

ZAŁĄCZNIK NR 2  
Diagnoza sytuacji społeczno-  
gospodarczej  
do Strategii Mieszaniowej Gminy  
Świecie

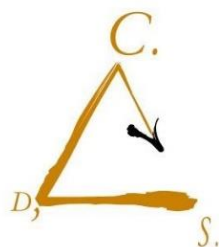
Świecie, Kraków, 2018

**Opracowanie:**

Centrum Doradztwa Strategicznego s.c.

Ul. Włóczków 22/3

30-103 Kraków



Centrum Doradztwa Strategicznego

**Na zlecenie:**

Urząd Gminy w Świeciu

Ul. Wojska Polskiego 124

86-100 Świecie



**SPIS TREŚCI**

SPIS TREŚCI .....	2
Opis metodologiczny przeprowadzonej diagnozy.....	4
Sfera przestrzenna gminy .....	5
Powierzchnia i użytkowanie terenów .....	5
Infrastruktura komunalna gminy .....	6
Możliwości i kierunki rozwoju mieszkalnictwa na terenie gminy Świecie .....	11
Obecny stan osiedli mieszkaniowych.....	15
Charakterystyka społeczna gminy.....	20
Struktura demograficzna Gminy .....	20
Bezrobocie .....	28
Charakterystyka gospodarcza gminy .....	31
Struktura lokalnej gospodarki .....	31
Struktura zatrudnienia .....	35
Dojazdy do pracy .....	35
Infrastruktura społeczna .....	37
Służba zdrowia.....	37
Edukacja.....	38
Gospodarka mieszkaniowa .....	40
Dostępność mieszkań .....	40
Wyposażenie mieszkań.....	43
Eksmisje i Zadłużenia .....	45
Mieszkania Komunalne.....	47
Mieszkania socjalne .....	48
Koszty utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych .....	49
Zarządzanie budynkami .....	52
Ceny mieszkań na terenie gminy Świecie .....	55
Budżet gminy .....	56
Wyniki ankiety z mieszkańcami.....	60
Ogólna ocena gminy .....	61
Sytuacja mieszkaniowa mieszkańców gminy .....	64

Mieszkalnictwo na terenie gminy Świecie w oczach mieszkańców.....	65
Przegląd dobrych praktyk, inspiracji w zakresie mieszkalnictwa.....	68
Spis tabel.....	71
Spis wykresów.....	71
Spis rycin.....	73

## OPIS METODOLOGICZNY PRZEPROWADZONEJ DIAGNOZY

Niniejsza diagnoza powstawała na potrzeby opracowania Strategii Mieszkaniowej Gminy Świecie.

Głównym źródłem informacji, z którego korzystano przy realizacji poniższego raportu były dane statystyczne pozyskane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (BDL GUS). Dane te pozwalają na porównanie gminy Świecie z innymi jednostkami samorządu terytorialnego. Do porównania zostały wybrane jednostki wyższego rzędu (kraj, województwo kujawsko-pomorskie, podregion świecki oraz powiat świecki), a także inne gminy (Brodnica, Nakło nad Notecią oraz gmina Żnin). Inne gminy zostały dobrane na podstawie podobnych wielkości liczby ludności, a także pełnienia takiej samej funkcji w systemie osadniczym kraju (stolice powiatów).

Strona | 4

Warto jeszcze podkreślić, że dane uzyskane z Głównego Urzędu Statystycznego pochodzą z roku 2016 (stan na 31.XII), jako najnowsze dane, które były dostępne na dzień opracowywania diagnozy (marzec/kwiecień 2018 rok).

Dodatkowo Zakład Gospodarki Mieszkaniowej oraz Towarzystwo Budownictwa Socjalnego w Świeciu przekazały dane szczegółowe dla budynków, którymi zarządzają, dzięki czemu część dotycząca sytuacji mieszkaniowej w gminie Świecie jest opracowana w sposób szczegółowy.

W celu ukazania jak najszerszego spectrum sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy Świecie poza danymi statystycznymi wykorzystano także badania socjologiczne, w tym przeprowadzono:

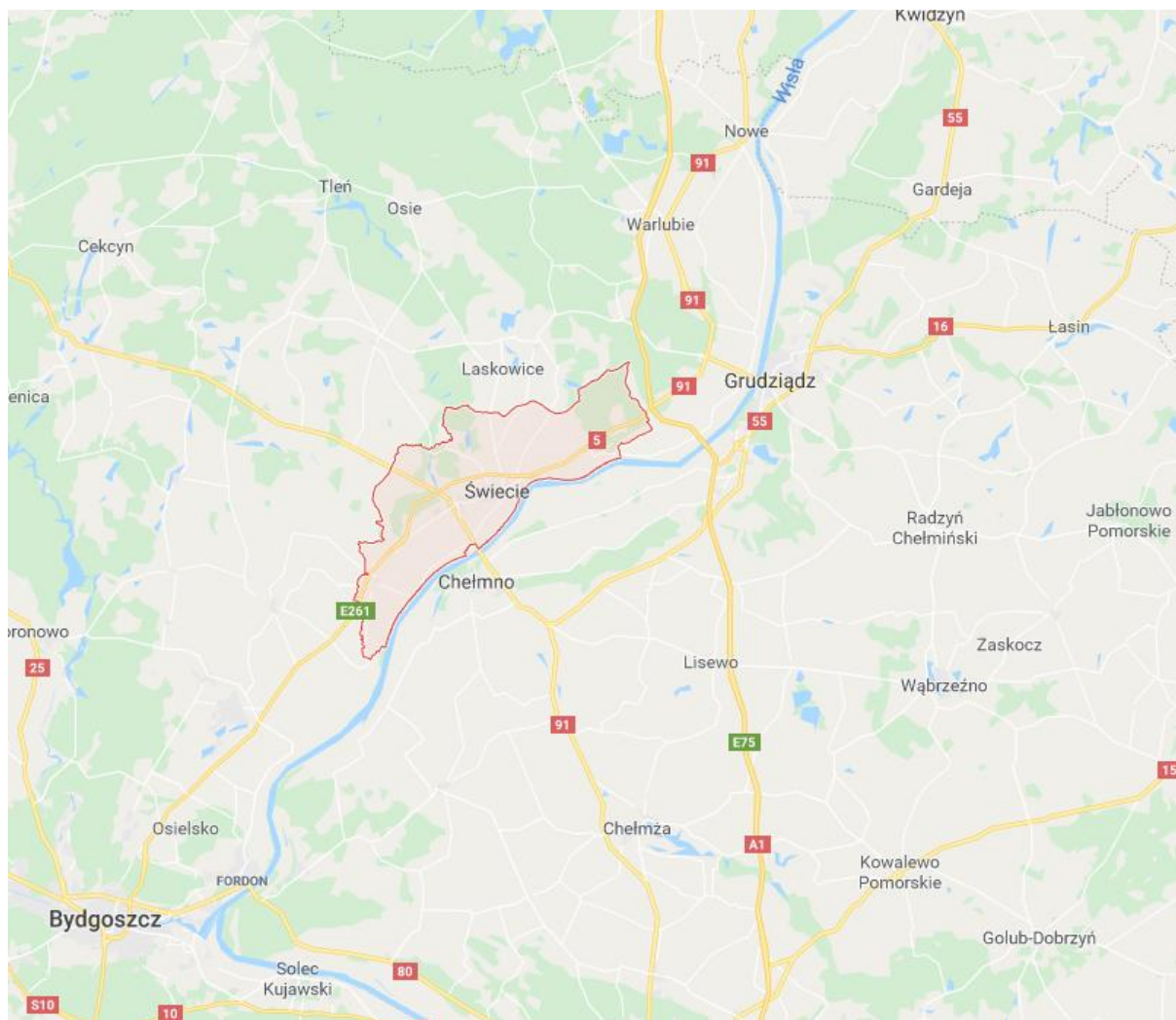
- 5 wywiadów pogłębionych z przedstawicielami instytucji związanych z rynkiem mieszkaniowym;
- Wizję lokalną / spacer badawczy po terenie gminy;
- 2 warsztaty strategiczne z przedstawicielami Urzędu Miejskiego oraz instytucji związanych z mieszkalnictwem;
- Badania ankietowe (CAWI) z mieszkańcami gminy.

Wnioski z tychże badań wzbogaciły opracowanie i nadały mu kontekst lokalny. Dopiero całość tych działań pozwoliła na zobrazowanie sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy, co zostało ukazane w poniższym raporcie.

## SFERA PRZESTRZENNA GMINY

Gmina miejsko-wiejska Świecie położona jest w północnej Polsce. Stanowi część powiatu świeckiego, wchodzącego w skład województwa kujawsko-pomorskiego. W bliskim sąsiedztwie (około 30 km) znajduje się miasto Grudziądz, a w odległości ok. 50 km miasta wojewódzkie: Bydgoszcz i Toruń.

Rycina 1. Położenie gminy Świecie.



Źródło: maps.google.pl

## POWIERZCHNIA I UŻYTKOWANIE TERENÓW

Gmina Świecie zajmuje obszar 17 493 ha, na który składa się obszar miejski (1 187 ha) oraz obszary wiejskie (16 306 ha). W skład gminy wchodzi miasto Świecie oraz następujące sołectwa: Sulnowo, Czaple, Kosowo, Głogówko Królewskie, Kozłowo, Chrystkowo, Sartowice, Dworzysko, Topoleńki, Gruczno, Wiąg Sulnówko, Polski Konopat.

Na powierzchnię gminy składają się użytki rolne zajmujące prawie 10 604 ha (co stanowi 60,6% powierzchni), grunty leśne oraz zakrzaczenia i zadrzewienia 4 171 ha (23,8%), a grunty zabudowane i zurbanizowane 1 487 ha (8,5%)<sup>1</sup>.

**Tabela 1. Powierzchnia według kierunków wykorzystania gruntów.**

Użytkowanie gruntów	Miasto Świecie %	Obszar wiejski gminy Świecie %	Gmina Świecie %
użytki rolne razem	27,5	63,0	60,6
grunty orne	17,3	48,0	45,9
sady	2,3	1,5	1,6
łąki trwałe	3,2	6,4	6,3
pastwiska trwałe	3,8	5,0	4,9
użytki leśne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione	4,8		23,8
grunty pod wodami	2,8	4,1	4,1
drogi	11,2	2,9	3,4
koleje	1,3	0,5	0,6
tereny mieszkalne	15,1	0,7	1,6
tereny przemysłowe	18,3	0,2	1,4
inne tereny zabudowane	10,3	0,04	0,7
tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	4,1	0,1	0,3
nieużytki	1,1	2,4	2,3

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie przyjętego Uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r.

## INFRASTRUKTURA KOMUNALNA GMINY

Dostępność do sieci komunalnej oraz dostępność komunikacyjne są ściśle związane z gospodarką mieszkaniową. Dobrze rozwinięta infrastruktura przyczyni się do wzrostu jakości życia mieszkańców gminy, a dodatkowo może sprzyjać osiedlaniu się nowych mieszkańców. W niniejszym rozdziale analizie poddano wskaźniki dotyczące dostępności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, a także dostępność komunikacyjną gminy.

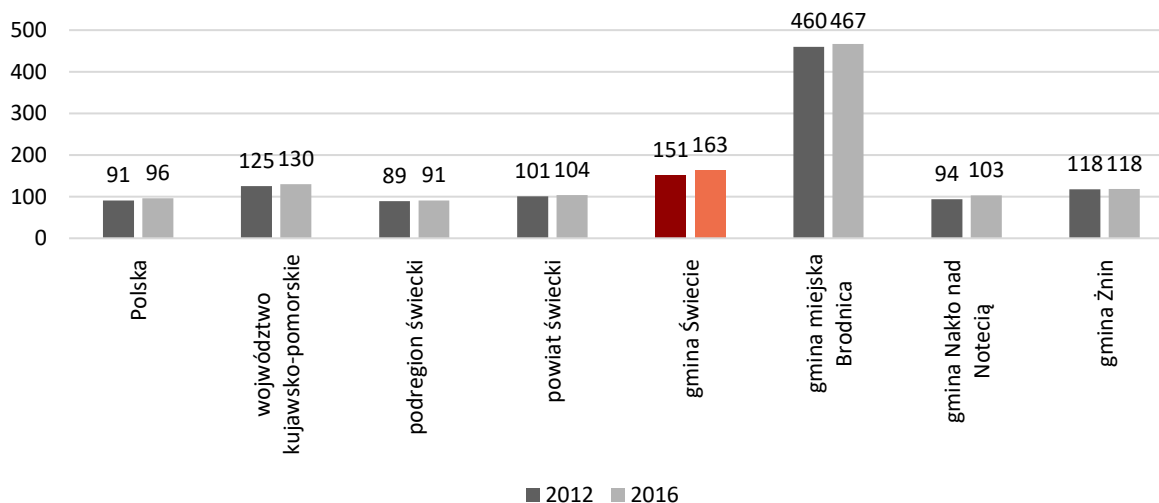
### SIEĆ WODOCIĄGOWA

W 2016 roku na terenie gminy Świecie łączna długość sieci wodociągowej wynosiła 284,8 km. Równocześnie gęstość czynnej sieci wodociągowej kształtowała się powyżej średniej dla jednostek wyższego szczebla, a zatem dla powiatu świeckiego (104), podregionu świeckiego (91), województwa kujawsko-pomorskiego (130) oraz całego kraju (96). Gmina Świecie wypada również bardzo korzystnie w porównaniu do wybranych gmin miejsko-wiejskich – Nakło nad Notecią (103) oraz Żnin (118). Jedynie

<sup>1</sup> Na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie przyjętego Uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r.

w gminie miejskiej Brodnica - o porównywalnej liczbie ludności, jednak znacznie różniącej się układem urbanistycznym i gęstością zaludnienia - wskaźnik ten był blisko trzykrotnie wyższy.

**Wykres 1. Gęstość czynnej sieci wodociągowej w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2012 i 2016 roku [km/100km<sup>2</sup>].**



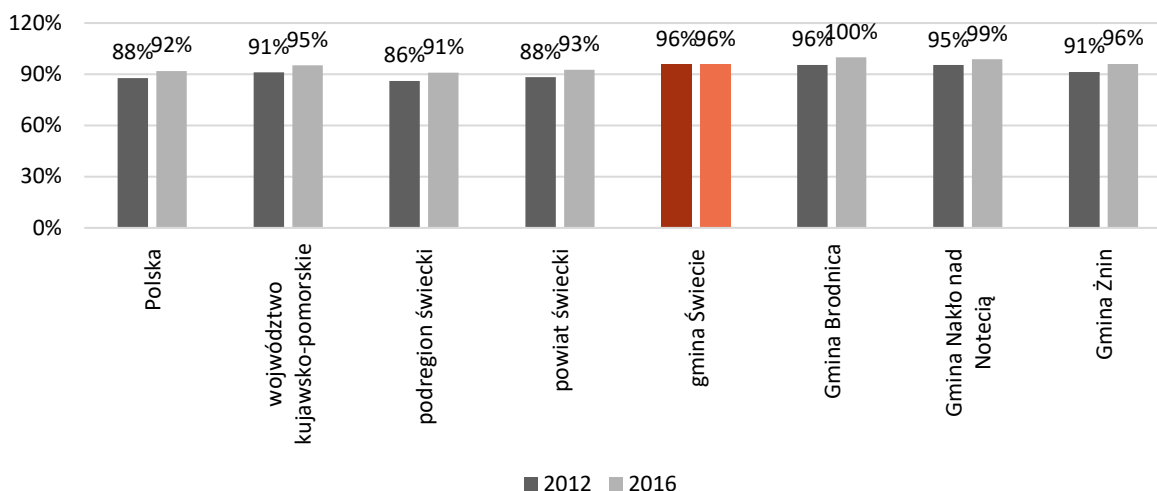
*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018*

Warto także podkreślić, że sieć wodociągowa na terenie gminy Świecie cały czas dynamicznie się rozwija, a od 2012 długość sieci wzrosła o ok. 8%. Był to największy przyrost długości sieci wodociągowej we wszystkich badanych jednostkach terytorialnych.

Pomimo przyrostu długości sieci wodociągowej odsetek mieszkańców z niej korzystający utrzymuje się na stałym poziomie 96%. Oznacza to, że gmina dba o to, aby na nowo powstających osiedlach i inwestycjach mieszkaniowych mieszkańcy mieli zapewniony dostęp do tego typu infrastruktury. Dla tego wskaźnika nie zauważa się większego zróżnicowania między poszczególnymi jednostkami terytorialnymi, jednakże warto zaznaczyć, że dla pozostałej części podregionu świeckiego jego wartość może być wyraźnie niższa – ogółem odsetek wynosił tutaj 91%. Nieznacznie lepiej od gminy Świecie wypada gmina Nakło nad Notecią, w której udało się zapewnić dostęp do wodociągu niemal wszystkim mieszkańcom (99%). Z kolei miejska specyfika gminy Brodnica pozwoliła na doprowadzenie w ostatnich latach sieci do każdego gospodarstwa domowego (100%).



Wykres 2. Odsetek ludności korzystającej z czynnej sieci wodociągowej w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2012 i 2016 roku [%].

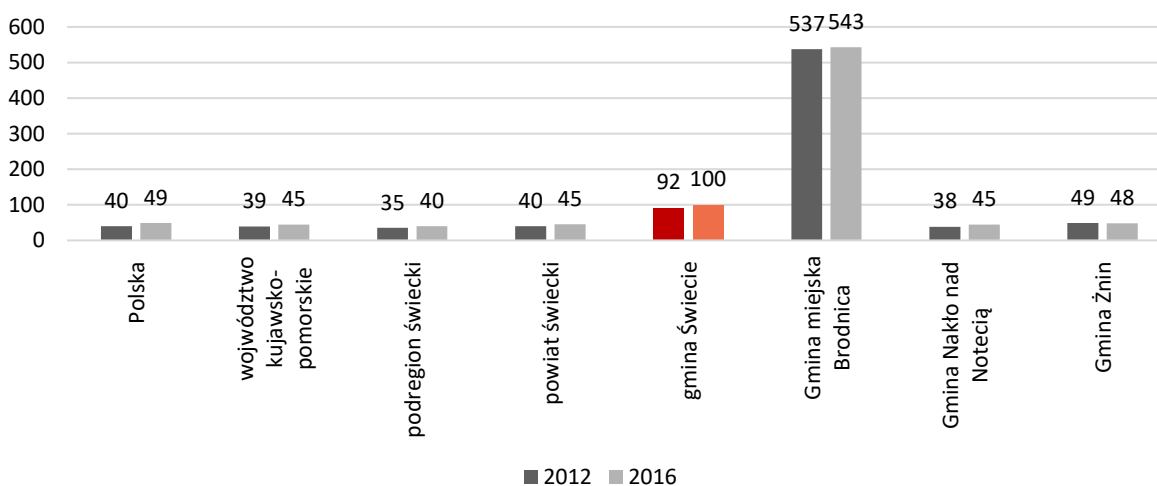


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

### SIEĆ KANALIZACYJNA

Całkowita długość czynnej sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Świecie w 2016 roku wynosiła 175,3 km, natomiast wskaźnik gęstości sieci kanalizacyjnej wyniósł 100 km/km<sup>2</sup>.

Wykres 3. Gęstość czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2012 i 2016 roku [km/100km<sup>2</sup>].



