

Łomża, dnia 14.03.2023 r.

WSZ.003.1.2023

DRUK Nr 1048

Pani  
Alicja Konopka  
Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Łomży

Zwracam się z wnioskiem o przedłożenie pod obrady Sesji Rady Miejskiej w miesiącu marcu br. Projektu uchwały w sprawie przyjęcia dokumentu pod nazwą „**Strategia Mieszkalnictwa Miasta Łomża do roku 2030**”.

Projekt Strategii ma na celu przedstawienie aktualnej sytuacji mieszkaniowej w mieście Łomża oraz zaproponowanie kierunków rozwoju polityki mieszkaniowej.

Dotacja na opracowanie Strategii została przyznana w ramach projektu POPT.03.01.00-00-0239/18 „Wzrost potencjału beneficjentów polityki spójności w obszarze prowadzenia efektywnej polityki miejskiej”.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Andrzej Stypulkowski  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Załącznik:

1. Projekt uchwały w sprawie przyjęcia dokumentu pod nazwą „Strategia Mieszkalnictwa Miasta Łomża do roku 2030”.

KIEROWNIK  
referatu Spraw Lokalowych

Włodzisław Matyjaszczyk

NACZELNIK  
Wydziału Spraw Społecznych i Zdrowia

mgr Zbigniew Cybula

Druk Nr 10 48 A

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY  
z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie „Strategii Mieszkalnictwa  
Miasta Łomża do roku 2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) uchwała się, co następuje:

- § 1. Uchwała się Strategię Mieszkalnictwa Miasta Łomża do roku 2030, stanowiącą załącznik do uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Łomży  
Alicja Konopka

z up. PREZYDENTA MIASTA

*mgr Andrzej Stypulkowski*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

KIEROWNIK  
Biura ds. Spraw Lokalowych  
*Włodzimierz Matyjaszczyk*

NACZELNIK  
Wydziału Spraw Społecznych i Zdrowia  
*mgr Zbigniew Cybula*

RADCA PRAWNY  
*mgr Arkadiusz Jabłoński*

# Strategia Mieszkalnictwa Miasta Łomża do roku 2030



Projekt pn. „Łomża – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020” współfinansowany ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności, w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 (umowa nr DPT/BDG-II/POPT/4/22 z dnia 21.01.2022 r.). Dotacja na realizację projektu została przyznana w ramach projektu POPT.03.01.00-00-0239/18 „Wzrost potencjału beneficjentów polityki spójności w obszarze prowadzenia efektywnej polityki miejskiej”

# BOUNDLESS DEVELOPMENT

Niniejszy dokument został opracowany przez zespół ekspertów Boundless Development. Firma powstała z myślą o specjalistycznym wsparciu instytucji publicznych w rozwoju. Współpracując z klientami kładziemy szczególny nacisk na realne korzyści dla lokalnych społeczności. Gwarancją sukcesu jest specjalistyczna wiedza naszych ekspertów oparta na wieloletnim doświadczeniu i ciągłym doszkalananiu.

Manager projektu: Celestyna Miłoś

Dane w opracowaniu są aktualne na dzień: 16.11.2022 r.

## Nota prawna

Niniejszy dokument został opracowany przez ekspertów firmy Boundless Development z zachowaniem należytej staranności. Autorzy dokumentu posiadają rozległe doświadczenie w dziedzinach, których dotyczy zakres merytoryczny analiz i rekomendacji, a w procesie jego opracowania zostały wykorzystane możliwie najbardziej adekwatne, wiarygodne i aktualne dane. Jednocześnie należy zastrzec, iż firma Boundless Development nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji gospodarczych podjętych w związku z wykorzystaniem treści niniejszego dokumentu. Ze względu na wysoki poziom złożoności procesów gospodarczych treść raportu nie może stanowić samodzielnej podstawy do podejmowania jakichkolwiek decyzji gospodarczych.

---

**BOUNDLESS DEVELOPMENT**

NIP: 9492251131 | REGON: 520353368

698-045-843 | [biuro@boundlessdev.eu](mailto:biuro@boundlessdev.eu) | [www.boundlessdev.eu](http://www.boundlessdev.eu)

## Spis treści

Nota prawna .....	2
Słownik pojęć .....	4
Założenia Strategii .....	8
Cel .....	8
Grupy docelowe .....	8
Część diagnostyczna .....	9
Wprowadzenie do diagnozy .....	9
Założenia diagnozy .....	9
Cel diagnozy .....	9
Metodyka diagnozy, badań i narzędzia badawcze .....	9
Techniki badawcze .....	9
Badanie desk-research .....	10
Badanie ankietowe .....	10
Badanie desk-research - wyniki .....	12
Aspekt wizji miasta .....	12
Aspekt społeczny i demograficzny .....	12
Aspekt zasobu mieszkaniowego .....	14
Aspekt nowego zasobu mieszkaniowego .....	19
Aspekt mieszkań komunalnych .....	21
Aspekt powstającego zasobu mieszkaniowego .....	22
Badanie ankietowe - wyniki .....	22
Podsumowanie diagnozy .....	36
Badanie desk-research .....	36
Badanie ankietowe .....	37
Analiza SWOT .....	38
Część strategiczna .....	41
Cele i kierunki działań, harmonogram .....	41
Wdrażanie, monitoring i ewaluacja .....	44
Budżet i źródła finansowania .....	44
Zgodność z dokumentami wyższego rzędu .....	45
Spis tabel, wykresów i rysunków .....	46
Bibliografia .....	47

## Słownik pojęć

Dla zachowania jednolitego rozumienia pojęć użytych w dokumencie poniżej została przedstawiona ich szczegółowa definicja.

**Budownictwo komunalne** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. budownictwo mieszkaniowe - głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach realizowane w całości ze środków gminy.

**Budynki mieszkalne jednorodzinne (BUBD01)** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej - Bazę Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), obiekty zaliczane do budynków (BUBD) na poziomie 2 oraz budynków, budowli i urządzeń (BU) na poziomie 1, tj. budynki wolnostojące przeznaczone do zamieszkania przez jedną rodzinę ze względu na wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego.

**Budynki mieszkalne o dwóch mieszkaniach (BUBD02)** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej - Bazę Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), obiekty zaliczane do budynków (BUBD) na poziomie 2 oraz budynków, budowli i urządzeń (BU) na poziomie 1, tj. budynki wolnostojące przeznaczone do zamieszkania przez dwie rodziny ze względu na wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych z osobnym wejściem z poziomu gruntu lub wspólnego korytarza.

**Budynki mieszkalne o więcej niż dwóch mieszkaniach** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Bazę Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) dla kodu BUBD03, obiekty zaliczane do budynków (BUBD) na poziomie 2 oraz budynków, budowli i urządzeń (BU) na poziomie 1, tj. budynki wolnostojące przeznaczone do zamieszkania przez więcej niż dwie rodziny ze względu na wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych z osobnym wejściem z poziomu gruntu lub wspólnego korytarza.

**Budynki zbiorowego zamieszkania (BUBD04)** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej - Bazę Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), obiekty zaliczane do budynków (BUBD) na poziomie 2 oraz budynków, budowli i urządzeń (BU) na poziomie 1, tj. budynki wolnostojące przeznaczone do tymczasowego pobytu (a nie zamieszkania) takie jak: hotel, pensjonat, dom studencki.

**Dom** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. budynek jednorodzinny wolnostojący, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, w której każde mieszkanie ma swoje własne wejście z poziomu gruntu lub w których wydzielono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne albo jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

**Gospodarstwo domowe** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się. Osoby samotne utrzymujące się samodzielnie tworzą jednoosobowe gospodarstwa domowe.



**Izba** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m kw., z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izby - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.

**Lokal** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

**Mieszkanie** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób (wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych); konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu. Do pomieszczeń pomocniczych zalicza się: przedpokój (sień), hol, łazienkę, ustęp, spiżarnię, garderobę, werandę, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców.

**Mieszkania stanowiące własność gminy (mieszkania komunalne)** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. mieszkania:

- znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz mieszkania będące własnością gminy, ale znajdujące się w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne, tj. mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, pozostające w zarządzie komunalnej jednostki organizacyjnej specjalnie powołanej do zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy (np. Przedsiębiorstwo/Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, Zarząd Domów Komunalnych) lub pozostające w bezpośrednim zarządzie urzędu gminy;
- stanowiące własność Skarbu Państwa, ale zarządzane przez gminę;
- przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, takich jak: podmioty lecznicze, jednostki organizacyjne pomocy społecznej, jednostki organizacyjne wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej, jednostki systemu oświaty, nauki, kultury itp., służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek. W badaniach statystycznych "mieszkania stanowiące własność gminy" obejmują również mieszkania będące własnością powiatu (lokalnej, powiatowej wspólnoty samorządowej) niestanowiące mienia jakiegokolwiek gminy, ale pozostające w jej zarządzie lub komunalnej jednostki organizacyjnej specjalnie powołanej do zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

**Mieszkania stanowiące własność osób fizycznych** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. mieszkania, do których prawo własności posiada osoba fizyczna



(jedna lub więcej, np. współmałżonkowie), przy czym osoba ta: może być właścicielem całej nieruchomości, na której położone jest mieszkanie; przykładem takiej własności jest indywidualny dom jednorodzinny, może posiadać udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z odrębną własnością lokalu mieszkalnego np.: znajdującego się w budynku objętym wspólnotą mieszkaniową.

**Mieszkania stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. mieszkania znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem mieszkań, dla których na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych.

**Mieszkania stanowiące własność товариств будownictва społecznego (TBS)** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. mieszkania znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy "towarzystwo budownictwa społecznego" lub skrót "TBS", bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich.

**Mieszkanie zamieszkanе** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. mieszkanie, w którym przebywa przynajmniej 1 osoba, niezależnie od tego, czy zameldowana jest ona w tym mieszkaniu na pobyt stały lub czasowy, czy też zamieszkuje w tym mieszkaniu czasowo bez zameldowania.

**Powierzchnia użytkowa mieszkania** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. suma powierzchni wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu lub budynku mieszkalnym, w którym znajduje się tylko jedno mieszkanie, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania (m. in. pracownia artystyczna, pomieszczenia rekreacyjne itp.). Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

**Spółdzielnia mieszkaniowa** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. jest to dobrowolne i samorządne zrzeszenie członków prowadzące działalność gospodarczą zmierzającą do zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Rozróżnia się dwa rodzaje praw: - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**Zasób mieszkaniowy** - w rozumieniu zgodnym z metodologią stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny, tj. ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się obiektów zbiorowego zamieszkania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy

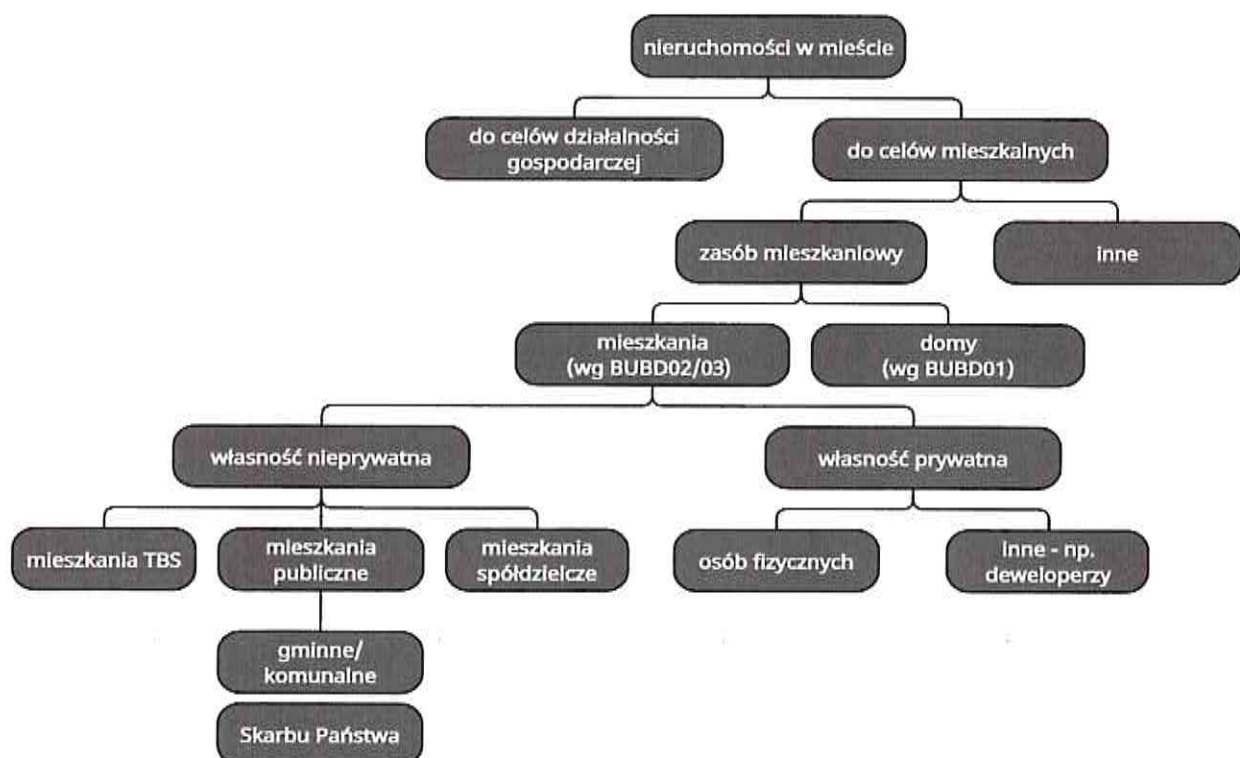




społecznej), pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

Nomenklatura stosowana w pojęciach związanych z nieruchomościami, budownictwem i mieszkalnictwem ma niejednakowy charakter, a podziały wykorzystywane przez instytucje takie jak Główny Urząd Statystyczny czy Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej nie pokrywają się ze sobą. Z tego względu, aby wykluczyć możliwość wystąpienia niejasności w stosowanym nazewnictwie, na rzecz niniejszego opracowania przyjęto podział zasobu mieszkaniowego przedstawiony poniżej w formie graficznej. Podział ten jest stosowny do określeń w słowniku pojęć i został opracowany na podstawie klasyfikacji określonej w naukowej literaturze tematycznej (m.in.: E. Stachura, T. Malec, „Nieruchomości - proces inwestycyjny”, Wyższa Szkoła Bankowości i Finansów w Bielsko-Białej, Bielsko-Biała 2005).

Rysunek 1. Schemat przedstawiający podział wszystkich nieruchomości w mieście według podziału własnego opracowanego na rzecz dokumentu



Źródło: opracowanie własne.

