

2 WYMIAR SPOŁECZNY

2.6. MIESZKALNICTWO

2.6.1. Rynek mieszkaniowy

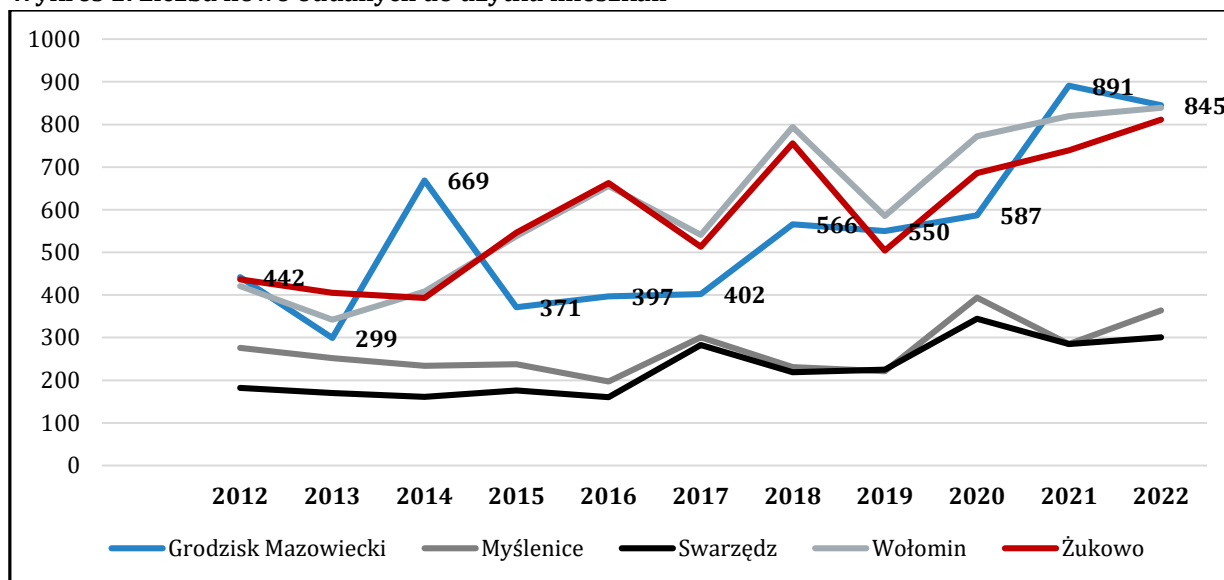
- intensywnie rozwijający się rynek mieszkaniowy

W 2022 r. w Grodzisku Mazowieckim zlokalizowane były 11 552 budynki mieszkalne (o 30,69% więcej niż w 2012 r.) z 22.842 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 2 016 007 m². Liczba mieszkań na terenie gminy wzrasta od 2012 roku (wzrost o 35,12%, tj. o 5937 mieszkań). Obok budownictwa indywidualnego występuje także budownictwo wielolokalowe – od domów jednorodzinnych wolnostojących z wydzielonymi dwoma lokalami mieszkalnymi, aż do zabudowy w układzie wielorodzinnym.

W 2022 r. oddano do użytkowania 244 mieszkania w budownictwie indywidualnym i 601 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, więcej niż średnia w grupie porównawczej (w 2022 r. odpowiednio: 215,8 i 422).

Liczba nowo oddanych do użytku mieszkań: indywidualnych, społecznych czynszowych, komunalnych oraz przeznaczonych na wynajem lub sprzedaż wzrasta w Grodzisku Mazowieckim od 2012 r., choć obserwuje się jej wahania w poszczególnych latach (**Wykres 1**).

