to budynki w których gmina jest tylko współwłaścicielem i musi się liczyć z dalszą prywatyzacją zasobu na wniosek najemcy, tym samym z ubytkiem lokali komunalnych i dalszą zmianą struktury ilościowej i jakościowej zasobu komunalnego na mniej korzystną. Proces prywatyzacji został zracjonalizowany o tyle, że nie powstają obecnie nowe wspólnoty mieszkaniowe. Pozostaje jednak znaczące zadanie zwiększenia udziału sektora prywatnego w istniejących wspólnotach w taki sposób by zmniejszyć rozproszenie zasobów komunalnych.

Liczba nowych lokali mieszkalnych oddawanych do użytku rośnie (porównując rok 2002 do 2002, wzrost 238%) są to lokale o średniej powierzchni przekraczającej ponad dwukrotnie średnią powierzchnię lokalu mieszkalnego w zasobie komunalnym, jednak statystycznie w jednym nowododanym w Mławie budynku mieszkalnym znajdują się przeciętnie tylko 2-3 lokale mieszkalne. Oznacza to zdecydowaną dominację zabudowy o niskiej intensywności, jedno-dwurodzinnej. Typowej dla terenów podmiejskich, przedmieść oraz obszarów wiejskich. Utrzymywanie się takiego trendu w budownictwie mieszkaniowym, jeśli dalej będzie tak wyraźnie dominować, wpłynie na zmianę wizerunku miasta na mniej zurbanizowane

i spowoduje trwały wzrost wydatków gminy na gospodarkę komunalną i infrastrukturę drogową, w przeliczeniu na 1 mieszkańca. Stymulacja wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego jest zatem kolejnym obszarem wzajemnego oddziaływania publicznej i prywatnej sfery rynku mieszkaniowego oraz sfery planowania przestrzennego zagospodarowania miasta, gospodarki gruntami i inwestycji komunalnych. Rozgęszczanie zabudowy mieszkaniowej w miastach jest generalnie niekorzystnym zjawiskiem z punktu widzenia ekonomicznej efektywności zarządzania zasobami miasta. Szczególnie gdy dotyka jednostki osadniczej o dość niskiej, wyjściowej gęstości zaludnienia, a taką jest Mława.

Mława jest jednak również miastem o wyrazistym, atrakcyjnym i dobrze ukształtowanym układzie urbanistycznym części śródmiejskiej, o specyficznym urokliwym charakterze. Dominuje tu zabudowa o średniej intensywności, a większość budynków to obiekty 3-4 kondygnacyjne. Ważne by zanim powstrzymana zostanie dekapitalizacja zabudowy, powstające w wyniku rozbiórek wolne tereny zabudowywać obiektami o miejskiej formie, w sposób intensywnie wykorzystujące działkę, istniejące uzbrojenie i rentę śródmiejskiego położenia.

W wielu miastach obserwuje się obecnie odpływ lepiej sytuowanych grup społecznych z centrów na przedmieścia i sąsiednich, wiejskich gmin. Powoduje to oprócz oczywistych problemów społecznych i ekonomicznych przyspieszoną degradację zabudowy, co zwiększa impet odpływu ludności ekonomicznie ustabilizowanej i względnie młodej do innych dzielnic. Jak dotąd w Polsce proces ten jest obserwowany przede wszystkim w dużych miastach jednak nie jest on dla nich

typowy, zatem dotyka i mniejsze miasta. Wydaje się że pewne oznaki odpływu ludności z centrum Mławy są już zauważalne choć z uwagi na specyficzny układ przestrzenny miasta nie powinien to być dla Mławy szczególnie trudny problem. Trzeba jednak zauważyć że wyniki ankiety wskazują wyraźnie, że Mławianie - podobnie jak większość innych społeczności miejskich- za idealną, pożądaną formę mieszkania uważają domek jednorodzinny z ogródkiem. Jednocześnie nie są skłonni zwiększyć znacząco wydatków z domowych budżetów na opłaty za mieszkanie-dom, zatem tak formułowane preferencje oddają raczej marzenia niż realne plany co do formy i sposobu poprawy warunków zamieszkania. Oczekiwania w tym zakresie tj. odczuwalną poprawę lokują Mławianie w sferze jakości i standardu mieszkania (wielkości, liczby pokoi, wyposażenia, sąsiedztwa) - gdy zamieszkują już samodzielny lokal. Potrzebę pozyskania takiego lokalu dla siebie i rodziny wykazują Ci, którzy jak dotąd samodzielnym lokalem nie dysponują. W obu grupach preferowany jest lokal na własność (zakup) niż zasiedlenie poprzez najem. Tu po raz kolejny trzeba zderzyć deklaracje co do preferencji z oceną zasobności społeczności w Mławie. Analiza deklarowanych wydatków na mieszkanie i opłaty z nim związanych, deklaracje co do maksymalnego poziomu możliwych wydatków oraz wskaźnika aktywności ekonomicznej Mławian pokazują, że popyt na nowe hipoteczne lokale mieszkalne nie jest i najprawdopodobniej nie będzie zbyt duży. Kwerenda wśród przedsiębiorstw aktywnych na prywatnym rynku mieszkaniowym potwierdza taką ocenę. Przedsiębiorstwa oferują gotowe lokale aktualnie w cenach pomiędzy 2750-3600 za m kw, nie zaobserwowano nadwyżki podaży nad popytem. Trzeba podkreślić, że zarówno wyniki ankiety jak i sondażu internetowego pokazują, że oczekiwania Mławian co do poprawy warunków mieszkaniowych jak i warunków życia w Mławie są wyraźne.

Przyjęta w ślad za projektem aktualizacji Strategii Rozwoju Mławy (SRM) prognoza demograficzna zakłada powolny wzrost liczby ludności miasta, do roku 2020 w którym Mława powinna osiągnąć liczbę 32 500 mieszkańców, co wymaga zwiększenia liczby ludności o prawie 1900 osób, co wobec obserwowanych trendów demograficznych w mieście i kraju nastąpić może wyłącznie zakładając znaczny napływ ludności z innych miejscowości i miast, przy jednoczesnym całkowitym zahamowaniu odpływu ludności poza Mławę. Pozyskanie nowych mieszkańców związane jest w równym stopniu z zapewnieniem miejsc pracy jak i dobrych warunków mieszkaniowych, wprost – odpowiedniej liczebnie i jakościowo oferty mieszkaniowej. Postulowany w SRM wzrost liczby ludności skutkować może potrzebą stworzenia warunków do zamieszkania dla ok. 630 nowych gospodarstw domowych w ciągu kolejnych 14 lat (średnio 45 rocznie), w okresach czteroletnich zasób musiałby rosnać o co najmniej o ok. 2%, zakładając liczbę lokali w 2006, jako bazę i przyjmując że zostanie całkowicie zahamowany ubytek lokali zarówno w sektorze publicznym jak i prywatnym. Liczba lokali mieszkalnych w latach 2006-2002 zwiększyła się w Mławie o 4,25%, średnia powierzchnia mieszkania (nieco mniej niż 70 m kw.) jak i średnia powierzchnia przypadająca na 1 mieszkańca (ok.23 m kw.) pozostają od kilku lat praktycznie niezmiennie. Dane dotyczące zasobu komunalnego są odmienne. Wzrost liczby lokali w zasobie komunalnym w tym czasie jest statystycznie dostrzegalny, jednak podlega w kolejnych latach fluktuacji i statystycznie jest 3 razy wolniejszy o ogólnie obserwowanego w mieście wzrostu. Do tego w latach 2002-2006 obniżyła się średnia powierzchnia mieszkania

komunalnego (o ponad 2 m kw) do 41,66 m kw.³, przy średniej powierzchni lokalu mieszkalnego budowanego indywidualnie, wynajem lub sprzedaż – 101,56 i średniej w prywatnym zasobie osób fizycznych 87,9 (dane za rok 2006). Tak jak wcześniej wspomniano zróżnicowanie co do średniej powierzchni lokali mieszkalnych w poszczególnych segmentach rynku mieszkaniowego jest zjawiskiem normalnym i pożądanym. Jednak stopień zróżnicowania co do podstawowego technicznego wyposażenia lokali mieszkalnych w każdym z tych segmentów w Mławie są niepokojące, szczególnie co do udziału lokali posiadających łazienkę, centralne ogrzewanie i instalację gazową.

Zasób komunalny stanowi ok. 10% zasobu mieszkaniowego Mławy, w którym nie wszystkie lokale mieszkalne posiadają dostęp do bieżącej wody i splukiwaną toaletę (udział % odpowiednio to 98,2; 93,5) , dobrze że pod względem dostępności bieżącej wody charakterystyka zasobu komunalnego jest nieco lepsza (98,5%) od ogólnej w Mławie, ale splukiwana toaleta jest dostępna jedynie w 82,2% komunalnych budynków mieszkalnych (11,3% mniej niż ogólnie w zasobie mieszkaniowym Mławy). Niezależnie od niedostatku środków publicznych na finansowanie mieszkalnictwa utrzymywanie skrajnie sub-standardowych lokali mieszkalnych wyposażonych jedynie w instalację elektryczną jest niewłaściwe, nawet w zasobie socjalnym. Trudne to zaakceptować, bo jest niewłaściwe zarówno ze względów społecznych, ekologicznych jak i humanitarnych, świadczy o tolerancji dla utrzymywania i finansowania w publicznym zasobie lokali nie nadających się do godnego zamieszkiwania. Doprowadzenie do wszystkich komunalnych lokali mieszkalnych bieżącej wody i kanalizacji powinno być podstawowym zadaniem lokalnej wspólnoty, niezależnie od aspektów ekonomicznych takiego działania. Ambitne zamierzenia dotyczące rozwoju miasta, w tym rozszerzania oferty mieszkaniowej powinny równolegle dotyczyć intensywnego poprawiania standardu istniejącego zasobu jak realizacji nowego, w tym mieszkań zamiennych i rotacyjnych koniecznych dla podjęcia kompleksowych prac remontowych i modernizacyjnych w szerszym niż dotąd zakresie. Plany dotyczące rozwoju miasta, szczególnie co do zwiększenia liczby mieszkańców wymagają wieloletnich, rytmicznie prowadzonych prac w ramach zasobu komunalnego, których celem powinno być ustabilizowanie ilościowe tego zasobu i znacząca poprawa stanu technicznego i wyposażenia lokali mieszkalnych, równolegle podejmowane powinny być kolejne inwestycje polegające na budowie komunalnych domów mieszkalnych w miejsce obiektów całkowicie zdekapitalizowanych (wymiana zasobu). Jednak zasadniczy wysiłek i koncentracja środków powinny dotyczyć remontów i modernizacji, w tym korekty struktury mieszkań w budynkach. Realizacja kolejnych⁴ nowych budynków z lokalami socjalnymi, stymulowana rządowym programem wspierania takich przedsięwzięć wydaje się działaniem ekonomicznie i społecznie nieuzasadnionym. Szacunkowe określenie nakładów koniecznych do poniesienia przez miasto, dla całkowitego wypełnienia bieżącego zbilansowanego w 2007 deficytu lokali komunalnych i socjalnych poprzez budowę nowego (211 lokali mieszkalnych) , po cenach realizacji i w standardzie przewidzianym dla planowanego budynku socjalnego przy ul. Słowackiego, to kwota ok. 17 mln (bez uzbrojenia, kosztów dokumentacji i wartości działek budowlanych). Byłaby to suma łącznie równa jedenastu

³Z danych udostępnionych przez TBS wynika, że średnia powierzchnia lokalu komunalnego w 2007 wynosi 36,91 m kw.

⁴ Zaplanowano i podjęto przygotowania do realizacji budynku z 26 mieszkaniami socjalnymi

zeszłorocznych wydatków miasta na gospodarkę mieszkaniową. Zaangażowanie połowy tej kwoty pozwoliłoby na kapitalny remont co najmniej 5600m kw. lokali mieszkalnych, co odpowiada ok. 135 mieszkańom⁵ (przyjmując średni koszt remontu 1500 zł/m kw.) Zestawienie oszacowanych nakładów pokazuje zarówno skalę wydatków jak i potencjalne rezultaty rzeczowe równych form wypełniania luki w zasobie. Pokazuje także , a raczej pozwala na wyobrażenie jaki kapitał jest konieczny dla uzupełnienia deficytów ilościowych i jakościowych zasobu mieszkaniowego miasta. Do tego dodać trzeba potrzeby kapitałowe związane z realizacją budownictwa mieszkaniowego dla założonej w prognozie demograficznej, docelowej na rok 2020 liczby ludności w Mławie.

Udział kapitału prywatnego w uzyskaniu znaczącej poprawy sytuacji mieszkaniowej Mławian jest niezbędnym i warunkuje powodzenie nawet minimalistycznego a jednak odczuwalnego dla mieszkańców planu jaki zapewne zarysowany zostanie w polityce mieszkaniowej miasta. Zaangażowanie kapitału prywatnego nie może jednak polegać wyłącznie na podejmowaniu przez sektor prywatny komercyjnych inwestycji o charakterze deweloperskim, z zamiarem zbywania budynków i lokali mieszkalnych, bowiem jak pokazano powyżej nie znajdują one dostatecznego popytu i nie wypełnią zdiagnozowanych potrzeb mieszkaniowych ludności Mławy i jej przyszłych mieszkańców. Rosnące koszty kredytów, spodziewany w niedalekiej przyszłości wzrost ich oprocentowania i spodziewany wzrost inflacji, wyhamują budownictwo mieszkaniowe na sprzedaż, wzrośnie popyt na lokale mieszkalne na wynajem. Oznaki takich tendencji są już widoczne w dużych miastach. Spodziewać się można dywersyfikacji oferty kredytowej banków, i większego otwarcia instytucji finansowych na kredytowanie budownictwa na wynajem, realizowanego zarówno przez sektor prywatny jak i publiczny. Można także prognozować budowę korzystniejszych ofert kredytowania remontów i modernizacji. Choć od dwóch lat dyskutowane są zmiany w działaniu zarządzanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, z którego korzystają TBS'y aktualne, stosunkowo wysokie oprocentowanie kredytu preferencyjnego nie sprzyja dynamizowaniu budownictwa społecznego. TBS coraz liczniej korzystają z kredytów oferowanych przez banki komercyjne, które wobec kurczenia się popytu na kredytowanie zakupu lokali poszukują nowych rynków na swoje produkty kredytowe, stając się bardziej elastyczne i otwarte na mniej typowe inwestycje budowlane, także mieszkaniowe. Zainteresowanie rynkiem inwestycji budowlanych, w tym mieszkaniowych wykazują również fundusze inwestycyjne (fundusze kapitałowe), jest to jednak jeszcze niewielki segment.

Zatem rozwiązania problemu luki kapitałowej, której wypełnienie warunkuje podjęcie i prowadzenie intensywnych działań inwestycyjnych i remontowo-modernizacyjnych w zasobie mieszkaniowym poszukiwać trzeba w zróżnicowaniu montażu finansowego dla różnych przedsięwzięć, odpowiednio do ryzyka i stopnia opłacalności (a w sektorze publicznym : korzyści , efektywności, trwałości rezultatów). Zarówno z punktu widzenia sektora prywatnego jak i publicznego coraz atrakcyjniejsze powinny być przedsięwzięcia w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. Szczególnie realizacja nowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych z lokalami na wynajem w Mławie może i powinna być prowadzona w takiej formie, co

⁵ co stanowi ok. 12,5 % liczby komunalnych lokali mieszkalnych w Mławie, wg stanu na 2007

umożliwi obniżenie kosztów po stronie partnera prywatnego i uzyskanie komunalnych lokali mieszkalnych bez nakładów finansowych ze strony miasta. W podobnej formie mogą być prowadzone remonty w zasobach komunalnych, których najemcy mogą wejść w rolę partnera prywatnego wobec miasta w zamian za zawieszenie poboru czynszu do wysokości kwoty równoważącej poniesione nakłady na remont. Poszukiwanie odpowiednich rozwiązań organizacyjnych i finansowych instrumentów budowa konkretnych instrumentów realizacji zamierzeń miasta powinno precyzyjnie odzwierciedlać lokalne uwarunkowania, preferencje, pomysły i propozycje mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych i stanowić będzie zasadniczy element prac nad systemem wdrażania polityki mieszkaniowej miasta.

Podstawą każdej skutecznej polityki jest racjonalność działań w oparciu o aktualny i na bieżąco aktualizowany zasób informacji, przy maksymalnym wykorzystaniu zasobów i minimalizowaniu nakładów. Zatem dla poprawy sytuacji mieszkaniowej w Mławie podstawową kwestią jest maksymalne, to jest możliwie najlepsze wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego dla wypełnienia zdiagnozowanych tj znanych i zdefiniowanych potrzeb mieszkańców. Jednym z elementów maksymalizacji wykorzystania zasobów jest optymalne dopasowanie lokali do potrzeb użytkowników i odwrotnie. Wydaje się, że jak dotąd zamiana mieszkań, stymulowanie ruchu mieszkańców, a przez to osiągnięcie jak najlepszego dopasowania (zarówno w zakresie parametrów lokalu, tytułu do niego, obciążeń i opłat, zdolności finansowej aktualnych użytkowników, ich specjalnych potrzeb itp.) zasobu i jego mieszkańców nie była przedmiotem szczególnego zainteresowania, uwagi, analiz. Organizacja i wspieranie procesu zamiany mieszkań, nie tylko w ramach zasobu jednego podmiotu wymaga doskonałego drobiazgowego rozeznania możliwie jak największej ilości cech lokali, budynków a przede wszystkim popytu na dokonanie zamiany wśród mieszkańców miasta. Odpowiednia baza danych powstać może stosunkowo szybko, o ile będzie rezultatem podjęcia wysiłku budowy możliwie pełnego elektronicznego systemu informacji o zasobie mieszkaniowym miasta, szczególnie zasobie komunalnym którego efektywne wykorzystanie jest tak ważne dla interesu publicznego i dobrego wykonywania zadań własnych gminy.