## Założenia Strategii

### Cel

Aby móc określić ramy Strategii zostały wyznaczone jego cele, do których osiągnięcia będzie dążyć miasto. Cele te zostały skonstruowane zgodnie z metodą SMART określającą cechy, którymi powinny odznaczać się cele aby zostały osiągnięte. Dla dokonania określenia celów zgodnie z powyżej opisaną metodą został wyznaczony cel główny i cele szczegółowe Strategii. Celem głównym jest:

- określenie działań zmierzających do rozwoju mieszkalnictwa.

Cel główny zostanie zrealizowany poprzez osiągnięcie celów szczegółowych określonych jako:

- zdiagnozowanie obecnego stanu zasobu mieszkaniowego pod względem ilościowym i jakościowym,
- zdiagnozowanie potrzeb mieszkańców wobec zasobu mieszkaniowego,
- określenie słabych i mocnych stron zasobu mieszkaniowego,
- określenie wizji i adekwatnych działań w ramach Strategii,
- określenie sposobów monitoringu i ewaluacji Strategii.

### Grupy docelowe

Grupę docelową Strategii stanowią podmioty tworzące ekosystemem mieszkalnictwa. Do podmiotów tych zaliczają się:

- władze lokalne - Urząd Miejski w Łomży (Wydział Spraw Społecznych i Zdrowia Referat Spraw Lokalowych, Wydział Inwestycji, Rozwoju i Funduszy Zewnętrznych, Wydział Gospodarowania Nieruchomościami, Biuro ds. Budownictwa, Wydział Architektury),
- instytucje zarządzające zasobami mieszkaniowymi na terenie miasta (spółdzielnie, wspólnoty mieszkaniowe, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Zakład Budżetowy w Łomży),
- mieszkańcy.

## Część diagnostyczna

### Wprowadzenie do diagnozy

Celem diagnozy jest ustalenie cech i zasad funkcjonowania określonego wycinka rzeczywistości, który w przypadku niniejszego dokumentu dotyczy zasobów mieszkaniowych. Badania te mają na celu stwierdzenie faktów lub zjawisk, ustalenie stanu faktycznego, rzeczywistych cech oraz zasad funkcjonowania. W procedurze diagnostycznej dąży się do odpowiedzi na pytania takie jak m.in.: jaki jest stan rzeczy, dlaczego stan rzeczy jest właśnie taki, jak będzie przebiegał rozwój i jego końcowe rezultaty, co zrobić aby stan rzeczy był zgodny z naszymi oczekiwaniami. W celu sporządzenia diagnozy należy opracować procedurę diagnostyczną, stanowiącą czynności badawcze polegające na ustaleniu danego stanu rzeczy lub zmian stanów rzeczy dokonujących się w pewnym przedziale czasowym. Ich zastosowanie służy określeniu istniejącego stanu rzeczy oraz wykazanie przyczyny tego stanu<sup>1</sup>.

### Założenia diagnozy

#### Cel diagnozy

Realizując zadanie przygotowania i przeprowadzenia badań określony został cel główny i cele szczegółowe. Celem głównym przeprowadzanej diagnozy jest:

- poznanie sytuacji miasta w zakresie mieszkalnictwa.

Cel główny zostanie zrealizowany poprzez osiągnięcie następujących celów szczegółowych:

- określenie zasobu mieszkań pod względem ilościowym,
- określenie zasobu mieszkań pod względem jakościowym,
- określenie potrzeb mieszkańców w zakresie mieszkalnictwa.

### Metodyka diagnozy, badań i narzędzia badawcze

#### Techniki badawcze

Diagnoza we wskazanym obszarze została przeprowadzona z zastosowaniem dwóch metod - analizy desk-research danych zastanych o charakterze ilościowym oraz analizy danych pierwotnych o charakterze ilościowym i jakościowym pozyskanych poprzez badanie ankietowe przeprowadzone metodą CAWI (Computer-Assisted Web Interview).

W celu zapewnienia najwyższej jakości badania oraz ograniczenia szans wystąpienia elementu błędu ludzkiego wszelkie działania w ramach planowanej realizacji związane z badaniem i analizą zostały wykonane z zastosowaniem metody triangulacji. Jest to metoda powszechnie

---

<sup>1</sup> J. Apanowicz, „Metodologia ogólna”, Wydawnictwo Diecezji IV Plińskiej Bernardinum, Gdynia 2002.



wykorzystywana w badaniach społecznych<sup>2</sup>. W realizacji zostały wykorzystane następujące rodzaje triangulacji:

- triangulacja danych/źródeł - wykorzystanie w jednym badaniu kilku różnych źródeł danych i informacji; w badaniu użyte zostały zarówno źródła obiektywne, szeroko i niezależnie opisujące dane zjawisko (na przykład statystyki publiczne), jak i źródła cechujące się większą subiektywnością i bardziej bezpośrednim podejściem do zagadnienia (np. informacje jakościowe z literatury tematycznej);
- triangulacja perspektyw badawczych - przeprowadzenie działań analitycznych i wnioskowania przez więcej niż jednego eksperta oraz poprzez zastosowanie kilku technik badawczych obejmujących m.in.: analizę desk-research i ankietowanie.

Zastosowanie powyższych metod triangulacji pozwoliło na wychwycenie ewentualnych błędów ludzkich, wykorzystanie umiejętności i wiedzy osób o różnym doświadczeniu oraz eliminację ryzyka subiektywizmu.

### Badanie desk-research

Analiza desk-research dotyczyła danych i informacji wskazanych w poszczególnych rozdziałach. Zakres danych został dobrany w sposób umożliwiający ocenę sytuacji rynku mieszkaniowego. Dane te dotyczyły:

- społeczeństwa i demografii,
- lokalnej gospodarki,
- lokali i budynków mieszkalnych.

Analizowane dane obejmowały dane wtórne (już istniejące pod różnymi postaciami) z wyróżnieniem danych statystycznych i niestatystycznych. Pozyskanie danych miało miejsce poprzez wykorzystanie baz i ogólnodostępnych źródeł informacji.

### Badanie ankietowe

Badania przeprowadzone w ramach diagnozy zostały oparte o indywidualną metodykę. Proces przeprowadzania badania przedstawia się następująco:

1. określenie celu głównego badania,
2. określenie celów szczegółowych badania,
3. określenie procedur i narzędzi badawczych,
4. opracowanie narzędzi badawczych,
5. przeprowadzenie badania,
6. analiza danych.

Wykorzystanym narzędziem badawczym była ankieta licząca łącznie 13 pytań o charakterze otwartym, zamkniętym i półotwartym, przy czym miały one charakter jednokrotnego lub wielokrotnego

---

<sup>2</sup> I. Rzeszutek, „Triangulacja w badaniach społecznych”, Uniwersytet rzeszowski, Rzeszów 2018.

wyboru. W ankiecie 12 pytań miało charakter obligatoryjny, a 1 fakultatywny. Pytania dla przejrzystości ankiety wobec respondentów zostały pogrupowane na trzy sekcje:

- metryczka - 2 pytania,
- metryczka zamieszkiwanego lokalu - 5 pytań,
- problemy mieszkaniowe - 6 pytań.

Narzędzie badawcze stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego raportu.

Próba badania stanowiła próbę reprezentatywną, co oznacza, że jej cechy odzwierciedlają strukturę grona mieszkańców z obszaru miasta Łomży. Pozwala to na wykorzystanie wyników badania do wnioskowania dla całej populacji. Wielkość próby została określona z przyjęciem założeń adekwatnych do wytycznych najczęściej stosowanych w badaniach społecznych i jest to: poziom ufności  $p=0,95$  (95%), poziom istotności  $\alpha=0,05$  (5%) i błąd maksymalny wynoszący  $e=5\%$ . Na tej podstawie wielkość próby względem 60 468 mieszkańców określono na 372 osoby.

Próba została wybrana z zastosowaniem zasady losowego doboru (probabilistycznego), gdzie dobór respondentów zgodnie z teorią klasycznego wnioskowania statystycznego jest podstawową zasadą doboru próby pozwalającą na stosowanie rachunku prawdopodobieństwa<sup>3</sup>. Technika doboru próby miała charakter przypadkowy polegający na przypadkowym doborze elementów do próby, gdyż znalazły się one w odpowiednim czasie w odpowiednim miejscu<sup>4</sup>.

Badanie zostało przeprowadzone z użyciem internetowego formularza ankiety. W tym celu wykorzystano aplikację, która cechuje się prostym interfejsem, możliwością dostosowania ankiety dla osób niedowidzących, mobilnością poprzez dostosowanie do komputerów i urządzeń typu smartphone oraz pozwala na łatwą dystrybucję ankiety poprzez link. Badanie zostało przeprowadzone w dniach od 12.01.2023 r. do 24.01.2023 r., tj. przez 14 dni kalendarzowych. Ankieta została rozdystrybuowana z wykorzystaniem stron internetowych i mediów społecznościowych. W rozdystrybuowaniu ankiet udział miała zarówno firma Wykonawcy, jak i Urząd Miejski w Łomży. Efektem działań mających na celu dotarcie do jak największej społeczności były informacje o badaniu w atrakcyjnej formie tekstowej i graficznej publikowane w następujących kanałach:

- strony internetowe:
  - [www.lomza.pl](http://www.lomza.pl) - strona Urzędu Miejskiego,
- media społecznościowe - na grupach gromadzących społeczność lokalną:
  - „Łomża - Ogłoszenia” - 15 478 członków,
  - „Łomża - Ogłoszenia | Praca | Kupię | Sprzedam | Zamienię” - 3 944 członków,
  - „Spotted: Łomża” - 7264 członków,
  - „Łomża - Ogłoszenia | Praca | Kupię | Sprzedam | Zamienię” - 403 członków,

---

<sup>3</sup> M. Szreder, „Losowe i nielosowe próby w badaniach statystycznych”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2010.

<sup>4</sup> A. Miszczak, J. Walasek, „Techniki wyboru próby badawczej”, Wydawnictwo Akademii Obrony Narodowej, Warszawa, 2013.

- „ŁOMŻA I CAŁA POLSKA OGŁOSZENIA / KUPIĘ / SPRZEDAM / ODDAM ZA DARMO” - 754 członków
- „ŁOMŻA I OKOLICE OGŁOSZENIA: Sprzedam, Oddam, Wynajmę, Giełda” - 1 472 członków,
- „Ogłoszenia Łomża i okolice” - 1 638 członków,
- „Łomża - Praca, Ogłoszenia, Pomoc Dla Potrzebujących” - 3 196 członków,
- media społecznościowe - strony podmiotów:
  - Miasto Łomża - 8 338 obserwujących,
  - Mariusz Chrzanowski Prezydent Miasta Łomży - 6 487 obserwujących.

Powyższe kanały zostały wykorzystane kilkakrotnie w całym okresie przeprowadzania badania.

### Badanie desk-research - wyniki

Wszystkie dane wykorzystane w niniejszym rozdziale są możliwie najaktualniejszymi danymi pozyskanymi z rzetelnych źródeł obejmujących: Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, Statystyczne Vademecum Samorządowca Głównego Urzędu Statystycznego, portal analizy.monitorrozwoju.pl, portal geoparat.gov.pl, portal wyszukiwarka.gunb.gov.pl (Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń), portal ekw.ms.gov.pl, oprogramowanie QGIS (wersja 3.28.1). Wykorzystane dane dotyczyły każdorazowo obszaru terytorialnego gminy miejskiej Łomża (nr TERYT 2062011). W przypadku danych przekrojowych każdorazowo dokonano analizy dla okresu 10 lat, dla danych z okresu 2012 - 2021, za wyjątkiem braku danych.

#### Aspekt wizji miasta

Kierunki rozwoju w zakresie mieszkalnictwa zostały określone w Strategii Rozwoju Miasta Łomża do roku 2030. Obszar ten został sklasyfikowany w wymiarze społecznym, dla którego określono cel strategiczny jako „Miasto Łomża dobrym miejscem do zamieszkania”. Wyznaczonym kierunkiem działania w zakresie mieszkalnictwa jest kierunek 3.5 określony jako „Rozwój mieszkalnictwa, w tym mieszkalnictwa czynszowego i społecznego”. Zadaniem do realizacji w tym zakresie jest<sup>5</sup>:

- opracowanie oferty inwestycyjnej:
  - aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - uzbrojenie w media miejskich terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- zwiększenie i modernizacja mieszkaniowego zasobu komunalnego,
- wspieranie systemu budownictwa społecznego.

#### Aspekt społeczny i demograficzny

**Liczba mieszkańców** miasta na przełomie badanego okresu, wraz z prognozą, została przedstawiona na wykresie.

---

<sup>5</sup> Urząd Miejski w Łomży, „Strategia Rozwoju Miasta Łomża do roku 2030”, Urząd Miejski w Łomży, Łomża 2022.

Wykres 1. Liczba mieszkańców miasta

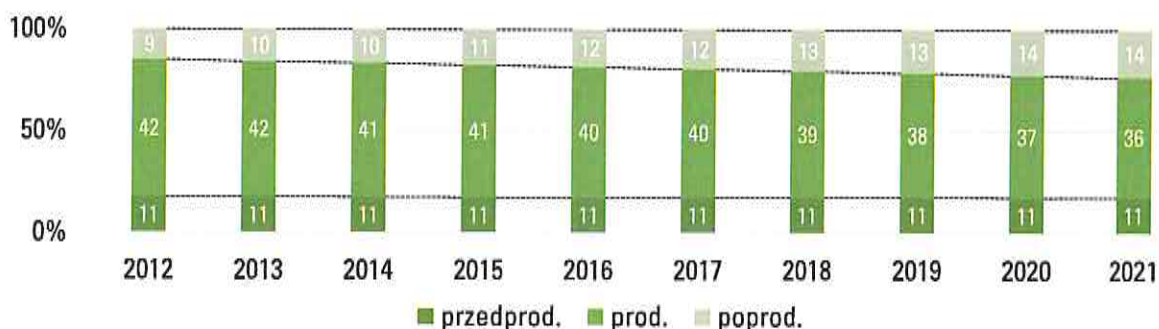


Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie liczba ludności miasta wykazuje trend spadkowy na koniec badanego okresu. W ciągu 10 lat wartość ta zmniejszyła się o -3,73%.

**Struktura liczby mieszkańców z podziałem na wiek przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 2. Struktura liczby mieszkańców z podziałem na wiek przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie struktura ludności miasta ulega zmianom. Największą dynamiką cechuje się grupa osób w wieku poprodukcyjnym, która utrzymuje trend wzrostowy. Zmniejsza się natomiast liczebność grupy osób w wieku produkcyjnym. Skutkiem tego jest zwiększający się wskaźnik obciążenia demograficznego świadczący o starzeniu się społeczeństwa, przy czym zjawisko to jest obserwowane na terenie całego kraju. Wskazuje to na potrzebę zwiększenia zorientowania lokalnej polityki na osoby starsze.

**Saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych (zagranicznych) z miasta** na przełomie badanego okresu zostało przedstawione na wykresie.