Wykres 1: Liczba nowo oddanych do użytku mieszkań

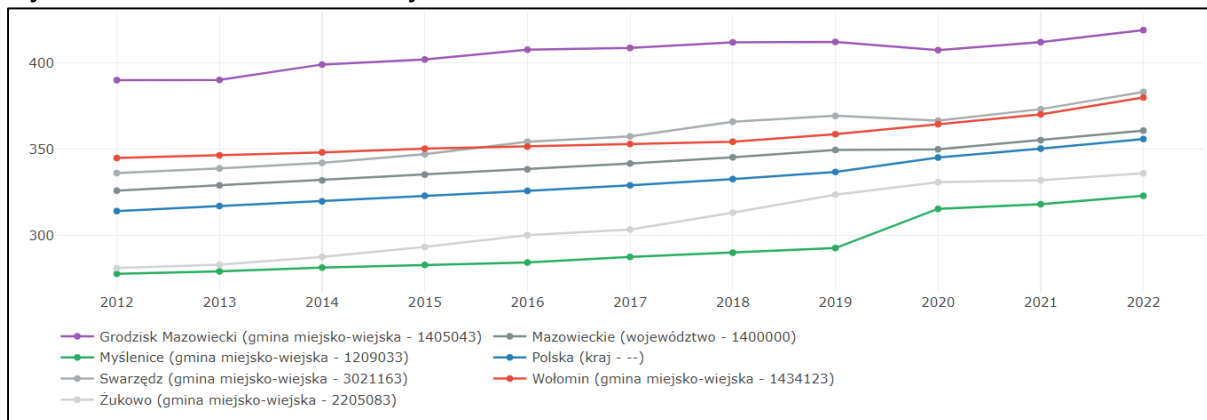


Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://analizy.monitorrozwoju.pl/>

- rosnąca dostępność mieszkań w gminie

Od 2012 r. wzrasta dostępność mieszkań w gminie – w 2022 r. na 1 tys. mieszkańców przypadało 418,97 mieszkań. Jest to o 7,44% więcej niż w 2012 r. (389,84). Jest to najwyższy wynik w grupie porównawczej (średnia w grupie wyniosła w 2022 r. – 368,2), chociaż dynamika zmian – najniższa (średnia wyniosła w 2022 r. - 13,48%) - **Wykres 2**.

Wykres 2: Liczba mieszkań na 1 tys. mieszkańców



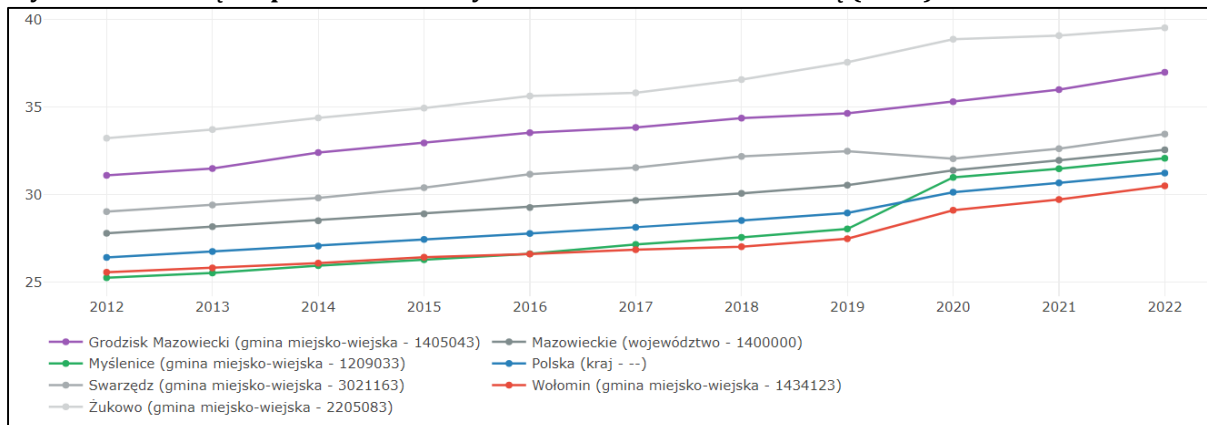
Źródło: <https://analizy.monitorrozwoju.pl/>

Wraz ze wzrostem liczby mieszkań przypadających na 1 tys. mieszkańców w Grodzisku Mazowieckim spadła średnia liczba osób przypadających na jedno mieszkanie (w okresie 2012-2022 o 6,64%), co wskazuje na poprawę sytuacji mieszkaniowej i wzrost standardu życia mieszkańców gminy (w 2023 r. wskaźnik ten wynosił 2,16 osoby na mieszkanie).

- bardzo wysoka jakość zasobu mieszkaniowego**

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w 2022 r. wynosiła 37,00 m² i wzrosła od 2012 r. o 18,97% (Wykres 3). Wartość ta jest zdecydowanie wyższa niż w kraju (31,1 m²) i w województwie mazowieckim (33,3 m²).