W Mławie jak dotąd nie wprowadzono zarządzania zasobem, również mieszkaniowym w oparciu o zintegrowany system informatyczny i mapę cyfrową. Narzędzia takie w coraz powszechniejszym użyciu, także w mniejszych miastach. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym, z uwagi na jego przestrzenny charakter (zlokalizowanie w różnych częściach miasta) powinna postępować równolegle z budowaniem geograficznego systemu informacji o terenie i elektronicznej geokodowanej bazy danych zawierającej inwentaryzację obiektów, pełną charakterystykę lokali w powiązaniu z systemem rejestrowania opłat, nakładów, obciążeń i zaległości. Taka forma wspierania zarządzania zasobem umożliwi także prowadzenie bardziej aktywnej polityki czynszowej a tym samym zmniejsza poziom subwencjonowania najemców, poprawia efektywność wykorzystania środków publicznych.

Reasumując, formułuję następujące wnioski kierunkujące dla prac nad polityką mieszkaniową Mławy:

- stan i wielkość zasobu mieszkaniowego Mławy jest niezadowalający
- poprawa sytuacji może nastąpić poprzez jednoczesne działania w kilku podstawowych kierunkach:
 - szczegółowa rzetelna inwentaryzacja zasobu, ocena i kategoryzacja (zdefiniowanie standardów)
 - wprowadzenie (etapowe) zintegrowanego systemu informatycznego jako narzędzia zarządzania miastem
 - racjonalizacja gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym i stworzenie systemu wspierania i organizacji zamiany mieszkań, we współpracy z partnerami z sektora prywatnego (między innymi spółdzielczość, TBS, wspólnoty, deweloperzy itp.)
 - wprowadzenie wieloletniego planowania operacyjnego i monitorowania efektywności podjętych działań w sferze mieszkalnictwa
 - koncentracja na remontach i modernizacji zasobu, stworzenie mechanizmów aktywizujących podejmowanie remontów ze środków własnych ludności
 - doprowadzenie lokali socjalnych do przyzwoitego stanu technicznego i cywilizacyjnego
 - optymalizacja polityki czynszowej i procesu prywatyzacji zasobu
 - zbudowanie mechanizmów partycypacji społecznej i partnerstwa instytucjonalnego w procesie decydowania i wdrażania działań istotnych dla zasobu mieszkaniowego miasta
 - realizacja nowego budownictwa komunalnego w oparciu o formułę PPP
 - stworzenie mechanizmów zachęcających sektor prywatny do podejmowania inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta o formie zbieżnej z potrzebami lokalnej wspólnoty (np.: wielorodzinne tanie budownictwo na wynajem, małe domy mieszkalne z lokalami na sprzedaż i na wynajem)

III. W poszukiwaniu kierunków polityki mieszkaniowej miasta Mławy - Materiały do prac nad Raportem

1.Mława na tle innych wybranych miast i woj. mazowieckiego – wybrane dane i wskaźniki

	Mława	Chojnice	Mińsk Mazowiecki	Nowy Dwór Mazowiecki
Liczba ludności	29.799	39.901	37.405	27.457
Ludność w wieku produkcyjnym	19.260	25.761	24.598	18.397
Pracujący	11.668	13.203	8.993	5.661
Gęstość zaludnienia na 1km kw.	852	1.888	2.878	974
Budżet Gminy	56.803.151	85.899.900	66.731.007	59.700.850
Dochody własne	29.599.323	38.314.998	45.663.217	39.976.245
Dochody na 1/M	1.912,44	2.162,85	1.765,00	2.167,39
Wydatki na 1/M	2.077,05	2.566,43	2.026,94	2.108,89

Źródło: opracowanie własne

Gminy miejskie dane za rok 2006 z RBD GUS

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w zł., za rok 2006

	Mława	Chojnice	Mińsk Mazowiecki	Nowy Dwór Mazowiecki
ogółem	1.564.466	1.547.035	1.059.655	2.553.153
Wydatki bieżące jednostek budżetowych	209.684	701.869	298.410	305.237
Wydatki majątkowe ogółem	1.354.781	845.166	761.245	2.245.596
Zakłady gospodarki mieszkaniowej	0	0	0	2.320
Gospodarka gruntami i nieruchomościami	1.212.455	1.546.156	762.110	2.267.638
Ogółem/1M	52,50	38,77	28,32	92,98

Źródło: opracowanie własne

Standard cywilizacyjny mieszkań w Mławie w odniesieniu do miast „porównawczych” i średniej województwa mazowieckiego, mieszkania wyposażone w instalacje w % (dane GUS z 2006r.):

	Chojnice	Mińsk Mazowiecki	Nowy Dwór Mazowiecki	Mława	Województwo mazowieckie
wodociąg	99,9	93,8	96,2	98,2	98,3
łazienka	91,9	90,7	91,9	89,9	94,4
centralne ogrzewanie	79,9	86,7	89,2	82,9	90,9
Średnia	66,5	61,9	57,2	68,0	59,4
powierzchnia lokalu mieszkalnego					
Pow. lokalu mieszkalnego przypadająca na 1 osobę	20,8	22,8	20,3	23,7	24,4

Źródło: opracowanie własne

Dynamika zmian w wydatkach na gospodarkę mieszkaniową w stosunku do dochodów gmin miejskich w woj. mazowieckim

Rok	2006	2005	2004	2003	2002
Dochody budżetu	11.530.716.424	9.963.726.148	8.287.984.024	6.880.933.353	7.524.711.031
Dochody na 1M	3.971,65	3.440,82	2.867,17	2.384,00	2.607,15
Wydatki na 1M	3.827,34	3.510,06	2.991,76	2.474,96	2.912,93
Wydatki mieszkaniowe	1.055.719.956	1.097.574.025	396.727.659	234.222.704	336.632.645
% dochodu	9,155	11,01	4,78	3,40	4,47

Źródło: opracowanie własne

Dane źródłowe (RBD GUS, 2006):

		Jednostka miary	2006
ZASOBY MIESZKANIOWE MŁAWY			
Zasoby mieszkaniowe wg form własności			
ogółem			
mieszkania	miesz.		10.315
izby	izba		38.558
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2		702.598
zasoby gmin (komunalne)			
mieszkania	miesz.		1.053
izby	izba		2.628
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2		43.874
zasoby spółdzielni mieszkaniowych			
mieszkania	miesz.		3.701
izby	izba		11.717
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2		180.733
zasoby zakładów pracy			

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 14 z 75

mieszkania	miesz.	182
izby	izba	439
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	8.813
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	5.267
izby	izba	23.441
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	462.975
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	46
izby	izba	126
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	2.118
zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	66
izby	izba	207
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	4.085
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		
ogółem		
mieszkania	miesz.	10.315
izby	izba	38.558
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	702.598
w miastach		
mieszkania	miesz.	10.315
izby	izba	38.558
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	702.598
na wsi		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	10.130
ustęp splukiwany	miesz.	9.650
łazienka	miesz.	9.278
centralne ogrzewanie	miesz.	8.546
gaz sieciowy	miesz.	7.934
w miastach		
wodociąg	miesz.	10.130
ustęp splukiwany	miesz.	9.650
łazienka	miesz.	9.278
centralne ogrzewanie	miesz.	8.546
gaz sieciowy	miesz.	7.934
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp splukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	98,2
łazienka	%	89,9
centralne ogrzewanie	%	82,9
na wsi		
wodociąg	%	0
łazienka	%	0
centralne ogrzewanie	%	0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Miawy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 15 z 75

1 mieszkania	m2	68,1
na 1 osobę	m2	23,7
DODATKI MIESZKANIOWE		
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych		
ogółem		
ogółem (liczba)	szt	11.559
kwota	zł	1.413.285
w zasobie gminnym		
ogółem (liczba)	szt	3.284
kwota	zł	432.501
w zasobie spółdzielczym		
ogółem (liczba)	szt	6.350
kwota	zł	769.186
w zasobie wspólnot mieszkaniowych		
ogółem (liczba)	szt	550
kwota	zł	61.924
w zasobie prywatnym		
ogółem (liczba)	szt	1.025
kwota	zł	113.117
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego		
ogółem (liczba)	szt	59
kwota	zł	7.816
w zasobie innym		
ogółem (liczba)	szt	291
kwota	zł	28.741

	Jednostka miary	2006
ZASOBY MIESZKANIOWE CHOJNICE		
Zasoby mieszkaniowe wg form własności		
ogółem		
mieszkania	miesz.	12.406
izby	izba	47.654
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	825.212
zasoby gmin (komunalne)		
mieszkania	miesz.	1.893
izby	izba	5.805
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	93.695
zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
mieszkania	miesz.	4.176
izby	izba	14.957
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	211.873
zasoby zakładów pracy		
mieszkania	miesz.	399
izby	izba	1.359
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	20.201
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	5.817
izby	izba	25.153
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	492.778
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	73
izby	izba	233
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	3.726
zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	48
izby	izba	147

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 16 z 75

powierzchnia użytkowa mieszkań m2		2.939
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		
ogółem		
mieszkania	miesz.	12.406
izby	izba	47.654
powierzchnia użytkowa mieszkań m2		825.212
w miastach		
mieszkania	miesz.	12.406
izby	izba	47.654
powierzchnia użytkowa mieszkań m2		825.212
na wsi		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań m2		0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	12.396
ustęp splukiwany	miesz.	12.105
łazienka	miesz.	11.401
centralne ogrzewanie	miesz.	9.909
gaz sieciowy	miesz.	8.838
w miastach		
wodociąg	miesz.	12.396
ustęp splukiwany	miesz.	12.105
łazienka	miesz.	11.401
centralne ogrzewanie	miesz.	9.909
gaz sieciowy	miesz.	8.838
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp splukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	99,9
łazienka	%	91,9
centralne ogrzewanie	%	79,9
na wsi		
wodociąg	%	0
łazienka	%	0
centralne ogrzewanie	%	0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		
1 mieszkania	m2	66,5
na 1 osobę	m2	20,8
DODATKI MIESZKANIOWE		
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych		
ogółem		
ogółem (liczba)	szt	15.392
kwota	zł	2.396.224
w zasobie gminnym		
ogółem (liczba)	szt	6.512
kwota	zł	1.070.137
w zasobie spółdzielczym		
ogółem (liczba)	szt	5.140
kwota	zł	682.947
w zasobie wspólnot mieszkaniowych		

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilans Otwarcia
 październik, 2007

Strona 17 z 75

ogółem (liczba)	szt	1.175
kwota	zł	159.889
w zasobie prywatnym		
ogółem (liczba)	szt	1.738
kwota	zł	342.295
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego		
ogółem (liczba)	szt	423
kwota	zł	70.467
w zasobie innym		
ogółem (liczba)	szt	404
kwota	zł	70.489

Jednostka miary	2006	
ZASOBY MIESZKANIOWE MIŃSKA MAZOWIECKIEGO		
Zasoby mieszkaniowe wg form własności		
ogółem		
mieszkania	miesz.	13.985
izby	izba	49.830
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	865.072
zasoby gmin (komunalne)		
mieszkania	miesz.	483
izby	izba	1.352
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	18.556
zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
mieszkania	miesz.	4.911
izby	izba	16.315
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	236.060
zasoby zakładów pracy		
mieszkania	miesz.	613
izby	izba	2.075
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	31.143
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	7.216
izby	izba	28.093
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	542.427
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	762
izby	izba	1.995
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	36.886
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		
ogółem		
mieszkania	miesz.	13.985
izby	izba	49.830
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	865.072
w miastach		
mieszkania	miesz.	13.985
izby	izba	49.830
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	865.072
na wsi		

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 18 z 75

mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	13.120
ustęp splukiwany	miesz.	12.775
łazienka	miesz.	12.680
centralne ogrzewanie	miesz.	12.131
gaz sieciowy	miesz.	9.247
w miastach		
wodociąg	miesz.	13.120
ustęp splukiwany	miesz.	12.775
łazienka	miesz.	12.680
centralne ogrzewanie	miesz.	12.131
gaz sieciowy	miesz.	9.247
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp splukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	93,8
łazienka	%	90,7
centralne ogrzewanie	%	86,7
na wsi		
wodociąg	%	0
łazienka	%	0
centralne ogrzewanie	%	0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		
1 mieszkania	m2	61,9
na 1 osobę	m2	22,8
DODATKI MIESZKANIOWE		
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych		
ogółem		
ogółem (liczba)	szt	6.374
kwota	zł	963.130
w zasobie gminnym		
ogółem (liczba)	szt	1.816
kwota	zł	288.662
w zasobie spółdzielczym		
ogółem (liczba)	szt	2.332
kwota	zł	307.437
w zasobie wspólnot mieszkaniowych		
ogółem (liczba)	szt	939
kwota	zł	157.898
w zasobie prywatnym		
ogółem (liczba)	szt	88
kwota	zł	15.742
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego		
ogółem (liczba)	szt	0
kwota	zł	0
w zasobie innym		
ogółem (liczba)	szt	1.199
kwota	zł	193.391

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 19 z 75

	Jednostka miary	2006
ZASOBY MIESZKANIOWE NOWY DWÓR MAZOWIECKI		
Zasoby mieszkaniowe wg form własności		
ogółem		
mieszkania	miesz.	9.764
izby	izba	33.059
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	558.609
zasoby gmin (komunalne)		
mieszkania	miesz.	1.993
izby	izba	5.501
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	84.731
zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
mieszkania	miesz.	3.107
izby	izba	10.172
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	151.498
zasoby zakładów pracy		
mieszkania	miesz.	970
izby	izba	3.203
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	69.750
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	3.489
izby	izba	13.577
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	242.348
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	205
izby	izba	606
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	10.282
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		
ogółem		
mieszkania	miesz.	9.764
izby	izba	33.059
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	558.609
w miastach		
mieszkania	miesz.	9.764
izby	izba	33.059
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	558.609
na wsi		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	9.393
ustęp splukiwany	miesz.	9.062
łazienka	miesz.	8.959
centralne ogrzewanie	miesz.	8.709
gaz sieciowy	miesz.	4.019
w miastach		
wodociąg	miesz.	9.393
ustęp splukiwany	miesz.	9.062

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilans Otwarcia
 październik, 2007

Strona 20 z 75

łazienka	miesz.	8.959
centralne ogrzewanie	miesz.	8.709
gaz sieciowy	miesz.	4.019
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp splukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	96,2
łazienka	%	91,8
centralne ogrzewanie	%	89,2
na wsi		
wodociąg	%	0
łazienka	%	0
centralne ogrzewanie	%	0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		
1 mieszkania	m2	57,2
na 1 osobę	m2	20,3
DODATKI MIESZKANIOWE		
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych		
ogółem		
ogółem (liczba)	szt	9.265
kwota	zł	1.448.436
w zasobie gminnym		
ogółem (liczba)	szt	4.880
kwota	zł	771.884
w zasobie spółdzielczym		
ogółem (liczba)	szt	2.929
kwota	zł	487.351
w zasobie wspólnot mieszkaniowych		
ogółem (liczba)	szt	933
kwota	zł	121.702
w zasobie prywatnym		
ogółem (liczba)	szt	169
kwota	zł	14.474
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego		
ogółem (liczba)	szt	77
kwota	zł	10.717
w zasobie innym		
ogółem (liczba)	szt	277
kwota	zł	42.308

Standard cywilizacyjny mieszkań w gminach miejskich woj.mazowieckiego w roku 2006:

Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	98,3
łazienka	%	94,4
centralne ogrzewanie	%	90,9

1 mieszkania	m2	59,4
na 1 osobę	m2	24,4

2. Finansowania mieszkalnictwa ze środków publicznych samorządu lokalnego Mławy

Dochody i wydatki budżetu miasta, dynamika zmian w dochodach i wydatkach Mławy, w odniesieniu i porównaniu do wydatków mieszkaniowych:

Rok	Dochody budżetu miasta	Dochody/Mieszkańca	Wydatki/Mieszkańca	Wydatki na gospodarkę mieszkaniową	Wydatki mieszkaniowe na 1 mieszkańca	Udział wydatków mieszkaniowych w wydatkach ogółem na jednego mieszkańca (w nawiasie wydatki „mieszkaniowe” jako % dochodu budżetu miasta)
2006	56.803.15	1.912,44	2.077,0	1.564.466	52,50	2,52 (2,75)
2005	53.597.09	1.809,80	2.020,9	1.067.860	35,78	1,77 (1,99)
2004	42.394.43	1.429,25	1.463,1	438.447	14,66	1,00 (1,03)
2003	37.452.49	1.273,33	1.282,4	766.403	25,88	2,01 (2,04)
2002	37.328.08	1.268,67	1.285,0	250.925	8,46	0,65 (0,67)