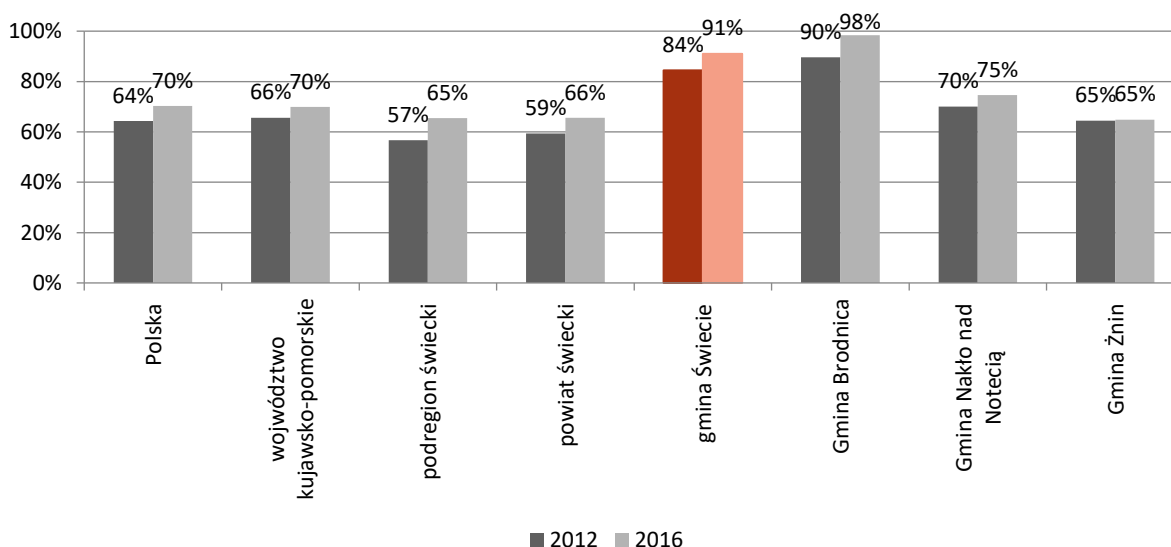
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Podobnie jak w przypadku wodociągów gmina Świecie (100 km/km<sup>2</sup>) wypada bardzo korzystnie pod względem gęstości sieci kanalizacyjnej na tle porównywanych jednostek wyższego szczebla, a także gmin miejsko-wiejskich. Ogromną przewagę ma gmina miejska Brodnica (543 km/km<sup>2</sup>), która jest gminą miejską i ze względu na swoją specyfikę posiada znacznie większą gęstość sieci kanalizacyjnej. Warto jednak zauważyć, że system odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych na terenie gminy Świecie jest niedostatecznie rozwinięty w porównaniu do infrastruktury zaopatrywania w wodę. Jest to jednak specyfika obszarów wiejskich, na których ze względu na niską gęstość zaludnienia i rozproszoną

zabudowę koszty budowy kanalizacji są wysokie. Ze względu na wysokie koszty część mieszkańców rozproszonej zabudowy mieszkaniowej inwestuje w przydomowe oczyszczalnie ścieków lub posiadają podziemne zbiorniki bezodpływowe, z których nieczystości są wywożone przez tabor asenizacyjny bezpośrednio do punktów zlewnych.

W 2016 roku na terenie gminy Świecie z sieci kanalizacyjnej korzystało w sumie 31 069 mieszkańców, którzy stanowili 91% całej populacji. Tym samym poziom dostępności mieszkańców gminy do systemu odprowadzania ścieków był wyraźnie wyższy niż średnio w Polsce (70%) i województwie kujawsko – pomorskim (70%). Gmina Świecie wypada korzystnie również w porównaniu z innymi gminami (75% dla gminy Nakło nad Notecią i 65% dla gminy Żnin). Większy odsetek ludzi korzystającej z sieci kanalizacyjnej pojawił się w gminie Brodnica, tam wskaźnik ten wynosił 98%. Na przestrzeni lat 2012 – 2016 można zaobserwować wzrost omawianego wskaźnika. W 2012 roku, w gminie Świecie, wynosił on 84%, natomiast w 2016 - 91%. To samo zjawisko można zauważyć w kraju (64% na 70%), województwie kujawsko – pomorskim (66% na 70%), jak również w podregionie świeckim (57% na 65%) i powiecie świeckim (59% na 66%) [BDL GUS 2018].

**Wykres 4. Odsetek ludności korzystającej z czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2012 i 2016 roku [%].**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

## INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Świecie stanowi istotny węzeł komunikacyjny w skali województwa kujawsko – pomorskiego i Polski. Krzyżują się tutaj szlaki o znaczeniu krajowym, jak i regionalnym. Najważniejszym szlakiem komunikacyjnym przebiegającym przez gminę ma być droga ekspresowa S5, która w swoich zamierzeniach będzie łączyć ze sobą ważne ośrodki miejskie, takie jak: Grudziądz, Bydgoszcz, Gniezno, Poznań i Wrocław. Jej istniejący odcinek, tak zwana obwodnica Świecia, ciągnie się na długość 13,2 km jako droga jednojezdniowa, na wysokości węzłów przechodząca w dwujezdniową. Obecnie obwodnica Świecia stanowi fragment drogi krajowej nr 5, biegnącej od węzła Nowe Marzy przez Świecie, Bydgoszcz, Poznań, Wrocław, Bolków, Kamienną Górę do granicy z Czechami. Kolejnym ważnym szlakiem

komunikacyjnym jest droga krajowa nr 91 biegnąca z Gdańska, przez Tczew, Toruń, Piotrków Trybunalski do Częstochowy. Droga ta z obwodnicą Świecia – fragmentem S5 krzyżuje się przy granicy północno-wschodniej miasta.

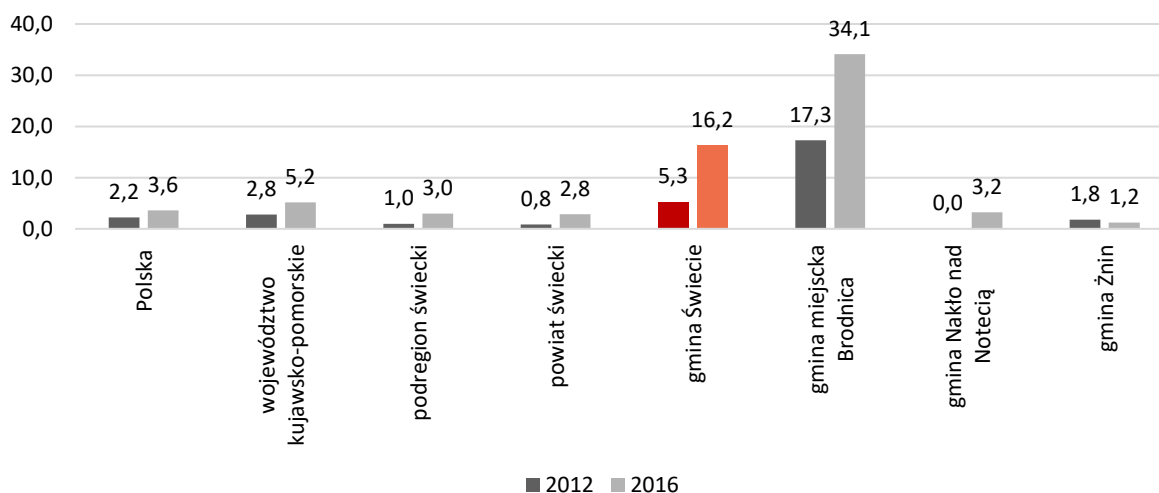
Innymi ważnymi szlakami komunikacyjnymi o znaczeniu regionalnym są drogi wojewódzkie: 239 Świecie – Błądzim, 240 Świecie – Chojnice, 245 Gruczno – Głogówko Królewskie. Drogi powiatowe w gminie charakteryzują się stosunkowo niewielką gęstością, a ich łączna długość wynosi 78 km. Drogi gminne stanowią dopełnienie sieci komunikacyjnej. Drogi tego rodzaju mają długość 67,5 km, z czego 24,3 km posiada nawierzchnię utwardzoną.

Przez gminę biegną dwie linie kolejowe, z czego jedna z nich jest linią czynną. Magistrala 131 łączy Trzew w województwie Pomorskim z Górnośląskim Okręgiem Przemysłowym. Jest to linia o znaczeniu krajowym i dużym natężeniu ruchu pasażerskiego oraz transportowego. Linia kolejowa 240 Świecie – Złotów w województwie wielkopolskim obecnie nie obsługuje ruchu pasażerskiego, odbywa się na niej jedynie wymiana towarowa. Rzeka Wisła jest częścią międzynarodowej drogi wodnej, jednak obecnie jej znaczenie komunikacyjne i transportowe znacznie zmalało.

Obecnie na popularności zyskują alternatywne do samochodu środki transportu, dlatego też jednostki samorządów terytorialnych inwestują w infrastrukturę dla rowerów.

W gminie Świecie, w drodze rozbudowy długość sieci tras rowerowych w latach 2012-2016 wzrosła 3-krotnie i wynosi obecnie 16,2 km/100 km<sup>2</sup>. Wynik ten zasadniczo przewyższa wskaźniki w podobnych gminach (Nakło, Żnin). Gmina wypada znakomicie również w skali powiatu oraz województwa i kraju. Brodnica jako gmina miejska, charakteryzuje się wyraźnie większym zagęszczeniem tras rowerowych, jednak sprzyja temu zwarta zabudowa i złożona sieć dróg.

**Wykres 5. Gęstość sieci dróg rowerowych [km/100 km<sup>2</sup>]**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

## MOŻLIWOŚCI I KIERUNKI ROZWOJU MIESZKALNICTWA NA TERENIE GMINY ŚWIECIE

Możliwości i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w gminie Świecie są uzależnione od warunków naturalnych, w szczególności stosunków wodnych, czynników antropogenicznych, takich jak przebieg dróg i węzłów drogowych oraz lokalizacji dużych zakładów przemysłowych, a także od obowiązujących zapisów w dokumentach planistycznych. W tej części zostały przedstawione najważniejsze bariery rozwoju osadnictwa z wyłączeniem obszarów, na których obiekty mieszkaniowe nie mogą być lokalizowane oraz rekomendacje dotyczące terenów najbardziej korzystnych pod względem inwestycji tego typu. Analiza ta została przeprowadzona w oparciu o dokumenty planistyczne gminy: Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, a także o dostępne na geoportalu ogólnokrajowym i geoportalu województwa kujawsko – pomorskiego mapy tematyczne.

Strona | 11

Naturalną zaporą rozwoju gospodarki mieszkaniowej w gminie jest rzeka Wisła, która stanowi jej południową granicę. Przez obszar gminy przepływa również rzeka Wda, mająca swoje ujście do Wisły w Świeciu. Obecność dużych cieków wodnych ogranicza rozwój budownictwa mieszkaniowego poprzez istnienie barier terenowych w postaci obwałowań i innych zabezpieczeń oraz wystąpieniem potencjalnych zagrożeń powodziowych. Jednym z terenów zagrożonych występowaniem zjawisk powodziowych wyznaczonych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku jest Dolina Grabowo - Świecie położona przy lewym brzegu rzeki Wisły. Jej szerokość sięga od 1,0 km do 2,7 km. Obszar o największym zagrożeniu powodziowym znajduje się w środkowej części gminy pomiędzy wałami Sartowice-Nowe, Grabowo-Świecie. Tereny doliny wykorzystuje się głównie pod działalność rolniczą i sadowniczą, jedynie obszary położone najbliżej centrum Świecia przeznaczone są pod ogródki działkowe. W części północnej gminy teren doliny ograniczony jest naturalną skarpą wysoczyzny. Kolejny obszar zagrożony powodzią położony jest w ujściowym odcinku rzeki Wdy w Świeciu na południe od ul. Modrakowej. Wyżej wskazane obszary charakteryzują się wystąpieniem zjawiska powodziowego o prawdopodobieństwie powyżej 1%. Jako obszar potencjalnie zagrożony występowaniem zjawisk powodziowych jest teren powyżej miasta znajdujący się w pobliżu stopnia wodnego Kozłowo. Wąską strefę zagrożenia powodziowego wyznacza przebieg rzeki Mątawy. Obejmuje ona głównie tereny niezagospodarowane.

Rycina 2. Zasięg zalewu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% u Ujścia Wdy do Wisły.



Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świecie

Rycina 3. Zasięg zalewu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% na rzece Wdze.



Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świecie

Inną barierą rozwoju budownictwa mieszkaniowego są tereny przemysłowe, zlokalizowane głównie w zachodniej części miasta. Mieszczą się tam głównie zakłady Mondy. Jest to duży kompleks obiektów przemysłowych wraz z całym zagospodarowaniem przyzakładowym: zakładem produkującym biomasę oraz oczyszczalnią. W sąsiedztwie zlokalizowane są inne zakłady przemysłowe i magazynowe. W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obejmującym obszar zakładów „Mondi” i terenów przyległych, ustalone jest następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej, w tym w zakresie zamieszkania zbiorowego (hotel) oraz sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg wewnętrznych. Zakłady przemysłowe otoczone są ze wschodniej i północnej strony pasem zieleni izolacyjnej. Zielen ta służy oddzieleniu części mieszkalnej od obszaru lokalizacji przemysłu, a więc jej wielkość i szerokość jest ważna ze względów ekologicznych, funkcjonalnych i estetycznych.

Na terenie Świecia znajduje się Strefa Rozwoju Gospodarczego Vistula Park I dofinansowana ze środków Phare 2003. Położona jest między drogą ekspresową S5 a drogą powiatową nr 1286c (ul. Bydgoska) i zajmuje powierzchnię 35 ha. Rozwój tej części miasta skierowany jest więc na przedsiębiorczość i wzrost gospodarczy. Wolne działki przeznaczone są pod nowe inwestycje i lokalizację podmiotów gospodarczych.

Możliwość lokalizacji nowej zabudowy determinowana jest również poprzez przebieg napowietrznych linii wysokiego napięcia. Z zabudowy ze względu na przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV i 15 kV wyłączone są częściowo między innymi działki 443, 441/9, 444/5 w obrębie Świecie. Są to działki położone w bliskiej odległości od skrzyżowania ulicy Sportowej z ulicą ks. Alojzego Górnowicza.

Inną barierą dla budownictwa mieszkaniowego jest przebieg ważnych ciągów komunikacyjnych przez gminę – drogi ekspresowej S5 i drogi krajowej nr 91. Obszar wzdłuż drogi krajowej nr 91 w Świeciu jest silnie zagospodarowany, głównie poprzez zabudowę usługową oraz tereny zadrzewione, stanowiące pas izolacji pomiędzy strefą koncentracji zakładów przemysłowych. Obwodnica Świecia stanowi fragment drogi ekspresowej nr S5. Lokalizacja budownictwa mieszkaniowego w jej pobliżu jest niekorzystna ze względu na warunki: konieczność oddalenia zabudowy od linii drogi, hałas i emisję zanieczyszczeń. Planowana jest rozbudowa drogi ekspresowej S5 na odcinku od węzła „Nowe Marzy” do węzła „Dworzysko”, co znacznie ogranicza podjęcie nowych inwestycji na terenach położonych wzdłuż tego ciągu komunikacyjnego.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego określa przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania terenu i zabudowy. W obszarze z południa ograniczonym ulicą Sportową, a ze wschodu ulicą Kolejową, a z północy i zachodu granicami miasta znajdują się wolne działki o funkcji mieszkaniowej. Ich przeznaczenie dotyczy głównie zabudowy jednorodzinnej, a zapisy planu dodatkowo determinują jej wielkość - najwyżej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze. Na wschód od ulicy Witolda Małcużyńskiego działki o przeznaczeniu mieszkaniowym są intensywnie zagospodarowane budownictwem jednorodzinny. Wolne przestrzenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego w tej części miasta przeznaczone są na tereny zielone. Budownictwo wielorodzinne zlokalizowane jest głównie na osiedlu Marianki, osiedlu Kościuszki i w obrębie Starego Miasta. Osiedla te charakteryzują się stosunkowo gęstą zabudową mieszkaniową. Wolne przestrzenie zajęte są pod tereny rekreacyjne i zielone, co nie jest rekomendacją dla zmiany ich przeznaczenia i lokalizacją zabudowy mieszkaniowej.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świecie wskazuje na teren położony poza miastem Świecie – obszar położony pomiędzy wsiami Sulnowem a Skarszewami i Dzikami, obszar pomiędzy drogą nr 5 a doliną Wisły - w kierunku Wiągu. Jednakże obecnie te tereny nie są zamieszkane ani zagospodarowane, co wymagałoby utworzenia infrastruktury technicznej w postaci dróg publicznych i dojazdowych, a także uzbrojenia w sieć gazową i elektroenergetyczną.

Rekomendowanym kierunkiem rozwoju osadnictwa jest północ, w szczególności w stronę wsi Sulnowo. Atutem tego obszaru jest częściowe wyposażenie w infrastrukturę drogową, co znacznie ułatwia możliwość lokalizacji tam nowych inwestycji mieszkaniowych. Obszar ten jest coraz częściej wybierany jako lokalizacja obiektów mieszkalnych, co rekomenduje kierowanie osadnictwa tam, gdzie ono zaczyna się samoistnie generować. Gleby tego obszaru należą głównie do klasy IV, charakteryzującej się niezbyt dużą przydatnością rolniczą, co w razie prowadzenia przyszłych inwestycji nie będzie powodowało utraty terenów o dużym znaczeniu dla sektora rolnictwa.

OBECNY STAN OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

W trakcie opracowywania dokumentu Strategii Mieszkaniowej dla Gminy Świecie przeprowadzono również badania terenowe, w postaci spaceru badawczego, tak, aby poznać obecną sytuację rozwoju mieszkalnictwa na terenie gminy, w szczególności na terenie Miasta Świecie.

Poniżej przedstawione zostały zdjęcia, które zostały wykonane w trakcie spaceru badawczego.

**Zdjęcie 1. Osiedle Kościuszki w Świeciu.**



Źródło: opracowanie własne.



Zdjęcie 2. Ul. Bednarza – osiedle domów jednorodzinnych.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 3. Ul. Bednarza – osiedle domów jednorodzinnych.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 4. Ul. Józefa Hallera – bloki mieszkaniowe w budynkach byłej jednostki wojskowej.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 5. Ul. Józefa Hallera – nowe bloki mieszkaniowe.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 6. Sulnowo – osiedle domków jednorodzinnych.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 7. Ul. Jana III Sobieskiego – nowe bloki mieszkaniowe.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 8. Ul. Paderewskiego – osiedle mieszkaniowe.



Źródło: opracowanie własne.

Zdjęcie 9. Dzielnica Miasteczko w Świeciu.



Źródło: opracowanie własne.

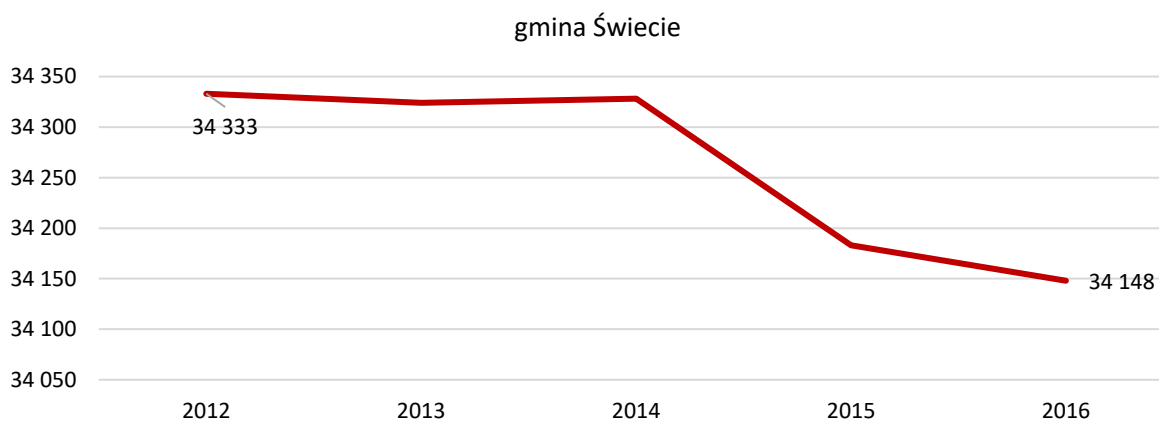
## CHARAKTERYSTYKA SPOŁECZNA GMINY

Charakterystyka społeczna jest nieodzownym elementem każdej analizy przygotowywanej na potrzeby opracowania wszelkich dokumentów strategicznych dla gminy. Niezależnie bowiem czy chcemy zaplanować strategię rozwoju całej gminy, czy tylko pewnej konkretnej dziedziny, jak na przykład mieszkalnictwo decyzję zawsze będziemy podejmować w oparciu o aktualną sytuację mieszkańców. W niniejszej analizie społecznej zwrócono uwagę na dwie zasadnicze kwestie, które w dużej mierze determinować będą politykę mieszkaniową gminy. Po pierwsze analizie poddano sytuację demograficzną mieszkańców, w tym zmianę liczby ludności, trendy migracji oraz wiek mieszkańców gminy. Po drugie natomiast skupiono się na sytuacji ekonomicznej ludności poprzez analizę wskaźników bezrobocia.