Jakość zasobu mieszkaniowego mierzona powierzchnią mieszkania przypadającą na 1 osobę jest wyższa niż średnia w grupie porównawczej (w której wyniosła w 2022 r. – 33,8m²).

Wykres 3: Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (w m²)


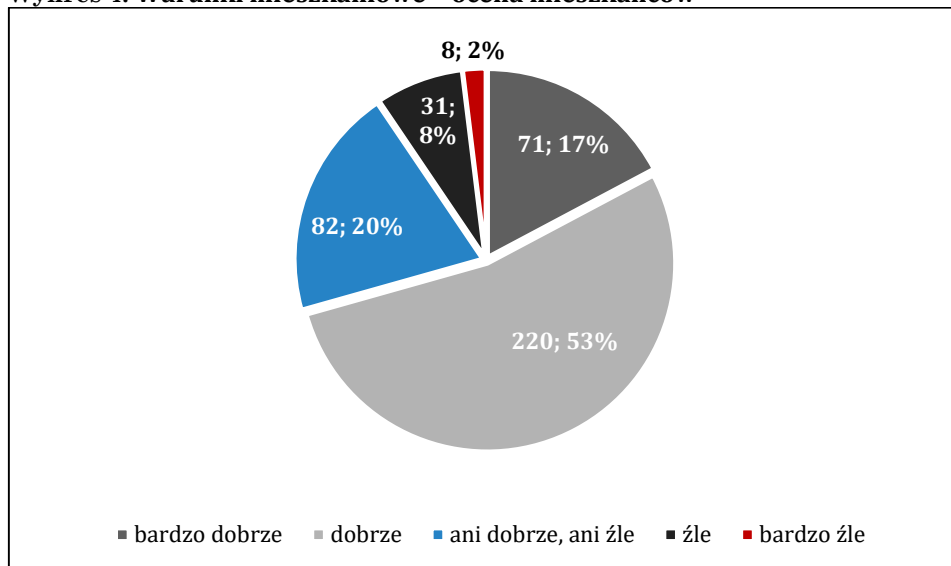
Źródło: <https://analizy.monitorrozwoju.pl/>

Większość mieszkań w gminie jest wyposażonych w podstawowe udogodnienia oraz korzysta z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W 2023 r. 97,7% mieszkań było przyłączonych do sieci wodociągowej, 96,6% wyposażonych w ustęp spłukiwany, 96,3% w łazienkę, a 89,8% w centralne ogrzewanie. Wyższa jakość charakteryzowała zasób mieszkaniowy zlokalizowany na obszarze miejskim.



70% mieszkańców ocenia warunki mieszkaniowe w gminie jako bardzo dobre lub dobre; przeciwnego zdania jest 10% badanych. Ocenę średnią wybrało 20% badanych (rozkład odpowiedzi - Wykres 4)

Wykres 4: Warunki mieszkaniowe – ocena mieszkańców



Źródło: Badanie ankietowe mieszkańców gminy Grodzisk Mazowiecki – maj/czerwiec 2024

2.6.2. Komunalny zasób mieszkaniowy i przeznaczony pod mieszkalnictwo

- malejący komunalny zasób mieszkaniowy**

Na dzień 31.12.2023 roku w skład zasób mieszkaniowy gminy obejmował 734 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 26 083,69 m².

W skład tego zasobu wchodzi:

- 633 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach gminnych ,
- 83 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach Wspólnot mieszkaniowych i Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 18 lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach prywatnych.

Stan techniczny gminnych lokali mieszkalnych poprawia się w wyniku opróżniania nieruchomości skapitalizowanych i jednoczesnym budowaniem nowych budynków wielolokalowych.

Zasób mieszkaniowy gminy maleje – w okresie 2012-2023 o 15,12% (z 845 mieszkań w 2012 r. o 734 mieszkań w 2023 r.). W 2022 r. z zasobu mieszkaniowego gminy sprzedano 43 mieszkania.

- niewielki, gminny zasób nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe**

W 2022 zdecydowana większość gruntów przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe znajdowało się w rękach prywatnych. Gmina Grodzisk Mazowiecki dysponowała jedynie 3 ha gruntów własnych przeznaczonych na ten cel.