Źródło: opracowanie własne

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową odniesione do dochodów wszystkich gmin miejskich województwa mazowieckiego (w %); w porównaniu do wydatków na gospodarkę mieszkaniową odniesionych do dochodów budżetu Mławy (w %):

	Gminy miejskie województwa mazowieckiego (%)	Mława (%)
2006	9,15	2,75
2005	11,01	1,99
2004	4,78	1,03
2003	3,40	2,04
2002	4,47	0,67

Źródło: opracowanie własne

Dane źródłowe dla Mławy (RBD GUS 2006)
 Rok 2006; Ludność 2006=29.799

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową	
ogółem	zł 1.564.466

wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	zł 209.684
wydatki majątkowe ogółem	zł 1.354.781
zakłady gospodarki mieszkaniowej	zł 0
gospodarka gruntami i nieruchomościami	zł 1.212.455

Rok 2005 ; Ludność 2005 = 29.841

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową	
ogółem	zł 1.067.860
wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	zł 166.379
wydatki majątkowe ogółem	zł 901.481
zakłady gospodarki mieszkaniowej	zł 0
gospodarka gruntami i nieruchomościami	zł 458.585

Rok 2004; Ludność 2004= 29.906

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową	
ogółem	zł 438.447
wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	zł 140.234
wydatki majątkowe ogółem	zł 298.213
zakłady gospodarki mieszkaniowej	zł 0
gospodarka gruntami i nieruchomościami	zł 66.793

Rok 2003; Ludność 2003= 29.605

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową	
ogółem	zł 766.403
wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	zł 58.923
wydatki majątkowe ogółem	zł 707.480
zakłady gospodarki mieszkaniowej	zł 0
gospodarka gruntami i nieruchomościami	zł 159.475

Rok 2002; Ludność 2002= 29.646

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową	
ogółem	zł 250.925
wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	zł 113.799
wydatki majątkowe ogółem	zł 137.126
zakłady gospodarki mieszkaniowej	zł 0
gospodarka gruntami i nieruchomościami	zł 163.270

3.Zasoby mieszkaniowe w Mławie – ilość i jakość lokali oraz dynamika zmian 2002-2006

	2006	2005	2004	2003	2002
Mieszkania ogółem	10315	10215	10157	9999	9894
Ilość oddanych do użytku mieszkań w danym roku ogółem	123	75	69	106	83
Przyrost liczby mieszkań	100	58	158	105	bd

w stosunku do roku poprzedniego					
Średnia pow. lokalu mieszkalnego	68,0	67,9	67,7	67,5	67,8
Powierzchnia lokalu mieszkalnego na 1mieszkańca	23,7	23,3	23,2	23,0	21,3
Ilość mieszkań komunalnych	1053	1063	990	990	1041
Ubytek/przyrost lokali komunalnych	-14	+73	0	-51	bd
Średnia pow. mieszkania komunalnego	41,66	41,67	40,72	40,7	44,05
Ilość mieszkań TBS	46	46	23	0	0
Średnia pow. mieszkania w TBS	46,06	46,06	46,04	-	-
Ilość mieszkań we własności pozostałych osób prawnych ⁶	3949	3863	3933	3933	3891
Średnia pow. mieszkania w gestii pozostałych osób prawnych	49,03	49,01	48,83	48,83	48,83
Ilość mieszkań we własności osób fizycznych	5 267	5238	5211	5076	4962
Średnia pow. mieszkania we własności osób fizycznych	87,90	87,39	87,06	87,09	86,27
Lokale mieszkalne oddane do użytku , budowane indywidualnie, na wynajem lub sprzedaż	89	50	46 (i)⁷	64(i)	36(i)
Średnia pow. lokalu mieszkalnego budowane indywidualnie, na wynajem lub sprzedaż	101,56	135,68	125,5	132,4	138
Ilość budynków oddanych do użytku	69	64	58	72	58
Ilość budynków mieszkalnych oddanych do użytku (% udział budynków mieszkalnych w ogólnej liczbie nowych budynków)	41 (59%)	39(60%)	35(60%)	48(66%)	35(60%)
Ilość lokali w nowych budynkach, średnio	3	1,9	1,9	2,2	2,3

⁶ Spółdzielnie, zakłady pracy, inne.

⁷ Indywidualne, w danym roku kategoria na wynajem lub na sprzedaż nie występuje.

% mieszkań wyposażonych w wodociąg	98,2	98,1	98,1	98,1	98,2
% mieszkań wyposażonych w splukiwaną toaletę	93,5	93,4	93,3	93,4	93,5
% mieszkań wyposażonych w łazienkę	89,9	89,7	89,6	89,7	89,6
% mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie	82,9	82,5	82,4	82,4	82,2
% mieszkań wyposażonych w instalację gazową	76,9	76,6	76,5	77,2	77,0
Ilość mieszkań komunalnych poddanych remontowi kapitalnemu		9			

Źródło: opracowanie własne

Dane źródłowe:
2006:

	Jednostka miary	2006
ZASOBY MIESZKANIOWE		
Zasoby mieszkaniowe wg form własności		
ogółem		
mieszkania	miesz.	10.315
izby	izba	38.558
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	702.598
zasoby gmin (komunalne)		
mieszkania	miesz.	1.053
izby	izba	2.628
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	43.874
zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
mieszkania	miesz.	3.701
izby	izba	11.717
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	180.733
zasoby zakładów pracy		
mieszkania	miesz.	182
izby	izba	439
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	8.813
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	5.267
izby	izba	23.441
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	462.975
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	46
izby	izba	126
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	2.118
zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	66

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 25 z 75

izby	izba	207
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	4.085
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		
ogółem		
mieszkania	miesz.	10.315
izby	izba	38.558
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	702.598
w miastach		
mieszkania	miesz.	10.315
izby	izba	38.558
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	702.598
na wsi		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	10.130
ustęp splukiwany	miesz.	9.650
łazienka	miesz.	9.278
centralne ogrzewanie	miesz.	8.546
gaz sieciowy	miesz.	7.934
w miastach		
wodociąg	miesz.	10.130
ustęp splukiwany	miesz.	9.650
łazienka	miesz.	9.278
centralne ogrzewanie	miesz.	8.546
gaz sieciowy	miesz.	7.934
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp splukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	98,2
łazienka	%	89,9
centralne ogrzewanie	%	82,9
na wsi		
wodociąg	%	0
łazienka	%	0
centralne ogrzewanie	%	0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		
1 mieszkania	m2	68,1
na 1 osobę	m2	23,7
DODATKI MIESZKANIOWE		
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych		
ogółem		
ogółem (liczba)	szt	11.559
kwota	zł	1.413.285

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 26 z 75

w zasobie gminnym		
ogółem (liczba)	szt	3.284
kwota	zł	432.501
w zasobie spółdzielczym		
ogółem (liczba)	szt	6.350
kwota	zł	769.186
w zasobie wspólnot mieszkaniowych		
ogółem (liczba)	szt	550
kwota	zł	61.924
w zasobie prywatnym		
ogółem (liczba)	szt	1.025
kwota	zł	113.117
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego		
ogółem (liczba)	szt	59
kwota	zł	7.816
w zasobie innym		
ogółem (liczba)	szt	291
kwota	zł	28.741

2005:

	Jednostka miary	2005
ZASOBY MIESZKANIOWE		
Zasoby mieszkaniowe wg form własności		
ogółem		
mieszkania	miesz.	10.215
izby	izba	38.163
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	693.542
zasoby gmin (komunalne)		
mieszkania	miesz.	1.063
izby	izba	2.649
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	44.304
zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
mieszkania	miesz.	3.671
izby	izba	11.633
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	179.501
zasoby zakładów pracy		
mieszkania	miesz.	183
izby	izba	442
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	8.866
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	5.238
izby	izba	23.268
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	457.774
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	46
izby	izba	126
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	2.118
zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	14
izby	izba	45
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	979
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 27 z 75

ogółem		
mieszkania	miesz.	10.215
izby	izba	38.163
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	693.542
w miastach		
mieszkania	miesz.	10.215
izby	izba	38.163
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	693.542
na wsi		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych osobom fizycznym		
ogółem		
mieszkania	miesz.	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
budynki wielorodzinne		
mieszkania	miesz.	7
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	254
Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwrócone dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom		
mieszkania	miesz.	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	10.026
ustęp splukiwany	miesz.	9.543
łazienka	miesz.	9.166
centralne ogrzewanie	miesz.	8.432
gaz sieciowy	miesz.	7.828
w miastach		
wodociąg	miesz.	10.026
ustęp splukiwany	miesz.	9.543
łazienka	miesz.	9.166
centralne ogrzewanie	miesz.	8.432
gaz sieciowy	miesz.	7.828
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp splukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	98,1
łazienka	%	89,7
centralne ogrzewanie	%	82,5
na wsi		
wodociąg	%	0
łazienka	%	0
centralne ogrzewanie	%	0
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych		

ogółem		
mieszkania	miesz.	519
wysokość zaległości	tys. zł	147,0
ponad 3 miesiące		
mieszkania	miesz.	336
wysokość zaległości	tys. zł	140,0
Postępowania eksmisyjne i eksmisje z lokali mieszkalnych		
toczące się w sądzie postępowania eksmisyjne		
ogółem	jed.	16
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	jed.	16
orzeczone przez sąd eksmisje		
ogółem	jed.	20
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	jed.	19
wykonane eksmisje		
ogółem	jed.	2
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	jed.	1
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		
1 mieszkania	m2	67,9
na 1 osobę	m2	23,3
REMONTY I MODERNIZACJE KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH		
Remonty kapitalne i roboty remontowe mieszkań		
remonty kapitalne		
mieszkania w budynkach wyremontowanych	miesz.	0
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	0
roboty remontowe - wymiana instalacji		
mieszkania	miesz.	0
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	0
roboty remontowe - remont dachu		
mieszkania	miesz.	34
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	30
roboty remontowe - wymiana stolarki budowlanej		
mieszkania	miesz.	29
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	5
Instalacje nowo doprowadzone do mieszkań		
mieszkania		
ogółem	miesz.	9
wodociąg	miesz.	0
kanalizacja	miesz.	9
centralne ogrzewanie	miesz.	0
ciepła woda	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył		
ogółem	miesz.	9
wodociąg	miesz.	0
kanalizacja	miesz.	9
centralne ogrzewanie	miesz.	0
ciepła woda	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Ocieplenie budynków		
mieszkania w budynkach wyremontowanych	miesz.	9
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	9

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 29 z 75

DODATKI MIESZKANIOWE		
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych		
ogółem		
ogółem (liczba)	szt	14.447
kwota	zł	1.704.688
w zasobie gminnym		
ogółem (liczba)	szt	4.099
kwota	zł	504.523
w zasobie spółdzielczym		
ogółem (liczba)	szt	7.980
kwota	zł	954.124
w zasobie wspólnot mieszkaniowych		
ogółem (liczba)	szt	666
kwota	zł	74.175
w zasobie prywatnym		
ogółem (liczba)	szt	1.310
kwota	zł	132.247
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego		
ogółem (liczba)	szt	33
kwota	zł	2.887
w zasobie innym		
ogółem (liczba)	szt	359
kwota	zł	36.732

2004:

	Jednostka miary	2004
ZASOBY MIESZKANIOWE		
Zasoby mieszkaniowe wg form własności		
ogółem		
mieszkania	miesz.	10.157
izby	izba	37.911
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	687.122
zasoby gmin (komunalne)		
mieszkania	miesz.	990
izby	izba	2.386
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	40.322
zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
mieszkania	miesz.	3.676
izby	izba	11.648
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	179.665
zasoby zakładów pracy		
mieszkania	miesz.	243
izby	izba	649
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	11.419
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	5.211
izby	izba	23.120
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	453.678
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	23
izby	izba	63
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	1.059

zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	14
izby	izba	45
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	979
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		
ogółem		
mieszkania	miesz.	10.157
izby	izba	37.911
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	687.122
w miastach		
mieszkania	miesz.	10.157
izby	izba	37.911
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	687.122
na wsi		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	9.968
ustęp splukiwany	miesz.	9.481
łazienka	miesz.	9.102
centralne ogrzewanie	miesz.	8.367
gaz sieciowy	miesz.	7.772
w miastach		
wodociąg	miesz.	9.968
ustęp splukiwany	miesz.	9.481
łazienka	miesz.	9.102
centralne ogrzewanie	miesz.	8.367
gaz sieciowy	miesz.	7.772
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp splukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	98,1
łazienka	%	89,6
centralne ogrzewanie	%	82,4
na wsi		
wodociąg	%	0
łazienka	%	0
centralne ogrzewanie	%	0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		
1 mieszkania	m2	67,7
na 1 osobę	m2	23,2
DODATKI MIESZKANIOWE		
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych		
ogółem		

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 31 z 75

ogółem (liczba)	szt	16.446
kwota	zł	2.036.816
w zasobie gminnym		
ogółem (liczba)	szt	4.507
kwota	zł	558.017
w zasobie spółdzielczym		
ogółem (liczba)	szt	9.320
kwota	zł	1.189.538
w zasobie wspólnot mieszkaniowych		
ogółem (liczba)	szt	782
kwota	zł	90.612
w zasobie prywatnym		
ogółem (liczba)	szt	1.377
kwota	zł	151.685
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego		
ogółem (liczba)	szt	13
kwota	zł	632
w zasobie innym		
ogółem (liczba)	szt	447
kwota	zł	46.332

2003:

	Jednostka miary	2003
ZASOBY MIESZKANIOWE		
Zasoby mieszkaniowe wg form własności		
ogółem		
mieszkania	miesz.	9.999
izby	izba	37.272
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	674.471
zasoby gmin (komunalne)		
mieszkania	miesz.	990
izby	izba	2.386
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	40.322
zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
mieszkania	miesz.	3.676
izby	izba	11.648
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	179.665
zasoby zakładów pracy		
mieszkania	miesz.	243
izby	izba	649
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	11.419
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	5.076
izby	izba	22.544
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	442.086
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	14
izby	izba	45

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 32 z 75

powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	979
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		
ogółem		
mieszkania	miesz.	9.999
izby	izba	37.272
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	674.471
w miastach		
mieszkania	miesz.	9.999
izby	izba	37.272
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	674.471
na wsi		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych osobom fizycznym		
ogółem		
mieszkania	miesz.	2
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	120
budynki wielorodzinne		
mieszkania	miesz.	45
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	2.164
Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwrócone dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom		
mieszkania	miesz.	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	9.810
ustęp splukiwany	miesz.	9.341
łazienka	miesz.	8.967
centralne ogrzewanie	miesz.	8.235
gaz sieciowy	miesz.	7.722
w miastach		
wodociąg	miesz.	9.810
ustęp splukiwany	miesz.	9.341
łazienka	miesz.	8.967
centralne ogrzewanie	miesz.	8.235
gaz sieciowy	miesz.	7.722
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp splukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań		
w miastach		
wodociąg	%	98,1
łazienka	%	89,7
centralne ogrzewanie	%	82,4
na wsi		
wodociąg	%	0
łazienka	%	0

centralne ogrzewanie	%	0
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych		
ogółem		
mieszkania	miesz.	505
wysokość zaległości	tys. zł	183,0
ponad 3 miesiące		
mieszkania	miesz.	314
wysokość zaległości	tys. zł	156,0
Postępowania eksmisyjne i eksmisje z lokali mieszkalnych		
toczące się w sądzie postępowania eksmisyjne		
ogółem	jed.	9
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	jed.	9
orzeczone przez sąd eksmisje		
ogółem	jed.	7
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	jed.	7
wykonane eksmisje		
ogółem	jed.	1
z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	jed.	1
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		
1 mieszkania	m2	67,5
na 1 osobę	m2	23,0
REMONTY I MODERNIZACJE KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH		
Remonty kapitalne i roboty remontowe mieszkań		
remonty kapitalne		
mieszkania	miesz.	0
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	0
roboty remontowe - wymiana instalacji		
mieszkania	miesz.	6
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	5
roboty remontowe - remont dachu		
mieszkania	miesz.	41
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	18
roboty remontowe - wymiana stolarki budowlanej		
mieszkania	miesz.	125
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	19
Instalacje nowo doprowadzone do mieszkań		
mieszkania		
ogółem	miesz.	0
wodociąg	miesz.	0
kanalizacja	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
ciepła woda	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył		
ogółem	miesz.	0
wodociąg	miesz.	0
kanalizacja	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
ciepła woda	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Ocieplenie budynków		

mieszkania w budynkach wyremontowanych	miesz.	0
mieszkania, których remont bezpośrednio dotyczył	miesz.	0

2002:

	Jednostka miary	2002
LUDNOŚĆ		
Ludność w mieszkaniach		
ogółem	osoba	29.301
ZASOBY MIESZKANIOWE		
Zasoby mieszkaniowe wg form własności		
ogółem		
mieszkania	miesz.	9.427 <i>kor.:9894⁸</i>
izby	izba	35.413
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	638.711
zasoby gmin (komunalne)		
mieszkania	miesz.	1.041
izby	izba	2.777
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	45.860
zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
mieszkania	miesz.	3.634
izby	izba	11.524
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	177.629
zasoby zakładów pracy		
mieszkania	miesz.	243
izby	izba	649
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	11.419
zasoby osób fizycznych		
mieszkania	miesz.	4.962
izby	izba	21.816
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	428.115
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	0
zasoby pozostałych podmiotów		
mieszkania	miesz.	14
izby	izba	45
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	979
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji		
ogółem		
mieszkania	miesz.	9.427
izby	izba	35.413
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	638.711
w miastach		
mieszkania	miesz.	9.427
izby	izba	35.413
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	638.711
na wsi		
mieszkania	miesz.	0
izby	izba	0

⁸ skorygowano na podstawie wyliczeń tj.zsumowania liczby lok. W poszczególnych kategoriach

powierzchnia użytkowa mieszkań m2		0
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne		
ogółem		
wodociąg	miesz.	9.725
ustęp spłukiwany	miesz.	9.251
łazienka	miesz.	8.871
centralne ogrzewanie	miesz.	8.140
gaz sieciowy	miesz.	7.626
w miastach		
wodociąg	miesz.	9.725
ustęp spłukiwany	miesz.	9.251
łazienka	miesz.	8.871
centralne ogrzewanie	miesz.	8.140
gaz sieciowy	miesz.	7.626
na wsi		
wodociąg	miesz.	0
ustęp spłukiwany	miesz.	0
łazienka	miesz.	0
centralne ogrzewanie	miesz.	0
gaz sieciowy	miesz.	0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		
1 mieszkania	m2	67,8
na 1 osobę	m2	21,7

4.Ludność Mławy, jej struktura i prognoza demograficzna do roku 2020

Omawiając zagadnienie relacji pomiędzy aktualną liczbą ludności Mławy i jej strukturą a zagadnieniem wypracowania polityki mieszkaniowej, należy wg mnie po raz kolejny zaznaczyć występującą, a w mojej ocenie znaczną, rozbieżność w dostępnych danych obrazujących tę kwestię. Otrzymane dane z zasobu UM określają liczbę ludności Mławy na rok 2006 jako 30 609, natomiast dane GUS za ten sam rok wskazują 29 799. Różnica, tj. 810 osób, stanowi 2,6% liczby ludności wg danych UM i 2,7% w stosunku do danych GUS.