## STRUKTURA DEMOGRAFICZNA GMINY

Liczba ludności w gminie Świecie w 2016 roku wynosiła 34 148 osób, z czego 76% zamieszkiwało obszar miasta Świecie, a 23,9% obszar wiejski gminy. Warto zwrócić uwagę na zmianę liczby ludności w dłuższym okresie czasu. Analizie poddanych zostało ostatnich 5 lat. W całej gminie Świecie w stosunku do 2012 roku nastąpił spadek liczby ludności o 0,5%, czyli o 185 osób, a największy ubytek mieszkańców odnotowano w roku 2015 (o 145 osób).

**Wykres 6. Zmiana liczby ludności w gminie Świecie w latach 2012 – 2016.**



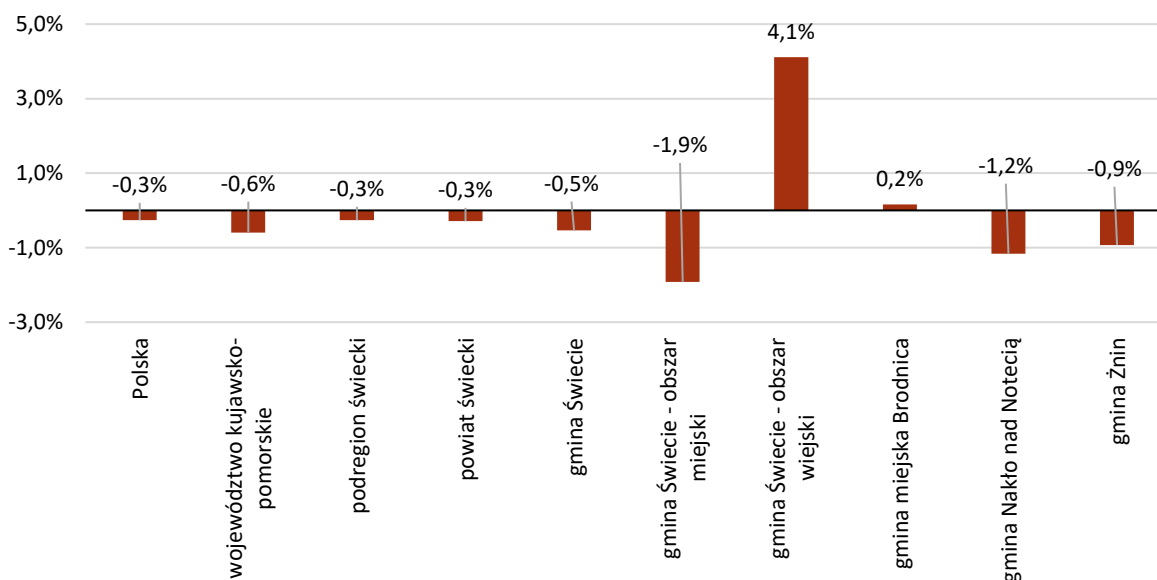
*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018*

Procentowa zmiana liczby ludności na tle innych jednostek terytorialnych wypada dobrze. W porównywanym okresie czasu jedynie w gminie Brodnica nastąpił wzrost liczby ludności, w pozostałych analizowanych gminach miejsko-wiejskich (Żnin i Nakło nad Notecią) ubytek liczby ludności był dwukrotnie wyższy (odpowiednio 0,9% oraz 1,2%).

Należy zaznaczyć, że trendy demograficzne są różne na obszarze miasta Świecie i w części wiejskiej. Miasto notuje systematyczny odpływ ludności, w przeciągu ostatnich pięciu lat był to ubytek o 2% (czyli

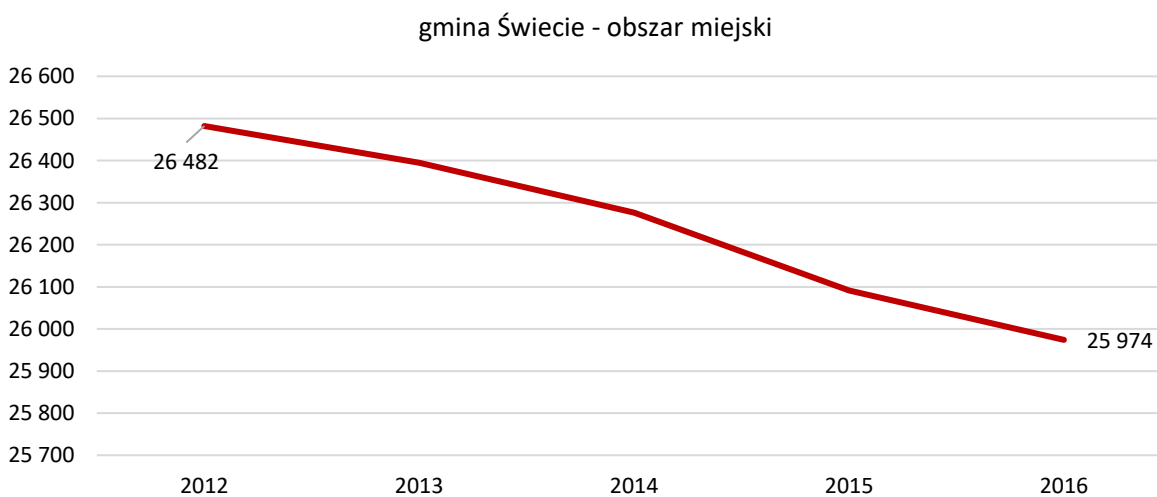
508 osób). Natomiast w części wiejskiej gminy zauważamy ciągły wzrost liczby mieszkańców, którzy w ostatnich pięciu latach wyniósł 3%.

**Wykres 7. Procentowa zmiana liczby ludności w roku 2016 w stosunku do roku 2012 w gminie Świecie oraz porównywanych jednostkach.**



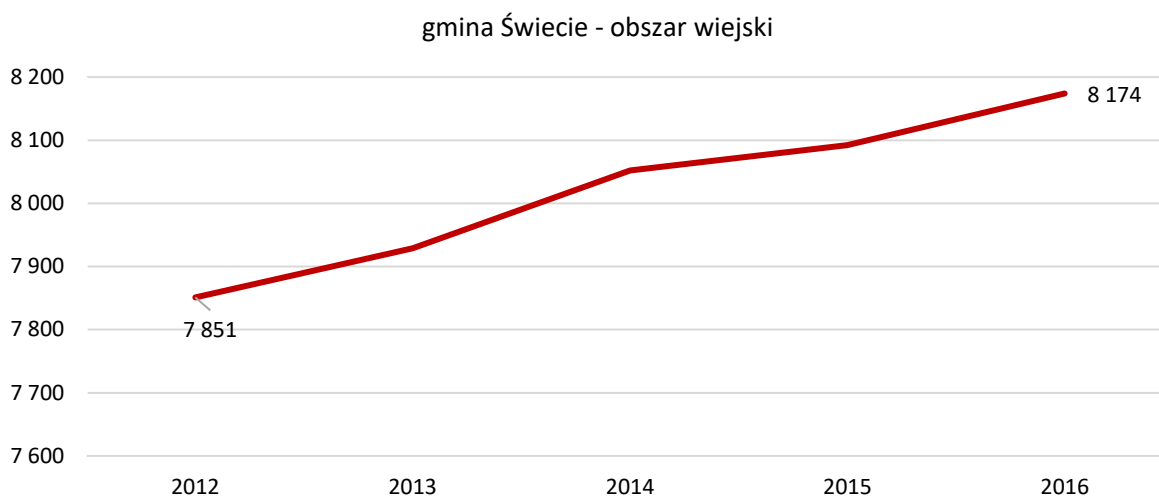
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

**Wykres 8. Zmiana liczby ludności na obszarze miejskim gminy Świecie w latach 2012 – 2016.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

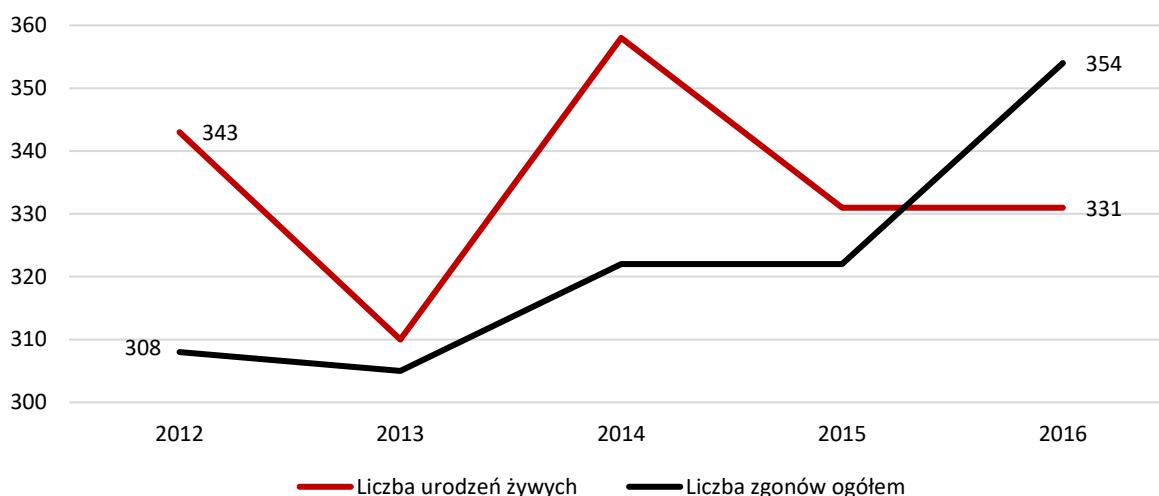
Wykres 9. Zmiana liczby ludności na obszarze wiejskim gminy Świecie w latach 2012 – 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Wpływ na liczbę ludności w gminie mają wskaźniki: saldo ruchu naturalnego oraz saldo migracji, które to zostały omówione poniżej.

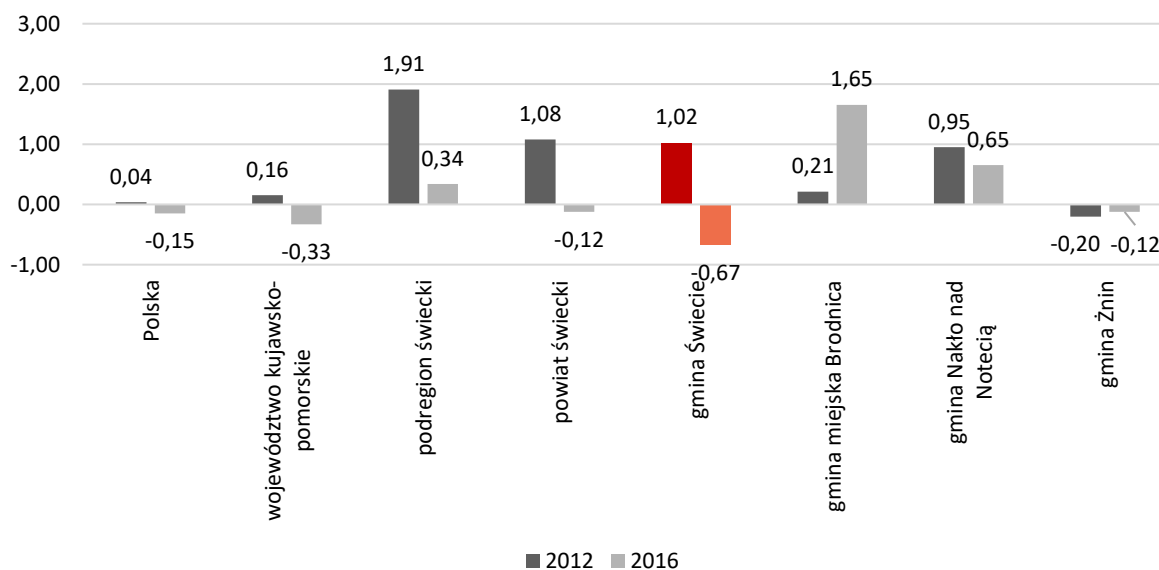
Wykres 10. Saldo ruchu naturalnego (przyrost naturalny) w gminie Świecie w latach 2012 – 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

W gminie Świecie zauważalna jest niepokojąca tendencja związana z saldem ruchu naturalnego. Jeszcze w latach 2012-2015 różnica między liczbą urodzeń a zgonów prezentowała się korzystnie, powyżej 0. W roku 2016 wskaźnik osiągnął jednak wartość ujemną - odnotowano o 23 zgony więcej niż urodzenia. Analiza danych przedstawionych na wykresie pozwala jednak ocenić, że główną przyczyną negatywnego zjawiska jest w dużo większym stopniu rosnąca liczba zgonów, aniżeli malejąca liczba urodzeń. Należy również mieć na uwadze fakt, iż ujemny przyrost naturalny wystąpił pierwszy raz, w dłuższym okresie czasu, więc nie musi to świadczyć o złej prognozie na najbliższe lata. Należy jednak obserwować trendy ruchu naturalnego w kolejnych latach.

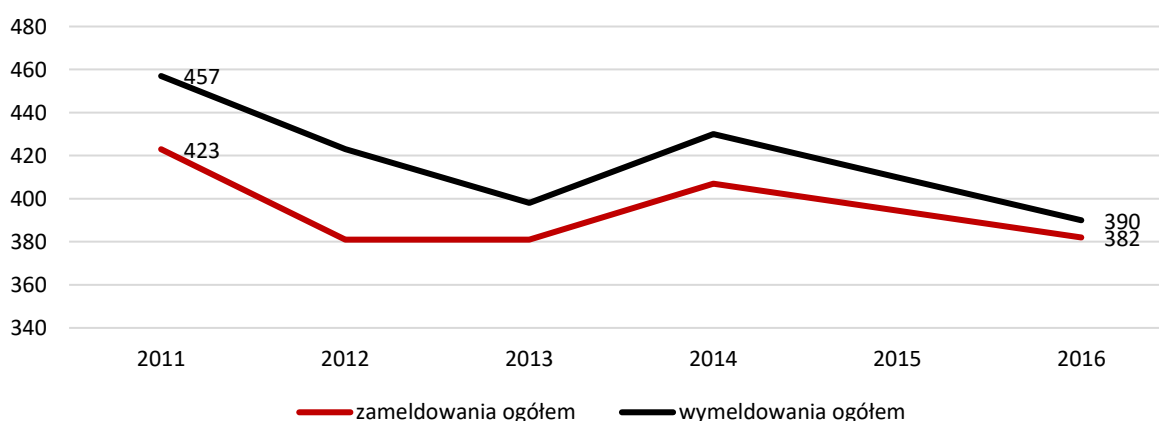
Wykres 11. Saldo ruchu naturalnego na 1000 mieszkańców (przyrost naturalny na 1000 mieszkańców) w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek w latach 2012 – 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Uwzględniając saldo ruchu naturalnego na 1000 mieszkańców w 2016 roku gmina Świecie osiągnęła najniższy wskaźnik ze wszystkich badanych jednostek terytorialnych (-0,67). Ujemne wartości osiągnęły także powiat świecki (-0,12), województwo kujawsko-pomorskie (-0,33), Polska (-0,15) oraz gmina Żnin (-0,12). Jednakże, w przypadku gminy Żnin (ujemne wskaźniki salda naturalnego odnotowano tutaj w całym badanym okresie czasu) oraz Polski (ujemne wskaźniki salda naturalnego odnotowywane są stale od roku 2013) negatywne trendy świadczą o stałym problemie demograficznym, w tym niskiej dzietności kobiet. W przypadku pozostałych jednostek, w tym przede wszystkim w gminie Świecie (pierwszy raz od 5 lat odnotowano ujemny wskaźnik salda naturalnego) na razie nie można mówić o negatywnym trendzie.

Wykres 12. Saldo ruchu wędrownego (saldo migracji) w gminie Świecie w latach 2012 – 2016<sup>2</sup>.



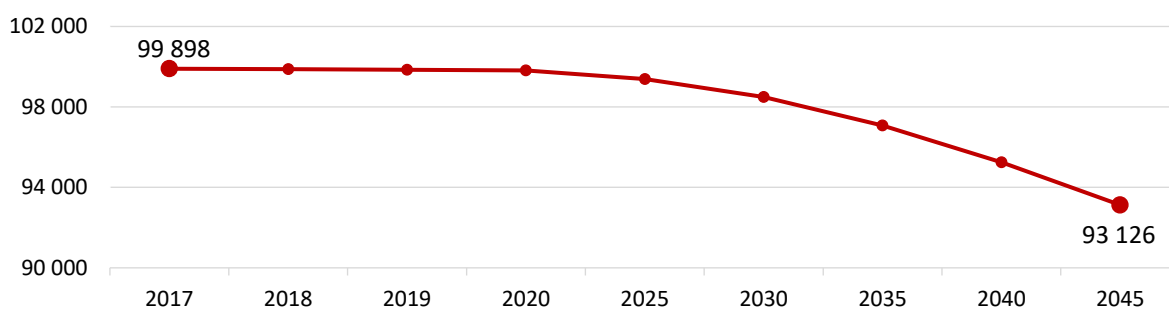
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

<sup>2</sup> Dane z roku 2015 są średnią arytmetyczną roku 2014 oraz 2016, ze względu na brak dostępnych danych w BDL GUS.



W okresie 2012-2016 występowała nadwyżka odpływu ludności z gminy Świecie nad napływem. Niepokojący jest również fakt, że liczba zameldowań od 2014 roku ulega stałemu zmniejszeniu. Pomimo ciągle jeszcze ujemnego salda migracji oraz malejącej liczby zameldowań, eksperci zajmujący się mieszkalnictwem na terenie gminy Świecie zauważają, iż tendencja zaczyna się zmieniać. Według przedstawicielstwa biura nieruchomości widoczne są powroty rodzin zza granicy, którzy osiedlają się na terenie gminy ponownie – „Teraz dużo ludzi powraca. Widzimy to, bo ludzie w wieku 40-50 lat zaczynają od nas kupować mieszkania, domy. Sytuacja z wczoraj: państwo wyjechało 15 lat temu do Anglii i wracają. Obserwujemy, że ludzie częściej wracają.” Prowadzi to do zwiększonego popytu na mieszkania oraz grunty pod inwestycje mieszkaniowe.