Wykres 3. Saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych (osoby)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie saldo migracji ma wartość ujemną w całym badanym okresie, co oznacza, że liczba osób migrujących z miasta jest większa niż liczba osób migrująca do miasta. Średnia wartość dla badanego okresu wynosi -190 osób, co stanowi 0,31% liczby ludności.

### Aspekt zasobu mieszkaniowego

**Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 4. Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie liczba mieszkań w mieście wykazuje trend rosnący w całym badanym okresie. W ciągu 10 lat wartość ta zwiększyła się o 11,06%.

**Liczba izb w zasobie mieszkaniowym** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.



Wykres 5. Liczba izb w zasobie mieszkaniowym

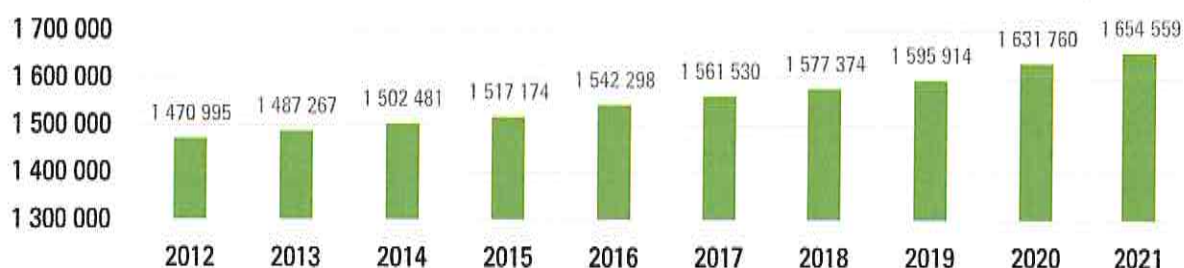


Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie liczba izb w zasobie mieszkaniowym miasta wykazuje trend rosnący w całym badanym okresie. W ciągu 10 lat wartość ta zwiększyła się o 9,41%.

**Wielkość powierzchni użytkowej mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 6. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy (m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie wielkość powierzchni użytkowej mieszkań wykazuje trend rosnący w całym badanym okresie, co wynika z pojawiających się na rynku nowych zasobów mieszkaniowych. W ciągu 10 lat wartość ta zwiększyła się o 12,48%.

Na podstawie powyższych danych można określić wartości wskaźników dotyczących danych o zasobie mieszkaniowym. Wskaźniki te obejmują:

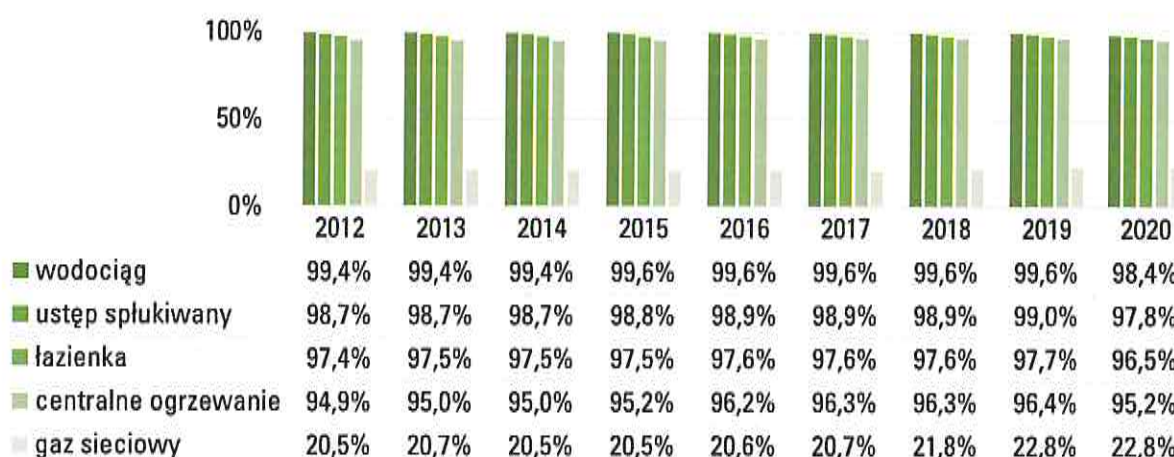
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania - wskaźnik ma rosnący trend wynikający ze zwiększającej się powierzchni nowobudowanych mieszkań i wyniósł 66,46 m<sup>2</sup> na koniec 2021 r., w badanym okresie wskaźnik wzrósł o 1,27%;
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę - wskaźnik ma rosnący trend wynikający ze zwiększającej się powierzchni nowobudowanych mieszkań oraz spadającej liczby mieszkańców i wynosi 27,36 m<sup>2</sup> na koniec 2021 r., w badanym okresie wskaźnik wzrósł o 16,84%;

- liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców - wskaźnik ma stale rosnący trend wynikający ze zwiększającej się liczby mieszkań oraz spadającej liczby mieszkańców i wynosi 411,7 mieszkania na koniec 2021 r., w badanym okresie wskaźnik wzrósł o 15,35%;
- przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu - wskaźnik ma malejący trend wynikający i wynosi 3,82 izby na koniec 2021 r., w badanym okresie wskaźnik zmalał o 1,48%;
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - wskaźnik ma malejący trend wynikający ze zwiększającej się liczby mieszkań oraz spadającej liczby mieszkańców i wynosi 2,43 osoby na koniec 2021 r., w badanym okresie wskaźnik zmalał o 13,32%;
- przeciętna liczba izb na 1 osobę - wskaźnik ma rosnący trend i wynosi 1,57 izby na koniec 2021 r., w badanym okresie wskaźnik wzrósł o 13,35%.

Powyższe dane wskazują, że jakość warunków mieszkaniowych pod względem ilości i wielkości przestrzeni mieszkaniowej poprawia się.

**Odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje** na przełomie badanego okresu został przedstawiony na wykresie.

Wykres 7. Odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje (%)



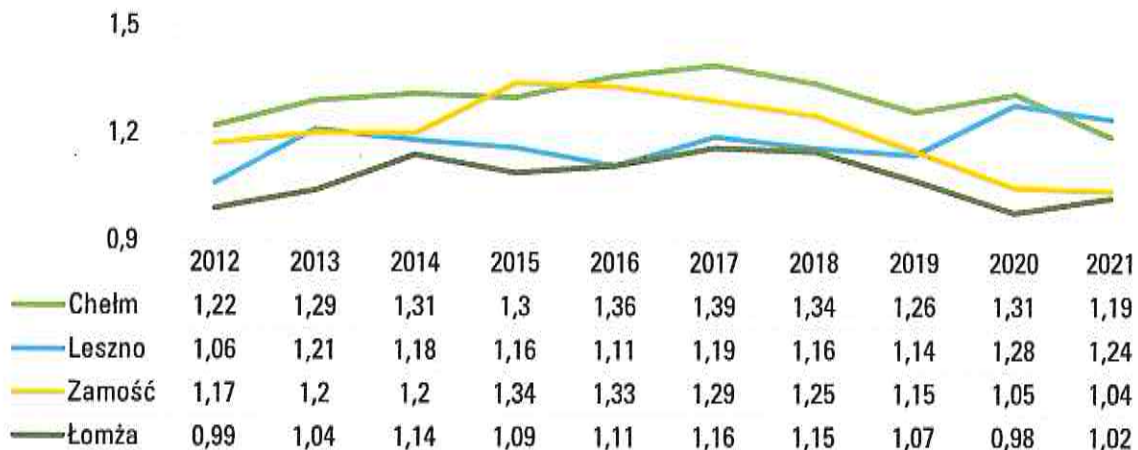
Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje zmniejszył się w badanym okresie niezależnie od rodzaju instalacji. Najwyższy odsetek dostępności dotyczy kolejno instalacji wodociągowej, ustępu splukiwanego, łazienki i centralnego ogrzewania. Znacznie mniejszą dostępnością wyróżnia się instalacja gazu sieciowego. Pomimo stosunkowo wysokich wartości wskaźnika należy wskazać, że wartości te mogą ulec poprawie, co będzie stanowiło wpływ na lepszą jakość życia mieszkańców. Należy zauważyć, że zgodnie z danymi 2,8% mieszkań (697 jednostek) nie posiada ustępu splukiwanego, a 3,5% mieszkań (871 jednostek) nie posiada łazienki.



**Analiza porównawcza ośrodków miejskich w zakresie powierzchni mieszkania jaką można kupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.**

Wykres 8. Analiza porównawcza ośrodków miejskich w zakresie powierzchni mieszkania jaką można kupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (m<sup>2</sup>)

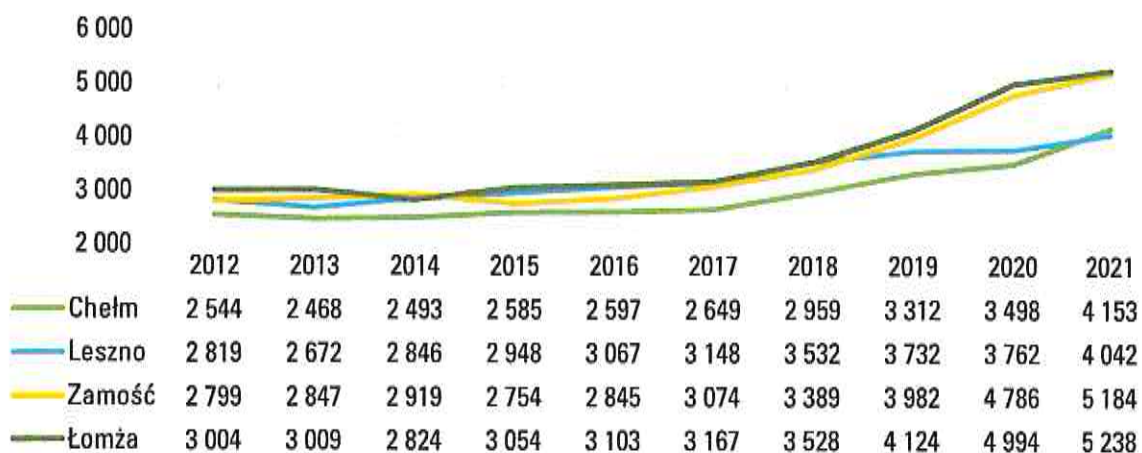


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Monitoru Rozwoju.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie wielkość powierzchni jaką można kupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto jest najniższa w Łomży. Wskazuje to, że w porównaniu do innych miast podobnej wielkości pod względem powierzchni i liczby mieszkańców, siła nabywcza jest stosunkowo niska dla mieszkańców.

**Analiza porównawcza średniej ceny 1m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.**

Wykres 9. Analiza porównawcza średniej ceny 1m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym (PLN)



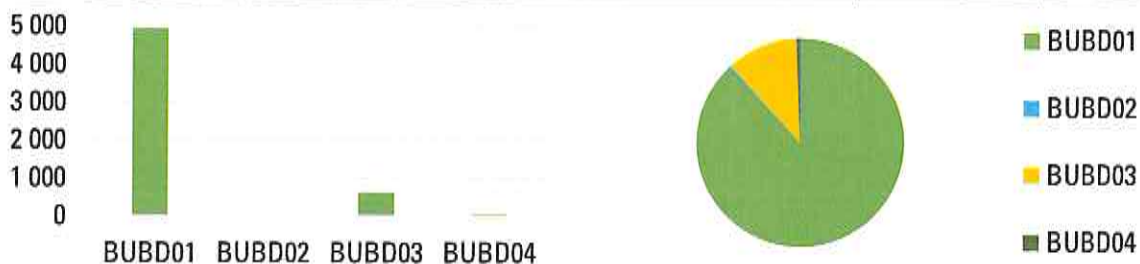
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Monitoru Rozwoju.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie średnia ceny 1m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym jest najwyższa w Łomży. Wskazuje to, że w porównaniu do innych miast podobnej wielkości pod względem powierzchni i liczby mieszkańców, ceny na rynku wtórnym są stosunkowo wysokie dla mieszkańców.

**Struktura budynków z mieszkalnym zasobem lokalowym** na koniec 2021 r. została przedstawiona w tabeli i graficznie.

Tabela 1. Struktura budynków z mieszkalnym zasobem lokalowym

kryterium	nominalnie	procentowo
budynki mieszkalne jednorodzinne (BUBD01)	4 933	87,82%
budynki mieszkalne o dwóch mieszkaniach (BUBD02)	19	0,34%
budynki mieszkalne o więcej niż dwóch mieszkaniach (BUBD03)	630	11,22%
budynki zbiorowego zamieszkania (BUBD04)	35	0,62%
SUMA	5 617	100,00%



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Geoportal.gov.pl.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie najliczniejszą kategorię budynków stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne.

**Zasób mieszkań chronionych** w rozumieniu Ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2004 nr 64 poz. 593), obejmuje 5 mieszkań chronionych, a w tym 3 mieszkania treningowe i 2 mieszkania wspierane. Charakterystyka zasobu mieszkań chronionych w mieście została przedstawiona w tabeli.

Tabela 2. Zestawienie mieszkań chronionych w mieście

lokalizacja	przeznaczenie	powierzchnia	uwagi
ul. Polna 16 nr 63	chronione treningowe	47,07m <sup>2</sup>	-
ul. Polna 16 nr 64	chronione treningowe	35,16 m <sup>2</sup>	pozostające w dyspozycji Centrum Pieczy Zastępczej w Łomży
ul. Wojska Polskiego 27/5	chronione treningowe	21,92 m <sup>2</sup>	pozostające w dyspozycji Placówki Opiekuńczo - Wychowawczej w Łomży
ul. Polna 16 nr 66	chronione wspierane	34,34 m <sup>2</sup>	-
ul. Dworna 71 nr 5	chronione wspierane	29,10 m <sup>2</sup>	pozostające w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łomży

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BIP Urzędu Miejskiego w Łomży.

Pobyt w mieszkaniach chronionych ma charakter odpłatny. Wysokość opłat jest szczegółowo określona przez Uchwałę Rady Miejskiej Łomży nr 74/VIII/19 z dnia 17 kwietnia 2019 r.

**Liczba postępowań egzekucyjnych z lokali mieszkalnych w zasobach gminnych** w badanym okresie wyniosła 18 postępowań orzeczonych przez sąd, z czego 16 wynikało z zaległości w opłatach za mieszkanie. Wykonanych zostało 7 egzekucji, z czego wszystkie dotyczyły zaległości w opłatach za mieszkanie.

**Wartość zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach gminnych** w 2022 r. wyniosła 1 573 084 zł.

**Liczba lokali najmowanych z mieszkaniowego zasobu gmin oraz tymczasowych pomieszczeń** w 2021 r. wyniosła 947 lokali mieszkalnych o powierzchni 40 017 m<sup>2</sup> i 79 lokali najmu socjalnego o powierzchni 3 367 m<sup>2</sup>. Średnia wielkość najmowanych lokali wynosi 42,28 m<sup>2</sup>, co stanowi wartość mniejszą niż średnia powierzchnia całego zasobu lokalowego w mieście. W latach 2019-2020 zawarto łącznie 51 umów na najem, a rozwiązano 38 umów.