Powierzchnia i liczba ludności Mławy

Rok	Powierzchnia	Liczba mieszkańców
2000	25,35 km ²	30 712
2001		30 809
2002		30 749
2003		30 641
2004	34,80 km ²	30 846
2005		30 794
2006		30 609

Źródło: Wydział Spraw Obywatelskich UM Mławy

Zatem spadek ludności w ciągu ostatnich 6 lat wynosi 103 (0,335% w stosunku do roku wyjściowego)

Wg danych RBD GUS liczba ludności w tym samym czasie kształtowała się następująco:

Rok	Powierzchnia	Liczba mieszkańców
2000	25,35 km ²	29.520
2001		29.665
2002		29.646 (29422) ⁹
2003		29.605
2004	34,80 km ²	29.906
2005		29.841
2006		29799

Źródło :opracowanie własne, z wykorzystaniem materiałów Wydziału Spraw Obywatelskich UM Mławy

Zatem spadek ludności w ciągu ostatnich 6 lat wg tych danych wynosi 279 (0,994% w stosunku do roku wyjściowego) , i jest w wartościach bezwzględnych ponad dwukrotnie wyższy od wyliczonego na podstawie danych UM. Różnica w procentowym ubytku liczby mieszkańców jest znacząca (wskaźnik wg danych GUS jest prawie trzykrotnie wyższy i sugeruje przez to dalszy, i szybszy w stosunku do danych UM spadek ludności) .

Rozbieżności w danych statystycznych, charakteryzujących Mławę, nie tylko w aspekcie ludnościowym, były już kilkakrotnie sygnalizowane. Dokonywanie analiz porównawczych z odniesieniem do innych miast lub danych ogólnokrajowych wymaga przyjęcia wspólnego odniesienia statystycznego, zatem materiał ten bazuje głównie na danych GUS.

Wg informacji uzyskanych z UM zakłada się, że dotychczasową prognozę demograficzną należy skorygować, a w kolejnych latach liczba ludności kształtować się powinna w następujący sposób:

⁹ W nawiasie podano liczbę ludności wg Spisu Powszechnego 2002.

2010r. - 31 500 Mieszkańców (M)

2015r. - 32 000 M

2020r. - 32 500 M

Ruch naturalny i przyrost naturalny w Mławie w latach 2000 -2006

Rok	Ogółem	Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny
2000	30 712	370	243	127 (46)
2001	30 809	340	235	105 (46)
2002	30 749	302	240	62 (33)
2003	30 641	336	299	37(-12)
2004	30 846	308	295	13 (19)
2005	30 794	277	245	32 (2)
2006	30 609	340	297	43 (32)

Uwaga: w kolumnie przyrost naturalny (w nawiasie) podałam dane GUS dla zobrazowania różnic w stosowanych źródłach informacji.

Źródło: Urząd Miasta w Mławie, Wydział Spraw Obywatelskich;

Struktura ludności Mławy w latach 2000 - 2006

Rok	Ogółem	Ogółem		Wiek							
				Przedprodukcyjny			Produkcyjny		Poprodukcyjny		
		mężczyźni	kobiety	0-6	7-15	16-18	mężczyźni	kobiety	mężczyźni	kobiety	
2000	30 712	14 774	15 938	2 349	4 313	1 786	9 346	9 371	1 034	2 513	
2001	30 809	14 811	15 998	2 274	4 143	1 747	9 493	9 505	1 075	2 572	
2002	30 749	14 764	15 985	2 160	3 982	1 675	9 567	9 618	1 114	2 633	
2003	30 641	14 716	15 925	2 078	3 821	1 606	9 648	9 706	1 150	2 632	

2004	30 846	14 833	16 013	2 072	3 660	1 548	9 869	9 849	1 175	2 673
2005	30 794	14 783	16 011	2 007	3 447	1 541	9 959	9 964	1 194	2 682
2006	30 609	14 663	15 946	1 968	3 292	1 477	9 960	10 008	1 215	2 689

Źródło: Urząd Miasta w Mławie, Wydział Spraw Obywatelskich

Zbiorcza analiza danych pokazujących dynamikę zmian w liczbie i strukturze ludności Mławy w latach 2000-2006 (pomijając rozbieżności w liczbie ludności) oraz naturalnego ruchu ludności w tym samym okresie zmusza do stwierdzenia, że realistyczna ocena lokalnych i ponadlokalnych trendów demograficznych w okresie do roku 2020 wyklucza zakładany wzrost ludności w oparciu o ruch naturalny. Wobec niewielkiego, wg danych UM- stałego i od trzech lat rosnącego przyrostu naturalnego oraz przy obserwowanej w skali kraju powolnej zmianie tendencji demograficznych (od 2006 wzrost liczby urodzeń, wydłużanie się długości życia) przyjąć można predykcję względnej naturalnej stabilności ludnościowej Mławy.

Przy założeniu całkowitego zahamowania odpływu ludności z Mławy (migracje), osiągnięcie założonego przez UM wzrostu liczby mieszkańców przekłada się na następujący ruch ludności w wyniku migracji do Mławy, począwszy od tego roku (2007).

	Wyjściowa liczba ludności		Założona	Pożądany
	Dane miejskie	Dane GUS	liczba	przyrost,
	30 609	29 799	ludności	co najmniej :
2006				
2010			31500	891
2015			32000	500
2020			32500	500
Razem				1891

Zaokrąglając i optymistycznie przyjmując „2+1” za podstawowy, rozwojowy typ gospodarstwa domowego¹⁰ postulowany wzrost liczby ludności skutkować może potrzebą stworzenia warunków do zamieszkania dla ok. 630 nowych gospodarstw domowych w ciągu kolejnych 14 lat (średnio 45 rocznie).

Dla dokonania oceny reprezentatywności wyników ankiety przeprowadzonej dla zbadania preferencji mieszkaniowych Mławian oraz w celu zobrazowania aktualnej struktury ludnościowej miasta w układach istotnych dla poszukiwania optymalnej polityki mieszkaniowej zebrano i przeanalizowano dostępne dane za rok 2006 :

Struktura mieszkańców wg płci i wieku, 2006 , baza = faktycznie zamieszkujący tj 29.702 Mławian:

Wiek w latach	Mężczyźni	Kobiety	Razem	%	%
19 i mniej	3749	3548	7297	24,56	41,35
20- 29	2549	2445	4985	16,78	
30- 34	974	1018	1992	6,7	12,68
35- 39	880	897	1777	5,98	

¹⁰ jest to typ gospodarstwa również najliczniej reprezentowany wśród respondentów ankiety

40- 44	902	1058	1960	6,59	15,29
45- 49	1215	1307	2585	8,7	
50 i więcej	3888	5220	9108	30,66	30,66

Źródło: opracowanie własne, na podstawie RBD GUS

Aktywność ekonomiczna mieszkańców Mławy:

Jednostka miary		2006	
PRACUJĄCY W GŁÓWNYM MIEJSCU PRACY			
Pracujący wg płci			
ogółem	osoba	11.668	
mężczyźni	osoba	5.646	
kobiety	osoba	6.022	
BEZROBOCIE			
Bezrobotni zarejestrowani wg płci			
ogółem	osoba	1.920	
mężczyźni	osoba	844	
kobiety	osoba	1.076	

Źródło: RBD GUS 2006

Na 19996 osób w wieku produkcyjnym (dane UM), w 2006r. pracowało 58,35 %, a wskaźnik bezrobocia wynosił ok. 9,6%

Struktura wykształcenia mieszkańców Mławy w 2002r.:

Rodzaj wykształcenia	Ilość osób	%
podstawowe	12755	51,6
zawodowe	5169	20,9
średnie	8814	35,6
wyższe	2264	9,1

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych Spisu Powszechnego 2002 (Baza ludnościowa 24722= liczba mieszkańców nie podlegająca obowiązkowi szkolnemu)

Dane źródłowe:

		Jednostka miary	2006
STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY			
Ludność wg miejsca zameldowania/zamieszkania i płci			
ogółem			
stałe miejsce zameldowania			
stan na 30 VI			
ogółem	osoba	29.799	
mężczyźni	osoba	14.203	
kobiety	osoba	15.596	
stan na 31 XII			
ogółem	osoba	29.744	
mężczyźni	osoba	14.159	
kobiety	osoba	15.585	

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 40 z 75

faktyczne miejsce zamieszkania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	29.702
mężczyźni	osoba	14.164
kobiety	osoba	15.538
stan na 31 XII		
ogółem	osoba	29.648
mężczyźni	osoba	14.098
kobiety	osoba	15.550
w miastach		
stałe miejsce zameldowania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	29.799
mężczyźni	osoba	14.203
kobiety	osoba	15.596
stan na 31 XII		
ogółem	osoba	29.744
mężczyźni	osoba	14.159
kobiety	osoba	15.585
faktyczne miejsce zamieszkania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	29.702
mężczyźni	osoba	14.164
kobiety	osoba	15.538
stan na 31 XII		
ogółem	osoba	29.648
mężczyźni	osoba	14.098
kobiety	osoba	15.550
na wsi		
stałe miejsce zameldowania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0
stan na 31 XII		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0
faktyczne miejsce zamieszkania		
stan na 30 VI		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0
stan na 31 XII		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	0
Ruch naturalny wg płci		
Urodzenia żywe		
ogółem	osoba	327
mężczyźni	osoba	148

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 41 z 75

kobiety	osoba	179
Zgony ogółem		
ogółem	osoba	295
mężczyźni	osoba	158
kobiety	osoba	137
Zgony niemowląt		
ogółem	osoba	3
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	3
Przyrost naturalny		
ogółem	osoba	32
mężczyźni	osoba	-10
kobiety	osoba	42
Ludność w wieku mniej niż 20 lat wg płci i wieku		
ogółem		
0	osoba	321
1	osoba	258
2	osoba	287
3	osoba	296
4	osoba	290
5	osoba	298
6	osoba	295
7	osoba	318
8	osoba	316
9	osoba	286
10	osoba	363
11	osoba	357
12	osoba	396
13	osoba	410
14	osoba	404
15	osoba	413
16	osoba	464
17	osoba	529
18	osoba	493
19	osoba	497
mężczyźni		
0	osoba	145
1	osoba	134
2	osoba	160
3	osoba	145
4	osoba	137
5	osoba	160
6	osoba	162
7	osoba	159
8	osoba	163
9	osoba	137
10	osoba	206
11	osoba	186
12	osoba	204
13	osoba	202
14	osoba	214

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 42 z 75

15	osoba	210
16	osoba	249
17	osoba	284
18	osoba	240
19	osoba	252
kobiety		
0	osoba	176
1	osoba	124
2	osoba	127
3	osoba	151
4	osoba	153
5	osoba	138
6	osoba	133
7	osoba	159
8	osoba	153
9	osoba	149
10	osoba	157
11	osoba	171
12	osoba	192
13	osoba	208
14	osoba	190
15	osoba	203
16	osoba	215
17	osoba	245
18	osoba	253
19	osoba	245
Ludność wg grup wieku i płci		
ogółem		
ogółem	osoba	29.648
mężczyźni	osoba	14.098
kobiety	osoba	15.550
0-4		
ogółem	osoba	1.452
mężczyźni	osoba	721
kobiety	osoba	731
5-9		
ogółem	osoba	1.513
mężczyźni	osoba	781
kobiety	osoba	732
10-14		
ogółem	osoba	1.930
mężczyźni	osoba	1.012
kobiety	osoba	918
15-19		
ogółem	osoba	2.396
mężczyźni	osoba	1.235
kobiety	osoba	1.161
20-24		
ogółem	osoba	2.741
mężczyźni	osoba	1.386
kobiety	osoba	1.355

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 43 z 75

25-29		
ogółem	osoba	2.244
mężczyźni	osoba	1.154
kobiety	osoba	1.090
30-34		
ogółem	osoba	1.992
mężczyźni	osoba	974
kobiety	osoba	1.018
35-39		
ogółem	osoba	1.777
mężczyźni	osoba	880
kobiety	osoba	897
40-44		
ogółem	osoba	1.960
mężczyźni	osoba	902
kobiety	osoba	1.058
45-49		
ogółem	osoba	2.585
mężczyźni	osoba	1.215
kobiety	osoba	1.370
50-54		
ogółem	osoba	2.378
mężczyźni	osoba	1.097
kobiety	osoba	1.281
55-59		
ogółem	osoba	2.050
mężczyźni	osoba	932
kobiety	osoba	1.118
60-64		
ogółem	osoba	1.138
mężczyźni	osoba	543
kobiety	osoba	595
65-69		
ogółem	osoba	1.067
mężczyźni	osoba	410
kobiety	osoba	657
70 i więcej		
ogółem	osoba	2.425
mężczyźni	osoba	856
kobiety	osoba	1.569
Ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci		
ogółem		
ogółem	osoba	29.648
mężczyźni	osoba	14.098
kobiety	osoba	15.550
w wieku przedprodukcyjnym		
ogółem	osoba	6.301
mężczyźni	osoba	3.257
kobiety	osoba	3.044
w wieku produkcyjnym		
ogółem	osoba	19.260

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilansu Otwarcia
 październik, 2007

Strona 44 z 75

mężczyźni	osoba	9.575
kobiety	osoba	9.685
w wieku poprodukcyjnym		
ogółem	osoba	4.087
mężczyźni	osoba	1.266
kobiety	osoba	2.821
Ludność w wieku przedprodukcyjnym (14 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci		
ogółem		
ogółem	osoba	29.648
mężczyźni	osoba	14.098
kobiety	osoba	15.550
w wieku przedprodukcyjnym - poniżej 15 lat		
ogółem	osoba	4.895
mężczyźni	osoba	2.514
kobiety	osoba	2.381
w wieku produkcyjnym: 15-59 lat kobiety, 15-64 lata mężczyźni		
ogółem	osoba	20.666
mężczyźni	osoba	10.318
kobiety	osoba	10.348
w wieku poprodukcyjnym		
ogółem	osoba	4.087
mężczyźni	osoba	1.266
kobiety	osoba	2.821
Mażeństwa		
ogółem	para	197
Wskaźnik obciążenia demograficznego		
ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	53,9
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	osoba	64,9
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	osoba	21,2
Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem		
w wieku przedprodukcyjnym	%	21,3
w wieku produkcyjnym	%	65,0
w wieku poprodukcyjnym	%	13,8
Ludność wskaźniki modułu gminnego		
ludność na 1 km ²	osoba	852
kobiety na 100 mężczyzn	osoba	110
mażeństwa na 1000 ludności	para	6,6
urodzenia żywe na 1000 ludności	osoba	11,0
zgony na 1000 ludności	osoba	9,9
przyrost naturalny na 1000 ludności	osoba	1,1
MIGRACJE WEWNĘTRZNE I ZAGRANICZNE		
Migracje na pobyt stały gminne wg typu, kierunku i płci migrantów		
zameldowania		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	273
mężczyźni	osoba	119
kobiety	osoba	154
zagranica		
ogółem	osoba	2
mężczyźni	osoba	0
kobiety	osoba	2

Pierwszy etap prac nad Polityką Mieszkaniową Mławy
Mieszkaniowy Bilans Otwarcia
 październik, 2007

Strona 45 z 75

wymeldowania		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	419
mężczyźni	osoba	192
kobiety	osoba	227
zagranica		
ogółem	osoba	2
mężczyźni	osoba	1
kobiety	osoba	1
saldo migracji		
w ruchu wewnętrznym		
ogółem	osoba	-146
mężczyźni	osoba	-73
kobiety	osoba	-73
zagranica		
ogółem	osoba	0
mężczyźni	osoba	-1
kobiety	osoba	1
Migracje na pobyt stały gminne wg typu i kierunku		
zameldowania		
ogółem	osoba	275
miasta	osoba	80
wieś	osoba	193
zagranica	osoba	2
wymeldowania		
ogółem	osoba	421
miasta	osoba	232
wieś	osoba	187
zagranica	osoba	2

WYKSZTAŁCENIE LUDNOŚCI	
Ludność wg płci i poziomu wykształcenia	
ogółem	
wyższe	osoba 2.264
policealne	osoba 889
średnie razem	osoba 8.814
średnie ogólnokształcące	osoba 1.988
średnie zawodowe	osoba 6.826
zasadnicze zawodowe	osoba 5.169
podstawowe ukończone	osoba 6.650
podstawowe nieukończone i bez wykształcenia	osoba 936

Źródło : dane Spisu Powszechnego, 2002

5. Komunalny zasób mieszkaniowy Mławy – stan i potrzeby

ilość mieszkań komunalnych	1074
ilość budynków mieszkalnych w 100% własności miasta	92
ilość budynków we współwłasności miasta i osób prywatnych (wspólnoty)	49

razem	141
ilość mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot	377
ilość mieszkań prywatnych w budynkach wspólnot	437
ilość budynków wspólnot w których liczba lokali prywatnych jest większa niż 50% liczby lokali w budynku	27

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UM i TBS sp. Zo.o. , stan 19.06.2007r.