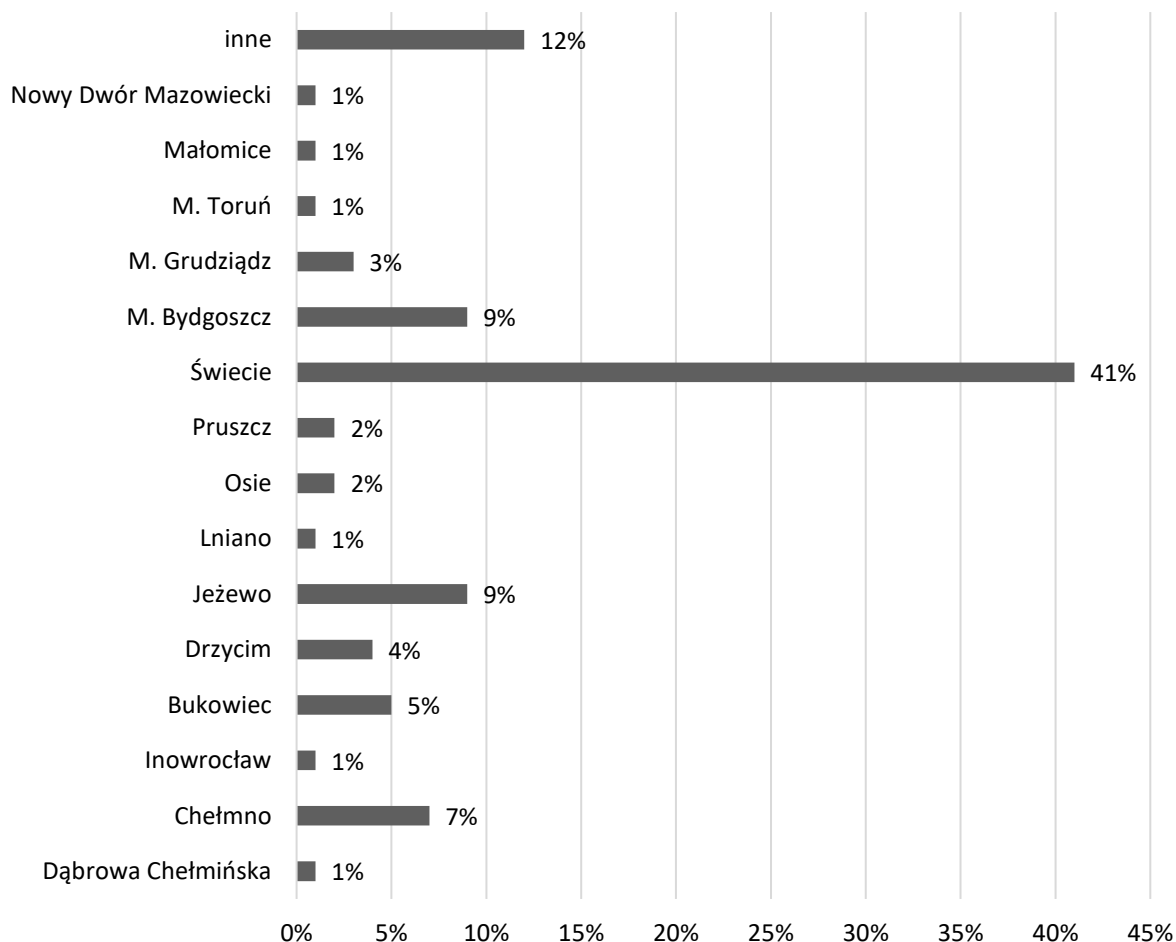
**Wykres 13. Prognoza liczby ludności na lata 2017 – 2045 w powiecie świeckim.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Tak pozytywnej rekomendacji, jak eksperci nie dają statystyki. Według prognozy liczby ludności wykonanej przez Główny Urząd Statystyczny liczba mieszkańców powiatu świeckiego będzie maleć, w dłuższej perspektywie – co dostrzegamy na wykresie powyżej – od 2030 roku spodziewany jest znaczny ubytek ludności na terenie powiatu świeckiego. W ciągu ćwierćwiecza 2020-2045 może on wynieść nawet 6,7 tys. osób (7%). Biorąc pod uwagę, że gmina Świecie jest największą gminą w powiecie, a jej ludność stanowi ponad 1/3 ludności powiatu (34,2%) można spodziewać się, że ta negatywna tendencja demograficzna dotknie także gminę.

Wykres 14. Odsetek mieszkańców nowo zameldowanych w gminie Świecie w roku 2016 według miejsca poprzedniego zameldowania.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

W roku 2016 na terenie gminy Świecie najczęściej zameldowań (41%) dotyczyło ruchu wewnętrznego, a więc przemeldowania z miasta na wieś i odwrotnie, z czego więcej osób przeprowadza się na teren wiejski gminy. Prawie co piąty nowy mieszkaniec gminy Świecie (22%) był już wcześniej mieszkańcem powiatu świeckiego, w tym najczęściej mieszkańców przemeldowało się z gmin Jeżewo (9%), Bukowiec (5%) i Drzycim (4%). Stosunkowo dużo mieszkańców zasiedla gminę Świecie z miasta Bydgoszcz (w 2016 roku było to 9%). Wśród pozostałych ośrodków, z których wyemigrowali mieszkańcy należy wymienić gminę Chełmno (7%) oraz miasto Grudziądz (3%).

Wykres 15. Piramida wieku i płci w gminie Świecie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Powyższa piramida wieku obrazuje typowy rozkład struktury społeczeństwa starzejącego się. Znaczna grupa mieszkańców gminy Świecie znajduje się obecnie w przedziale 55-69 lat. Jest to pokłosie wyżu demograficznego zauważalnego w Polsce po II Wojnie Światowej, a także poprawiającej się stale opieki medycznej. Drugą pokaźną grupę stanowią osoby z wyżu demograficznego lat 70-tych (obecnie w wieku 30-44), co było tzw. echem wyżu powojennego. Pokolenie lat 70-tych i 80-tych weszło już w wiek prokreacyjny, co powinno uwidocznic się to w piramidzie znaczną liczbą dzieci. Jednakże ze względu na zmianę modelu życia (większe nastawienie na karierę zawodową) i rodziny (model rodziny 2+1) liczba dzieci jest niewielka, co powoduje, że liczba osób w wieku poprodukcyjnym zbliża się do liczby osób w wieku przedprodukcyjnym, a starzenie się społeczeństwa będzie się jeszcze pogłębiać.

Tabela 2. Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie oraz jednostkach porównywalnych.

	Ludność w wieku przedprodukcyjnym		Ludność w wieku produkcyjnym		Ludność w wieku poprodukcyjnym	
	2012	2016	2012	2016	2012	2016
<b>Polska</b>	18%	18%	64%	62%	18%	20%
<b>województwo kujawsko-pomorskie</b>	19%	18%	64%	62%	17%	20%

<b>podregion świecki</b>	21%	20%	64%	63%	15%	18%
<b>powiat świecki</b>	20%	19%	65%	63%	15%	18%
<b>gmina Świecie</b>	19%	18%	65%	62%	16%	20%
<b>gmina miejska Brodnica</b>	20%	19%	65%	62%	16%	19%
<b>gmina Nakło nad Notecią</b>	20%	19%	64%	63%	16%	18%
<b>gmina Żnin</b>	19%	18%	64%	62%	17%	20%

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018*

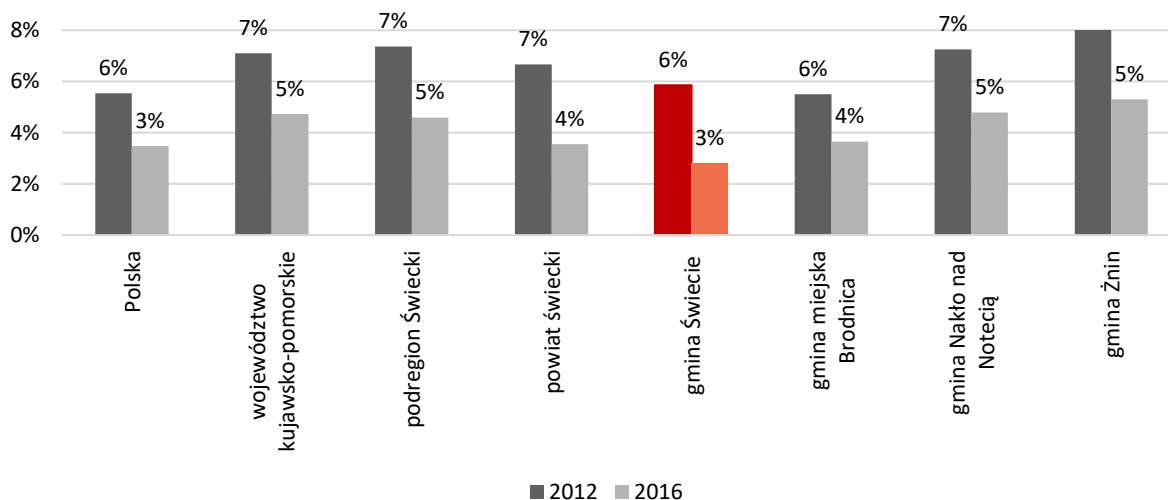
Struktura ludności według podziału na podstawowe grupy wiekowe ukazuje problem związany ze starzeniem się społeczeństwa. Odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym w 2016 roku wyniósł 20% i był równy wartości wskaźnika dla Polski oraz województwa kujawsko-pomorskiego. Jednakże na tle porównywanych jednostek wartość ta jest dość wysoka. Dla pozostałych badanych miast i gmin wartości te wahały się od 15% do 19%, taką samą wartość wskaźnika osiągnęła jedynie gmina Żnin. Niepokojąca jest również zmiana liczby osób w wieku poprodukcyjnym o 4 pp. w stosunku do roku 2012, był to najwyższy przyrost biorąc pod uwagę wszystkie porównywalne jednostki terytorialne. Równocześnie w gminie Świecie na przestrzeni od 2012 roku zmniejszył się odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym (o 1pp), by w 2016 roku osiągnąć 18%. Jest to wartość równa średniej krajowej i wojewódzkiej, ale najniższa wśród porównywanych jednostek gminnych (poza gminą Żnin, która osiągnęła tą samą wartość).

Powyższe statystyki mogą świadczyć o problemie starzenia się społeczeństwa w gminie Świecie. Z problemem starzenia się społeczeństwa pojawia się także problem opieki nad osobami starszymi (często połączony z emigracją ich dzieci za granicę). Jak podkreślają eksperci „w dużej mierze jest też problem opieki nad tymi [starszymi] osobami [...]. Jest to systemowy problem braku opieki państwa nad osobami starszymi.”. W dalszej perspektywie będzie przekładało się to na sytuację rynku mieszkaniowego, bowiem osoby starsze będą potrzebować mieszkań o innym standardzie – mniejszych, tańszych w utrzymaniu oraz posiadających specjalne udogodnienia np. podjazdy dla wózków czy windy.

BEZROBOCIE

Ważną z punktu widzenia polityki mieszkaniowej jest również zamożność mieszkańców gminy. W zależności od posiadanych zasobów finansowych mieszkańcy mogą albo sami kupować mieszkania albo oczekiwać większego wsparcia od gminy w tej kwestii (udostępnienia zasobów mieszkań komunalnych i socjalnych). O problemach społecznych może mówić wskaźnik bezrobocia w terenie gminy.

**Wykres 16. Wskaźnik bezrobocia - Odsetek osób bezrobotnych w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych.<sup>3</sup>**



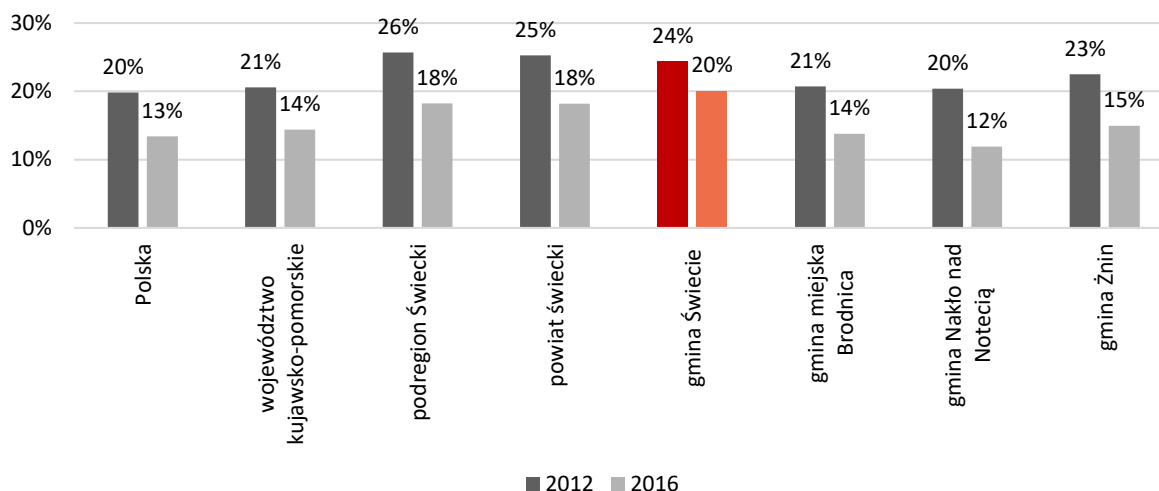
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Malejąca liczba osób bezrobotnych jest od kilku lat w Polsce zjawiskiem powszechnym. Nie inaczej kwestia ta prezentuje się w gminie Świecie, w której odsetek osób bezrobotnych w liczbie ludności spadł o połowę – z 6% w 2012 do 3% w 2016. Jest to rezultat wskazujący na dobrą kondycję rynku pracy w gminie, a także lepszy w stosunku do porównywalnych jednostek terytorialnych. Warto podkreślić, że wyniki w zakresie bezrobocia dla gminy Świecie pokrywają się z przeciętnymi wartościami dla Polski ogółem, a wśród porównywanych jednostek lepszym wynikiem mogli cieszyć się mieszkańcy miasta Bydgoszcz. Niewielka liczba osób pozostających bez pracy może świadczyć o dobrej kondycji gospodarczej mieszkańców gminy Świecie, co może mieć przełożenie w zwiększonym popycie na zakup mieszkania bądź domu.

Analizie poddano jeszcze poszczególne grupy wiekowe, aby sprawdzić, jak radzą sobie oni na rynku pracy.

<sup>3</sup> Wskaźnik bezrobocia jest liczony liczbą osób bezrobotnych w stosunku do liczby ludności ogółem. Jest on różny od przyjętej zwyczajowo stopy bezrobocia, która wskazuje stosunek liczby osób bezrobotnych do liczby ludności aktywnej zawodowo. Wskaźnik bezrobocia został użyty ze względu na brak danych dotyczących stopy bezrobocia (dane dostępne jedynie dla powiatów i województw).

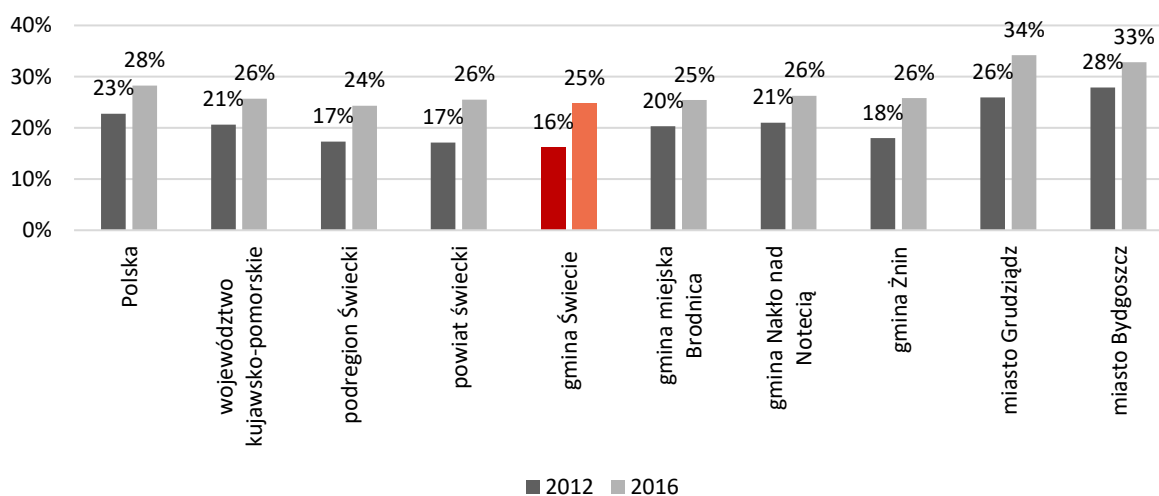
Wykres 17. Odsetek osób do 25 roku życia wśród bezrobotnych w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Wysoki odsetek osób młodych wśród bezrobotnych może świadczyć m.in. o trudnościach w znalezieniu pracy po ukończeniu szkoły lub niedostosowaniu kwalifikacji do rynku pracy. W 2016 roku na terenie gminy Świecie 20% wszystkich bezrobotnych było w wieku do 25 rż. Przy ogólnie niskim poziomie bezrobocia w gminie zjawisko może wynikać w szczególności z tzw. bezrobocia dobrowolnego lub braku mobilności młodych ludzi. Co ciekawe wskaźnik bezrobocia wśród osób poniżej 25 roku życia w gminie Świecie jest najwyższy ze wszystkich porównywanych jednostek. W gminach, najbardziej podobnych wielkością i liczbą mieszkańców (Brodnica, Nakło nad Notecią i Żnin) wskaźnik ten był znacznie niższy i osiągnął 12-15%. Warto jednak podkreślić, że w gminach tych bezrobocie jest ogólnie nieco wyższe niż w gminie Świecie.

Wykres 18. Odsetek osób powyżej 50 roku życia wśród bezrobotnych w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Proces starzenia się społeczeństwa to jedna z przyczyn wzrastającej liczby osób dojrzałych (w wieku pow. 50 lat) wśród bezrobotnych. Dowodzą tego dane przedstawione na powyższym wykresie. W każdej z analizowanych jednostek, w tym w gminie Świecie, w roku 2016 w stosunku do 2012 roku nastąpił wyraźny wzrost odsetka osób po 50 r.ż. w grupie osób bezrobotnych. W tym aspekcie nie występuje zróżnicowanie między jednostkami. Każdorazowo osoby te stanowią ok. ¼ ogółu pozostających bez pracy. Jest to o tyle problematyczne, iż osoby w wieku 50+ często są mniej elastyczne na rynku pracy i trudniej jest się im przekwalifikować, aby znaleźć pracę w innym zawodzie.

## CHARAKTERYSTYKA GOSPODARCZA GMINY

Analiza strefy gospodarczej jest niezwykle istotna z punktu widzenia rozwoju całej gminy, w tym także rozwoju mieszkalnictwa. Miasta i gminy o większym potencjale gospodarczym przyciągają potencjalnych mieszkańców, proponując atrakcyjne miejsca pracy. Ponadto gminy o silnej gospodarce posiadać będą większe wpływy do budżetu z tytułu podatków, dzięki czemu możliwe będzie inwestowanie w atrakcyjną przestrzeń dla mieszkańców. W niniejszym rozdziale przedstawiono pokrótce analizę sytuacji gospodarczej na terenie gminy Świecie.

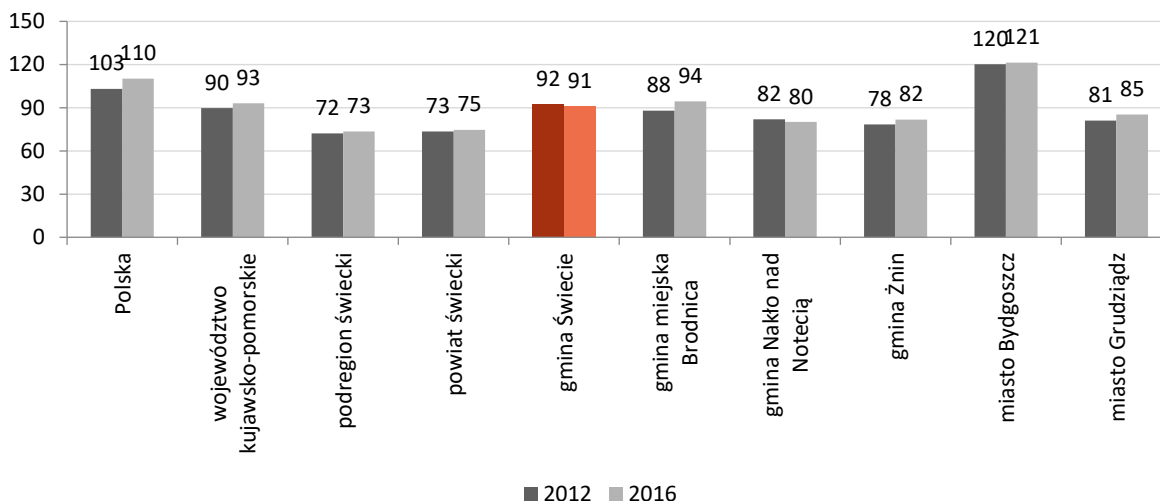
### STRUKTURA LOKALNEJ GOSPODARKI

Na terenie gminy Świecie w 2016 roku działalność prowadziło w sumie 3114 podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON, a na przestrzeni ostatnich 5 lat wartość ta spadła o niecałe 2%.