**Zapotrzebowanie na najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy** w 2020 r. wyniosło 201 wniosków, a w tym 130 dla lokali mieszkalnych i 71 dla lokali najmu socjalnego.

### Aspekt nowego zasobu mieszkaniowego

**Liczba nowo oddanych mieszkań** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 10. Liczba nowo oddanych mieszkań

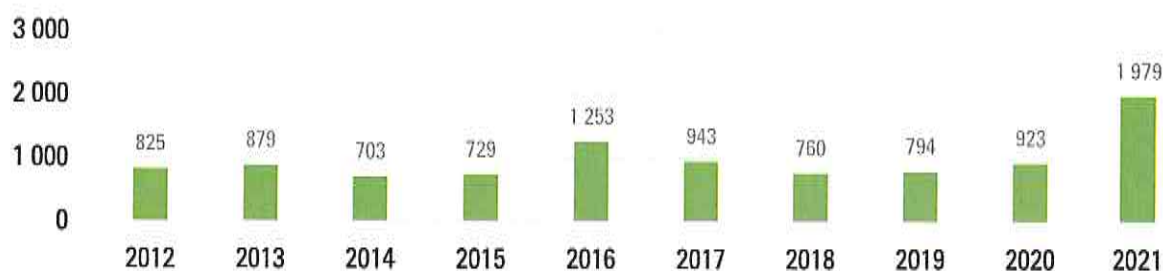


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Monitoru Rozwoju.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie liczba nowo oddanych mieszkań nie wykazuje trendu. Średnia wartość dla badanego okresu wynosi 268 mieszkań, co stanowi 1,08% ogółu liczby mieszkań.

**Liczba nowo oddanych izb** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 11. Liczba nowo oddanych izb

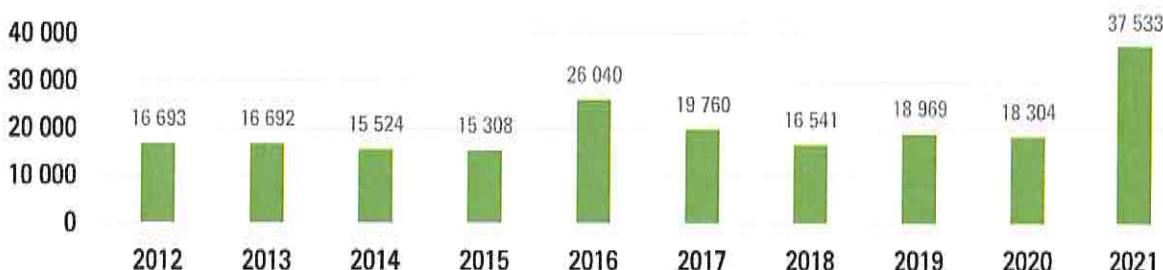


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Monitoru Rozwoju.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie liczba nowo oddanych izb nie wykazuje trendu. Średnia wartość dla badanego okresu wynosi 979 izb, co stanowi 1,03% ogółu liczby izb.

**Wielkość nowo oddanej powierzchni mieszkań** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 12. Wielkość nowo oddanej powierzchni mieszkań (m<sup>2</sup>)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Monitoru Rozwoju.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie wielkość nowo oddanej powierzchni mieszkaniowej nie wykazuje trendu. Średnia wartość dla badanego okresu wynosi 20 136,40 m<sup>2</sup>, co stanowi 1,22% ogółu powierzchni.

Na podstawie powyższych danych można określić wartości wskaźników dotyczących danych o nowym zasobie mieszkaniowym. Wskaźniki te obejmują:

- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 nowego mieszkania - wskaźnik nie wykazuje trendu, a średnia wartość dla badanego okresu wynosi 76,77 m<sup>2</sup>, co stanowi wartość wyższą niż przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania dla całego zasobu (66,46 m<sup>2</sup>);
- przeciętna liczba izb w 1 nowym mieszkaniu - wskaźnik nie wykazuje trendu, a średnia wartość dla badanego okresu wynosi 3,68 izby, co stanowi wartość niższą niż przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu dla całego zasobu (3,82 izby).

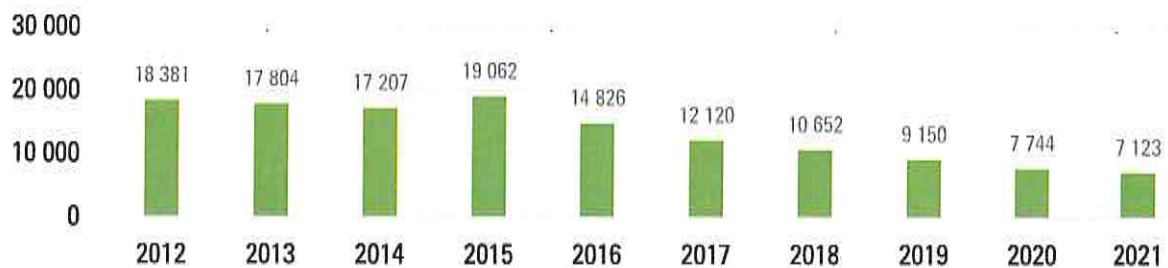


## Aspekt mieszkań komunalnych

**Liczba lokali komunalnych** w 2020 r. wyniosła 994 lokali o powierzchni 43 100 m<sup>2</sup>, a w tym 93 lokale socjalne o powierzchni 3 768 m<sup>2</sup>. Na przełomie badanego okresu liczba lokali komunalnych zmniejszyła się o 68 jednostek (6,4%).

**Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 13. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali

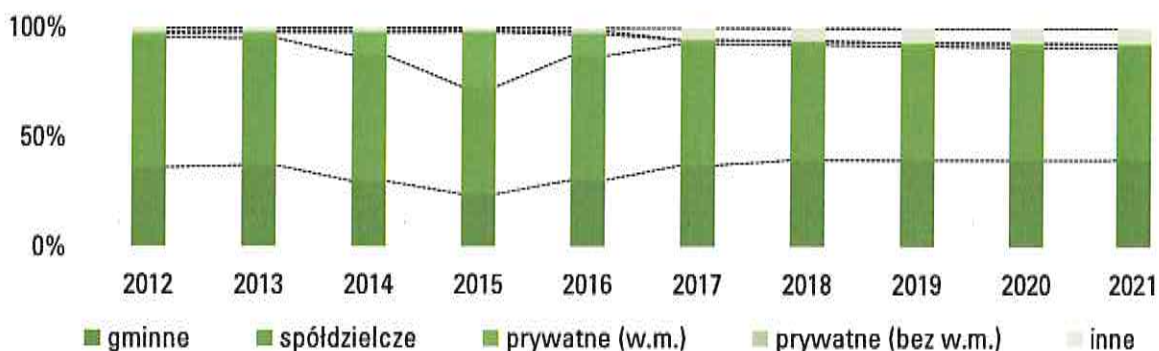


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Monitoru Rozwoju.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych wykazuje przeważnie trend malejący. W ciągu 10 lat wartość ta zmniejszyła się o 61,25%.

**Struktura wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 14. Struktura wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie struktura wypłaconych dodatków mieszkaniowych ulega niewielkim zmianom. Największą dynamiką cechuje się grupa dodatków prywatnych bez wspólnot mieszkaniowych, która utrzymuje trend spadkowy. Trend wzrostowy utrzymuje jedynie grupa dodatków innych podmiotów.



**Wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali** na przełomie badanego okresu została przedstawiona na wykresie.

Wykres 15. Wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali (PLN)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Monitoru Rozwoju.

Zgodnie z danymi przedstawionymi na wykresie wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych wykazuje przeważnie trend malejący. W ciągu 10 lat wartość ta zmniejszyła się o 58,53%.

Na podstawie powyższych danych można określić wartości wskaźników dotyczących danych mieszkaniach komunalnych. Wskaźniki te obejmują:

- przeciętna wartość dodatku mieszkaniowego - wskaźnik nie wykazuje trendu, a średnia wartość dla badanego okresu wynosi 165,20 zł.

### Aspekt powstającego zasobu mieszkaniowego

Powstające zasoby mieszkaniowe zostały określone na podstawie wydanych pozytywnych decyzji budowlanych na powstanie nowych obiektów mieszkaniowych z kategorii I (budynki mieszkalne jednorodzinne) i XIII (pozostałe budynki mieszkalne) w rozumieniu Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 1994 r. nr 89, poz. 414). Liczba wydanych pozwoleń w latach 2021-2022 wynosi 115. Pozwolenia te dzielą się na:

- pozwolenia wydane w kategorii I - 104 pozwoleń, a w tym:
  - 2021 r. - 72 pozwolenia,
  - 2022 r. - 32 pozwolenia,
- pozwolenia wydane w kategorii XIII - 11 pozwoleń, a w tym:
  - 2021 r. - 7 pozwoleń,
  - 2022 r. - 4 pozwolenia.

Zmiana liczby wydanych pozwoleń wskazuje na malejącą ilość przedsięwzięć budowlanych z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

### Badanie ankietowe - wyniki

W niniejszym rozdziale zostały przedstawione wyniki z badania przeprowadzonego wśród mieszkańców. Ich zaprezentowanie ma formę tabelaryczną i graficzną dla każdego z poszczególnych pytań.



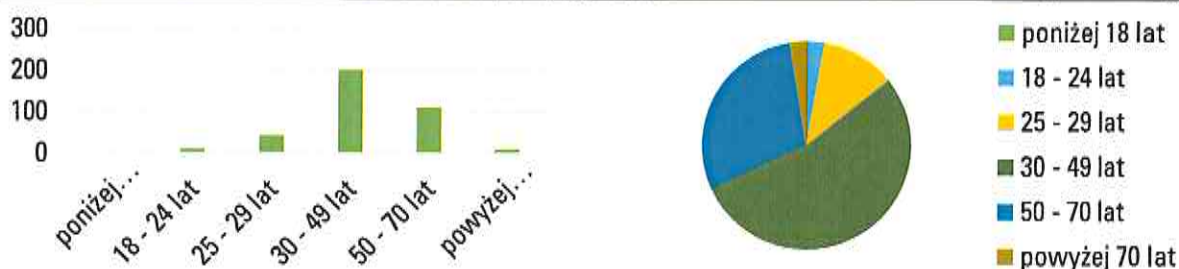


		nominalnie	procentowo
1. Płeć:	kobieta	239	64,25%
	mężczyzna	133	35,75%



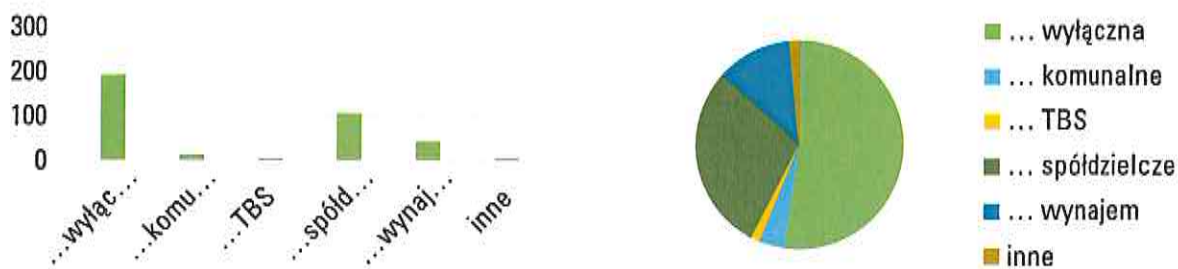
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że większość respondentów to kobiety.

		nominalnie	procentowo
2. Wiek:	poniżej 18 lat	0	0,00%
	18 - 24 lat	10	2,69%
	25 - 29 lat	43	11,56%
	30 - 49 lat	200	53,76%
	50 - 70 lat	109	29,30%
	powyżej 70 lat	10	2,69%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że wszyscy respondenci biorący udział w badaniu mają co najmniej 18 lat. Największą grupę respondentów stanowią osoby w wieku 30 - 49 lat.

		nominalnie	procentowo
3. Forma własności lokalu:	własność wyłączna	194	52,15%
	własność na użytek - mieszkanie komunalne	15	4,03%
	własność na użytek - mieszkanie TBS	5	1,34%
	własność na użytek - mieszkanie spółdzielcze	108	29,03%
	własność na użytek - wynajem	44	11,83%
	inny: własność rodziców	1	0,27%
	inny: rodziny	1	0,27%
	inny: stancja	1	0,27%
	inny: współwłasność	2	0,54%
	inny: bezdomny	1	0,27%



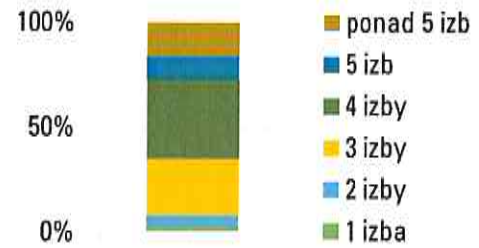
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że respondenci w większości posiadają lokale na własność wyłączną.

		nominalnie	procentowo
4. Rodzaj zamieszkiwanego budynku:	dom jednorodzinny - wolnostojący	43	11,56%
	dom jednorodzinny - typu bliźniak/szeregowy	41	11,02%
	dom wielorodzinny - mieszkanie w bloku	276	74,19%
	dom wielorodzinny - mieszkanie w kamienicy	11	2,96%
	inny: odrębny lokal w budynku wielorodzinnym	1	0,27%



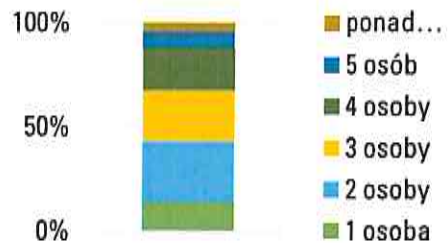
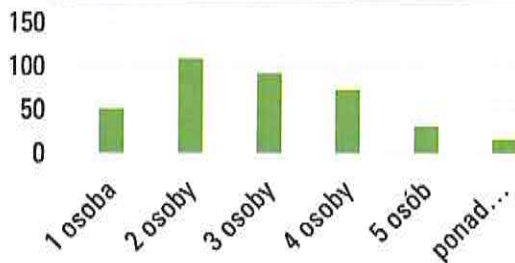
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że respondenci w większości zamieszkują domy wielorodzinne, a w mniejszej części domy jednorodzinne. W mieszkaniach, które stanowią kluczowy aspekt niniejszego dokumentu, zamieszkuje ponad ¾ respondentów.

		nominalnie	procentowo
5. Liczba izb, tj. pomieszczeń użytkowych takich jak jadalnia, kuchnia, salon, pokój:	1 izba	8	2,15%
	2 izby	20	5,38%
	3 izby	99	26,61%
	4 izby	136	36,56%
	5 izb	41	11,02%
	ponad 5 izb	68	18,28%