Lokale mieszkalne – dynamika zmian w latach 2002-2006

	2006	2005	2004	2003	2002
Mieszkania ogółem	10315	10215	10157	9999	9894
Ilość mieszkań komunalnych	1053	1063	990	990	1041
% udział mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym miasta	10,20	10,40	9,74	9,9	10,52
Ubytek/przyrost lokali komunalnych	-14	+73	0	-51	bd
ilość komunalnych lokali wskazanych do zasiedlenia ¹¹ (w nawiasie socjalne)	24(1)	17(2)	27(1)	20 (2)	bd
Średnia pow. mieszkania komunalnego	41,66	41,67	40,72	40.7	44,05
% budynków z komunalnymi lokalami mieszkalnymi, wyposażonych w:					

¹¹ w roku 2007 wskazano do zasiedlenia 5 lokali mieszkalnych

wodociąg	98,5 (98,2) ¹²				
spłukiwaną toaletę	82,2 (93,5)				
łazienkę	33,3 (89,9)				
centralne ogrzewanie	23,4 (82,9)				
instalację gazową	38,2 (76,9)				
Ilość mieszkań komunalnych poddanych remontowi kapitalnemu	0	9	0	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych źródłowych pokazanych w cz. 3 Materiałów

Komunalny zasób socjalny (do zachowania), budynki i ich wyposażenie; wg listy sporządzonej przez UM w październiku 2007

Dane o budynku	adres	technologia	Ilość lokali	Wyposażenie budynku						PU
				CO	CW	W	K	G	Ł	
Graniczna 58	drewniana	5			+	+				140
Plac 1. maja 1a	drewniana	2			+	+				54
Plac 1. maja 1b	murowa	1			+	+				33
Smolarnia 6	murowa	27			+	+		+	+	831
Willowa 8	drewniana	16								256
Razem		51								1314
			Średnia PU lokalu						25,7	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

Skróty:

CO centralne ogrzewanie

CW ciepła woda

¹² w nawiasie, dla porównania podano % udział ogółu lokali mieszkalnych w mieście wyposażonych w omawianą instalację w ogólnej liczbie mieszkań w Mławie

W woda
 K kanalizacja
 G gaz
 Ł łazienka
 WC splukiwana toaleta

Budynki komunalne¹³ i ich wyposażenie¹⁴, wskazane (typowane) do rozbiórki w zestawieniu sporządzonym przez UM w październiku 2007

Dane o budynku	adres	PU	Ilość lokali	Wyposażenie budynku						
				CO	CW	W	K	G	Ł	WC
Padlewskiego 20		135	5			+				
Płocka 41		176	4			+				
Płocka 41a		78	3			+				
Narutowicza 11		169	4			+	+			
18.stycznia 4a ¹⁵		106	2	+		+	+			+
18.stycznia 6		93	3 ¹⁶ (9)			+	+			+
18.stycznia 14		47	1 ¹⁷ (3)			+				
18.stycznia 14b		78	2 ¹⁸ (1)			+				

¹³ wyłuszczone adresy budynków w których znajdują się lokale socjalne

¹⁴ dane bazowe wg załącznika nr 1 do Uchwały Nr IV/23/2006 Rady Miejskiej w Mławie z 28 grudnia 2006r., jeśli w innych materiałach UM zawarte są informacje odbiegające od tych ujętych w tym załączniku to zostało to zaznaczone w kolejnych przypisach;

¹⁵ w zestawieniu UM z 17.10.2007 podano numer policyjny "4"

¹⁶ w nawiasie liczba potrzebnych lokali zamiennych podana w zestawieniu z 17.10.2007

¹⁷ w nawiasie liczba potrzebnych lokali zamiennych podana w zestawieniu z 17.10.2007

¹⁸ w nawiasie liczba potrzebnych lokali zamiennych podana w zestawieniu z 17.10.2007

18.stycznia 14c	60	2			+				
18.stycznia 14d	95	3 ¹⁹ (1)			+				
Warszawska 7	164	8			+	+			
Warszawska 40	171	6			+	+			
Warszawska 52a	172	3			+	+			+
Wójtostwo 95	52	1			+				
Razem	1596	47 (52)							
Średnia PU lokalu	33,95								

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

**Potrzeby mieszkaniowe do realizacji w zasobie komunalnym,
 zestawione na podstawie informacji z UM w październiku 2007**

Lokale socjalne	Lokale zamienne	Lokale tymczasowe	Lokale komunalne	Razem
126 (143) ²⁰	15	1	69	211
z czego, w wyniku:				
rozbiórki budynku				
4	15		33	52
wyroku eksmisyjnego				
100		1		101

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM

¹⁹ w nawiasie liczba potrzebnych lokali zamiennych podana w zestawieniu z 17.10.2007

²⁰ w materiale Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z 19.09.2007 wskazano zapotrzebowanie na - łącznie -143 lokale socjalne

6. Ankieta i jej wyniki, omówienie rezultatów wraz z komentarzem

Dla zbadania preferencji mieszkaniowych i opinii na temat usług mieszkaniowych latem 2007 roku przeprowadzona została ankieta, której formularz znajduje się poniżej:

ANKIETA

Miasto Mława zamierza opracować Politykę Mieszkaniową Miasta. Aby polityka ta była w pełni dostosowana do potrzeb mieszkaniowych Mławian, konieczne jest zbadanie ich oczekiwań i preferencji. W tym celu przeprowadzana jest niniejsza ankieta. Prosimy o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania.

1. Który rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy?
 - mieszkanie w dużym bloku, kamienicy
 - mieszkanie w niewielkim budynku (4-6 mieszkań)
 - dom w zabudowie szeregowej
 - dom -bliźniak
 - dom wolnostojący
 - inne/ proszę podać jakie:

2. Jaki metraż lokalu Pani/Pan preferuje?
 - do 35 m² 35-50 m² 50-70 m²
 - 70 – 100 m² powyżej 100 m²

3. Preferowana ilość pokoi w mieszkaniu:
 - 1 pokój 2 pokoje
 - 3 pokoje więcej, proszę określić ile pokoi

4. W przypadku zakupu mieszkania zainteresowana jest Pani/Pan lokalem:
 - w standardzie podstawowym - stan surowy
 - w stanie wykończonym „pod klucz”

5. Proszę zaznaczyć jakie pomieszczenia są Pani/Panu potrzebne poza lokalem mieszkalnym? (można zaznaczyć kilka opcji)
 - garaż piwnica miejsce parkingowe
 - pomieszczenie gospodarcze inne, proszę podać jakie

6. Proszę określić preferowane otoczenie lokalu (można zaznaczyć kilka opcji):
- punkty handlowo-usługowe na osiedlu
 - plac zabaw na osiedlu
 - centrum handlowe w pobliżu
 - szkoły i przychodnie w pobliżu
 - tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe)
 - tereny zielone w pobliżu (las, park)
 - inne, proszę opisać jakie
-
7. Preferowany tytuł do lokalu
- własność
 - wynajem
 - spółdzielcze prawo do lokalu
8. Proszę określić płeć:
- kobieta
 - mężczyzna
9. Proszę określić wykształcenie:
- wyższe
 - średnie
 - zawodowe
 - podstawowe
10. Proszę podać swój wiek:
- do 30 lat
 - 30 – 35 lat
 - 35 – 40 lat
 - 40 – 50 lat
 - pow. 50 lat
11. Proszę podać liczbę osób w gospodarstwie domowym:
- 1 osoba
 - 2 osoby
 - 3 osoby
 - 4 osoby
 - więcej

12. Proszę określić źródło dochodów:
- umowa o pracę praca dorywcza
 renta/emerytura zasiłki
 własna firma- samozatrudnienie
 inne, proszę określić jakie:
13. Jakie są łączne dochody miesięczne netto Pani/Pana gospodarstwa domowego
- do 1 000 zł. 1 000 – 1 500 zł.
 1 500zł – 2 000zł. 2 000zł – 3 000zł.
 powyżej 3 000 zł.
14. Jaka jest wysokość Pani/Pana aktualnych miesięcznych stałych wydatków mieszkaniowych bez opłat za media (czynsz albo opłaty z tytułu eksploatacji i wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty albo czynsz i spłata kredytu)?
- do 200 zł. 200-300 zł. 300-400 zł.
 400-500 zł. 500-600 zł. 600-800 zł.
 powyżej 800 zł.
15. Jaka jest przeciętna wysokość Pani/Pana miesięcznych opłat za media (woda i ścieki, gaz, prąd)?
- do 100 zł. 100-200 zł. 200-300 zł.
 300-400 zł. powyżej 400 zł.
16. Jaka jest wysokość wydatków mieszkaniowych które skłonna byłaby Pani/Pan ponosić miesięcznie (czynsz+ opłaty za media)?
- do 300 zł. 300-400 zł. 400-500 zł
 500 zł-600 zł 600-800 zł powyżej 800 zł
17. Jaka jest Pani/Pana aktualna sytuacja mieszkaniowa?
- mieszkam w samodzielny mieszkanie
 mieszkam z rodzicami
 mieszkam z dorosłymi dziećmi
18. Proszę wskazać obecną formą władania mieszkaniem:
- posiadam własne mieszkanie, proszę podać liczbę pokoi w mieszkaniu:
- posiadam własny dom, proszę podać liczbę pokoi w domu:.....
- wynajmuję od gminy, proszę podać liczbę pokoi w wynajmowanym mieszkaniu:
- wynajmuję od osoby prywatnej, proszę podać liczbę pokoi w wynajmowanym mieszkaniu:
- wynajmuję pokój
19. Czy w ciągu najbliższych 5 lat planuje Pani/Pan zmienić mieszkanie?
- tak nie
20. Jeśli tak , w jaki sposób planuje Pani/Pan tego dokonać?
- poszukuję mieszkania do wynajęcia
 zamierzam nabyć mieszkanie
 zamierzam nabyć działkę i budować dom
 chcę zamienić mieszkanie na inne

Wypełnioną ankietę proszę przesłać drogą mailową na adres ue@mlawa.pl lub złożyć w Urzędzie Miasta w Mławie do pok. nr 36 lub urny wystawionej na parterze przy kasach do dnia 13 sierpnia 2007r.

Wyniki ankiety przedstawione poniżej zebrali i zestawili pracownicy UM Mławy :

Liczba wydanych ankiet	1000
Wypełnione ankiety	373
Zwrot	37%

1. Który rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy (%)

1. dom wolnostojący	63,0
2. mieszkanie w niewielkim budynku (4-6 mieszkań)	14,2
3. mieszkanie w dużym bloku, kamienicy	12,1
4. dom w zabudowie szeregowej	7,8
5. dom –bliźniak	2,1
6. inne/ proszę podać jakie:	0,8

17. Jaki metraż lokalu Pani/Pan preferuje? (% ankietowanych)

70 – 100 m ²	39,4
powyżej 100 m ²	26,0
50-70 m ²	18,0
35-50 m ²	13,4
do 35 m ²	3,2

18. Preferowana ilość pokoi w mieszkaniu:

więcej, proszę określić ile pokoi	47,4
3 pokoje	39,7
2 pokoje	11,3
1 pokój	1,6

19. W przypadku zakupu mieszkania zainteresowana jest Pani/Pan lokalem:

w standardzie podstawowym - stan surowy	30,6
w stanie wykończonym „pod klucz”	69,4

**20. Proszę zaznaczyć jakie pomieszczenia są Pani/Panu potrzebne poza lokalem mieszkalnym?
(można zaznaczyć kilka opcji)**

Garaż, piwnica	18,2
Garaż	16,0
Garaż, piwnica, miejsce parkingowe	15,0
Garaż, piwnica, miejsce parkingowe, pomieszczenie gospodarcze	13,4
Garaż, piwnica, pomieszczenie gospodarcze	12,9
Garaż, pomieszczenie gospodarcze	5,3
piwnica	5,1
Garaż, miejsce parkingowe,	4,3
miejsce parkingowe	1,9
Pomieszczenie gospodarcze	1,9
Garaż, miejsce parkingowe, pomieszczenie gospodarcze	1,1

21. Proszę określić preferowane otoczenie lokalu (można zaznaczyć kilka opcji):

W ankiecie zaproponowano:

1. Punkty handlowo-usługowe na osiedlu
2. plac zabaw na osiedlu
3. centrum handlowe w pobliżu
4. szkoły i przychodnie w pobliżu
5. tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe)
6. tereny zielone w pobliżu (las, park)
7. inne, proszę opisać jakie

Ankietowani wybrali: (%)

tereny zielone w pobliżu (las, park)	15,0
Punkty handlowo-usługowe na osiedlu, plac zabaw, szkoły i przychodnie, tereny zielone w pobliżu	4,6
Punkty handlowo-usługowe na osiedlu	3,5
Punkty handlowo-usługowe na osiedlu, plac zabaw na osiedlu, szkoły i przychodnie w pobliżu	3,5
tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe), tereny zielone w pobliżu (las, park)	3,2
Punkty handlowo-usługowe na osiedlu, tereny zielone w pobliżu (las, park)	2,9
tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe)	2,7
plac zabaw na osiedlu	2,7
plac zabaw na osiedlu, centrum handlowe w pobliżu, szkoły i przychodnie w pobliżu	2,4
szkoły i przychodnie w pobliżu	2,4
centrum handlowe w pobliżu	2,1

22. Preferowany tytuł do lokalu (%ankietowanych)

Własność	92,8
spółdzielcze prawo do lokalu	4,5
Wynajem	2,7

23. Proszę określić płeć:

Kobieta	65,1
mężczyzna	34,9

24. Proszę określić wykształcenie:

Średnie	53,9
Wyższe	35,9
Zawodowe	8,3
Podstawowe	1,9

25. Proszę podać swój wiek:

do 30 lat	37,8
40 – 50 lat	23,6
30 – 35 lat	17,9
pow. 50 lat	11,3
35 – 40 lat	9,4

26. Proszę podać liczbę osób w gospodarstwie domowym:

3 osoby	27,1
4 osoby	26,6
2 osoby	21,4
1 osoba	13,4
Więcej	11,5

27. Proszę określić źródło dochodów:

umowa o pracę	94,1
praca dorywcza	1,6
Renta/emerytura	1,3
Zasiłki	1,1
własna firma- samozatrudnienie	1,1
inne, proszę określić jakie:	0,8

28. Jakie są łączne dochody miesięczne netto Pani/Pana gospodarstwa domowego

2 000zł – 3 000zł.	24,4
1 500zł – 2 000zł.	22,3
1 000 – 1 500 zł.	19,8
powyżej 3 000 zł.	17,7
Do 1 000 zł.	15,8

29. Jaka jest wysokość Pani/Pana aktualnych miesięcznych stałych wydatków mieszkaniowych bez opłat za media (czynsz albo opłaty z tytułu eksploatacji i wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty albo czynsz i spłata kredytu)?