W 2016 roku poziom przedsiębiorczości w gminie Świecie mierzony liczbą podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców wypadła dobrze (91), kształtując się nieznacznie niżej od poziomu województwa kujawsko-pomorskiego (93). Badany wskaźnik prezentuje się korzystnie także na tle porównywalnych jednostek, takich jak gminy Nakło nad Notecią (80) czy Żnin (82).

Warto zwrócić uwagę, na silną pozycję gospodarczą gminy w powiecie Świeckim, bowiem na jedną osobę w gminie Świecie przypada o ok. 20% przedsiębiorstw więcej niż w całym powiecie świeckim.

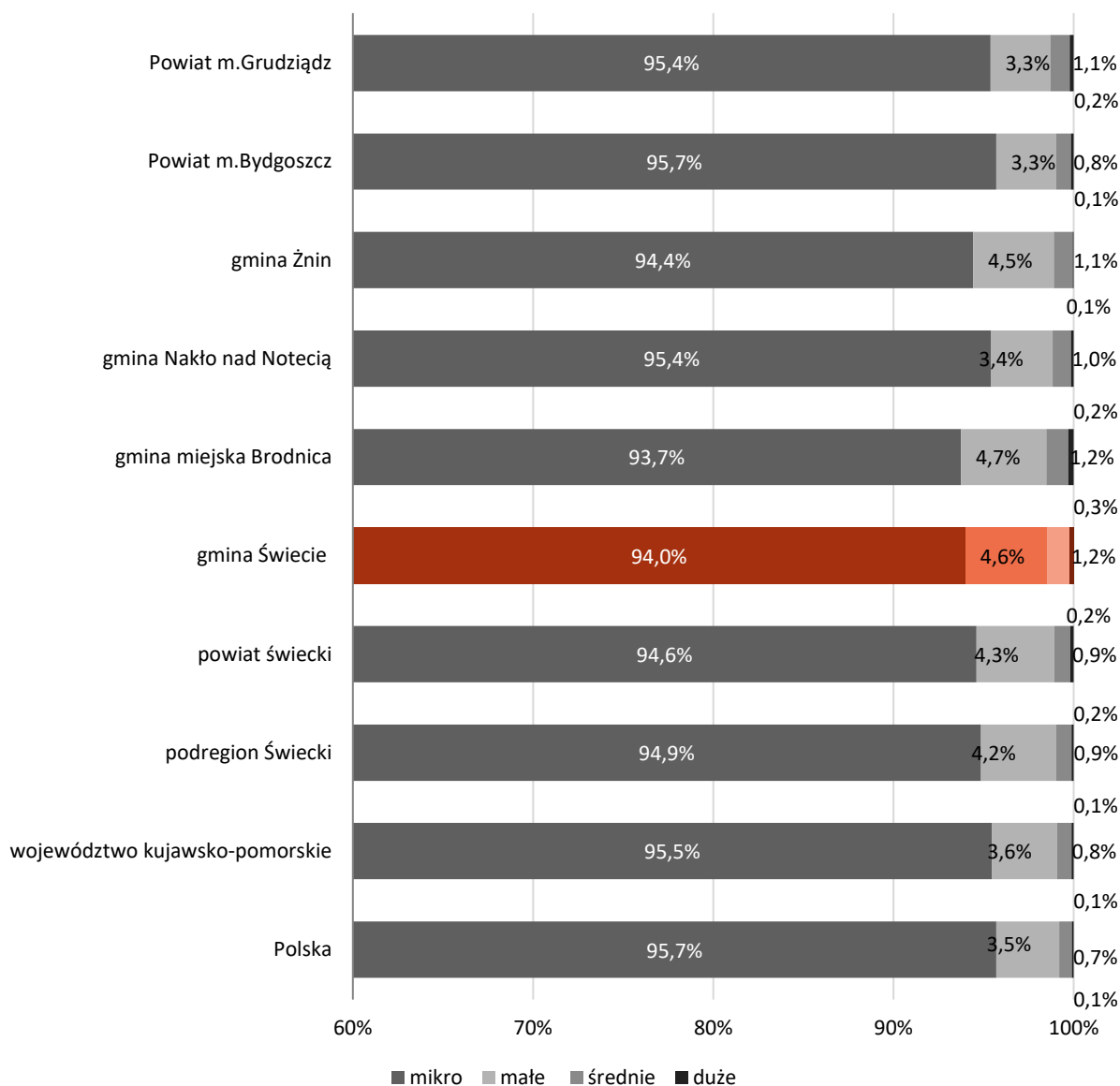
**Wykres 19. Liczby podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na 1000 mieszkańców w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie na tle porównywalnych jednostek terytorialnych.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018



Wykres 20. Struktura wielkościowa podmiotów gospodarczych w 2016 roku w gminie Świecie na tle porównywalnych jednostek terytorialnych [w %].



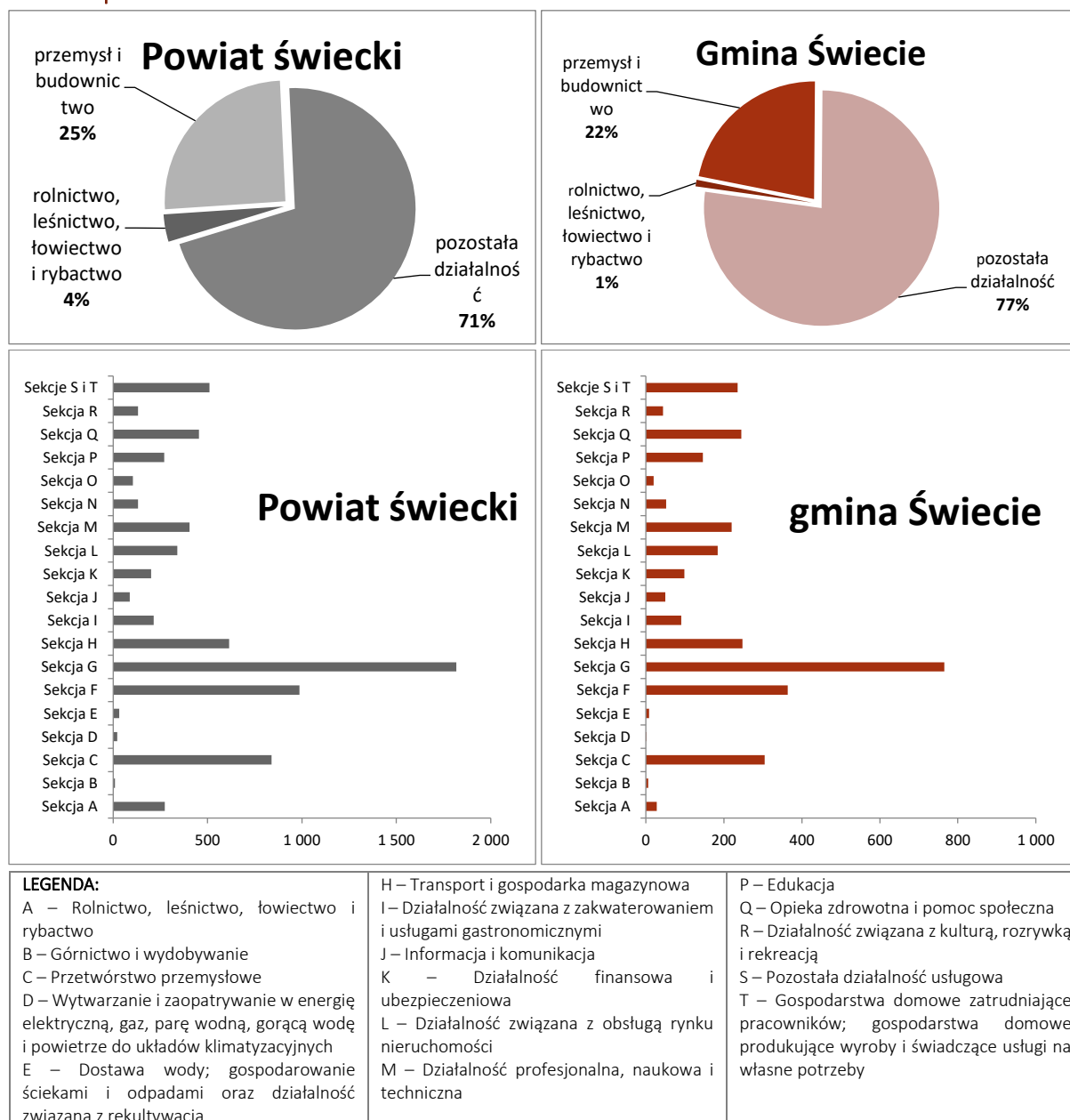
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Podobnie jak w całej Polsce, także w gminie Świecie w gospodarce dominują mikro podmioty gospodarcze (zatrudniające do 9 pracowników). Warto jednak zauważyć, że na terenie gminy Świecie wskaźnik tej wielkości przedsiębiorstw jest jednym z najniższych wśród porównywanych jednostek (jedynie 94,0%). Natomiast występuje tutaj wyższy odsetek przedsiębiorstw średniej wielkości (1,2%), oraz dużej (0,2%). Różnice procentowe są niewielkie, jednak posiadanie w tak niewielkiej gminie 7 dużych oraz 38 średnich przedsiębiorstw jest z pewnością dużym osiągnięciem.

Warto zaznaczyć, że na terenie gminy Świecie znajdują się dwie strefy rozwoju gospodarczego Vistula Park I zrealizowano przy udziale środków Phare 2003 oraz Vistula Park II. Niewątpliwymi atutami tych terenów są doskonałe położenie przy głównych szlakach komunikacyjnych (nieдалеко węzła autostrady A1 oraz przy drogach krajowych 1,5 i 13) oraz dobrze przygotowane uzbrojenie terenu (drogi

wewnętrzne, parkingi oraz sieci przesyłowe wod.-kan., telekomunikacyjna, energetyczna itp.)<sup>4</sup>. Wszystko to powoduje, że teren jest atrakcyjny do inwestowania i przyciąga kolejne firmy. Największym lokalnym pracodawcą jest natomiast firma Mondi, która zajmuje się produkcją papieru. Firma ta przyciąga także wielu pracowników spoza samej gminy. Pracownicy spoza lokalnego rynku potrzebują mieszkań, zarówno pod wynajem czasowy (pracownicy kontraktowi), jak i do stałego zamieszkania z rodziną (pracownicy zatrudniani na etacie). Część mieszkańców gminy Świecie znalazła tutaj obszar zarobkowy dla siebie, inwestując w zakup mieszkań pod wynajem np. dla pracowników. Lepsza sytuacja gospodarcza mieszkańców gminy Świecie oraz popyt na mieszkania powoduje, że inwestycje mieszkaniowe na terenie gminy są bardzo pożądane.

**Wykres 21. Struktura branżowa podmiotów gospodarczych (wg sekcji PKD 2007) w 2016 roku w gminie Świecie i powiecie świeckim.**



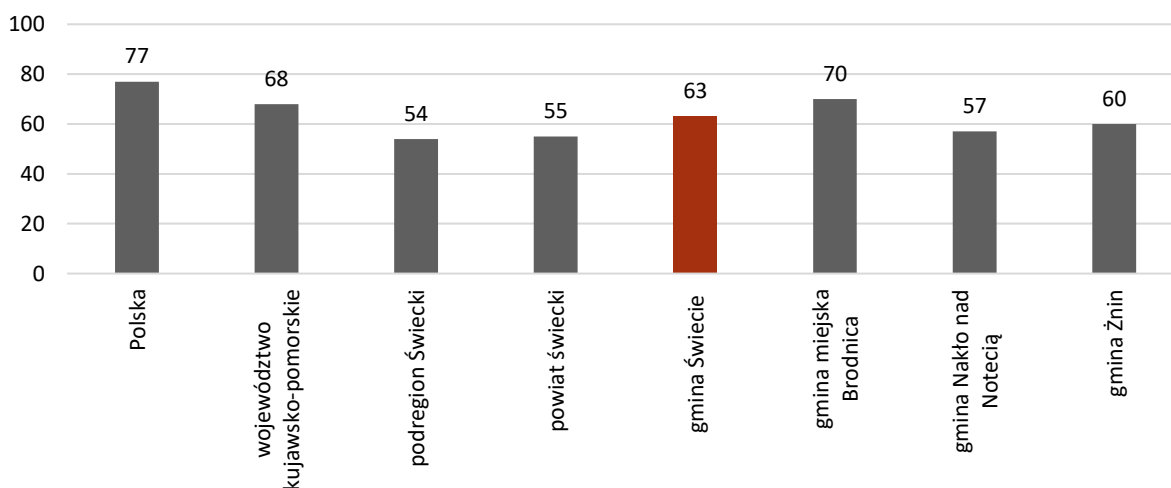
<sup>4</sup> Źródło: <http://www.swiecie.eu/pl>

F – Budownictwo G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca O – Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	
---	---	--

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Struktura podmiotów gminy Świecie nie odbiega znacząco od struktury powiatu świeckiego. Wśród wszystkich podmiotów gospodarczych znajdujących się na terenie gminy Świecie w 2016 roku dominował handel hurtowy i detaliczny (branża G). Pozostałe, poszczególne sekcje PKD reprezentuje znacznie mniejsza liczba firm – w branży budowlanej działa ok. 15%, niewiele mniej w przetwórstwie przemysłowym. W niektórych sekcjach działa zaledwie po kilka przedsiębiorstw: w zaopatrzeniu w energię, górnictwie czy dostawie wody – przy czym podmioty te charakteryzują się działaniem na większą skalę.

Wykres 22. Wskaźnik przedsiębiorczości - Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 mieszkańców w 2016 roku w gminie Świecie na tle porównywalnych jednostek terytorialnych.



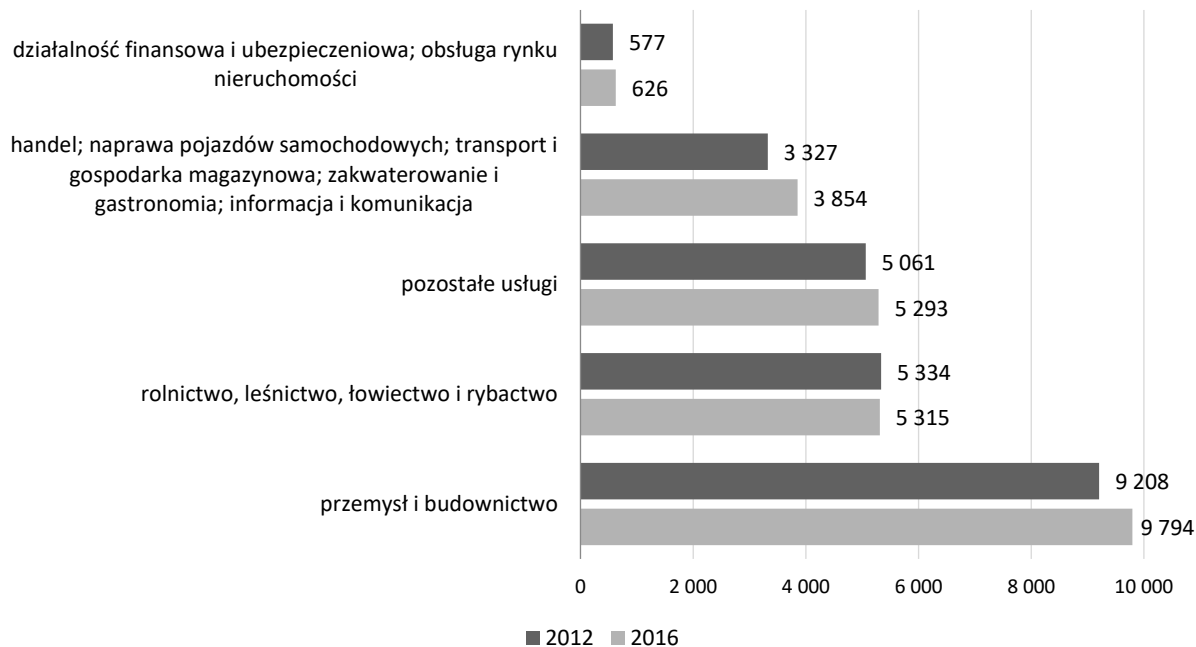
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Gmina Świecie (63) charakteryzuje się nieco niższym niż przeciętnie w województwie kujawsko-pomorskim (68) oraz zdecydowanie niższym niż w Polsce (77) wskaźnikiem przedsiębiorczości (liczba podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców). Niższa wartość tego wskaźnika jest zapewne powodowana przez istnienie dużych zakładów przemysłowych na terenie gminy, które przyciągają do pracy mieszkańców.

Porównując gminę Świecie z innymi gminami wypada ona dobrze. Przedsiębiorczość mieszkańców gminy jest wyższa niż w porównywanych gminach miejsko-wiejskich Nakło nad Notecią (57) gminie Żnin (60), aczkolwiek nieco niższa niż w gminie miejskiej o podobnej liczbie mieszkańców – Brodnica (70).

STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Wykres 23. Struktura zatrudnienia wg sekcji PKD w roku 2012 i 2016 w powiecie świeckim [bez pracujących w przedsiębiorstwach do 9 osób].



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

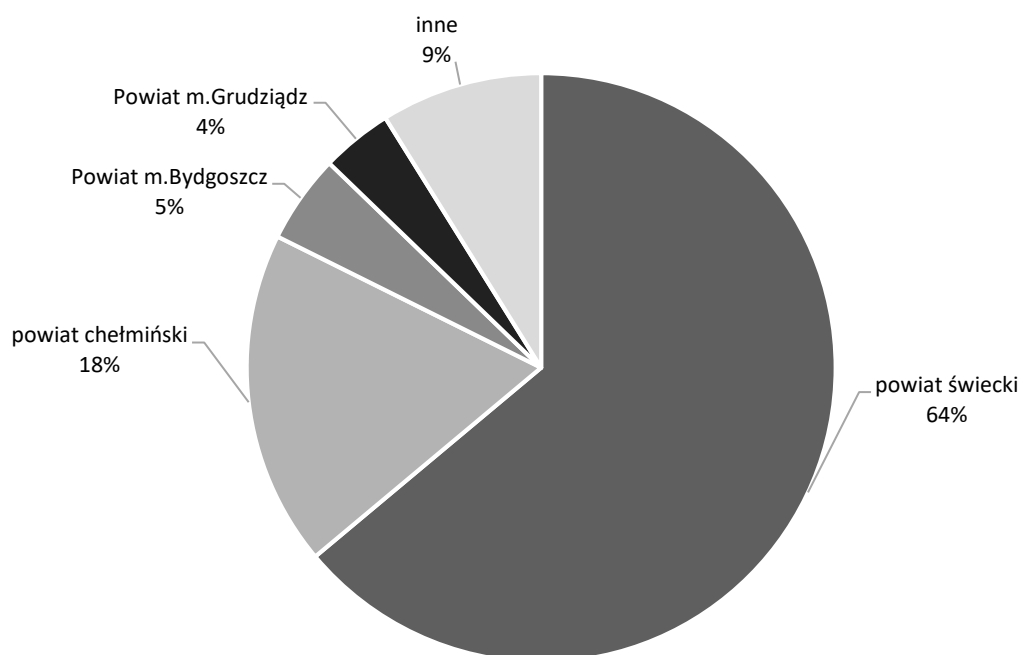
W 2016 roku badanie struktury zatrudnienia w powiecie świeckim wykazało, że zdecydowanie najwięcej osób (9 764) pracuje w przemyśle oraz budownictwie. Niemal o połowę mniej pracowników zatrudnionych jest w sekcji „rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo” oraz pozostałych branżach, nie wyróżnionych w powyższej analizie. Nieliczna grupa osób zajmuje się działalnością finansową i obsługą rynku nieruchomości - 626 osób.