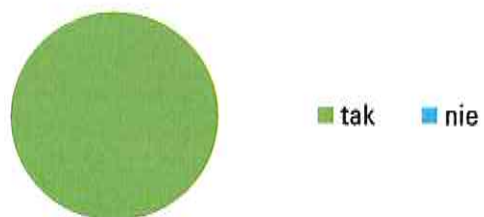
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w czwartej z sześciu wartości, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Największą grupę respondentów stanowią osoby zamieszkujące lokale o czterech izbach.

	nominalnie	procentowo
6. Liczba osób zamieszkująca lokal:	1 osoba	51 13,71%
	2 osoby	109 29,30%
	3 osoby	92 24,73%
	4 osoby	73 19,62%
	5 osób	31 8,33%
	ponad 5 osób	16 4,30%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w trzeciej z sześciu wartości, a obserwacje cechują się prawostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy mniejszych od średniej). Największą grupę respondentów stanowią osoby zamieszkujące lokale we dwie osoby.

		nominalnie	procentowo
7. Czy lokal posiada następujący rodzaj instalacji sanitarnej:	wodociągi	tak	372 100,00%
		nie	0 0,00%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że wszyscy respondenci posiadają instalację wodociągową w lokalu.



		nominalnie	procentowo
7. Czy lokal posiada następujący rodzaj instalacji sanitarnej:	kanalizacja	tak	365 98,12%
		nie	7 1,88%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że respondenci w znacznej większości posiadają instalację kanalizacyjną w lokalu.

		nominalnie	procentowo
7. Czy lokal posiada następujący rodzaj instalacji sanitarnej:	łazienka	tak	367 98,66%
		nie	5 1,34%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że wszyscy respondenci posiadają łazienkę w lokalu.

		nominalnie	procentowo
7. Czy lokal posiada następujący rodzaj instalacji sanitarnej:	ustęp splukiwany	tak	347 93,28%
		nie	25 6,72%



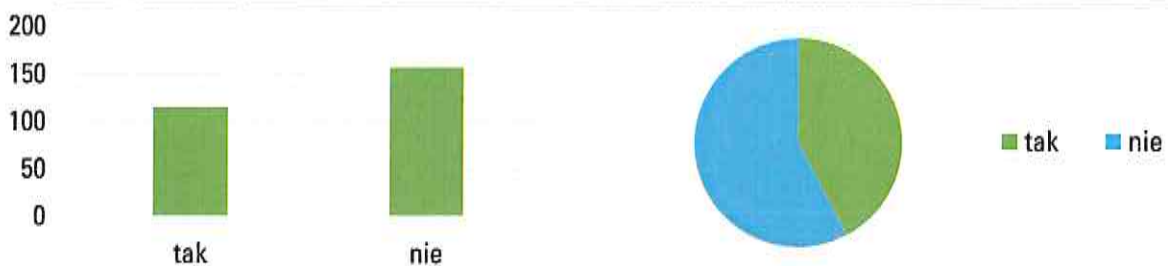
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że respondenci w znacznej większości posiadają ustęp splukiwany w lokalu.

		nominalnie	procentowo
7. Czy lokal posiada następujący rodzaj instalacji sanitarnej:	centralne ogrzewanie	tak	355 95,43%
		nie	17 4,57%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że respondenci w większości posiadają centralne ogrzewanie w lokalu.

		nominalnie	procentowo
7. Czy lokal posiada następujący rodzaj instalacji sanitarnej:	gaz sieciowy	tak	115 30,91%
		nie	157 42,20%



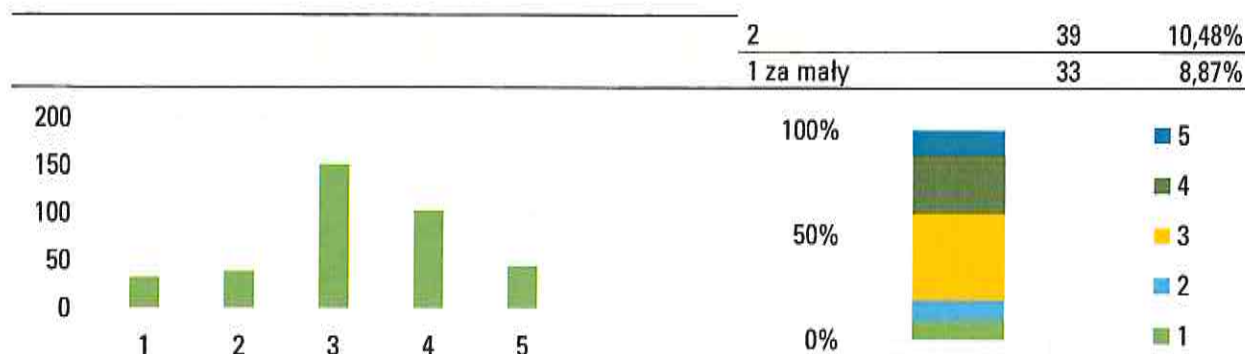
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że respondenci w większości posiadają gaz sieciowy w lokalu.

		nominalnie	procentowo
8. W skali od 1 do 5 jak ogólnie ocenia Pan/i swoją sytuację mieszkaniową:	5 bardzo dobrze	136	36,56%
	4	115	30,91%
	3	82	22,04%
	2	15	4,03%
	1 bardzo źle	24	6,45%

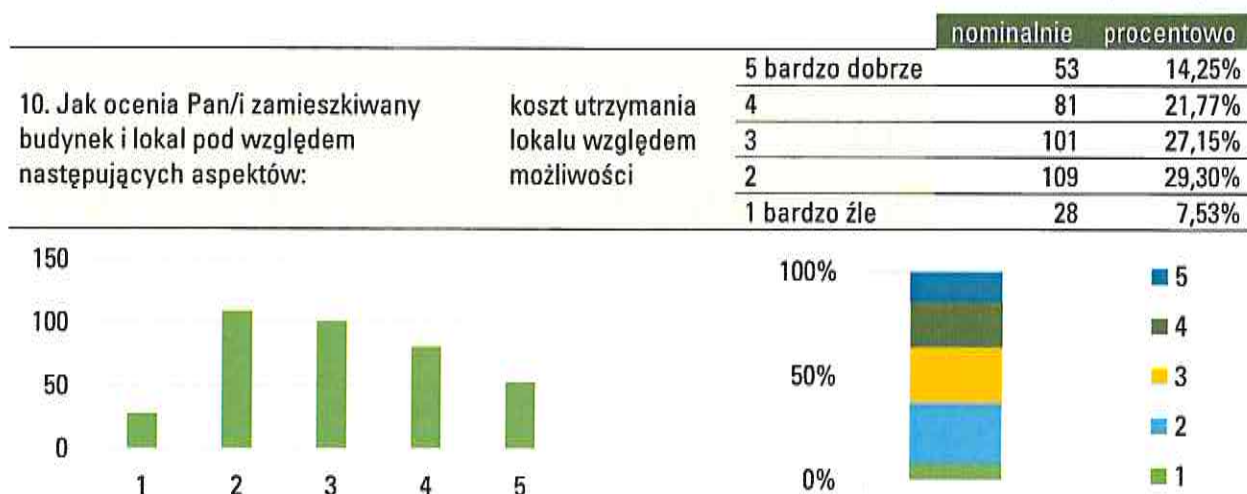


Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w drugiej najwyższej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają swoją sytuację mieszkaniową jako bardzo dobrą i dobrą.

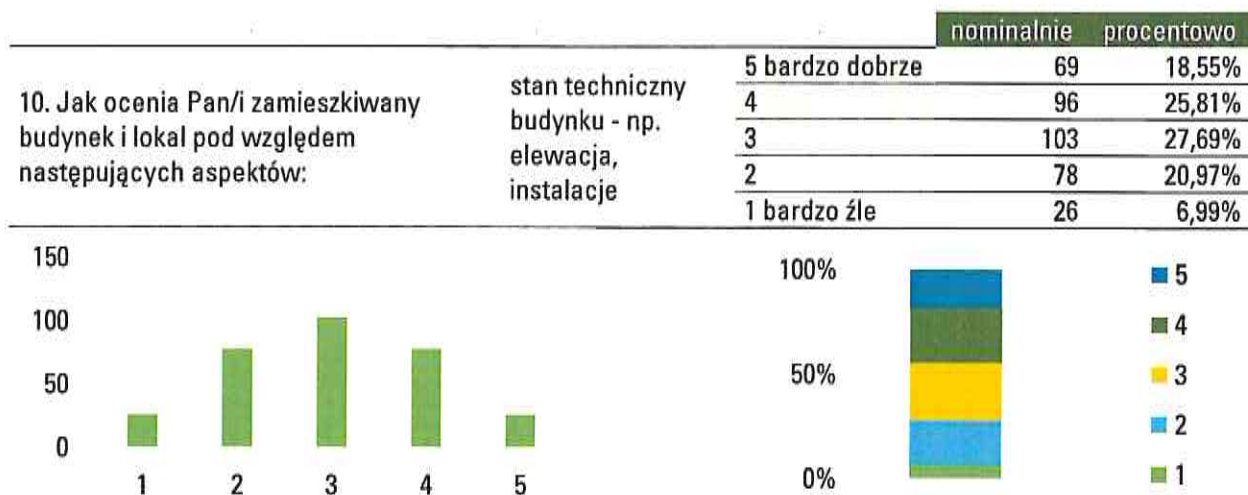
		nominalnie	procentowo
9. W skali od 1 do 5 jak ocenia Pan/i wielkość swojego lokalu względem potrzeb:	5 za duży	45	12,10%
	4	103	27,69%
	3	152	40,86%



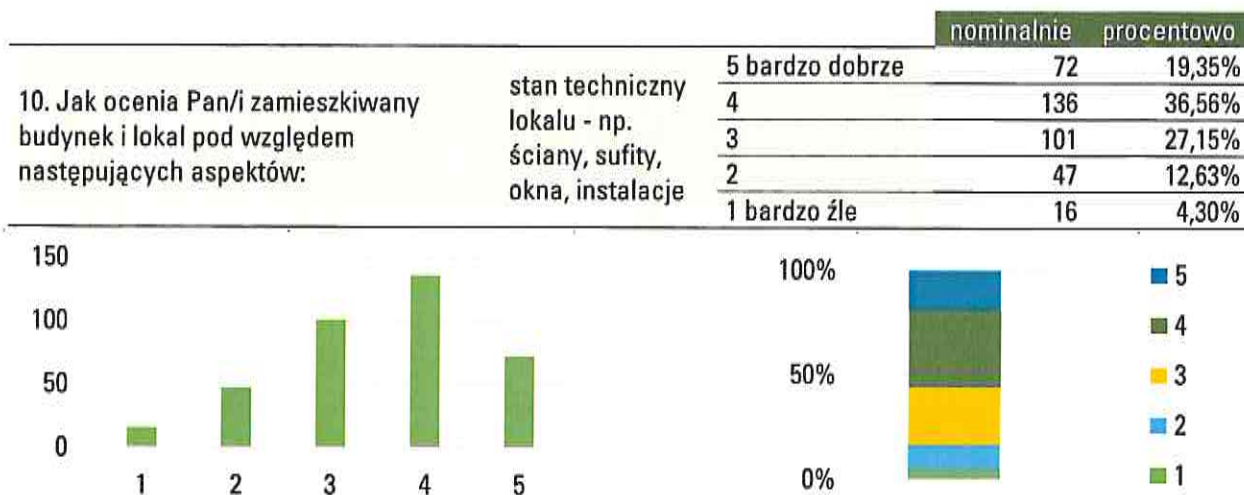
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w środkowej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w respondencji oceniają adekwatność wielkość lokalu względem potrzeb przeważnie jako właściwą, z ukierunkowaniem na posiadanie lokalu zbyt dużego.



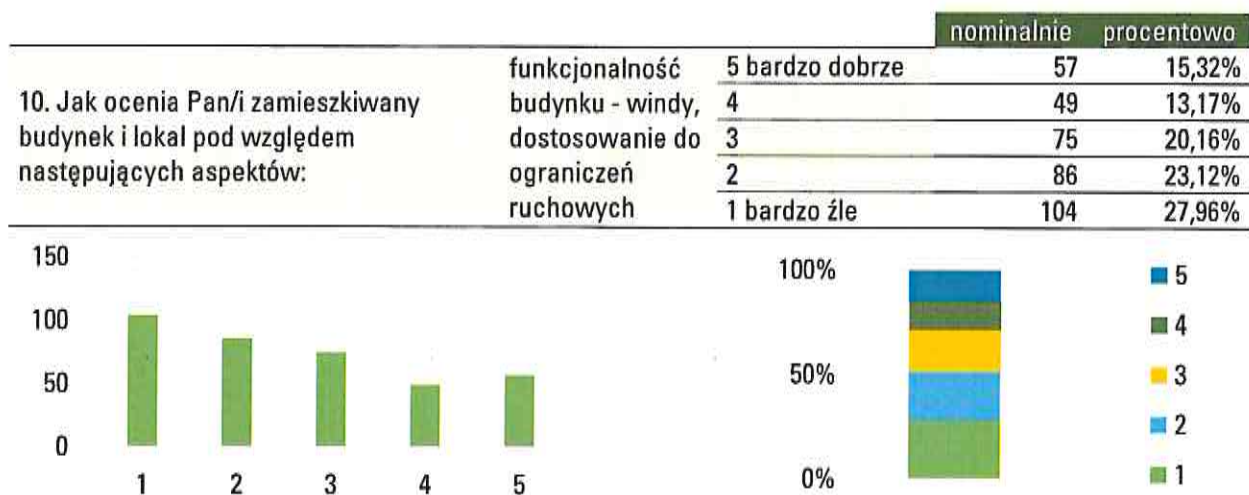
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w środkowej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się nieznaczącą asymetrią. Wskazuje to, że w respondencji przeważnie przeciętnie oceniają koszt utrzymania lokalu względem możliwości.



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w środkowej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się prawostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy mniejszych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci przeważnie przeciętnie oceniają stan techniczny budynku.



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w drugiej najwyższej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają bardzo dobrze i dobrze stan techniczny lokalu.



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w drugiej najniższej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się prawostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy mniejszych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają źle lub bardzo źle funkcjonalność budynku.

		nominalnie	procentowo
funkcjonalność lokalu - rozkład	5 bardzo dobrze	78	20,97%
	4	88	23,66%

10. Jak ocenia Pan/i zamieszkiwany budynek i lokal pod względem następujących aspektów:	pomieszczeń, dostosowanie do ograniczeń ruchowych	3	106	28,49%
		2	71	19,09%
		1 bardzo źle	29	7,80%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w środkowej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się nieznaczącą asymetrią. Wskazuje to, że w większości respondentów przeważnie przeciętnie oceniają funkcjonalność lokalu.