200-300 zł.	24,4
Do 200 zł.	19,1
300-400 zł.	13,4
400-500 zł.	13,1
500-600 zł.	12,6
600-800 zł.	9,9
powyżej 800 zł.	7,5

30. Jaka jest przeciętna wysokość Pani/Pana miesięcznych opłat za media (woda i ścieki, gaz, prąd)?

100-200 zł.	33,2
200-300 zł .	24,7
300-400 zł.	12,3
powyżej 400 zł.	15,0
Do 100 zł.	14,8

31. Jaka jest wysokość wydatków mieszkaniowych, które skłonna byłaby Pani/Pan ponosić miesięcznie (czynsz+ opłaty za media)?

Do 300 zł.	36,5
300-400 zł.	32,2
400-500 zł	13,7
500 zł-600 zł	7,5
600-800	5,6
powyżej 800 zł	4,5

32. Jaka jest Pani/Pana aktualna sytuacja mieszkaniowa?

mieszkam w samodzielnym mieszkaniu	50,9
mieszkam z rodzicami	34,6
mieszkam z dorosłymi dziećmi	14,5

18. Proszę wskazać obecną formą władania mieszkaniem:

posiadam własne mieszkanie, proszę podać liczbę pokoi w mieszkaniu:	42,4
posiadam własny dom, proszę podać liczbę pokoi w domu:.....	36,7
wynajmuję od osoby prywatnej, proszę podać liczbę pokoi w mieszkaniu:	11,0
wynajmuję pokój	5,1
wynajmuję od gminy, proszę podać liczbę pokoi w wynajmowanym mieszkaniu	4,8

21. Czy w ciągu najbliższych 5 lat planuje Pani/Pan zmienić mieszkanie?

Tak	52,0
Nie	48,0

22. Jeśli tak , w jaki sposób planuje Pani/Pan tego dokonać?

Chcę zamienić mieszkanie na inne	55,5
zamierzam nabyć mieszkanie	20,4
zamierzam nabyć działkę i budować dom	16,9
poszukuję mieszkania do wynajęcia	7,2

PŁEĆ	Kobiety	Mężczyźni
1. Który rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy?		
• dom wolnostojący	70,1 %	54,6 %
• mieszkanie w niewielkim budynku (4-6 mieszkań)	13,2 %	16,1 %
• mieszkanie w dużym bloku, kamienicy	9 %	17,7 %
• dom w zabudowie szeregowej	7,4 %	8,5 %
• dom bliźniak	2 %	2,3 %
2. Jaki metraż lokalu Pani/Pan preferuje ?		
• 70-100m ²	43,6 %	31,6 %
• powyżej 100m ²	25,1 %	27,7 %
• 50-70m ²	18,5 %	16,8 %
• 35-50m ²	9,5 %	20,8 %
• do 35m ²	3,3 %	3,1 %
3. Preferowana ilość pokoi w mieszkaniu		
• więcej niż 3 pokoje	47,7 %	46,9 %
• 3 pokoje	41,6 %	36,1 %
• 2 pokoje	8,6 %	16,2 %
• 1 pokój	2,1 %	0,8 %
4. W przypadku zakupu mieszkania zainteresowana jest Pani/Pan lokalem		
• w stanie wykończonym „pod klucz”	72,4 %	63,8 %
• w standardzie podstawowym - stan surowy	27,6 %	36,2 %
5. Proszę zaznaczyć jakie pomieszczenia są Pani/Panu potrzebne poza lokalem mieszkalnym?		
• garaż, piwnica,	20,2 %	14,6 %
• garaż, • piwnica, • miejsce parkingowe	16,5 %	12,3 %
• garaż	14 %	30 %
• garaż, • piwnica, • miejsce parkingowe, • pomieszczenie gospodarcze	14 %	12,3 %
• garaż, • piwnica, • pomieszczenie gospodarcze	12,3 %	13,8 %
• garaż, • pomieszczenie gospodarcze	4,9 %	6,1 %
• piwnica	4,9 %	5,3 %
• garaż, miejsce parkingowe	3,7 %	5,3 %
• pomieszczenie gospodarcze	2,8 %	0 %
6. Proszę określić preferowane otoczenie lokalu		
• tereny zielone w pobliżu (las, park)	14,4 %	16,2 %
• punkty handlowo-usługowe na osiedlu, • plac zabaw na osiedlu, • szkoły i przychodnie w pobliżu, • tereny zielone w pobliżu (las, park)	5,3 %	3,1 %
• punkty handlowo-usługowe na osiedlu, • plac zabaw na osiedlu, • szkoły i przychodnie w pobliżu	4,5 %	1,5 %
• punkty handlowo-usługowe na osiedlu, • plac zabaw na osiedlu, • centrum handlowe w pobliżu, • szkoły i przychodnie w pobliżu, • tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe), • tereny zielone w pobliżu (las, park),	4,1 %	1,5 %
• punkty handlowo-usługowe na osiedlu, • plac zabaw na osiedlu, • szkoły i przychodnie w pobliżu, • tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe), • tereny zielone w pobliżu (las, park),	3,7 %	3,8 %

Pyt 9

Wykształcenie i inne opcje

WYKSZTAŁCENIE	wyższe	średnie	zawodowe	podstawowe
1. Który rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy?				
• dom wolnostojący	59,7 %	67,2 %	51,6 %	57,1 %
• mieszkanie w niewielkim budynku (4-6 mieszkań)	16,4 %	13,4 %	13,9 %	0 %
• dom w zabudowie szeregowej	11,9 %	5,5 %	6,5 %	0 %
• mieszkanie w dużym bloku, kamienicy	9,7 %	11,4 %	25,8 %	14,3 %
• dom bliźniak	3 %	1,5 %	3,2 %	14,3 %
2. Jaki metraż lokalu Pani/Pan preferuje?				
• 70-100m ²	31,3 %	44,3 %	41,9 %	42,9 %
• powyżej 100m ²	32,8 %	23,4 %	16,1 %	14,3 %
• 50-70m ²	20,9 %	17,4 %	9,6 %	14,3 %
• 35-50m ²	12,7 %	12,9 %	22,6 %	0 %
• do 35m ²	2,3%	2 %	9,8 %	28,5 %
3. Preferowana ilość pokoi w mieszkaniu:				
• więcej niż 3 pokoje	45,5 %	51,2 %	35,4 %	28,6 %
• 3 pokoje	44 %	37,8 %	32,3 %	42,8 %
• 2 pokoje	9 %	9,5 %	32,3 %	14,3 %

• 1 pokój	1,5 %	1,5 %	0 %	14,3 %
4. W przypadku zakupu mieszkania zainteresowana jest Pani/Pan lokalem:				
• w stanie wykończonym „pod klucz”	67,2 %	70,6 %	77,4 %	42,9 %
• w standardzie podstawowym - stan surowy	32,8 %	29,4 %	22,6 %	57,1 %
5. Proszę zaznaczyć jakie pomieszczenia są Pani/Panu potrzebne poza lokalem mieszkalnym?				
• garaż	18,7 %	18,4 %	16,1 %	14,3 %
• piwnica				
• garaż	14,9 %	18,9 %	3,2 %	14,3 %
• garaż	15,7 %	13,9 %	22,6 %	0 %
• piwnica				
• miejsce parkingowe				
• garaż	12,7 %	13,9 %	12,9 %	14,3 %
• piwnica				
• miejsce parkingowe				
• pomieszczenie gospodarcze				
• garaż	11,9 %	12,9 %	16,1 %	14,3 %
• piwnica				
• pomieszczenie gospodarcze				
• garaż	7,5 %	5 %	0 %	0 %
• pomieszczenie gospodarcze				
• piwnica	3 %	4,5 %	12,9 %	28,6 %
6. Proszę określić preferowane otoczenie lokalu				
• tereny zielone w pobliżu (las, park)	14,2 %	15,9 %	9,7 %	28,6 %
• punkty handlowo-usługowe na osiedlu,	4,5 %	4 %	9,7 %	0 %
• plac zabaw na osiedlu,				
• szkoły i przychodnie w pobliżu,				
• tereny zielone w pobliżu (las, park)				
• punkty handlowo-usługowe na osiedlu,	6,7 %	3 %	6,5 %	0 %
• plac zabaw na osiedlu,				
• centrum handlowe w pobliżu,				
• szkoły i przychodnie w pobliżu,				
• tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe),				
• tereny zielone w pobliżu (las, park),				
7. Preferowany tytuł do lokalu				
• Własność	92,6 %	95,5 %	83,9 %	57,1 %
• spółdzielcze prawo do lokalu	3,7 %	3 %	9,7 %	42,9 %
• wynajem	3,7 %	1,5 %	6,4 %	0 %

Wiek + inne

WIEK	Do 30 lat	30-35 lat	35-40 lat	40-50 lat	Powyżej 50 lat
1. Który rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy?					
• dom wolnostojący	63,1%	58,2%	60%	71,6%	54,8 %
• mieszkanie w niewielkim budynku (4-6 mieszkań)	16,3 %	7,5 %	14,3 %	9,1 %	28,6 %
• mieszkanie w dużym bloku, kamienicy	12,1 %	14,9 %	17,1 %	9,1 %	9,5 %
• dom w zabudowie szeregowej	7,1 %	13,4 %	8,6 %	6,8 %	2,4 %
• dom bliźniak	1,4 %	6 %	0 %	1,1 %	2,4 %
2. Jaki metraż lokalu Pani/Pan preferuje?					
• 70-100m ²	40,4 %	29,9 %	37,1 %	51,1 %	28,6 %
• powyżej 100m ²	22 %	35,8 %	22,9 %	27,3 %	23,8 %
• 50-70m ²	17,7 %	17,9 %	25,7 %	12,5 %	23,8 %
• 35-50m ²	15,6 %	14,9 %	11,4 %	9,1 %	14,3 %
• do 35m ²	4,3 %	1,5 %	2,9 %	0 %	9,5 %
3. Preferowana ilość pokoi w mieszkaniu:					
• więcej niż 3 pokoje	41,8 %	52,2 %	51,1 %	59,1 %	30%
• 3 pokoje	43,3 %	34,4 %	37,1 %	31,8 %	54,8 %
• 2 pokoje	13,5 %	11,9 %	11,8 %	9,1 %	7,1 %
• 1 pokój	1,4 %	1,5 %	0 %	0 %	7,1 %
4. W przypadku zakupu mieszkania zainteresowana jest Pani/Pan lokalem:					
• w stanie wykończonym „pod klucz”	68,1 %	59,7 %	82,9 %	87,5 %	57,1 %
• w standardzie podstawowym - stan surowy	31,9 %	40,3 %	17,1 %	12,5 %	42,9 %
5. Proszę zaznaczyć jakie pomieszczenia są Pani/Panu potrzebne poza lokalem mieszkalnym?					
• Garaż	18,4 %	19,4 %	14,3 %	15,9 %	23,8 %
• piwnica					
• garaż	20,6 %	22,4 %	17,1 %	8 %	2,4 %
• garaż	12,8 %	10,4 %	25,7 %	19,3 %	11,9 %
• piwnica					
• miejsce parkingowe					
• garaż	12,8 %	9 %	8,6 %	19,3 %	14,3 %

<ul style="list-style-type: none"> • piwnica • miejsce parkingowe • pomieszczenie gospodarcze 					
<ul style="list-style-type: none"> • garaż • piwnica • pomieszczenie gospodarcze 	9,9 %	16,9 %	14,3 %	12,5 %	19 %
<ul style="list-style-type: none"> • garaż • pomieszczenie gospodarcze 	8,5 %	3 %	0 %	6,8 %	0 %
<ul style="list-style-type: none"> • piwnica 	5,8 %	7,5 %	2,9 %	3,4 %	4,8 %
<ul style="list-style-type: none"> • garaż • miejsce parkingowe 	5 %	6 %	2,9 %	2,3 %	4,8 %
6. Proszę określić preferowane otoczenie lokalu:					
<ul style="list-style-type: none"> • tereny zielone w pobliżu (las, park) 	14,2 %	17,9 %	8,6 %	18,2 %	11,9 %
<ul style="list-style-type: none"> • punkty handlowo-usługowe na osiedlu, • plac zabaw na osiedlu, • centrum handlowe w pobliżu, • szkoły i przychodnie w pobliżu, • tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe), • tereny zielone w pobliżu (las, park), 	5,7 %	1,5 %	0 %	2,3 %	2,4 %
<ul style="list-style-type: none"> • punkty handlowo-usługowe na osiedlu, • plac zabaw na osiedlu, • tereny zielone w pobliżu (las, park), 	5 %	1,5 %	2,9 %	1,1 %	4,8 %
<ul style="list-style-type: none"> • punkty handlowo-usługowe na osiedlu, • tereny zielone w pobliżu (las, park), 	5 %	0 %	2,9 %	2,3 %	2,4 %
7. Preferowany tytuł do lokalu:					
<ul style="list-style-type: none"> • Własność 	91,5 %	89,6 %	97,1 %	97,7 %	88,1 %
<ul style="list-style-type: none"> • spółdzielcze prawo do lokalu 	5 %	7,5 %	2,9 %	0 %	9,5 %
<ul style="list-style-type: none"> • wynajem 	3,5 %	2,9 %	0 %	2,3 %	2,4 %

Pyt 13

Dochody + inne

MIESIĘCZNE DOCHODY	do 1000zł	1000-1500zł	1500-2000zł	2000-3000zł	powyżej 3000zł
1. Który rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy?					
<ul style="list-style-type: none"> • dom wolnostojący 	66,1 %	67,6 %	54,2 %	61,5 %	68,2 %
<ul style="list-style-type: none"> • mieszkanie w niewielkim budynku (4-6 mieszkań) 	16,9 %	13,5 %	13,3 %	16,5 %	10,6 %
<ul style="list-style-type: none"> • mieszkanie w dużym bloku, kamienicy 	10,2 %	6,8 %	21,7 %	12,1 %	7,6 %
<ul style="list-style-type: none"> • dom w zabudowie szeregowej 	5,1 %	8,1 %	7,2 %	7,7 %	10,6 %
<ul style="list-style-type: none"> • dom bliźniak 	0 %	1,4 %	3,6 %	2,2 %	3 %

2. Jaki metraż lokalu Pani/Pan preferuje?					
• 70-100m ²	44,1 %	50 %	33,7 %	37,4 %	33,3 %
• powyżej 100m ²	16,9 %	16,2 %	25,3 %	27,5%	43,9 %
• 50-70m ²	16,9 %	14,9 %	18,1 %	20,9 %	18,2 %
• 35-50m ²	10,2 %	18,9 %	19,3 %	12,1 %	4,5 %
• do 35m ²	11,9 %	0 %	3,6 %	2,2 %	0 %
3. Preferowana ilość pokoi w mieszkaniu:					
• więcej niż 3 pokoje	35,6 %	39,2 %	37,3 %	57,1 %	66,7 %
• 3 pokoje	40,7 %	45,9 %	47 %	34,1 %	30,3 %
• 2 pokoje	18,2 %	14,9 %	13,3 %	7,7 %	3 %
• 1 pokój	5,1 %	0 %	2,4 %	1,1 %	0 %
4. W przypadku zakupu mieszkania zainteresowana jest Pani/Pan lokalem:					
• w stanie wykończonym „pod klucz”	79,7 %	71,6 %	68,7 %	72,5 %	54,5 %
• w standardzie podstawowym - stan surowy	20,3 %	28,4 %	31,3 %	27,5 %	45,5 %
5. Proszę zaznaczyć jakie pomieszczenia są Pani/Panu potrzebne poza lokalem mieszkalnym?					
• garaż	11,9 %	17,6 %	24,1 %	22 %	12,1 %
• piwnica					
• garaż	5,1 %	17,6 %	19,3 %	1,1 %	9,1 %
• garaż	16,9 %	16,2 %	12 %	10,8 %	22,7 %
• piwnica					
• miejsce parkingowe					
• garaż	18,6 %	13,5 %	14,5 %	12,1 %	9,1 %
• piwnica					
• miejsce parkingowe					
• pomieszczenie gospodarcze					
• garaż	15,3 %	9,5 %	6 %	13,2 %	22,7 %
• piwnica					
• pomieszczenie gospodarcze					
• garaż	5,1 %	5,4 %	4,8 %	4,4 %	7,6 %
• pomieszczenie gospodarcze					
• piwnica	13,6 %	2,7 %	8,4 %	2,2 %	0 %
6. Proszę określić preferowane otoczenie lokalu:					
• tereny zielone w pobliżu (las, park),	8,5 %	20,3 %	19,3 %	9,9 %	16,7 %
• punkty handlowo-usługowe na osiedlu,	6,8 %	1,4 %	2,4 %	2,2 %	4,5 %
• plac zabaw na osiedlu,					
• centrum handlowe w pobliżu,					
• szkoły i przychodnie w pobliżu,					

<ul style="list-style-type: none"> • tereny rekreacyjne w pobliżu (korty, boiska, ścieżki rowerowe), • tereny zielone w pobliżu (las, park), 					
7. Preferowany tytuł do lokalu:					
• własność	88,1 %	93,2 %	92,8 %	95,6 %	92,4 %
• spółdzielcze prawo do lokalu	10,2 %	4,1 %	3,6 %	1,1 %	6,1 %
• wynajem	1,7 %	2,7 %	3,6 %	3,3 %	1,5 %