DOJAZDY DO PRACY

Gmina świecie charakteryzuje się także bardzo korzystnym dodatnim bilansem wyjazdów do pracy. Według danych BDL GUS w 2011 roku do gminy świecie do pracy przyjeżdżało 2073 osoby, a wyjeżdżało jedynie 1253 osoby, co oznacza, że gmina jest bardzo atrakcyjnym miejscem pod względem pracy.

Analizie poddano miejsce zamieszkania pracowników z gminy. Okazuje się, że przeważająca większość pracowników przyjeżdża do gminy Świecie z powiatu świeckiego (64%). Na drugim miejscu znalazł się sąsiedni powiat chełmiński (18%). Co ciekawe na kolejnych miejscach znalazły się dwa duże miasta Bydgoszcz (5%) oraz Grudziądz (4%). Wśród pozostałych dojeżdżających pracowników znaleźli się także mieszkańcy powiatu bydgoskiego (2%), tucholskiego (2%), miasta Toruń (1%) i Świnoujście (1%), powiatu iławskiego (1%), nakielskiego (1%), nowodworskiego, grudziądzkiego i bytowskiego (poniżej 1%).

Wykres 24. Dojazdy do pracy do gminy świecie według miejsca zamieszkania pracowników w roku 2011.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Wśród miejsc wyjazdowych do pracy wśród mieszkańców gminy Świecie na pierwszym miejscu znalazł się powiat świecki, w którym pracuje 45% wszystkich pracujących poza terenem gminy mieszkańców, na drugim miejscu miasto Bydgoszcz (33%). Wśród innych lokalizacji znalazły się przede wszystkim większe miasta, jak Gdańsk, Gdynia czy Toruń.

## INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Ważną rolę w zwiększeniu atrakcyjności miejsca zamieszkania odgrywa dostępność do wszelkiego rodzaju usług społecznych, dlatego też do analizy włączono informację na temat dostępności do służby zdrowia, a także placówek opiekuńczo-wychowawczych, takich jak żłobki, przedszkola i szkoły.

## SŁUŻBA ZDROWIA

Największą jednostką medyczną działającą na terenie gminy jest Nowy Szpital, mieszczący się przy ul. Wojska Polskiego 126, w zachodniej części miasta. Szpital posiada 15 oddziałów, m.in. neonatologii, chirurgii, medycyny paliatywnej, rehabilitacji neurologicznej i 21 poradni, m.in. medycyny sportowej, osteoporozy, nefrologiczna, otolaryngologiczna. Ponadto, w szpitalu znajduje się stacja dializ, szkoła rodzenia i całodobowy oddział ratunkowy. Szpital ten działa jako Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, realizujący bezpłatnie świadczenia na podstawie kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia.

Innymi ważnymi jednostkami są Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Florencia II, przy ul. Św. Wincentego 1, Wojewódzki Szpital dla Nerwowo i Psychicznie Chorych przy ul. Sądowej 18.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na terenie gminy Świecie w 2016 roku działało 12 przychodni ogółem, a zatem 35% tego typu placówek działających na terenie powiatu świeckiego.

Miejsko – Gminna Przychodnia Zdrowia zlokalizowana jest w Świeciu przy ul. Wojska Polskiego 80, wraz z poradnią stomatologiczną, poradnią medycyny pracy i pracownią RTG. Świadczone są w niej usługi lekarzy pierwszego kontaktu, diagnostyczne i profilaktyczne. Miejsko-Gminna przychodnia posiada także swój oddział w miejscowości Gruczno.

Ponadto, w Świeciu działają między innymi jednostki:

### **NZOZ Wamap**

ul. Św. Wincentego 1 (stary szpital)  
86-100 Świecie  
tel.: 52 331 61 19  
kom.: 602 526 175  
strona internetowa: [www.wamap.pl](http://www.wamap.pl)

### **NZOZ Specjaliści**

ul. Polna 19  
86-100 Świecie  
tel.: 52 331 00 22  
faks: (52) 331 00 21  
strona internetowa: [www.nzoz-przychodnia-swiecie.pl](http://www.nzoz-przychodnia-swiecie.pl)

### **NZOZ Twój Rehabilitant**

(fizjoterapia)

ul. Św. Wincentego 1  
86-100 Świecie  
tel.: 52 331 39 66

**NZOZ Promyk**

Poradnia Terapii Uzależnienia i Współuzależnienia od Alkoholu  
ul. Św. Wincentego 1  
86-100 Świecie  
tel.: 52 331 09 21

Strona | 38

**NZOZ Praktyka Lekarza Rodzinnego**

R. Krzemińska-Siemaszko  
ul. Polna 2a  
86-100 Świecie  
tel.: 52 562 62 55  
e-mail:  
lekromanas@wp.pl

**NZOZ „ART-MED” SPECJALISTYKA**

ul. Wojska Polskiego 80  
86-100 Świecie  
tel.: 52 330 30 90

Poradnia Dermatologiczna  
Poradnia Zdrowia Psychicznego dla Dorosłych  
Poradnia Zdrowia Psychicznego dla Dzieci i Młodzieży

W Świeciu zlokalizowanych jest 10 aptek, a jeden punkt apteczny znajduje się w Grucznie. Na terenie Świecia działa Dom Pomocy Społecznej prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Miłosierdzia Św. Wincentego a`Paulo.

## EDUKACJA

Na terenie gminy Świecie dostępny jest jeden żłobek. Placówka ta nie zapewnia jednak wystarczająco zapotrzebowania na miejsca, czego dowodem jest duża liczba dzieci (50 na koniec 2017 roku) oczekujących na przyjęcie.

W gminie Świecie działa także 13 przedszkoli:

- Przedszkole nr 1 (Ul. Sądowa 6)
- Przedszkole nr 2 z Oddziałami integracyjnymi (Ul. Słowackiego 15)
- Przedszkole nr 3 (Ul. Wojska Polskiego 16)
- Przedszkole nr 4 (Ul. Kościuszki 16)
- Przedszkole „Bajka” nr 6 (Ul. Paderewskiego 2)
- Puchatek. Przedszkole nr 7 (Ul. Paderewskiego 4)

- Przedszkole nr 9 (Ul. 10 lutego 2)
- Przedszkole nr 10 Specjalne (Ul. Paderewskiego 5)
- Katolickie przedszkole Aniołkowo (Ul. Sądowa 20)
- Przedszkole Niepubliczne Kangurek (Ul. Gen. Józefa Hallera 7C)
- Przedszkole Nr 8 (ul. Wyszyńskiego 9),
- Przedszkole Nr 11 w Grucznie (ul. Wojska Polskiego 4),
- Przedszkole Niepubliczne Lwiątko (ul. Wojska Polskiego 143).

W zakresie edukacji podstawowej na terenie gminy Świecie działa 8 szkół podstawowych, z czego 4 z nich zlokalizowane są w Świeciu. Pozostałe mieszczą się w Wiągu, Terespolu Pomorskim, Czaplach i Grucznie. Rozmieszczenie szkół zapewnia optymalny rozkład dojazdów dzieci do szkół w szczególności na terenie miasta i z sąsiednich miejscowości.

W Świeciu przy ul. Wojska Polskiego 75 działa świetlica Profilaktyczno – Wychowawcza „Gniazdo”. Miejska Biblioteka Publiczna działa w Świeciu przy ul. Sienkiewicza 4.

W zakresie edukacji ponadgimnazjalnej w Świecia znajdują się następujące placówki:

- I Liceum Ogólnokształcące im. Floriana Ceynowy w Świeciu
- Zespół Szkół Ogólnokształcących i Policealnych w Świeciu, wraz z II Liceum Ogólnokształcącym
- Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Świeciu
- Zespół Szkół Menadżerskich, działający jako prywatna szkoła o uprawnieniach szkoły publicznej.

Licea oferują naukę w klasach o ukierunkowaniu humanistycznym, matematycznym, biologicznym, medycznym czy lingwistycznym. W Zespole Szkół Ogólnokształcących i Policealnych do wyboru jest klasa mundurowa. Bogatą ofertę posiadają technika (m.in. mechanik, ekonomista, technik żywienia, geodeta). Z zakresu szkolnictwa zawodowego młodzież może wybrać przykładowo zawód ślusarza, sprzedawcy, mechanika i kucharza.

W kategorii szkół wyższych w Świeciu działa Uczelnia Lingwistyczno-techniczna, mająca w swojej ofercie studia licencjackie i magisterskie na kierunkach: filologia angielska i niemiecka, studia inżynierskie na kierunku budownictwa oraz bogatą ofertę kierunków podyplomowych.



## GOSPODARKA MIESZKANIOWA

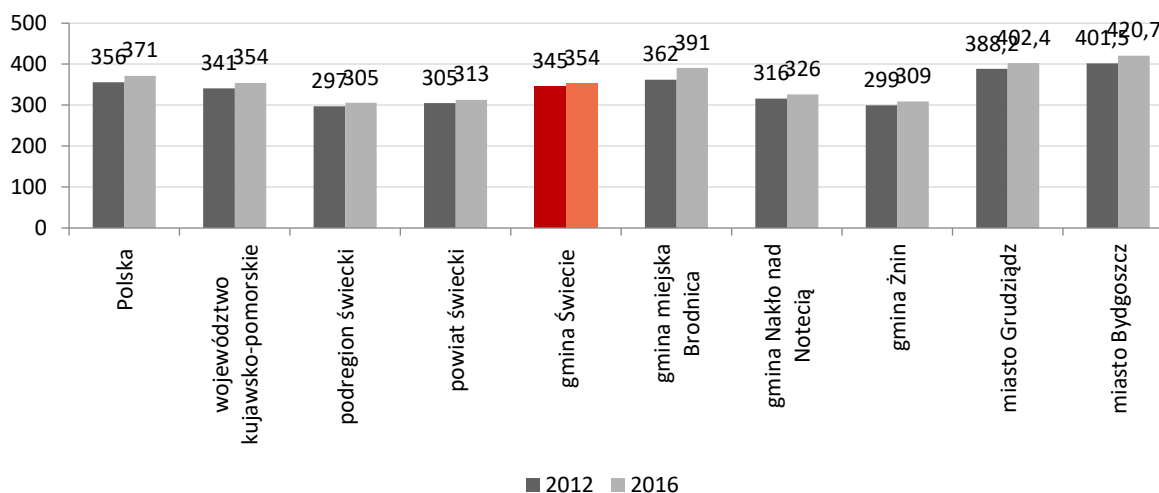
## DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ

Według danych BDL GUS w 2016 roku na terenie gminy Świecie znajdowało się 12 084 mieszkań, z czego 9 782 mieszkania (80% zasobu mieszkań) znajdowały się w mieście, a 2 302 mieszkania (20% zasobu mieszkań) na terenach wiejskich. W przeciągu ostatnich 5 lat nastąpił 2% przyrost liczby mieszkań na terenie gminy (w 2012 roku było 11 838 mieszkań).

Wskaźnik dostępności mieszkań (mierzony liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców) w gminie Świecie (354) kształtuje się na poziomie województwa kujawsko-pomorskiego (354) oraz poniżej przeciętnej dla Polski (371). Wśród gmin miejsko-wiejskich gmina Świecie wypada zdecydowanie najkorzystniej (354), przewyższając średnią dla gminy Nakło nad Notecią (353) oraz gminie Żnin (309), równocześnie na tle wszystkich jednostek najlepiej wypada gmina miejska Brodnica (391).

Warto równocześnie zaznaczyć, że na w Polsce dostępność do mieszkań jest jeszcze ciągle bardzo niewielka w stosunku do krajów Unii Europejskiej. W 2016 roku średnie zasoby mieszkaniowe dla krajów Unii Europejskiej wynosiły bowiem 487 mieszkania na 1000 mieszkańców. Krajem o najwyższym dostępie do mieszkań jest Portugalia, która osiągnęła wskaźnik 575, zaraz za nią plasując się Hiszpania (550) oraz Francja (516).<sup>5</sup>

**Wykres 25. Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w latach 2012 i 2016.**

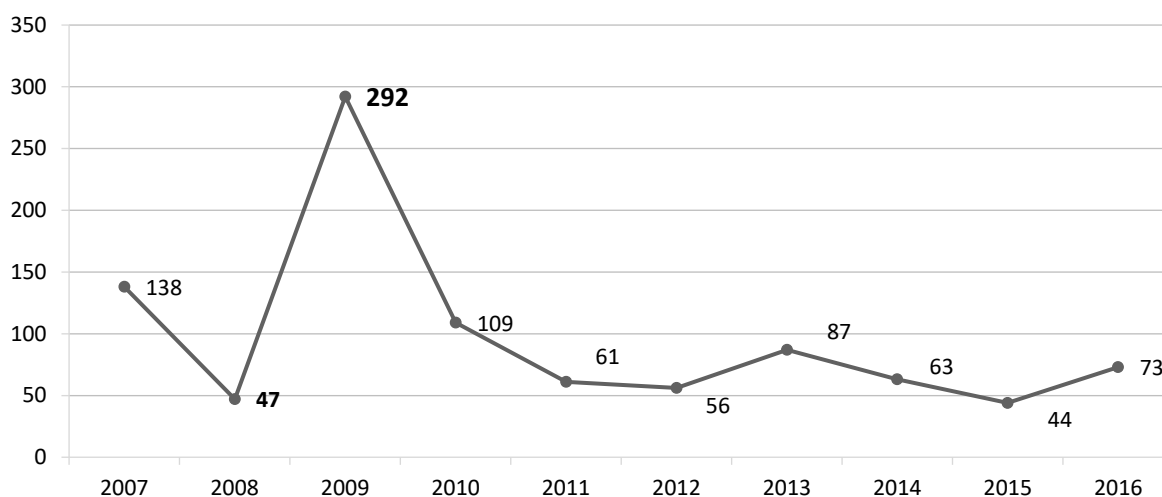


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

<sup>5</sup><https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/press-releases/articles/polska-wsrod-krajow-w-ktorych-wynajmowanie-mieszkania-przynosi-najwiekszy-zysk.html> oraz Property Index Overview of European Residential Markets Rental market – Is renting a dwelling a profitable investment? 6th edition, July 2017 [dostęp 30.04.2018 <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/real-estate0/articles/rynek-mieszkaniowy-property-index.html>]

W latach 2012-2016 w każdym z badanych obszarów nastąpił wzrost liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, przy czym warto zauważyć, że największy przyrost nastąpił w mieście Brodnica (8%). W gminie Świecie wskaźnika dostępności do mieszkań wzrósł o 3% i kształtował się na poziomie gmin miejsko-wiejskich Żnin (3%) oraz Nakło nad Notecią (3%). Taką samą wartość osiągnęły powiat świecki oraz podregion świecki (3%). Nieco szybsze tempo przyrostu mieszkań odnotowano w Polsce (4%) oraz województwie kujawsko-pomorskim (4%).

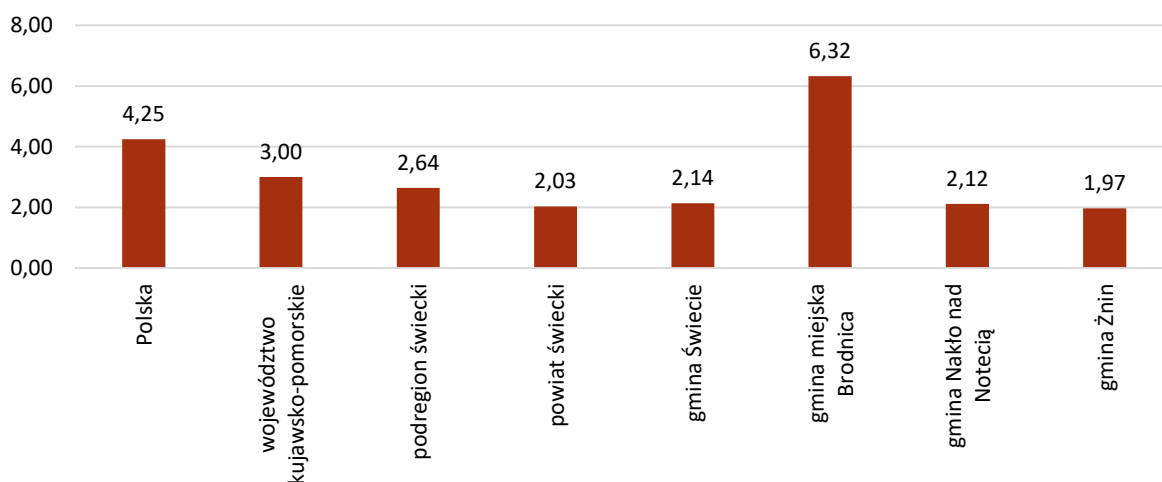
**Wykres 26. Liczba mieszkań oddawanych do użytku w gminie Świecie w latach 2007 – 2016.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Liczba mieszkań oddawanych do użytku w gminie Świecie oscyluje w ostatnich latach w przedziale 44-87. Przed 2011 wyniki były korzystniejsze – w szczytowym roku 2009 liczba nowych mieszkań osiągnęła 292, co było wartością 6-krotnie wyższą od roku poprzedniego, podobnie w 2007, gdy oddano 138 nowych mieszkań do użytku. W latach 2011-2016 przyrost liczby mieszkań ustabilizował się, utrzymując się w okolicach 60 mieszkań / rocznie.

**Wykres 27. Liczba mieszkań oddawanych do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2016 roku.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

W 2016 roku na terenie gminy Świecie wskaźnik oddawanych mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniósł 2,14. Był to jeden z najniższych wyników w analizowanych jednostkach. W kraju omawiany wskaźnik jest prawie dwukrotnie wyższy (4,25). Warto zwrócić uwagę, że inwestycje mieszkaniowe w 2016 roku przeważały w miastach, stąd też bardzo wysoki wskaźnik na terenie gminy miejskiej Brodnica (6,32). Z kolei badane gminy miejsko-wiejskie (Nakło nad Notecią oraz Żnin) osiągnęły wartości nieco niższe niż gmina Świecie. Unia Europejska nie inwestuje tak mocno w budownictwo mieszkaniowe, czego dowodem jest wskaźnik nowo oddanych mieszkań na poziomie 2,8 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Jednakże w poszczególnych krajach sytuacja jest bardzo różna, przykładowo Portugalia, która posiada najwyższy wskaźnik dostępności mieszkań wydaje się, że nasyciła swój rynek mieszkaniowy i w 2016 roku oddano tam do użytku jedynie 0,6 nowych mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Z kolei Francja, która również może pochwalić się wysokim wskaźnikiem dostępności do mieszkań zdecydowanie cały czas inwestuje w nowe budynki i w 2016 roku oddano tam 6,8 nowych mieszkań do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców<sup>6</sup>.

Według ekspertów na terenie gminy Świecie w ostatnich latach bardzo mocno widać prywatne inwestycje mieszkaniowe (zabudowa jednorodzinna), w szczególności w miejscowości Sulnowo czy Gruczono. Obie te miejscowości posiadają plany zagospodarowania przestrzennego i są przygotowane do obsługi tego rodzaju zabudowy (posiadają odpowiednią infrastrukturę techniczną). Problemem jest jednak sytuacja, w której mieszkańcy chcą budować swoje domy w innych miejscowościach, które takiej infrastruktury oraz planów zagospodarowania przestrzennego nie posiadają. W szczególności ma to znaczenie, jeżeli są to domy budowane z dala od obecnie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Powoduje to sytuację, w której albo inwestor jest zmuszony zainwestować prywatne środki w podziemny zbiornik bezodpływowy do odprowadzania nieczystości (szambo) oraz studnię, albo, co zdarza się częściej zwraca się do gminy z prośbą o doprowadzenie odpowiedniej infrastruktury, co jest dla gminy bardzo kosztowne. Konieczne jest uświadomienie potencjalnych mieszkańców o tym, iż gmina nie posiada obowiązku uzbrajania miejsc nie wyznaczonych Planami Zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową i inwestując w prywatny dom powinni oni liczyć się z dodatkowymi kosztami wykonania własnej infrastruktury.