Pytanie ujęte w ankiecie pozwoliło na dokonanie oceny poszczególnych aspektów jakościowych budynków mieszkalnych i lokali z perspektywy mieszkańców. Otrzymane wyniki dają możliwość względnego ich porównania, co zostało przedstawione w tabeli.

Tabela 3. Porównanie względne oceny kluczowych aspektów zamieszkiwanego budynku/lokalu

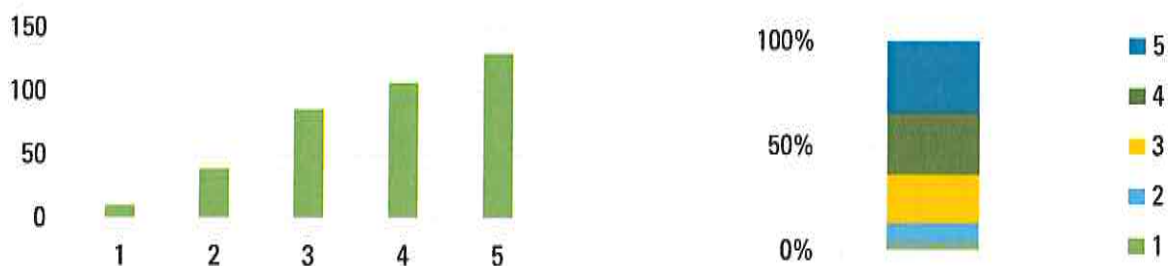


Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania.

Na podstawie zestawienia można dokonać określenia sposobu oddziaływania na lokalny rynek mieszkaniowy. Porównanie wskazuje, że obszarem wymagającym szczególnej uwagi jest aspekt funkcjonalności budynków. Ze względu na względnie najgorsze postrzeganie tego aspektu przez mieszkańców jego poprawa możliwie najmocniej przełoży się na lepszą ocenę zamieszkiwanych lokali/budynków.

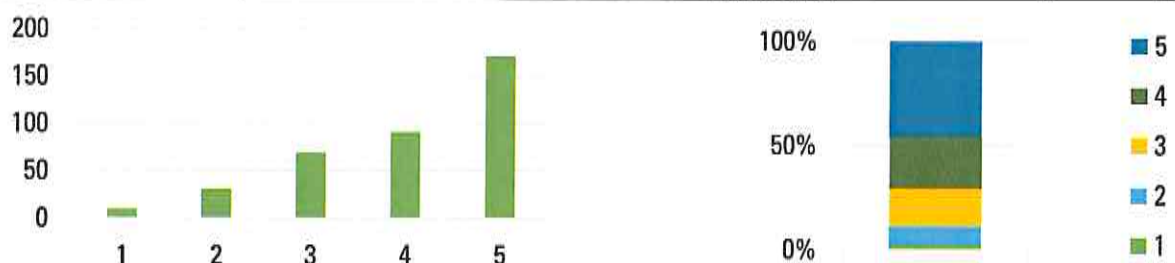
11. Jak ocenia Pan/i adekwatność następujących aspektów najbliższego otoczenia budynku/lokalu względem potrzeb:	dostępność publicznego transportu	Ocena	
		nominalnie	procentowo
		5 bardzo dobrze	130 34,95%
		4	107 28,76%
		3	86 23,12%
		2	39 10,48%
		1 bardzo źle	10 2,69%





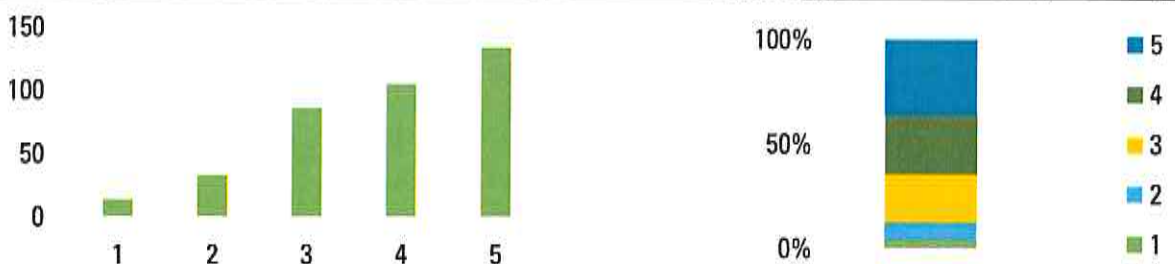
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w drugiej najwyższej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają bardzo dobrze i dobrze dostępność transportu publicznego.

		nominalnie	procentowo
11. Jak ocenia Pan/i adekwatność następujących aspektów najbliższego otoczenia budynku/lokalu względem potrzeb:	dostępność sklepów	5 bardzo dobrze	171 45,97%
		4	91 24,46%
		3	69 18,55%
		2	31 8,33%
		1 bardzo źle	10 2,69%

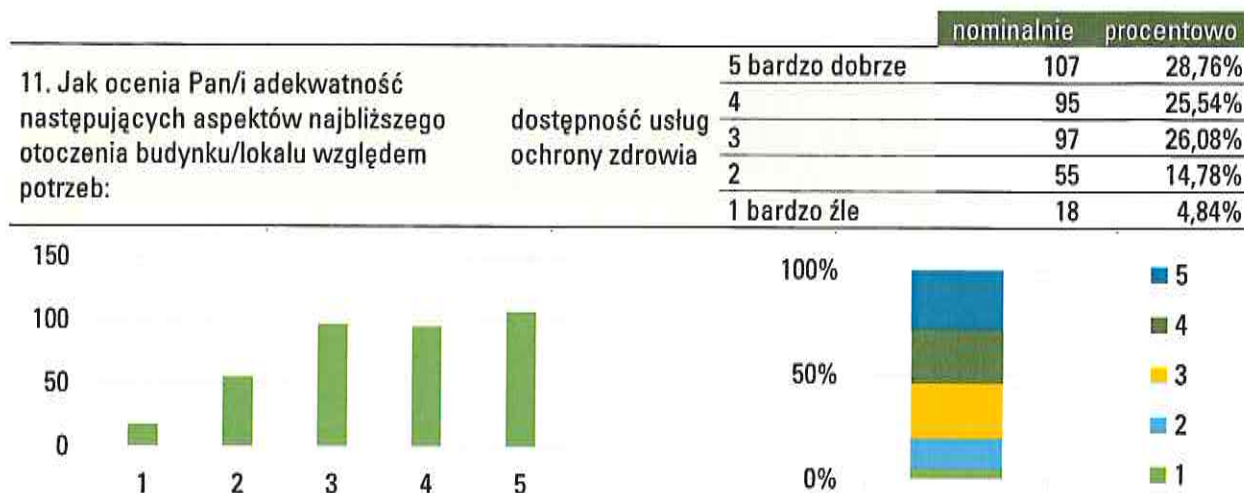


Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w drugiej najwyższej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają bardzo dobrze i dobrze dostępność sklepów.

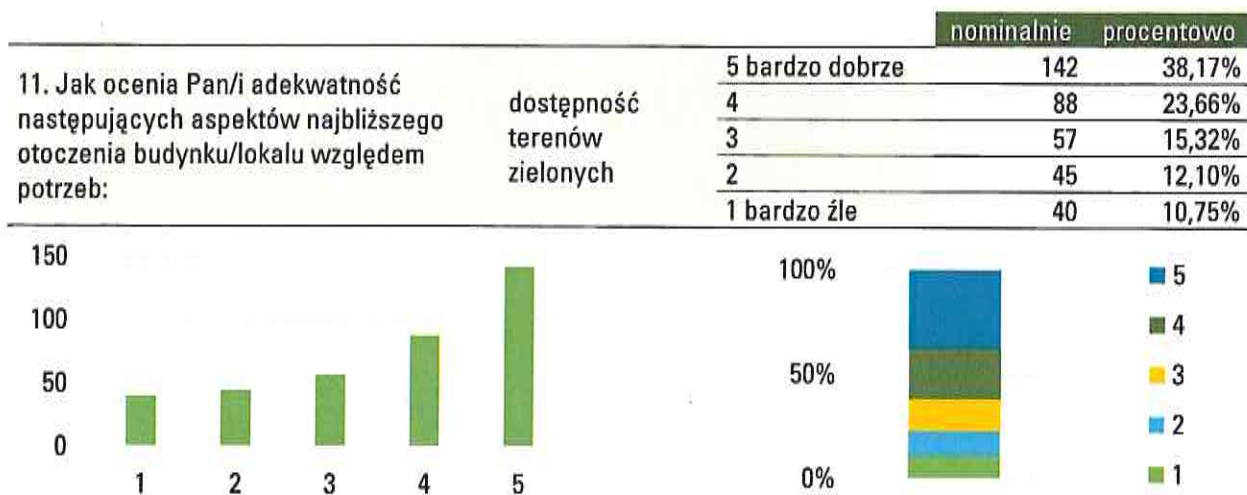
		nominalnie	procentowo
11. Jak ocenia Pan/i adekwatność następujących aspektów najbliższego otoczenia budynku/lokalu względem potrzeb:	dostępność instytucji edukacyjnych i kulturalnych	5 bardzo dobrze	134 36,02%
		4	105 28,23%
		3	86 23,12%
		2	33 8,87%
		1 bardzo źle	14 3,76%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w drugiej najwyższej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają bardzo dobrze i dobrze dostępność instytucji edukacyjnych i kulturalnych.

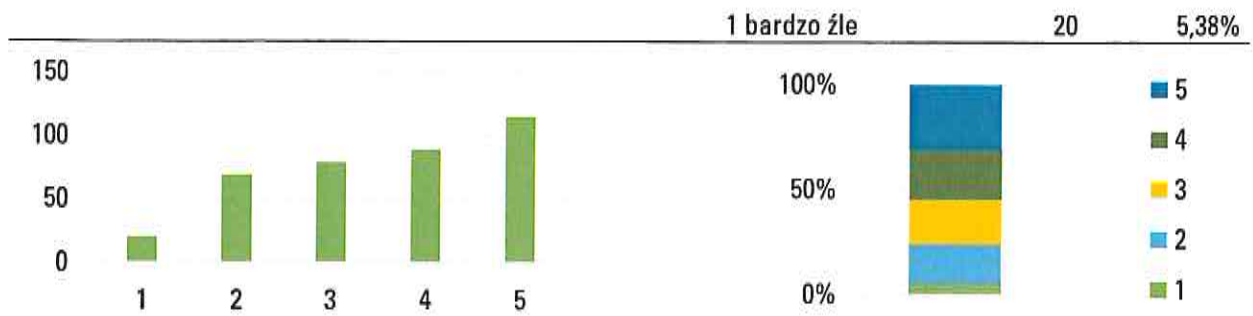


Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w środkowej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się nieznaczną asymetrią. Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają przeważnie przeciętnie dostępność usług ochrony zdrowia.



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w drugiej najwyższej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają bardzo dobrze i dobrze dostępność terenów zielonych.

		nominalnie	procentowo
11. Jak ocenia Pan/i adekwatność następujących aspektów najbliższego otoczenia budynku/lokalu względem potrzeb:	dostępność obiektów	5 bardzo dobrze	115 30,91%
	sportowo-rekreacyjnych	4	89 23,92%
		3	79 21,24%
		2	69 18,55%



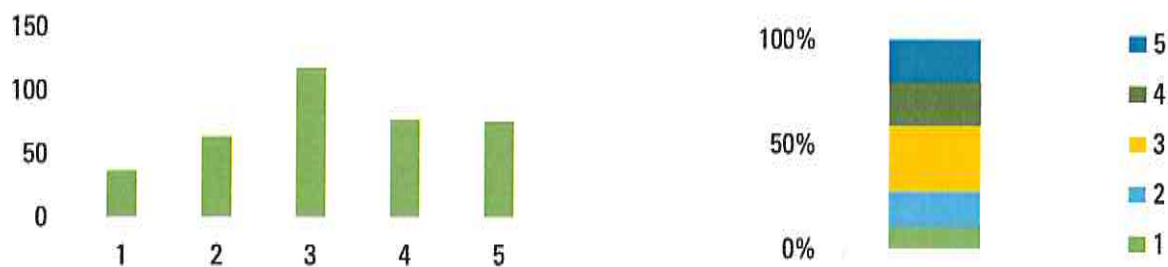
Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w środkowej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają przeważnie przeciętnie dostępność usług ochrony zdrowia.

		nominalnie	procentowo
11. Jak ocenia Pan/i adekwatność następujących aspektów najbliższego otoczenia budynku/lokalu względem potrzeb:	dostępność małej architektury - ławki, kosze	5 bardzo dobrze	82 22,04%
		4	89 23,92%
		3	88 23,66%
		2	68 18,28%
		1 bardzo źle	45 12,10%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w środkowej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają przeważnie przeciętnie dostępność małej architektury.

		nominalnie	procentowo
11. Jak ocenia Pan/i adekwatność następujących aspektów najbliższego otoczenia budynku/lokalu względem potrzeb:	natężenie hałasu	5 bardzo dobrze	76 20,43%
		4	77 20,70%
		3	118 31,72%
		2	64 17,20%
		1 bardzo źle	37 9,95%



Odpowiedzi na pytanie wskazują, że mediana jest usytuowana w środkowej wartości punktowej ocen, a obserwacje cechują się lewostronną asymetrią (obserwacje skupiają się przy wartościach cechy większych od średniej). Wskazuje to, że w większości respondenci oceniają przeważnie przeciętnie dostępność natężenie hałasu.

Pytanie ujęte w ankiecie pozwoliło na dokonanie oceny poszczególnych aspektów otoczenia budynków mieszkalnych i lokali względem potrzeb mieszkańców. Otrzymane wyniki dają możliwość względnego ich porównania, co zostało przedstawione w tabeli.

Tabela 4. Porównanie względne oceny kluczowych aspektów otoczenia zamieszkiwanego budynku/lokalu

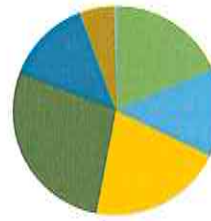
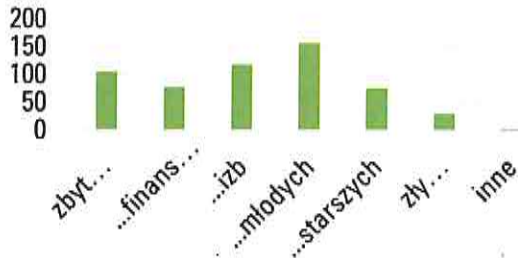
Ocena aspektu	
bardzo dobra	-
dobra	dostępność instytucji edukacyjnych i kulturalnych
	dostępność terenów zielonych
przeciętna	dostępność sklepów
	dostępność publicznego transportu
zła	dostępność obiektów sportowo-rekreacyjnych
	dostępność usług ochrony zdrowia
bardzo zła	natężenie hałasu
	dostępność małej architektury

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania.