Preferencje typu/wielkości i struktury mieszkań:

1. Rodzaj samodzielnego mieszkania powiązania pytanie 1 i 2 + 8 (płeć)

Preferowany metraż	Mieszkanie w dużym bloku	Mieszkanie w niewielkim budynku	Dom w zabudowie szeregowej	Dom-bliźniak	Dom wolnostojący
Do 35% m ²	11,1 % k: 40%, m: 60%	11,3 % k: 83,3%, m: 16,7%	0	0	0
35-50m ²	48,9 % k: 50%, m: 50%	32,1 % k: 41,2%, m: 58,2%	17,2 % k: 60% m: 40%	0	2,6 % k: 33,3 % m: 66,7%
50-70m ²	22,2 % k: 50%, m: 50%	49,1 % k: 73,1%, m: 26,9%	20,7 % k: 66,7% m: 33,3%	37,5 % k: 33,3% m: 66,7%	9,4 % k: 72,7% m: 27,3%
70-100m ²	17,8 % k: 50%, m: 50%	5,7 % k: 33,3% m: 66,7%	41,4 % k: 50% m: 50%	37,5 % k: 100%	50,6 % k: 75,5% m: 23,5%
powyżej 100m ²	0	1,8 % k: 100%	20,7 % k: 83,3% m: 16,7%	25 % k: 50% m: 50%	37,4 % k: 62,5% m: 37,5%

powiązania pytanie 1 i 2 + 9 (wykształcenie)

Preferowany metraż	Mieszkanie w dużym bloku	Mieszkanie w niewielkim budynku	Dom w zabudowie szeregowej	Dom-bliźniak	Dom wolnostojący
Do 35% m ²	11,1 % W: 40% Ś: 40% Z: 0% P: 20%	11,3 % W: 16,7% Ś: 33,3% Z: 50% P: 0	0	0	0
35-50m ²	48,9 % W: 31,8% Ś: 45,5% Z: 22,7% P: 0%	32,1 % W: 47,1% Ś: 52,9% Z: 0 P: 0	17,2 % W: 0 Ś: 80 % Z: 20% P: 0	0	2,6 % W: 33,3% Ś: 50% Z: 16,7% P: 0
50-70m ²	22,2 % W: 20 %	49,1 % W: 46,2%	20,7 % W: 66,7%	37,5 % W: 66,7%	9,4 % W: 36,4%

	Ś: 60 % Z: 20 % P: 0%	Ś: 50% Z: 3,8% P: 0	Ś: 33,3 % Z: 0 P: 0	Ś: 0 Z: 0 P: 33,3%	Ś: 63,6% Z: 0 P: 0
70-100m ²	17,8 % W: 25% Ś: 62,5% Z: 12,5% P: 0%	5,7 % W: 33,3% Ś: 66,7 % Z: 0 P: 0	41,4 % W: 58,4% Ś: 33,3% Z: 8,3% P: 0	37,5 % W: 33,3 % Ś: 66,7 % Z: 0 P: 0	50,6 % W: 26,1% Ś: 62,2% Z: 9,2% P: 2,5%
powyżej 100m ²	0	1,8 % W: 0 Ś: 100% Z: 0 P: 0	20,7 % W: 83,3% Ś: 16,7% Z: 0 P: 0	25 % W: 0 Ś: 50 % Z: 50% P: 0	37,4 % W: 44,3% Ś: 50% Z: 4,6% P: 1,1%

powiązania pytanie 1 i 2 + 10 (wiek)

Preferowany metraż	Mieszkanie w dużym bloku	Mieszkanie w niewielkim budynku	Dom w zabudowie szeregowej	Dom-bliźniak	Dom wolnostojący
Do 35m ²	11,1 % Do 30: 80% 30-35: 20% 35-40: 0 40-45: 0 Pow. 50: 0	11,3 % Do 30: 33,3% 30-35: 0 35-40: 16,7% 40-45: 0 Pow. 50: 50%	0	0	0
35-50m ²	48,9 % Do 30: 36,4% 30-35: 27,3% 35-40: 13,6% 40-45: 13,6% Pow. 50: 9,1%	32,1 % Do 30: 52,9% 30-35: 5,9% 35-40: 0 40-45: 23,5% Pow. 50: 17,7%	17,2 % Do 30: 60% 30-35: 20 % 35-40: 0 40-45: 20% Pow. 50: 0	0	2,6 % Do 30: 33,3% 30-35: 33,3% 35-40: 0 40-45: 16,7% Pow. 50: 16,7%
50-70m ²	22,2 % Do 30: 30% 30-35: 10% 35-40: 30% 40-45: 20% Pow. 50: 10%	49,1 % Do 30: 34,6% 30-35: 15,4% 35-40: 11,5% 40-45: 15,4% Pow. 50: 23,1%	20,7 % Do 30: 33,3% 30-35: 33,3% 35-40: 16,7% 40-45: 16,7% Pow. 50: 0	37,5 % Do 30: 0 30-35: 66,7% 35-40: 0 40-45: 0 Pow. 50: 33,3%	9,4 % Do 30: 50% 30-35: 13,6% 35-40: 9,1% 40-45: 18,2% Pow. 50: 9,1%
70-100m ²	17,8 % Do 30: 25% 30-35: 25% 35-40: 0 40-45: 37,5% Pow. 50: 12,5%	5,7 % Do 30: 66,7% 30-35: 0 35-40: 33,3% 40-45: 0 Pow. 50: 0	41,4 % Do 30: 25% 30-35: 33,3% 35-40: 16,7 % 40-45: 25% Pow. 50: 0	37,5 % Do 30: 66,7% 30-35: 0 35-40: 0 40-45: 33,3% Pow. 50: 0	50,6 % Do 30: 40,3% 30-35: 11,8% 35-40: 8,4% 40-45: 30,3% Pow. 50: 9,2%
powyżej 100m ²	0	1,8 % Do 30: 100% 30-35: 0	20,7 % Do 30: 33,3% 30-35: 33,5%	25 % Do 30: 0 30-35: 100%	37,4 % Do 30: 31,8% 30-35: 22,7%

		35-40: 0 40-45: 0 Pow. 50: 0	35-40: 0 40-45: 16,7% Pow. 50: 16,7%	35-40: 0 40-45: 0 Pow. 50: 0	35-40: 9,1% 40-45: 26,2% Pow. 50: 10,2% %
--	--	------------------------------------	--------------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------------------------

powiązania pytanie 1 i 3 +8 (płeć)

	Mieszkanie w dużym bloku	Mieszkanie w niewielkim budynku	Dom w zabudowie szeregowej	Dom-bliźniak	Dom wolnostojący
1 pokój	2,2 % k: 100%, m: 0	5,7 % k: 66,7%, m: 33,3%	3,4 % k: 100%, m: 0	0	0
2 pokoje	48,9 % k: 36,4%, m: 36,6%	20,7 % k: 72,7%, m: 27,3%	10,4 % k: 33,3%, m: 66,7%	0	2,5 % k: 66,7%, m: 33,3%
3 pokoje	33,3 % k: 53,3%, m: 46,7%	64,2 % k: 58,8%, m: 41,2%	41,4 % k: 75%, m: 25%	25 % k: 100%, m: 0	36,2 % k: 72,9%, m: 27,1%
Więcej	15,6 % k: 71,4%, m: 28,6%	9,4 % k: 40%, m: 60%	44,8 % k: 53,8%, m: 46,2%	75 % k: 50%, m: 50%	61,3 % k: 68,1%, m: 31,9%

powiązania pytanie 1 i 3 +9 (wykształcenie)

	Mieszkanie w dużym bloku	Mieszk. w niewielkim bud.	Dom w zabud szeregowej	Dom-bliźniak	Dom wolnostojący
1 pokój	2,2 % W:100% Ś: 0; Z: 0; P: 0	5,7 % W: 33,3% Ś: 66,7% Z: 0; P: 0	3,4 % W: 0 Ś: 100% Z: 0 ; P: 0	0	0
2 pokoje	48,9 % W: 27,3% Ś: 45,5% Z: 22,7% P: 4,5%	20,7 % W: 45,4 % Ś: 18,2% Z: 36,4% P: 0	10,4 % W: 0 Ś: 66,7% Z: 33,3% P: 0	0	2,5 % W: 16,7% Ś: 83,3% Z: 0 P: 0
3 pokoje	33,3 % W: 33,3% Ś: 53,3% Z: 13,4% P: 0	64,2 % W: 47,1% Ś: 52,9% Z: 0 P: 0	41,4 % W: 75% Ś: 25% Z: 0 P: 0	25 % W: 0% Ś: 50% Z: 0 P: 50%	36,2 % W: 34,1% Ś: 54,1% Z: 9,4% P: 2,4%
Więcej	15,6 % W: 14,3% Ś: 71,4% Z: 14,3% P: 0	9,4 % W: 0 Ś: 100% Z: 0 P: 0	44,8 % W: 53,8% Ś: 38,5% Z: 7,7% P: 0	75 % W: 50% Ś: 33,3% Z: 16,7% P: 0	61,3 % W: 34,7% Ś: 58,3% Z: 5,6% P: 1,4%

powiązania pytanie 1 i 3 +10 (wiek)

	Mieszkanie w dużym bloku	Mieszkanie w niewielkim budynku	Dom w zabudowie szeregowej	Dom-bliźniak	Dom wolnostojący
1 pokój	2,2 % Do 30: 100% 30-35: 0 35-40: 0 40-45: 0 Pow. 50: 0	5,7 % Do 30: 33,3% 30-35: 0 35-40: 0 40-45: 0 Pow. 50: 66,7%	3,4 % Do 30: 0 30-35: 100% 35-40: 0 40-45: 0 Pow. 50: 0	0	0
2 pokoje	48,9 % Do 30: 50% 30-35: 27,3% 35-40: 9,1% 40-45: 9,1% Pow. 50: 4,5%	20,7 % Do 30: 45,5% 30-35: 0 35-40: 9,1% 40-45: 27,3% Pow. 50: 18,2%	10,4 % Do 30: 66,7% 30-35: 0 35-40: 0 40-45: 33,3% Pow. 50: 0	0	2,5 % Do 30: 16,7% 30-35: 33,3% 35-40: 16,7% 40-45: 33,3% Pow. 50: 0
3 pokoje	33,3 % Do 30: 20% 30-35: 20% 35-40: 20% 40-45: 26,7% Pow. 50: 13,3%	64,2 % Do 30: 47% 30-35: 11,8% 35-40: 5,9% 40-45: 14,7% Pow. 50: 20,6%	41,4 % Do 30: 50% 30-35: 16,6% 35-40: 25% 40-45: 8,4% Pow. 50: 0	25 % Do 30: 50% 30-35: 0 35-40: 0 40-45: 0 Pow. 50: 50%	36,2 % Do 30: 41,1% 30-35: 16,5% 35-40: 5,9% 40-45: 21,2% Pow. 50: 15,3%
Więcej	15,6 % Do 30: 28,6% 30-35: 14,3% 35-40: 14,3% 40-45: 28,5% Pow. 50: 14,3%	9,4 % Do 30: 20% 30-35: 20% 35-40: 40% 40-45: 0 Pow. 50: 20%	44,8 % Do 30: 15,3% 30-35: 46,2% 35-40: 0 40-45: 3,8% Pow. 50: 7,7%	75 % Do 30: 16,7% 30-35: 66,6% 35-40: 0 40-45: 16,7% Pow. 50: 0	61,3 % Do 30: 36,8% 30-35: 16% 35-40: 10,4% 40-45: 29,9% Pow. 50: 6,9%

Powiązania pytania 2 i 3

	Do 35 m ²	35-50 m ²	50-70 m ²	70-100 m ²	Powyżej 100 m ²
1 pokój	41,7%	0	0	0,7%	0
2 pokoje	50%	58%	7,5%	1,4%	0
3 pokoje	8,3%	40%	74,6%	40,1%	18,6%
więcej	0	2%	17,9%	57,8%	81,4%

Uzyskano wysoki wskaźnik zwrotu (= 37%), przy czym dla zobiektywizowania wyników tej ankiety oraz wyników sondażu internetowego użyteczne są następujące uwagi na temat reprezentatywności struktury respondentów:

W roku 2006 w Mławie struktura płci mieszkańców była następująca: 47,55% mężczyźni, 52,45% kobiety (stosunek liczby kobiet do liczby mężczyzn 1,10). W ankiecie uczestniczyło 65,1% kobiet i 34,9% mężczyzn (1,86), zatem wystąpiła znaczna nad reprezentatywność grupy kobiet.

Dane GUS RBD zamieszkujących odniesieniu do liczby faktycznie zamieszkujących Mławę:

stan na 31 XII		
ogółem	osoba	29.648
mężczyźni	osoba	14.098
kobiety	osoba	15.550

(źródło: RBD GUS, 2006)

Struktura wiekowa respondentów w odniesieniu do struktury wiekowej ludności Mławy (źródło:”Opracowanie ankiety” wykonane przez UM Mława oraz 49,1%) obliczenia własne²¹ na podstawie danych RBD GUS za 2006)

Wiek w latach	Udział w ogólnej liczbie ankietowanych (%)	Udział w ogólnej liczbie ludności Mławy (%)
Do 30	37,8	41,35
30-35	17,9	6,7
35-40	9,4	5,98
40-50	23,6	15,29
Powyżej 50	11,3	30,66

Struktura wiekowa grupy respondentów odbiega od struktury mieszkańców Mławy. Szczególnie wyraźnie w dwóch grupach wiekowych: 30-35 i powyżej 50, gdzie ich procentowy udział w grupie respondentów jest wielokrotnością udziału danej grupy wiekowej w strukturze ludności Mławy. Rozbieżność tę należy uwzględnić w interpretacji wyników ankiety.

Struktura respondentów pod względem wykształcenia w odniesieniu do struktury ludności Mławy pod względem wykształcenia :

Rodzaj wykształcenia	% ankietowanych	% osób w stosunku do ludności Mławy (dane z Spisu Powszechnego, 2002)
Wyższe	35,9	9,1
Średnie	53,9	35,6
Zawodowe	8,3	20,9
Podstawowe	1,9	51,6

Struktura respondentów ankiety pod względem wykształcenia odbiega całkowicie od struktury ludności Mławy, nawet przy założeniu, że zgodnie z ogólnokrajową tendencją udział osób z wyższym wykształceniem, w ciągu ostatnich lat znacznie wzrósł. Tym samym analizując rezultaty ankiety należy przyjąć, że oddaje ona opinie Mławian ukończonym co najmniej średnim wykształcenie, a tym samym może być reprezentatywna dla preferencji co najwyżej połowy mieszkańców Miasta, lepiej wykształconej i tym samym w lepszej sytuacji ekonomicznej, zarówno obecnie jak i w przyszłości. Potwierdza to fakt, że 94 % respondentów utrzymuje się z pracy etatowej, 42,1 % deklaruje, że miesięczne dochody netto gospodarstwa domowego

²¹ Pozostałe zestawienia dotyczące ludności Mławy znajdują się w części „Ludność Mławy, jej struktura i prognoza demograficzna do roku 2020”.

są na poziomie co najmniej 2000zł a jedynie 1,3% respondentów to osoby w wieku poprodukcyjnym.

Omówienie wyników ankiety

Z ogólnych wyników ankiety wyłania się następujący idealny a zarazem powszechnie obecny i przewidywalny obraz preferowanego przez większość Polaków sposobu zamieszkiwania : wolnostojący dom stanowiący własność, zasiedlony w stanie wykończonym pod klucz, co najmniej 4 pokoje, łączna powierzchnia co najmniej 70 m kw, dom z garażem, podpiwniczony położony w pobliżu terenów zielonych, lasu lub parku, z dala od uciążliwości życia w mieście. Jest to obraz typowy jeśli przyjąć, że „preferowany” jest tożsamy respondentów „idealny”.

Jakie są zatem, wyłaniające się z wyników szczegółowych ankiety, „realia”? Tylko 17% respondentów określa dochody swojego gospodarstwa domowego na więcej niż 3000zł, a nieco ponad 35% deklaruje dochód mniejszy niż 1500 zł miesięcznie. Jedynie 10% respondentów deklaruje skłonność (tj. możliwość) do ponoszenia miesięcznych wydatków na mieszkanie najmniej kwocie co najmniej 600zł, co pozwala zweryfikować realność wstępnie zarysowanego idealnego obrazu „domku z ogródkiem i garażem”.

Tym niemniej połowa respondentów zamierza poprawić swoje warunki zamieszkiwania. Przyjmując , że 98,7% ankietowanych to osoby w wieku produkcyjnym w ciągu najbliższych 5 lat innego/lepszego mieszkania może poszukiwać ponad 1/3 Mławian a ponad 55% respondentów wskazuje, że za optymalną metodę poprawy warunków zamieszkiwania uznaje zamianę mieszkania. Chęć nabycia działki budowlanej i wzniesienia własnego domu deklaruje niespełna 17% respondentów, co znajduje potwierdzenie i odniesienie w deklaracji respondentów co do poziomu dochodów. Tym niemniej zastanawiający jest brak klarownej, wyraźnie czytelnej relacji pomiędzy deklarowanym dochodem a aspiracjami co do posiadania własnego mieszkania/domu (własność). Możliwe, że jest to rezultat ugruntowującego się przekonania o dostępności długoterminowych kredytów hipotecznych i ogólnej korzystnej sytuacji gospodarczej a tym samym optymistycznej oceny szans poprawy statusu materialnego przez respondentów.