Na terenie gminy Świecie poza prywatnymi przedsięwzięciami mieszkaniowymi, budynki mieszkalne budowane są także przez prywatnych deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w ostatnich latach gmina wybudowała także mieszkania socjalne. Co więcej inwestycje te cały czas nie zaspokajają popytu i jak wspomina jeden z ekspertów: *„Cały czas jest potrzeba budowy następnych obiektów mieszkalnych. Popyt jest i wynika właśnie z tego, że część osób chce sprzedać stare mieszkania i przejść w nowe rozwiązania. Nastąpiło zużycie techniczne starych budynków, starych mieszkań i chodzi o to, żeby wejść na nowszy poziom, na inne rozwiązania techniczne - duże salony, doświetlone kuchnie, miejsca postojowe, garaże w pobliżu. Żeby poprawić standard życia zamieszkiwanych. Na pewno deweloper budując takie obiekty znajdzie chętnych i nie będzie miał problemu ze zbytem”*.

Warto jednak dodać, że mimo dużej podaży budowlanej jest ciągle jeszcze zauważalna pewna nisza do wypełnienia, tj. brakuje mieszkań o dobrym standardzie na wynajem czy to mieszkalnictwa

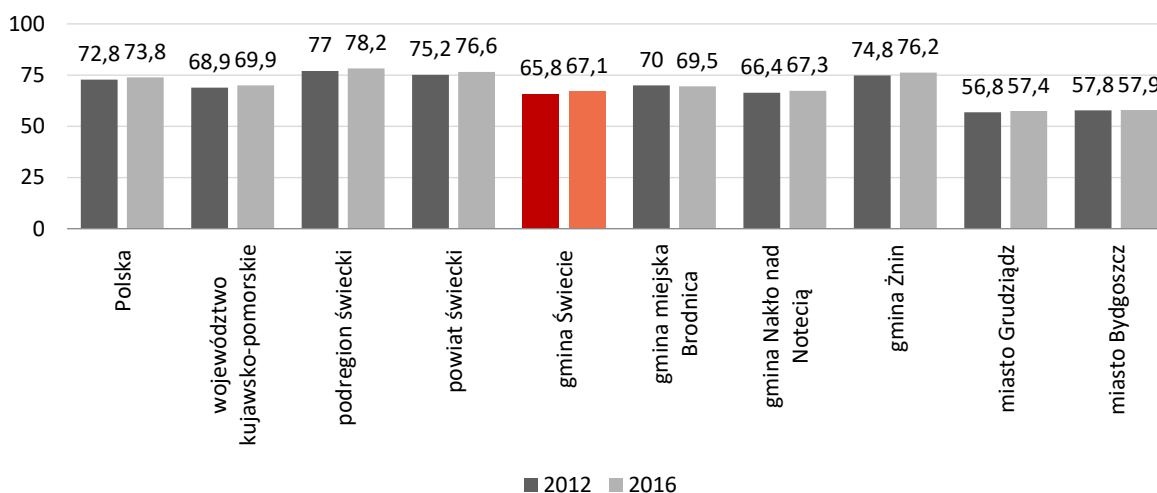
---

<sup>6</sup> <https://www2.deloitte.com/pl/pl/pages/press-releases/articles/polska-wsrod-krajow-w-ktorych-wynajmowanie-mieszkania-przynosi-najwiekszy-zysk.html>

spółdzielczego czy komunalnego dla zwykłych rodzin. Nie wszyscy mieszkańcy mogą pozwolić sobie na uzyskanie kredytu na własne mieszkanie, czy nawet spełnić warunków otrzymania mieszkania w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

## WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ

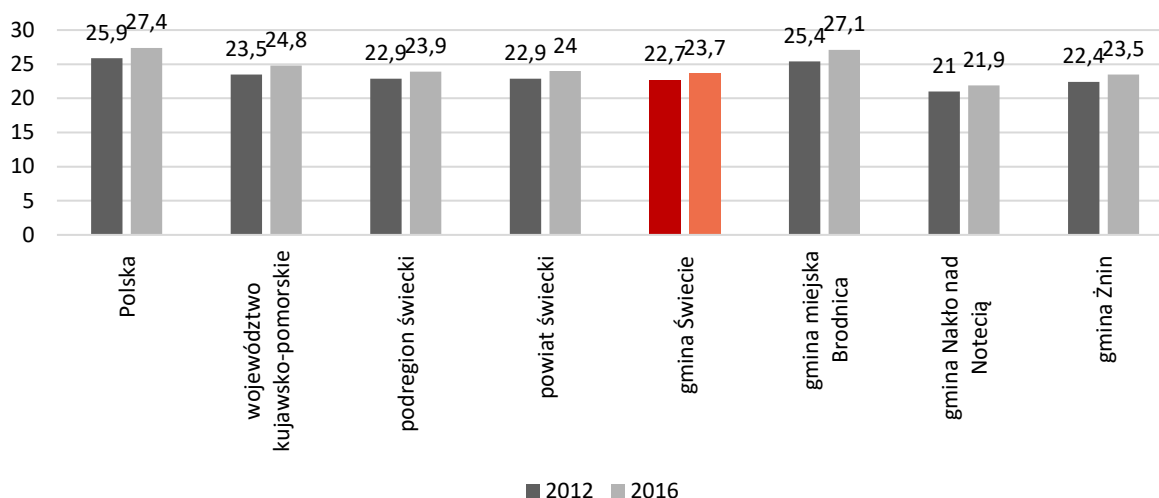
Wykres 28. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w latach 2012 i 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Przeciętne mieszkanie w gminie Świecie w 2016 roku miało 67,1m<sup>2</sup>. Od 2012 roku nastąpił wzrost średniej powierzchni mieszkania o 1,3 m<sup>2</sup>, co może świadczyć o tym, że w ostatnich 5 latach na terenie gminy Świecie powstawało sporo nowych mieszkań o dużej średniej powierzchni. Niemniej jednak na tle porównywanych jednostek gmina Świecie wypada poniżej przeciętnej, zarówno dla kraju (73,8), województwa (69,9), jak i powiatu świeckiego (76,6). Biorąc pod uwagę inne porównywane gminy mieszkania mają największą powierzchnię w gminie Żnin (76,2). Warto jednak zwrócić uwagę, że pożądane jest, aby mieszkania, szczególnie te istniejące w zasobach komunalnych, w tym mieszkania socjalne posiadały powierzchnię mniejszą, przez co koszt ich utrzymania byłby niższy. Największy popyt jest obecnie na małe mieszkania komunalne, nawet w granicach 30-40m<sup>2</sup>.

Wykres 29. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Świecie na jedną osobę na tle porównywanych jednostek terytorialnych w latach 2012 i 2016 [%].



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Biorąc pod uwagę przeciętną powierzchnię mieszkania przypadającą na 1 mieszkańca gmina Świecie ze wskaźnikiem 23,7 m<sup>2</sup>, również wypada poniżej przeciętnej dla kraju (27,4) oraz województwa kujawsko-pomorskiego (24,8), jednakże w przypadku pozostałych badanych jednostek różnice te nie są już tak znaczące – podregion świecki (23,9), powiat świecki (24). Analizując jednostki gminne najlepiej, zdecydowanie ponad przeciętną dla gminy Świecie plasuje się gmina miejska Brodnica (27,1). Gmina Żnin (23,5) oraz gmina Nakło nad Notecią (21,9) uzyskały z kolei wyniki niższe niż gmina Świecie (23,7).

Tabela 3. Odsetek mieszkańców wyposażonych w wybrane instalacje techniczno-sanitarne (wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienka, centralne ogrzewanie, gaz).

Jednostka terytorialna	Wodociąg		Ustęp spłukiwany		Łazienka		Centralne ogrzewanie		Gaz sieciowy	
	2012	2016	2012	2016	2012	2016	2012	2016	2012	2016
Polska	97%	97%	93%	94%	91%	91%	81%	82%	56%	55%
Województwo kujawsko - pomorskie	98%	98%	95%	95%	92%	92%	81%	82%	51%	48%
podregion świecki	97%	97%	93%	93%	89%	90%	73%	74%	29%	29%
powiat świecki	97%	97%	93%	93%	89%	89%	74%	75%	31%	30%
<b>gmina Świecie</b>	<b>99%</b>	<b>99%</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>	<b>94%</b>	<b>95%</b>	<b>84%</b>	<b>84%</b>	<b>63%</b>	<b>62%</b>
Gmina miejska Brodnica	99%	99%	98%	98%	94%	95%	84%	85%	1%	7%
Gmina Nakło nad Notecią	99%	99%	97%	97%	93%	93%	79%	80%	58%	57%
Gmina Żnin	99%	99%	96%	96%	93%	94%	82%	82%	38%	26%

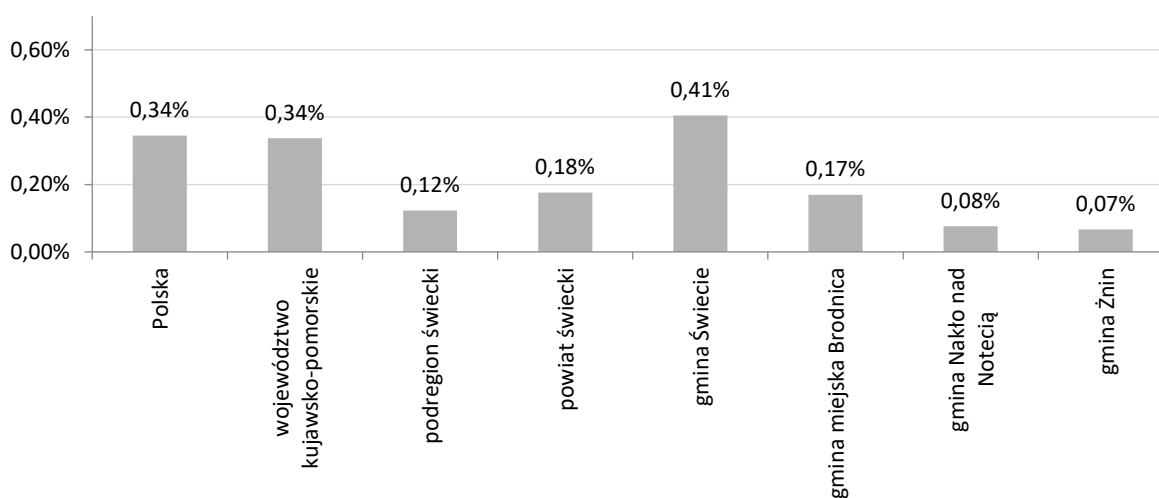
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Analiza danych w powyższej tabeli pozwala stwierdzić, że na tle innych jednostek gmina Świecie charakteryzuje się bardzo dobrymi warunkami w zakresie dostępności mieszkań do instalacji techniczno-

sanitarnych. Różnica zauważalna jest w szczególności w zakresie przyłączenia mieszkań do gazu sieciowego (62%). W tym wypadku gmina osiągnęła bezwzględnie najwyższy wynik, przekraczając średnią dla kraju (55%), województwa (48%) i powiatu (30%). Ponadto gmina Świecie dysponuje jednym z największych odsetków mieszkań posiadających centralne ogrzewanie (84%), łazienkę (95%), ustęp spłukiwany (98%) oraz wodociągi (99%). Można zatem powiedzieć, że stan mieszkań pod względem wyposażenia w gminie Świecie prezentuje się bardzo dobrze.

Z drugiej jednak strony należy mieć na uwadze, że wiele z mieszkań znajdujących się w starej zabudowie np. w kamienicach nie posiada tak dobrego wyposażenia. W szczególności problemem jest brak sanitariatów (łazienek, wc). Dotyczy to w dużej mierze mieszkań komunalnych, które poddawane są stałym remontom, w celu uzupełnienia tych braków, jednak nie wszędzie jest to możliwe do realizacji.

**Wykres 30. Udział pustostanów w liczbie lokali mieszkaniowych [%].**



*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.*

Skalę zjawiska jakim jest obecność pustostanów można przedstawić jako stosunek ich liczby do liczby mieszkań ogółem na obszarze danej jednostki terytorialnej. Gmina Świecie osiągnęła niekorzystny wskaźnik pustostanów na poziomie 0,41%, jest to wynik najwyższy w porównaniu do wszystkich jednostek terytorialnych poddanych analizie. Warto zwrócić uwagę w szczególności na podobne wielkościowo jednostki, które nie przekroczyły 0,1%.

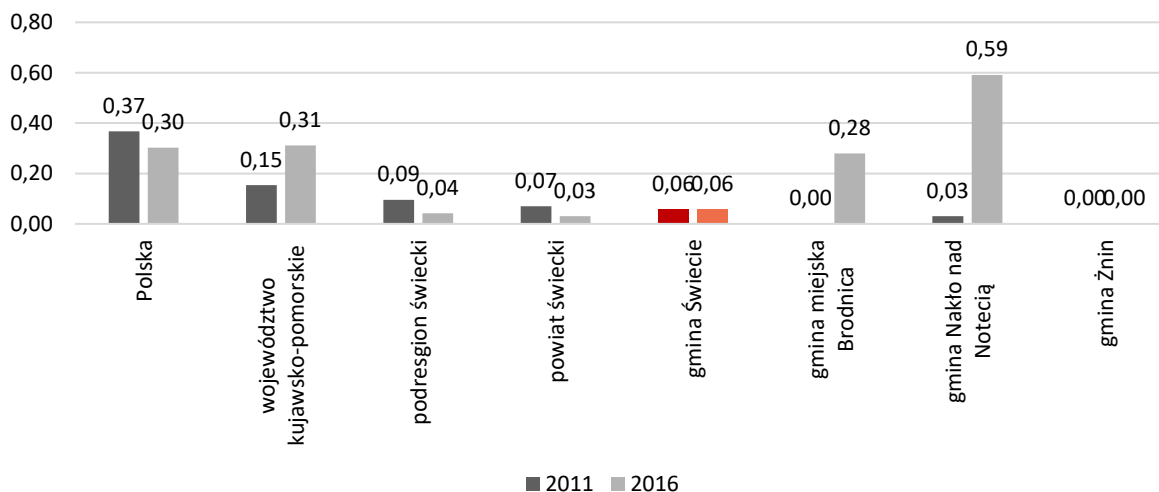
## EKSMISJE I ZADŁUŻENIA

Kolejnym istotnym problemem w kontekście gospodarowania zasobem mieszkaniowym wydaje się być kwestia konieczności eksmisji lokatorów. Zarówno jej skala jak i przyczyna są ważne z punktu widzenia gminy oraz instytucji zajmujących się zarządzaniem mieszkalnictwem. Duża skala tego problemu wymaga bowiem interwencji socjalnych.

W 2016 roku na terenie gminy Świecie toczyły się dwa postępowania eksmisyjne, ich powodem były zaległości za mieszkanie. Porównując gminę do innych jednostek należy zauważyć, że wskaźnik liczby toczących się postępowań eksmisyjnych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2016 roku znajdował się zdecydowanie poniżej średniej dla Polski (0,3), województwa kujawsko-pomorskiego (0,31), przekraczając nieznacznie średnią dla podregionu świeckiego (0,04) i powiatu świeckiego (0,03).

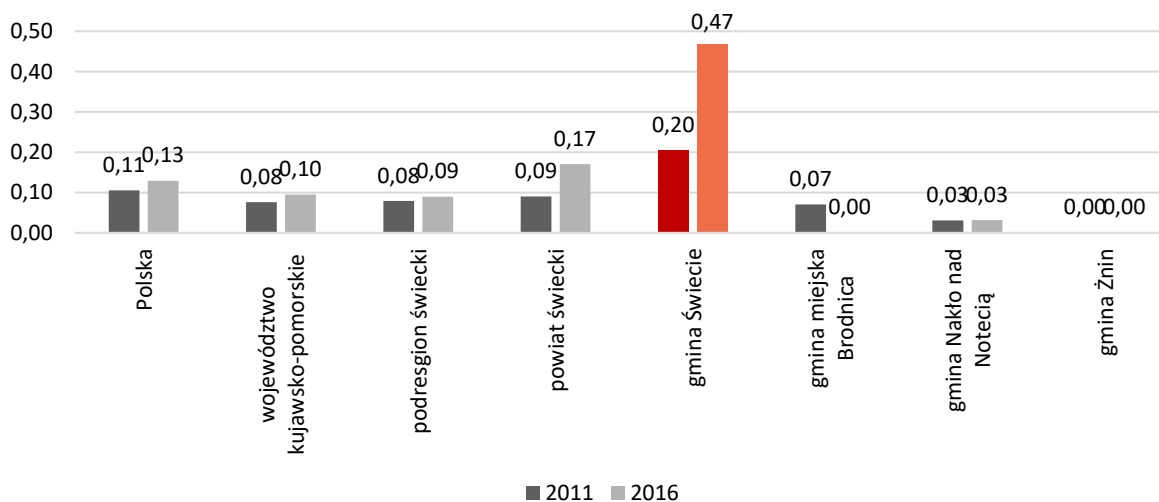
W porównaniu do innych gmin Świecie również wypada korzystnie, znacznie większymi problemami z toczącymi się eksmisjami mają gminy Brodnica (0,28), Nakło nad Notecią (0,59). W gminie Żnin w 2016 roku nie odnotowano toczących się postępowań eksmisyjnych.

**Wykres 31. Liczba toczących się postępowań eksmisyjnych ogółem w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2011 oraz 2016 roku.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

**Wykres 32. Liczba wykonanych eksmisji ogółem w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2011 oraz 2016 roku.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Toczące się postępowania eksmisyjne w części kończą się wyrokiem eksmisyjnym. W przypadku wykonania wyroku konieczne jest zapewnienie lokalu eksmitowanej rodzinie. W szczególnych przypadkach zapewnienie lokalu spoczywa na barkach gminy (mieszkania socjalne). W 2016 roku na terenie gminy Świecie wykonano łącznie 16 eksmisji, wszystkie spowodowane były przez zaległości w opłatach – „Eksmisje wynikały z zadłużeń przede wszystkim. Dewastacji jest mało, ale wiadomo jak nie ma pieniędzy i jest zadłużenie to te mieszkania nie tyle są dewastowane, a nieremontowane na bieżąco”.

Przeliczając liczbę eksmisji wykonanych na liczbę mieszkańców okazuje się, że w gminie Świecie wskaźnik był najwyższy w porównywanych jednostkach. Tak wysoki wskaźnik wykonanych eksmisji utrzymuje się i w ostatnim roku (2017) wykonano 13 eksmisji.