Na podstawie zestawienia można dokonać określenia sposobu oddziaływania na lokalny rynek mieszkaniowy. Porównanie wskazuje, że obszarem wymagającym szczególnej uwagi jest aspekt dostępności małej architektury. Ze względu względnie najgorsze postrzeganie tego aspektu przez mieszkańców jego poprawa możliwie najmocniej przełoży się na lepszą ocenę zamieszkiwanych lokali/budynków względem otoczenia.

		nominalnie	procentowo
12. Jakie problemy lokalnego rynku mieszkaniowego uważa Pan/i za najważniejsze:	zbyt mała ilość lokali	105	18,55%
	nieadekwatność lokali do możliwości finansowych	77	13,60%
	nieadekwatność lokali względem wielkości / liczby izb	118	20,85%
	nieadekwatność lokali względem potrzeb osób młodych	157	27,74%
	nieadekwatność lokali względem potrzeb osób starszych	76	13,43%

zły stan techniczny lokali	30	5,30%
inne: zbyt mało terenów zielonych	1	0,18%
inne: trudno powiedzieć	1	0,18%
inne: brak sieci gazowej i kanalizacji	1	0,18%



zbyt...  
...finansowych  
...izb  
...młodych  
...starszych  
zły...  
inne

Odpowiedzi na pytanie wskazują, że respondenci za trzy najważniejsze problemy lokalnego rynku mieszkaniowego uznają: nieadekwatność lokali względem potrzeb osób młodych, nieadekwatność lokali względem wielkości / liczby izb oraz zbyt małą ilość lokali.

	odpowiedzi
13. Inne uwagi/ spostrzeżenia dotyczące rynku mieszkaniowego w Łomży:	potrzebna weryfikacji lokali przysługujących z miasta
	mało mieszkań komunalnych
	ceny wynajmu w stosunku do zarobków są zbyt wysokie. Taniej można wynająć mieszkanie w większych ośrodkach miejski z łatwiejszą dostępnością do dobrze zarobkowej pracy
	w Łomży tylko rynek mieszkaniowy jest wielkomiejskim z aspiracjami metropolitalnymi. Usługi, wynagrodzenia, infrastruktura, transport, dostęp do służby zdrowia już nie
	wysoka cena za m2
	zbyt mała ilość lokali komunalnych dla osób potrzebujących
	drogo, brak mieszkań i mimo pracy nie stać młodych na własne 4 kąty
	jest dużo budynków, ale niektóre budowane są kosztem terenów zielonych. Za mało i w złym stanie mieszkań komunalnych
	nowe osiedla południe to patodeveloperka. Urząd miejski promuje patodeveloperkę i betonozę. Za mało zieleni i drzew
	w Łomży brakuje pracy
	cena mieszkań oraz cena wynajmu są z kosmosu
	ceny masakryczne jak na takie miasto
	zbyt drogie
	w stosunku do zarobków mieszkania czy domy są zdecydowanie za drogie
	ceny mieszkań z kosmosu
	wygórowane ceny na rynku nieruchomości
	uważam, że tempo w jakim rozwija się rynek mieszkaniowy jest zadowalający
coraz więcej bloków i coraz mniej przestrzeni	
zbyt mało mieszkań komunalnych , czas oczekiwania na mieszkanie bardzo długi	
brak wentylacji	
należy dążyć do przyłączenia lokali do jednej ekologicznej ciepłowni miejskiej	



---

więcej mieszkań i propozycji - pomocy rozwiązania problemu finansowania swojego mieszkania.

---

zbyt ciasne nowobudowane osiedla - bloki zbyt blisko siebie

---

brak miejsc parkingowych pod zabudową wielorodzinną typu bloki, osiedla  
ceny mieszkań to jakiś kosmos

---

należy zwiększyć ilość terenów rekreacyjnych na naj owych osiedlach, typu boisko/orlik

---

mieszkania są za drogie

---

drogie czynsze

---

zbyt drogie utrzymanie mieszkania

---

miasto nic nie robi

---

lokale są ekstra na mieszkanie

---

bardzo mało miejsc parkingowych

---

należy zabezpieczyć lokale dla osób starszych, samotnych, z dostępnością do służby zdrowia i gastronomii

---

nie wiem skąd biorą się kosmiczne ceny na rynku nieruchomości w Łomży. 15 lat temu Łomża i Wrocław miały podobne ceny za metr. Teraz w Białymstoku można taniej kupić mieszkanie niż w Łomży

---

zbyt mało zieleni i placów zabaw oraz parkingów przy blokach

---

zbyt wysokie opłaty za mieszkanie. Brak inwestycji w poprawę jakości mieszkania w bloku (opłaty wysokie - brak jakichkolwiek inwestycji)

---

lokal jest bardzo odpowiedni

---

mała ilość lokali w przystępnej cenie oraz duża ilość podnoszenia opłat w ciągu roku

---

mieszkania na sprzedaż są bardzo drogie

---

Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie dba o mieszkańców osiedla. Niech prezydent ruszy dupsko i zobaczy jak wyglądają elewacje przy ul. Spółdzielczej 30

---

sprawdzić lokale komunalne które są wynajmowane

---

mała ilość lokali komunalnych do przyznania

---

za mało się buduje bloków komunalnych

---

nieprzystosowane dla osób niepełnosprawnych

---

W odpowiedzi na pytanie otwarte respondenci wskazywali zdywersyfikowane problemy w zakresie mieszkalnictwa. Jako kluczowe można wskazać kwestie wysokich cen mieszkań i niewystarczającą liczbę lokali komunalnych.

## Podsumowanie diagnozy

### Badanie desk-research

Na podstawie przeprowadzonej analizy danych można dokonać określenia najważniejszych trendów w zakresie mieszkalnictwa, które zostały przedstawione poniżej.



- Liczba ludności miasta zmniejsza się, przy jednoczesnym wzroście zasobu mieszkań, co powoduje wzrost liczby mieszkań przypadających na jedną osobę. Ma to pozytywny wydźwięk świadczący o zwiększaniu się dostępności mieszkań, a także wskazuje na możliwy spadek ceny w przyszłości ze względu na rosnącą podaż.
- Ludność miasta starzeje się, co sprawia, że należy przywiązywać większą wagę do dostosowania lokalnego rynku mieszkaniowego do rosnących potrzeb z zakresu dostępności.
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i liczba izb w jednym lokalu zwiększa się, co wskazuje na poprawę jakości zasobu mieszkaniowego.
- Odsetek mieszkań posiadających podłączenie do instalacji sanitarnych jest na wysokim poziomie, lecz w ujęciu nominalnym duża liczba mieszkań nie posiada ustępu spłukiwanego czy łazienki.
- W porównaniu do miast podobnej wielkości pod względem powierzchni i liczby mieszkańców, ceny mieszkań są stosunkowo wysokie.
- Na terenie miasta istnieją pustostany, które mogą być wykorzystane w celu zwiększenia zasobów mieszkaniowych, wymaga to jednak ich dokładnej analizy pod względem stanu i opłacalności przedsięwzięcia.
- Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne z zasobu gminy jest duże, a liczba dostępnych lokali nie pokrywa zapotrzebowania. Jednocześnie liczba lokali komunalnych zmniejsza się.
- Liczba nowo oddanych mieszkań w badanym okresie zwiększyła się, przy czym w najbliższych latach prawdopodobnie ulegnie stabilizacji. Ma to pozytywny wydźwięk świadczący o zwiększaniu się dostępności mieszkań, a także wskazuje na możliwy spadek ceny w przyszłości ze względu na rosnącą podaż.
- Liczba i wielkość wypłaconych dodatków mieszkaniowych zmniejsza się, co świadczy o lepszej kondycji materialnej mieszkańców.

### Badanie ankietowe

Na podstawie przeprowadzonego badania ankietowego można dokonać określenia ogólnej sytuacji mieszkaniowej lokalnej społeczności i wskazania najważniejszych problemów mieszkaniowych. Udzielone przez respondentów odpowiedzi wskazują, że ogólna ocena sytuacji mieszkaniowej jest uważana jako dobra i bardzo dobra przez większość respondentów, jednak stosunkowo duża część lokalnej społeczności ocenia uwarunkowania mieszkaniowe gorzej stąd aspekt ten nie może być ignorowany przez lokalne władze.

Najważniejsze zidentyfikowane problemy w zakresie zasobu mieszkaniowego to kolejno: nieadekwatność lokali względem potrzeb osób młodych, nieadekwatność lokali względem wielkości/liczby izb oraz zbyt mała ilość lokali. W aspekcie jakościowym zasobu mieszkańcy ocenili najgorzej:

- zamieszkiwane budynki - pod względem funkcjonalności,
- otoczenie lokalu/budynku - pod względem dostępności małej architektury.

W pytaniu otwartym respondenci wskazali na zdywersyfikowane aspekty spośród których wyróżniały się wysokie ceny mieszkań i niewystarczająca liczba lokali komunalnych. Wskazane aspekty zostały potwierdzone w badaniu desk-research.

### Analiza SWOT

Analiza SWOT jest narzędziem wykorzystywanym do podsumowywania informacji pochodzących z analizy danego aspektu, a także do określania pozycji strategicznej. SWOT to akronim angielskich słów strenghts (mocne strony), weaknesses (słabe strony), opportunities (szanse) i threats (zagrożenia). Metoda dzieli czynniki określające obecną, jak i przyszłą pozycję strategiczną jednostki na pozytywne i negatywne oraz wewnętrzne i zewnętrzne. Schemat właściwej interpretacji macierzy SWOT został przedstawiony na rysunku.

Rysunek 2. Przedstawienie modelu interpretacji macierzy SWOT

zmienne wewnętrzne	mocne strony (S) $S_1 - \dots$ $S_n - \dots$	$(O_1, O_n)_{maks.} = (S_1, S_n)_{maks.}$ należy maksymalizować mocne strony i szanse	$(T_1, T_n)_{min.} = (S_1, S_n)_{maks.}$ należy minimalizować zagrożenia przez maksymalne wykorzystanie mocnych stron
	słabe strony (W) $W_1 - \dots$ $W_n - \dots$	$(O_1, O_n)_{maks.} = (W_1, W_n)_{min.}$ należy minimalizować słabe strony w celu maksymalnego wykorzystania szans	$(T_1, T_n)_{min.} = (W_1, W_n)_{min.}$ należy minimalizować słabości i zagrożenia
		szanse (O) $O_1 - \dots$ $O_n - \dots$	zagrożenia (T) $T_1 - \dots$ $T_n - \dots$
zmienne zewnętrzne			

Źródło: opracowanie własne.

Analiza SWOT uwarunkowań dla mieszkalnictwa w Łomży została przedstawiona w tabeli.

Tabela 5. Analiza SWOT

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zmniejszająca się liczba mieszkańców miasta, co wpływa na zmniejszenie zapotrzebowania na zasoby mieszkaniowe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ starzenie się społeczeństwa, co zwiększa potrzebę zorientowania działań samorządu w zakresie mieszkalnictwa na starsze grupy wiekowe</li> </ul>





<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rosnące wartości wskaźników określające zasób mieszkaniowy pod względem ilościowym i jakościowym</li> <li>▪ prowadzenie przez miasto polityki mieszkaniowej dla osób zmagających się z trudną sytuacją życiową (mieszkania chronione)</li> <li>▪ zmniejszające się zapotrzebowanie na dodatki mieszkaniowe</li> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (68%) oceniający swoją sytuację mieszkaniową jako dobrą lub bardzo dobrą</li> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (56%) oceniający stan techniczny lokalu jako dobry lub bardzo dobry</li> <li>▪ przeważnie dobra ocena aspektów najbliższego otoczenia budynku/lokalu względem potrzeb: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (64%) oceniający dostępność publicznego transportu jako dobrą lub bardzo dobrą</li> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (71%) oceniający dostępność sklepów jako dobrą lub bardzo dobrą</li> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (62%) oceniający dostępność instytucji edukacyjnych i kulturalnych jako dobrą lub bardzo dobrą</li> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (54%) oceniający dostępność usług ochrony zdrowia jako dobrą lub bardzo dobrą</li> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (62%) oceniający dostępność terenów zielonych jako dobrą lub bardzo dobrą</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ względnie wysokie ceny mieszkań świadczące o niskiej konkurencyjności miasta pod względem warunków życia</li> <li>▪ nieposiadające pokrycia zapotrzebowanie na lokale z zasobu gminnego</li> <li>▪ zmniejszający się gminny zasób mieszkań</li> <li>▪ zmniejszająca się liczba inwestycji w zasoby mieszkaniowe</li> <li>▪ duży odsetek mieszkańców oceniających swoje mieszkanie jako zbyt duże (40%) lub zbyt małe (19%) względem potrzeb</li> <li>▪ przeważnie przeciętna ocena aspektów zamieszkiwanego budynku/lokalu względem badanych aspektów: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (37%) oceniający koszt utrzymania lokalu względem możliwości jako zły lub bardzo zły</li> <li>▪ przeciętna ocena stanu technicznego budynku</li> <li>▪ duży odsetek mieszkańców (51%) oceniający funkcjonalność budynku jako złą lub bardzo złą</li> <li>▪ przeciętna ocena funkcjonalności lokalu</li> </ul> </li> <li>▪ przeciętna ocena dostępności małej architektury</li> <li>▪ przeciętna ocena natężenia hałasem obszaru mieszkalnego</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<b>Zagrożenia</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ trend migracji ludności z miast do obszarów podmiejskich, co wpływa na</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ niepewność względem polityki mieszkaniowej na szczeblu krajowym</li> </ul>



<p>zmniejszenie zapotrzebowania na zasoby mieszkaniowe</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ rosnące zainteresowanie lokalami o małym i średnim metrażu</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ niepewność wobec sytuacji gospodarczej i geopolitycznej w kraju i na świecie</li><li>▪ duża konkurencyjność innych miast pod względem zasobu mieszkaniowego</li><li>▪ rosnące obciążenie finansowe budżetu wynikające z braku lokali gminnych</li></ul>
---	---

Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie powyższej analizy SWOT zostały zidentyfikowane najważniejsze problemy/czynniki stanowiące mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia w rozwoju mieszkalnictwa w Łomży. Stanowią one podstawę do planowania działań strategicznych.

## Część strategiczna

### Cele i kierunki działań, harmonogram

Polityka mieszkaniowa jest zależna od uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych miasta. Ze względu na lokalny zasięg Strategii działania zostały określone w zakresie aspektów, na które ma wpływ gmina miejska Łomża.