Aż 92% respondentów wskazuje własność, jako preferowany tytuł do lokalu, jednak trzeba zauważyć, że jednocześnie 79% deklaruje „posiadanie domu lub mieszkania”. Tym samym te niespełna 3% respondentów, którzy deklarują jako optymalne dla siebie wynajęcie lokalu mieszkalnego odnieść należy do 13% tych, którzy dopiero chcieliby- co deklarują- zostać właścicielami mieszkania/domu.

Ogólnie rzecz ujmując można zaryzykować tezę, że respondenci nie traktują aktualnego dochodu gospodarstwa domowego jako zasadniczego kryterium kształtowania swoich preferencji mieszkaniowych a co za tym idzie- także deklaracji co do planowanych zmian swej sytuacji mieszkaniowej.

Analiza odpowiedzi na pytania: 14, 15 i 16 pozwala na wyrażenie opinii, że większość respondentów zakłada możliwość poprawienia swojej sytuacji mieszkaniowej w kierunku deklarowanej preferencji (sytuacja idealna) bez zwiększenia wydatków lub przy bardzo nieznacznym ich zwiększeniu. Możliwe, że respondenci mają nadzieję, że ceny nabycia albo wynajęcia i utrzymania lokalu

mieszkalnego spadną, chociażby w wyniku nieuchronnego zwiększenia podaży. Jednak trudno przyjąć takie wytłumaczenie jeśli przyjrzeć się rozkładowi preferencji co do rodzaju samodzielnego mieszkania w odniesieniu do deklarowanego dochodu (w przedziale do 1000zł jest prawie taki sam jak w przedziale powyżej 3000zł, i wynosi dla wskazania „ dom wolnostojący” odpowiednio 66,1% i 68,2%)

Konkluzje z badania ankietowego:

-wskazania, co do preferowanego otoczenia lokalu/domu, a szczególnie rozkład procentowy odpowiedzi pokazuje, że zasadniczym kryterium oceny funkcjonalnej jakości otoczenia mieszkania/domu nie jest dostępność do usług, handlu czy edukacji i kultury w bezpośredniej bliskości mieszkania ale bliskość terenów zielonych. Można to tłumaczyć dominującymi oczekiwaniami co do formy zamieszkiwania (tj. dom wolnostojący), ale także preferencjami dla odpowiedniej tj. wysokiej jakości środowiska naturalnego w miejscu zamieszkania (poziom hałasu, zapylenie itp.). Jest to także, co z punktu widzenia zarządzania miastem jest wysoce niekorzystne, rezultatem utrwalającego się w świadomości ludzi rozdzielania funkcji zamieszkiwania (odpoczynek, życie rodzinne) od innych codziennych (praca, zakupy, edukacja, kultura) form aktywności. Zarówno kobiety jak i mężczyźni w podobny sposób oceniają znaczenie tego kryterium (wskazania odpowiednio 14 i 16%);

-powszechność korzystania z samochodu i przekonanie ankietowanych o potrzebie posiadania garażu potwierdzają wybory ankietowanych w tym zakresie, a tylko nieco ponad 3,5% respondentów nie wskazało garażu jako „pomieszczenia potrzebnego”; miejscem parkingowym zadowolili się jedynie niecałe 2% respondentów;

-oprócz garażu, na potrzebę innych niezbędnych, „towarzyszących” mieszkaniu pomieszczeń wskazuje prawie 65% respondentów, przy jednoczesnych dość umiarkowanych preferencjach co do powierzchni mieszkania/domu.

-uproszczona struktura ilościowa preferowanych form zamieszkiwania (tj. domy jednorodzinne /budownictwo wielorodzinne) zarysowana wynikami ankiety to 7:3;

-uproszczona struktura ilościowa w ramach budownictwa jednorodzinnego (domy wolnostojące/ domy w zabudowie szeregowej) to 6:1;

-36% respondentów deklaruje dysponowanie własnym domem, przyjmując że jest to grupa która nie będzie podejmować budowy kolejnego domu można oszacować że zapotrzebowanie na działki i budowę domów jednorodzinnych kształtować może grupa ok.1000 czynnych zawodowo Mławian, czyli upraszczając predykcję - maksymalnie ok. 250-300 gospodarstw domowych w ciągu 5 lat (co sugeruje , że indywidualny ruch budowlany obserwowany od 2-3 lat , tj. ok. 40-50 decyzji rocznie najprawdopodobniej znacząco się nie zwiększy a raczej ustabilizuje na obecnym poziomie);

-jeśli prognoza co do realizacji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego (domy jednorodzinne) ewentualnie realizowanych przez aktualnych właścicieli lokali mieszkalnych jest właściwa w ciągu najbliższych 3-8 lat na rynku wtórnym Mławy pojawić się może co najwyżej około 100-150 mieszkań;

-wyniki ankiety wydają się pozwalać na zarysowanie następujące preferowanej przez pracujących na stałej umowie o pracę Mławian struktury dostępności lokali mieszkalnych z uwagi na tytuł do lokalu (najem/własność) – 1:4; $\frac{3}{4}$ z ogółu obu typów mieszkań (wolny najem, TBS, spółdzielczość, deweloperzy) to powinny być mieszkania od 35 do 70m kw, maksymalnie trzypokojowe (52,6% respondentów za satysfakcjonujące uznaje mieszkanie nie większe niż trzypokojowe ponad 1/3 respondentów za optymalny uważa metraż do 70m kw., nieco ponad $\frac{1}{4}$ chce mieszkać w lokalu większym niż 100mkw);

-w grupie respondentów o dochodach powyżej 3000 zł zarysowało się zapotrzebowanie na mieszkania w małych domach wielorodzinnych i zabudowie szeregowej (łącznie 21,2% wskazań w tej najsilniejszej ekonomicznie grupie (17,7% badanych));

-preferencja kobiet dla domów wielorodzinnych jest wyraźniejsza niż u mężczyzn (różnica sięga 18%, ale to zróżnicowanie nie przenosi się na wielkość i liczbę pokoi); dostrzegalne zróżnicowanie zaznacza się w potrzebie posiadania garażu (dwukrotnie więcej mężczyzn uważa garaż za niezbędny). Prawie $\frac{3}{4}$ kobiet deklaruje zainteresowanie zakupem lokalu „pod klucz” a jednocześnie ponad 1/3 mężczyzn wybiera opcję „ stan surowy”;

-jeśli chodzi o typ zabudowy wielorodzinnej i preferowane w każdym z nich wielkości mieszkań wydaje się, że respondenci nie oczekują wyraźnej zależności – większe (tj. lepsze bardziej komfortowe mieszkanie) w mniejszych „willowych” budynkach wielorodzinnych. 48,9% respondentów wskazujących na mieszkanie w dużym bloku/ kamienicy jako optimum , oczekiwaliby mieszkania o pow. 35-50 m kw, a kolejnych 22,2% mieszkania 50-70 metrowego. W grupie wskazującej jako optymalne mieszkanie w małym domu wielorodzinnym dominuje zapotrzebowanie na lokale o powierzchni 50-70 m kw (49,1%) i 35-50 metrowe (32,1%) a mieszkania duże, powyżej 70m kw w tej grupie preferowane są przez niecałe 8% respondentów.

7. Sondaż internetowy i jego wyniki, omówienie rezultatów wraz z komentarzem

Sondaż internetowy, adresowany do Młodych Mławian²² przeprowadzony został w okresie dwóch tygodni, począwszy od 15 września 2007, poprzez udostępnienie na stronie internetowej Urzędu Miasta aktywnego on-line kwestionariusza wyboru, z 20

²² przyjmujemy, że Młoda/ Młody - Mławianka/Mławianin to osoba pełnoletnia, która nie ukończyła trzydziestego roku życia i mieszka w Mławie, tutaj uczy się , pracuje albo ucząc się lub pracując poza Mławą to miasto traktuje jako stałe miejsce zamieszkania. O takich kryteriach doboru grupy docelowej poinformowano potencjalnych respondentów we wstępie do kwestionariusza.

pytania, które wraz z zestawieniem procentowym uzyskanych odpowiedzi znajdują się poniżej.

1. Pytania z 5 możliwymi odpowiedziami (bardzo dobre, dobre, średnie, zadowalające, złe)

1.1. Swoje warunki mieszkaniowe co do wielkości zajmowanego lokalu oceniam jako:

Bardzo dobre 19 %
Dobre 28,6 %
Średnie 19 %
Zadowalające 9,5 %
Złe 23,8 %

1.2. Standard i wyposażenia lokalu w którym mieszkam w Mławie uważam za:

Bardzo dobre 23,8 %
Dobre 19 %
Średnie 14,4 %
Zadowalające 23,8 %
Złe 19 %

1.3. Sądzę, że w porównaniu do innych polskich miast warunki zamieszkiwania w Mławie ocenić można jako:

Bardzo dobre 4,8 %
Dobre 4,8 %
Średnie 52,4 %
Zadowalające 9,5 %
Złe 28,6 %

1.4. W porównaniu do innych polskich miast podobnej wielkości, warunki życia w Mławie oceniam jako:

Bardzo dobre 4,8 %
Dobre 23,8 %
Średnie 28,6 %
Zadowalające 9,5 %
Złe 33,3 %

2. Pytania z dwiema możliwymi odpowiedziami (tak, nie)

2.1. Mieszkam w rodzicami

TAK 61,9 %
NIE 38,1 %

2.2. Mam mniej niż 25 lat

TAK 74,6 %
NIE 52,4 %

2.3. Pracuję w Mławie

TAK 85,7 %
NIE 14,3 %

2.4. Swoje plany życiowe wiążę z Mławą

TAK 52,4 %
NIE 47,6 %

2.5. Spłacam kredyt hipoteczny, którym sfinansowałam/łem nabycie mieszkania/domu w Mławie

TAK 23,8 %
NIE 76,2 %

2.6. Planuję opuszczenie Mławy, chcę zamieszkać poza granicami Polski

TAK 42,9 %
NIE 57,1 %

2.7. Mieszkam w Mławie od urodzenia

TAK 81%
NIE 19 %

2.8. Uczę się w Mławie

TAK 4,8 %
NIE 95,2 %

2.9. Zajmuję z małżonkiem /stałym partnerem samodzielne mieszkanie

TAK 42,9%
NIE 57,1 %

2.10. Mieszkam w pojedynkę w samodzielnym mieszkaniu

TAK 19 %
NIE 81 %

2.11. Szukam lepszego (np. większego, wygodniejszego) mieszkania w Mławie

TAK 71,4 %
NIE 28,6 %

2.12. Chętnie podejmę się wyremontowania mieszkania/domu jeśli zagwarantuje mi to prawo do mieszkania w nim co najmniej przez kilka lat.

TAK 66,7%
NIE 33,3 %

2.13. Planuję opuszczenie Mławy, chcę zamieszkać w innym polskim mieście

TAK 52,4 %
NIE 47,6%

2.14. Jestem zainteresowana/y wynikami tego sondażu

TAK 81 %
NIE 19 %

2.15. Chcę uczestniczyć w kolejnych sondażach dotyczących przyszłości miasta i życia w Mławie

TAK 85,7 %
NIE 14,3 %

2.16. Mam własny komputer (prywatny lub służbowy) i swobodny dostęp do Internetu

TAK 95,2 %
NIE 4,8 %

Rezultat sondażu, z uwagi na niewielką liczbę respondentów (kwestionariusz wypełniło 21 osób) nie może być uznany za reprezentatywny tym niemniej omawiając jego wyniki warto zwrócić uwagę na kilka dostrzegalnych zjawisk, których istotne znaczenie dla kształtowania polityki mieszkaniowej miasta powinno zostać lepiej rozeznane, poprzez kolejne badanie lub cykl spotkań najistotniejszych wywiadów społecznych.

Tyle samo osób odpowiedziało twierdząc na pytanie czy plany życiowe wiąże z Mławą jak i na pytanie czy zamierza to miasto opuścić, co przy zdecydowanej większości uczestników sondażu deklarujących wiek poniżej 25 lat może wskazywać, że Młodzi Mławianie (MM) bacznie obserwują swoje miasto i sytuację poza nim a decyzje o zasadniczym znaczeniu odkładają w czasie, przy czym raczej rozważają opuszczenie miasta niż emigrację poza granice kraju (odpowiednio 52% uczestników 42%). 85% uczestników sondażu chciałoby uczestniczyć w kolejnych sondażach, zatem istnieje grupa MM chętnych do dialogu z władzami miasta i poznawania rezultatów takich badań (odpowiednio 85% i 81%), skłonnych do przedstawiania swoich opinii i preferencji w sprawach istotnych dla siebie i miasta. Interesujące jest , że 2/3 respondentów podjęłoby wysiłek remontowania lokalu mieszkalnego i zapewne ma ku temu podstawy finansowe (86% podało, że pracuje), skoro zatem większość uczestników nie dysponuje samodzielnym mieszkaniem (57%) a 61% mieszka z rodzicami można założyć , że istnieje grupa MM , dla których zamieszkanie w nie-nowym , własnoręcznie wyremontowanym mieszkaniu jest preferowanym rozwiązaniem problemu braku samodzielnego mieszkania. Tym bardziej, że tylko niespełna 20% uczestników sondażu oceniło swoje warunki mieszkaniowe w zakresie wielkości mieszkania jako bardzo dobre (jako złe oceniło je 23,8%), a w zakresie standardu i wyposażenia lokalu odpowiednio – jako bardzo dobre oceniło je 23,8% respondentów, jako złe 19%. Mniej niż ¼ respondentów informuje, że spłaca kredyt hipoteczny którym sfinansowano nabycie mieszkania, uczestników mniej niż połowa deklaruje, że zajmuje samodzielny lokal mieszkalny zatem 1/4 uczestników sondażu stanie dopiero przed dylematem w jaki sposób zapewnić sobie i swej rodzinie samodzielne mieszkanie. Jeśli odnieść to, proporcjonalnie do liczby i struktury wiekowej mieszkańców Mławy w roku 2006 – to, podkreślając raz jeszcze, że liczba uczestników sondażu nie pozwala na „twarde” oparcie się o jego wyniki, można zaryzykować, że żyje i pracuje w Mławie grupa ok. 1000-1200 młodych osób, dla których działania w sferze polityki mieszkaniowej miasta mają zasadniczy żywotny wpływ na ich najbliższe decyzje życiowe co zwykle jest uwarunkowane lub implikowane możliwością wynajęcia lub nabycia mieszkania.

Warunki życia w Mławie oceniano gorzej, jako złe oceniła je 1/3 uczestników, jako bardzo dobre jedynie 4,8% (że są średnie wskazało 52,4%). Wydaje się zatem, że poprawa, zarówno poziomu dostępności usług mieszkaniowych jak najistotniejszych ogólnych warunków życia w Mławie jest dla MM czynnikiem który powinien zdecydować o zatrzymaniu ich w mieście, a co za tym idzie umożliwić realizację ambitnej wzrostowej prognozy demograficznej i długofalowych celów rozwojowych miasta.

8.Zestawienie najważniejszych powszechnie obowiązujących i miejscowych regulacji prawnych związanych z mieszkalnictwem oraz aktów kierownictwa wewnętrznego obowiązujących w Mławie

a). powszechnie obowiązujące:

- art. 75 Konstytucji RP
- Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst opublikowano w Dz.U. z roku 2001, Nr 142, poz. 1591);
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (jednolity tekst opublikowano w Dz. U. z roku 2005, Nr 31, poz. 266);
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 249, poz. 1833);
- Wyrok Trybunału konstytucyjnego, z dn. 11 września 2006 r. w związku z którym 19 września 2006 r. utracił moc przepis art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) sygn. akt P.14/06.
- Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844)
- Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 15 marca 2007 r. w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać pozyskane lokale mieszkalne (Dz. U Nr 52 ,poz.346);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 17 kwietnia 2007 roku w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 70, poz 471);
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. nr 9, poz. 43 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 ze zm.).

b). miejscowe – Uchwały Rady Miejskiej w Mławie

-Uchwała Nr XXXII/398/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;

- Uchwała Nr XXXVI/414/2005 z dnia 3 listopada 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

c) inne

-Umowa z dnia 2 stycznia 2001 zawarta pomiędzy miastem z TBS sp z o.o. o zarządzaniu budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta;

-Uchwała nr 176/2002 z dnia 24 października 2002 Zarządu Miasta w Mławie , zawierająca listę rodzin zakwalifikowanych do przydziału lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych miasta;

-Zarządzenie Nr 234/2003 z dnia 15 grudnia 2003r. w sprawie określenia budynków z lokalami socjalnymi będącymi w zasobach komunalnych miasta nadających się do rozbiórki;

-Zarządzenie nr 20/2007 z dnia 22 stycznia 2007 w sprawie ustalenia stawki bazowej 1mkw. powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych miasta Mławy;

-Zarządzenie Nr 110/2007 z dnia 1 czerwca 2007 Burmistrza Miasta Mławy