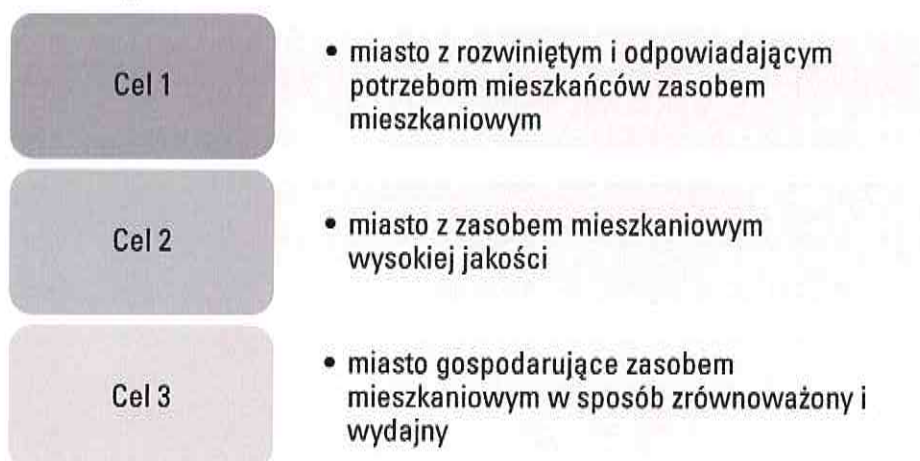
Podstawą określenia działań są cele strategiczne, które zostały określone na podstawie przeprowadzonej diagnozy. Do każdego z określonych celów przypisano kierunki działań określające sposób postępowania zmierzający do osiągnięcia założonego celu. W ramach wyznaczonych kierunków określono natomiast działania do realizacji, które są ściśle scharakteryzowane pod względem harmonogramu i budżetu realizacji. Cała struktura podziału Strategii została przedstawiona na rysunku. Cele strategiczne do realizacji zostały zaprezentowane na rysunku.

Rysunek 3. Struktura Strategii



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 4. Cele strategiczne



Źródło: opracowanie własne.

Przyporządkowane do celów kierunki i działania zostały przedstawione w tabeli. Uwzględniono tam również harmonogram i wskaźniki określające stopień realizacji.

Tabela 6. Cele i kierunki działań w ramach Strategii

Cel	Kierunek	Działanie	Harmonogram	Wskaźnik
1. miasto z rozwiniętym i odpowiadającym potrzebom mieszkańców zasobem mieszkaniowym	zwiększenie ilościowe zasobu mieszkaniowego	uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe	lata 2024 - 2028	<ul style="list-style-type: none"> <li>wielkość uzbrojonych terenów</li> </ul>
		opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego dla nowych obszarów	lata 2023 - 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>wielkość terenu objęta planami zagospodarowania przestrzennego</li> </ul>
2. miasto z zasobem mieszkaniowym wysokiej jakości	poprawa jakości lokali	opracowanie i promowanie oferty terenów przeznaczonych pod inwestycje deweloperskie	lata 2023 - 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>wielkość terenu pod inwestycje deweloperskie</li> </ul>
		wsparcie doradcze realizowanych inwestycji mieszkaniowych w zakresie uwzględnienia potrzeb mieszkańców	lata 2023 - 2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>liczba wspartych inwestycji</li> </ul>
		wyposażenie lokali w instalacje	lata 2024 - 2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>liczba lokali wyposażonych w instalacje</li> </ul>
		poprawa funkcjonalności budynków względem potrzeb osób starszych i o ograniczeniach ruchowych	lata 2024 - 2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>liczba budynków podlegających działaniu</li> </ul>
	poprawa jakości budynków	termomodernizacja budynków	lata 2024 - 2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>liczba budynków podlegających działaniu</li> </ul>

3. miasto gospodarujące zasobem mieszkaniowym w sposób zrównoważony i wydajny	zaspokojenie potrzeb w zakresie lokali dla osób o niskich dochodach	zwiększenie zasobu lokali komunalnych poprzez odzysk lokali z zasobu miasta	lata 2024 - 2030	▪ liczba odzyskanych lokali
	wsparcie osób zagrożonych bezdomnością	wdrożenie różnych form wsparcia takich jak pomoc w uregulowaniu opłat za mieszkania	lata 2023 - 2024	▪ liczba wdrożonych form wsparcia

Źródło: opracowanie własne.



## Wdrażanie, monitoring i ewaluacja

Wdrożenie Strategii będzie realizowane z wykorzystaniem narzędzi kontroli - monitoringu i ewaluacji, co będzie miało na celu ocenę efektywności prowadzonych działań. Kontrole procesu wdrożenia Strategii będą przeprowadzane corocznie przez wyznaczonych pracowników instytucji zarządzającej Strategią, tj. Urząd Miejski w Łomży.

Monitoring będzie służył określeniu stopnia realizacji określonych celów poprzez gromadzenie informacji ilościowych i jakościowych, natomiast ewaluacja będzie stanowić narzędzie określenia jakości, wartości i znaczenia danych pozyskanych przez monitoring. Zakres danych dla monitoringu jest zgodny z określonymi wskaźnikami dla poszczególnych działań, a dodatkowo obejmuje:

- dane ilościowe i jakościowe z zakresu mieszkalnictwa:
  - liczba mieszkań, izb i wielkość powierzchni zasobu,
  - odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje,
  - liczba zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach gminnych,
  - zapotrzebowanie na najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy,
  - liczba mieszkań, izb i wielkość powierzchni nowo oddanego zasobu,
  - liczba realizowanych inwestycji deweloperskich,
- dane ilościowe i jakościowe z zakresu mieszkań komunalnych:
  - liczba mieszkań, izb i wielkość powierzchni zasobu,
  - liczba mieszkań, izb i wielkość powierzchni nowo oddanego zasobu.

Kontrola realizacji wdrożenia Strategii będzie miała formę sprawozdania zawierającego: zestawienie zrealizowanych i realizowanych działań oraz ocenę ich skuteczności, wskazanie problemów w realizacji działań oraz proponowanego sposobu ich rozwiązania, wskazanie proponowanych zmian zwiększających skuteczność i efektywność działań.

## Budżet i źródła finansowania

Środki finansowe na realizację Strategii będą pochodziły ze zdywersyfikowanych źródeł, które obejmują:

- budżet miasta,
- budżet spółdzielni mieszkaniowych,
- środki zewnętrzne - pozyskane z budżetu państwa, pozyskane z programów pomocowych Unii Europejskiej,
- inne.

Kluczowym źródłem finansowania będzie budżet miasta.

Ramy finansowe dla poszczególnych zadań zostaną określone w budżecie miasta oraz dokumentach określających wieloletnie plany budżetowe jednostki.

## Zgodność z dokumentami wyższego rzędu

Przy opracowywaniu niniejszego dokumentu zostały uwzględnione następujące dokumenty strategiczne:

- „Strategia Rozwoju Miasta Łomża do roku 2030” Urzędu Miejskiego w Łomży,
- „Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030” Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podlaskiego,
- „Krajowa Polityka Miejska 2030” Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej,
- „Narodowy Program Mieszkaniowy” Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

## Spis tabel, wykresów i rysunków

Tabela 1. Struktura budynków z mieszkalnym zasobem lokalowym .....	18
Tabela 2. Zestawienie mieszkań chronionych w mieście .....	18
Tabela 3. Porównanie względne oceny kluczowych aspektów zamieszkiwanego budynku/lokalu ....	30
Tabela 4. Porównanie względne oceny kluczowych aspektów otoczenia zamieszkiwanego budynku/lokalu.....	34
Tabela 5. Analiza SWOT.....	38
Tabela 6. Cele i kierunki działań w ramach Strategii.....	42
Wykres 1. Liczba mieszkańców miasta.....	13
Wykres 2. Struktura liczby mieszkańców z podziałem na wiek przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny .....	13
Wykres 3. Saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych (osoby).....	14
Wykres 4. Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym.....	14
Wykres 5. Liczba izb w zasobie mieszkaniowym .....	15
Wykres 6. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy (m <sup>2</sup> ) .....	15
Wykres 7. Odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje (%) .....	16
Wykres 8. Analiza porównawcza ośrodków miejskich w zakresie powierzchni mieszkania jaką można kupić za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (m <sup>2</sup> ).....	17
Wykres 9. Analiza porównawcza średniej ceny 1m <sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym (PLN).....	17
Wykres 10. Liczba nowo oddanych mieszkań.....	19
Wykres 11. Liczba nowo oddanych izb .....	20
Wykres 12. Wielkość nowo oddanej powierzchni mieszkań (m <sup>2</sup> ) .....	20
Wykres 13. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali .....	21
Wykres 14. Struktura wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali .....	21
Wykres 15. Wartość wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla użytkowników lokali (PLN) .....	22
Rysunek 1. Schemat przedstawiający podział wszystkich nieruchomości w mieście według podziału własnego opracowanego na rzecz dokumentu .....	7
Rysunek 2. Przedstawienie modelu interpretacji macierzy SWOT .....	38
Rysunek 3. Struktura Strategii .....	41
Rysunek 4. Cele strategiczne .....	41





## Bibliografia

- J. Apanowicz, „Metodologia ogólna”, Wydawnictwo Diecezji IV Plińskiej Bernardinum, Gdynia 2002
- Rzeszutek, „Triangulacja w badaniach społecznych”, Uniwersytet rzeszowski, Rzeszów 2018
- M. Szreder, „Losowe i nielosowe próby w badaniach statystycznych”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2010
- Miszczak, J. Walasek, „Techniki wyboru próby badawczej”, Wydawnictwo Akademii Obrony Narodowej, Warszawa, 2013
- Urząd Miejski w Łomży, „Strategia Rozwoju Miasta Łomża do roku 2030”, Urząd Miejski w Łomży, Łomża 2022
- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>
- Portal Statystyczne Vademecum Samorządowca Głównego Urzędu Statystycznego, <https://svs.stat.gov.pl/>
- Portal Monitor Rozwoju, <https://analizy.monitorrozwoju.pl/>
- Portal Geoportal, [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp\\_2.html?gmap=gp0](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gmap=gp0)
- Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>
- Elektroniczne Księgi Wieczyste Ministerstwa Sprawiedliwości, [ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl)

## Załącznik nr 1 - narzędzie badawcze, ankieta

Szanowni Państwo,

w związku z przeprowadzaniem badań zasobów mieszkaniowych zwracamy się z prośbą do mieszkańców Łomży o wypełnienie ankiety. Ma ona służyć poznaniu zasobów mieszkaniowych i ich jakości.

Ankieta jest anonimowa i dobrowolna, a jej wypełnienie zajmuje około 5 minut. Z góry dziękujemy za udział w badaniu.

### METRYCZKA

1. Płeć:

(pytanie jednokrotnego wyboru)

<input type="checkbox"/>	pleć
<input type="checkbox"/>	mężczyzna

2. Wiek:

(pytanie jednokrotnego wyboru)

<input type="checkbox"/>	poniżej 18 lat
<input type="checkbox"/>	18 - 24 lat
<input type="checkbox"/>	25 - 29 lat
<input type="checkbox"/>	30 - 49 lat
<input type="checkbox"/>	50 - 70 lat
<input type="checkbox"/>	powyżej 70 lat

### METRYCZKA ZAMIESZKIWANEGO LOKALU

3. Forma własności lokalu:

(pytanie jednokrotnego wyboru)

<input type="checkbox"/>	własność wyłączna
<input type="checkbox"/>	własność na użytek - mieszkanie komunalne
<input type="checkbox"/>	własność na użytek - mieszkanie TBS
<input type="checkbox"/>	własność na użytek - mieszkanie spółdzielcze
<input type="checkbox"/>	własność na użytek - wynajem
<input type="checkbox"/>	inne

4. Rodzaj zamieszkiwanego budynku:

(pytanie jednokrotnego wyboru)

<input type="checkbox"/>	dom jednorodzinny - wolnostojący
<input type="checkbox"/>	dom jednorodzinny - typu bliźniak/szeregowy
<input type="checkbox"/>	dom wielorodzinny - mieszkanie w bloku



	dom wielorodzinny - mieszkanie w kamienicy
	inny

5. Liczba izb, tj. pomieszczeń użytkowych takich jak jadalnia, kuchnia, salon, pokój:  
(pytanie jednokrotnego wyboru)

	1 izba
	2 izby
	3 izby
	4 izby
	5 izb
	ponad 5 izb

6. Liczba osób zamieszkująca lokal:  
(pytanie jednokrotnego wyboru)

	1 osoba
	2 osoby
	3 osoby
	4 osoby
	5 osób
	ponad 5 osób

7. Czy lokal posiada następujący rodzaj instalacji sanitarnej:  
(pytanie jednokrotnego wyboru)

	Tak	Nie
wodociągi		
kanalizacja		
łazienka		
ustęp splukiwany		
centralne ogrzewanie		
gaz sieciowy		

### PROBLEMY MIESZKANIOWE

8. W skali od 1 do 5 jak ogólnie ocenia Pan/i swoją sytuację mieszkaniową:  
(pytanie wyboru w skali 1- bardzo źle, 5 - bardzo dobrze)

1	2	3	4	5

9. W skali od 1 do 5 jak ocenia Pan/i wielkość swojego lokalu względem potrzeb:  
(pytanie wyboru w skali 1- za mały, 5 - za duży)

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---



--	--	--	--	--

10. Jak ocenia Pan/i zamieszkiwany budynek i lokal pod względem następujących aspektów:  
(pytanie wyboru w skali 1- bardzo źle, 5 - bardzo dobrze)

	1	2	3	4	5
koszt utrzymania lokalu względem możliwości					
stan techniczny budynku - np. elewacja, instalacje					
stan techniczny lokalu - np. ściany, sufity, okna, instalacje					
funkcjonalność budynku - windy, dostosowanie do ograniczeń ruchowych					
funkcjonalność lokalu - rozkład pomieszczeń, dostosowanie do ograniczeń ruchowych					

11. Jak ocenia Pan/i adekwatność następujących aspektów najbliższego otoczenia  
budynku/lokalu względem potrzeb:  
(pytanie wyboru w skali 1- bardzo źle, 5 - bardzo dobrze)

	1	2	3	4	5
dostępność publicznego transportu					
dostępność sklepów					
dostępność do instytucji edukacyjnych i kulturalnych					
dostępność usług ochrony zdrowia					
dostępność terenów zielonych					
dostępność obiektów sportowo-rekreacyjnych					
dostępność małej architektury - ławki, kosze					
natężenie hałasu					

12. Jakie problemy lokalnego rynku mieszkaniowego uważa Pan/i za najważniejsze:  
(pytanie wielokrotnego wyboru)

<input type="checkbox"/>	zbyt mała ilość lokali
<input type="checkbox"/>	nieadekwatność lokali do możliwości finansowych
<input type="checkbox"/>	nieadekwatność lokali względem wielkości / liczby izb
<input type="checkbox"/>	nieadekwatność lokali względem potrzeb osób młodych
<input type="checkbox"/>	nieadekwatność lokali względem potrzeb osób starszych
<input type="checkbox"/>	zły stan techniczny lokali
<input type="checkbox"/>	inne ...

13. Inne uwagi/ spostrzeżenia dotyczące rynku mieszkaniowego w Łomży:  
(krótka odpowiedź)

.....