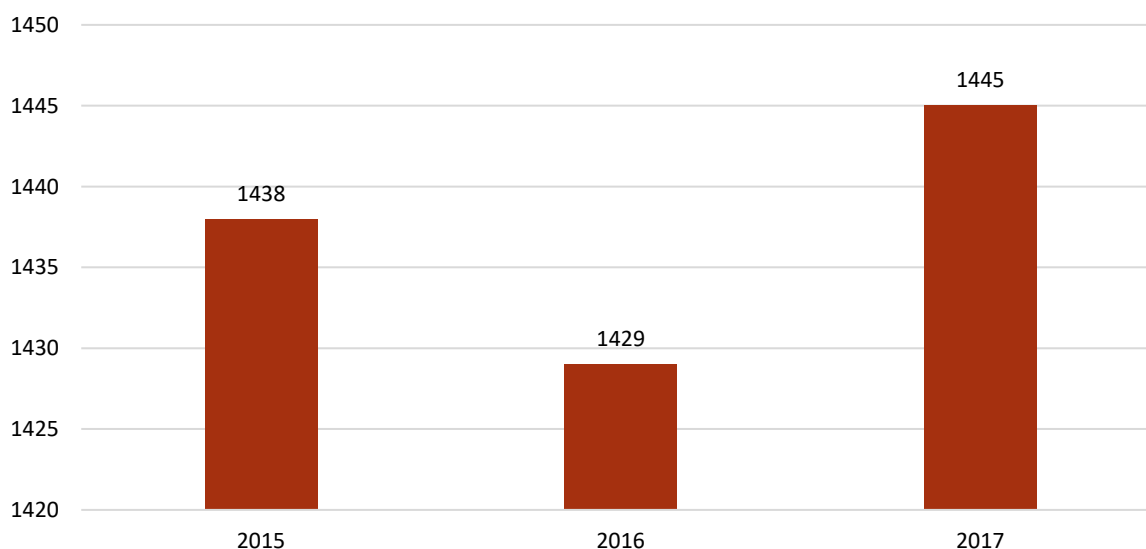
Pomimo utrzymującej się względnie wysokiej liczby eksmisji eksperci podkreślają, że sytuacja z zadłużeniami w ciągu ostatniego roku, dwóch lat uległa poprawie. Jednym z powodów jest otrzymywanie pieniędzy z programu rządowego 500+. Jeżeli zadłużeni mieszkańcy podejmują chęć spłaty zadłużenia gmina ma możliwości pomocy tym lokatorom poprzez rozłożenie długu na raty czy pomoc w postaci dodatków mieszkaniowych. Dzięki połączeniu różnych narzędzi pomocowych lokatorzy powoli zaczynają spłacać swoje długi.

### MIESZKANIA KOMUNALNE

Mieszkania komunalne należą do gminnego zasobu mieszkaniowego i są udostępniane mieszkańcom o niskich dochodach, którzy o takie mieszkanie wnioskują. W 2017 roku na terenie gminy Świecie istniało 1445 mieszkań komunalnych. Od 2015 roku liczba mieszkań komunalnych wzrosła o 0,5%.

Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne jest jednak cały czas spore. Co roku lista osób oczekujących na mieszkanie zawiera około 700 wniosków. Ostatnimi laty najczęstszymi powodami zgłaszania się po mieszkanie jest posiadanie orzeczenia o niepełnosprawności (konieczność dostosowania mieszkania do potrzeb osoby niepełnosprawnej np. mieszkanie na parterze), dużej rodziny (ze względu na to, że posiadany przez nich metraż jest zbyt mały), pojawiają się także osoby bezdomne. Średni czas oczekiwania na otrzymanie mieszkania to około 2-3 lata. Dla oczekujących na tego typu lokale ważne jest, aby przekazywane mieszkania były dość tanie w utrzymaniu (czynsz, opłaty za ogrzewanie), a przede wszystkim posiadały łazienkę.

**Wykres 33. Liczba komunalnych lokali mieszkalnych na terenie gminy Świecie w latach 2015-2017**



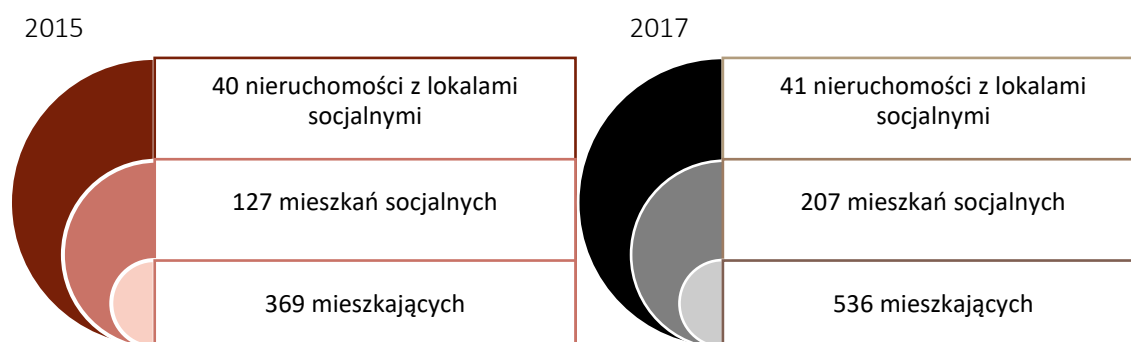
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Gminę Świecie.



MIESZKANIA SOCJALNE

Mieszkania socjalne przeznaczone są dla osób, które otrzymały sądowy wyrok eksmisji, a które spełniają przesłanki ustawowe – sąd orzekł o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego ze względu na sytuację życiową i materialną lub należą do katalogu osób wymienionych w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (kobiety w ciąży; małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2017 r. poz. 1769 z późn. Zm.) lub ubezwłasnowolnieniu oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkały, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.). Mieszkania socjale są to lokale posiadające odpowiednie do zamieszkania wyposażenie i stan techniczny, jednakże mogą posiadać one obniżony standard. Zapewnienie mieszkań socjalnych leży po stronie Gminy.

**Rysunek 1. Mieszkania socjalne w gminie Świecie w 2015 i 2017.**



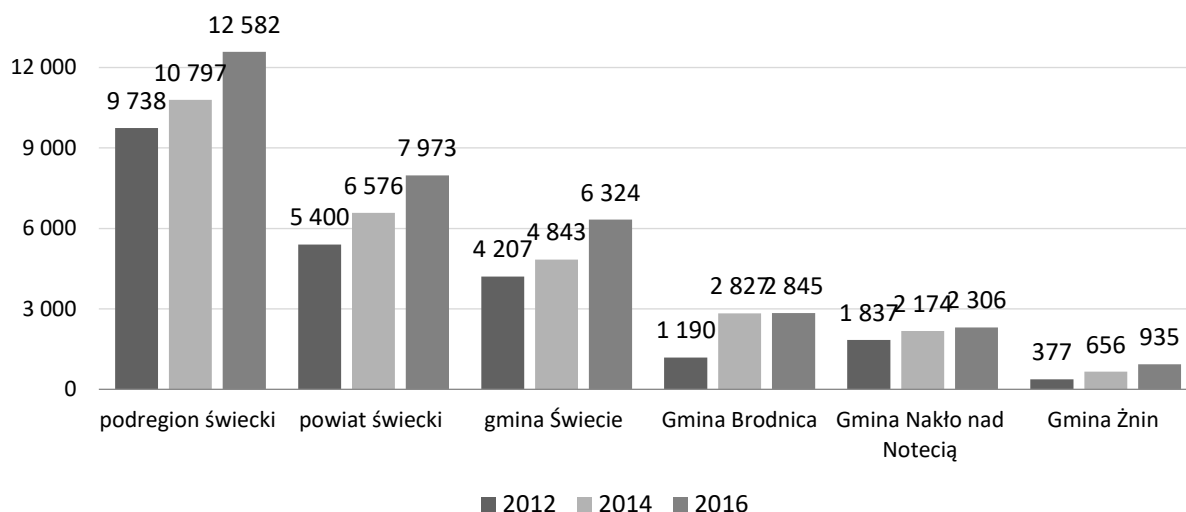
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Gminę Świecie.

Na terenie gminy Świecie w 2017 roku znajdowało się 207 mieszkań, w których zamieszkiwało 536 osób. Warto zauważyć, że liczba lokali socjalnych na terenie gminy znacznie wzrosła od 2015 roku, kiedy to wynosiła 127 mieszkań. Poprawił się ponadto wskaźnik liczby osób przypadających na jedno mieszkanie: z 2,9 (2015) do 2,59 (2017).

Gmina Świecie, w porównaniu z innymi jednostkami terytorialnymi, dysponuje stosunkowo dużą powierzchnią lokali socjalnych. W okresie 2012-2016 nastąpił także jej największy przyrost (o 50pp). Stanowią one przy tym aż 79% łącznej powierzchni lokali znajdujących się na obszarze powiatu świeckiego.

Eksperti od rynku mieszkalnego zaznaczają również, gmina planuje również realizację inwestycji obejmujących powstawanie mieszkań chronionych oraz wspomaganych, których aktualnie w Świeciu nie ma, a zauważa się zapotrzebowanie na tego typu lokale. Mogą one być jedną z odpowiedzi na problemy związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz osamotnieniem osób starszych.

Wykres 34. Łączna powierzchnia lokali socjalnych [m2].

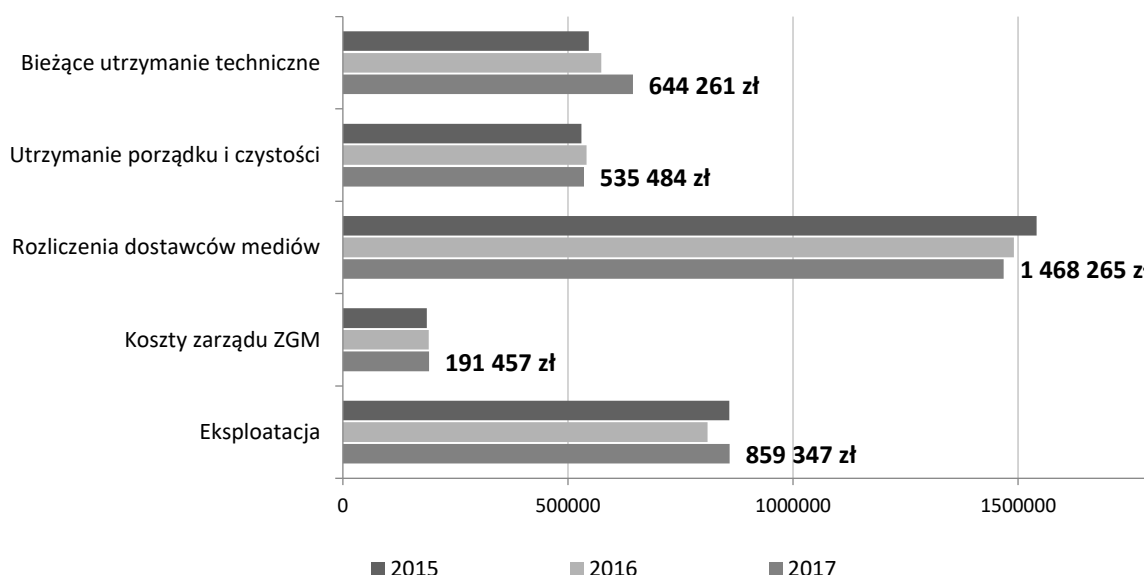


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

#### KOSZTY UTRZYMANIA I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Według danych otrzymanych przez Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej rozliczenia z dostawcami mediów stanowiły najwyższy koszt w bieżącym utrzymaniu nieruchomości (ok. 1,5 mln zł), przy czym od 2015 zauważalny jest jego stopniowy spadek. O blisko 100 tys. zł wzrosły natomiast koszty utrzymania technicznego. Zadaniem wymagającym znacznych nakładów jest również utrzymanie porządku i czystości (pow. 0,5 mln zł). Pozostałe czynności eksploatacyjne pochłonęły ¼ wydatków. Wzrost nakładów na utrzymanie techniczne wynika w dużej mierze z wieku budynków.

Wykres 35. Koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości z udziałem gminy Świecie w latach 2015-2017.



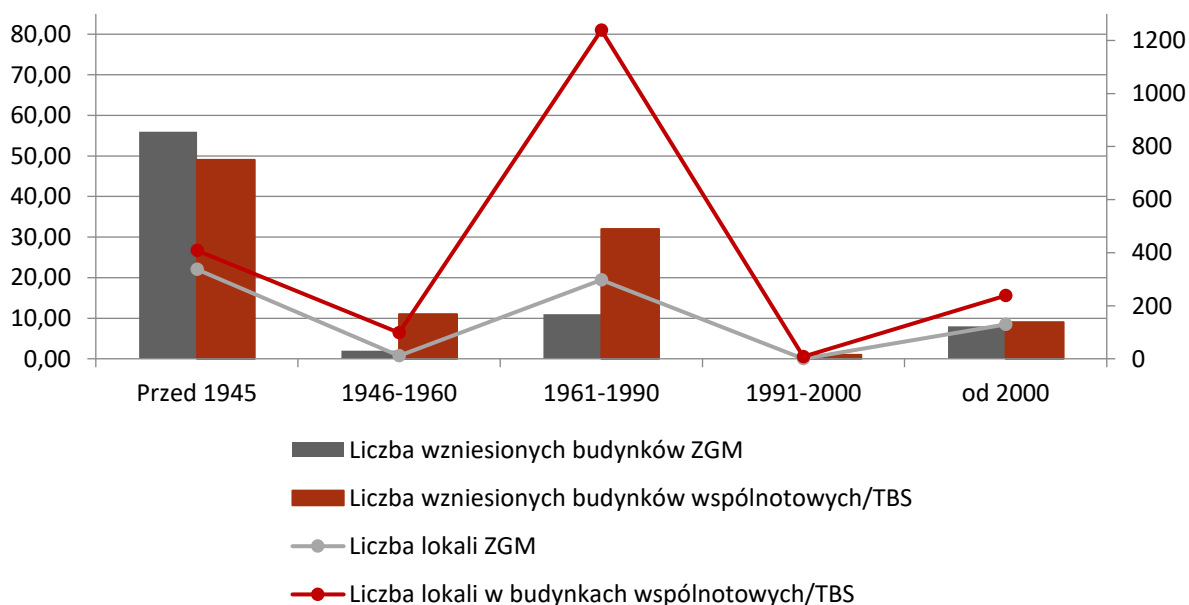
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miejski w Świeciu.

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w gminie Świecie.

Struktura wiekowa budynków	Budynki ZGM	budynki wspólnot mieszkaniowych	Budynki TBS
<b>Do 1945 r.</b>			
Liczba budynków wzniesionych	56	49	-
Liczba lokali w budynkach wzniesionych	337	408	-
<b>1946-1960</b>			
Liczba budynków wzniesionych	2	11	-
Liczba lokali w budynkach wzniesionych	11	98	-
<b>1961-1990</b>			
Liczba budynków wzniesionych w latach	11	32	-
Liczba lokali w budynkach wzniesionych	297	1239	-
<b>1991 - 2000</b>			
Liczba budynków wzniesionych	0	1	-
Liczba lokali w budynkach wzniesionych	0	9	-
<b>Od roku 2000</b>			
Liczba budynków wzniesionych	8	-	8
Liczba lokali w budynkach wzniesionych	130	-	238

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu oraz ŚTBS.

Wykres 36. Struktura wiekowa budynków w gminie Świecie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu oraz ŚTBS.

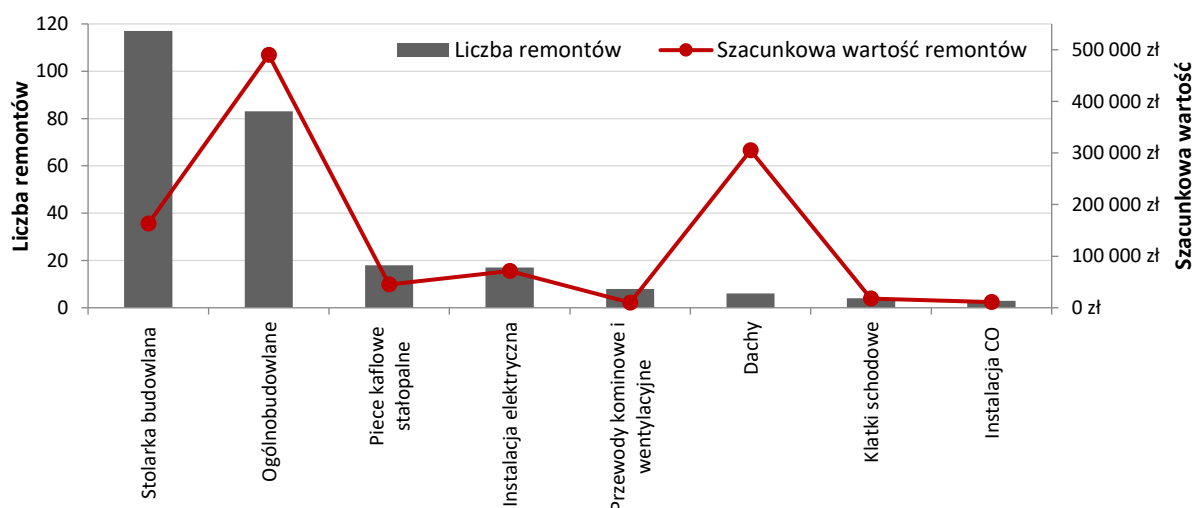
Wśród budynków zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej 105 (a zatem 60%) pochodzi z czasów przedwojennych. Dysponują one 745 lokalami, z czego 405 z nich jest własnością wspólnot mieszkaniowych. Z lat powojennych (1946-60) pochodzi jedynie 13 budynków, w tym tylko dwa będące własnością Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Pomimo, iż znaczna część budynków pochodzi z czasów przedwojennych to jednak najwięcej lokali mieszkaniowych znajduje się w budynkach z lat 1961-1990. W latach 90-tych nie zostały wybudowane żadne budynki komunalne, za to już po roku 2000 powstało ich 8 z 130 mieszkańiami (z czego należy zauważyć, że większość z nich to lokale socjalne).

Tabela 5. Liczba wykonanych remontów wg kategorii w latach 2015-2017.

Liczba wykonanych remontów	2015	2016	2017
Dachy (w tym: rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie)	3	1	6
Ogólnobudowlana (schody, podłogi, docieplenia, elewacje, balkony, kominy, wnętrza lokali, osuszenia, rozbiórki i inne)	71	68	83
Instalacja elektryczna	15	18	17
Klatki schodowe	3	3	4
Instalacja CO (piece, wymiana zaworów termostatycznych, podzielniki ciepła)	3	4	3
Przewody kominowe i wentylacyjne	5	6	8
Stolarka budowlana (okna, drzwi wejściowe, balkonowe)	87	90	117
Piece kaflowe stałopalne	25	22	18
Instalacja gazowa	bd.	bd.	bd.
Instalacja wodno-kanalizacyjna	bd.	bd.	bd.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu.

Wykres 37. Liczba wykonanych remontów i ich szacunkowa wartość w PLN w roku 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu.

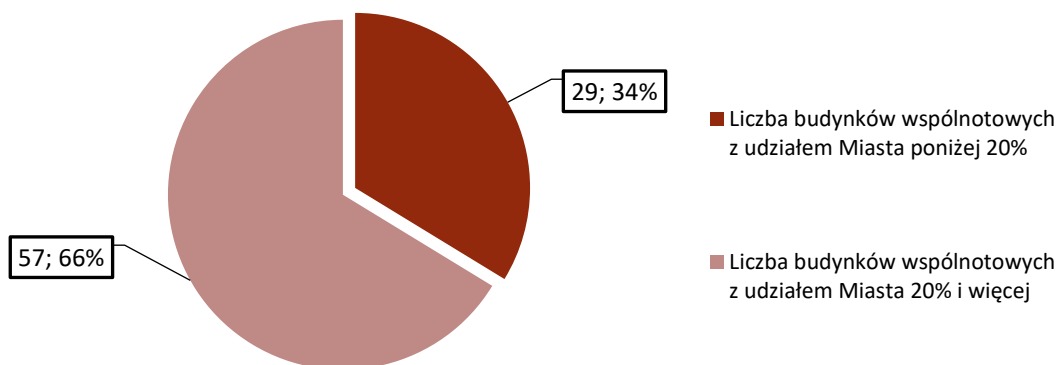
W 2017 największe koszty remontowe związane były z pracami ogólnobudowlanymi, w tym m.in. naprawą schodów, podłóg, elewacji, dociepleniem, osuszaniem czy rozbiórkami. Łącznie wyniosły one 490 tys. zł (44% ogółu wydatków). Najwięcej prac zrealizowano w zakresie stolarki budowlanej (117),

przy czym były to czynności mniej kosztowne; średni koszt jednego działania wyniósł 1400 zł. Modernizacja dachów wymaga poniesienia największych nakładów; pomimo wykonania zaledwie 6 remontów, ich łączny koszt wyniósł 305 tys. zł (średnio 50 tys. zł na jeden dach). Z kolei szacunkowa wartość remontów klatek schodowych, instalacji grzewczych oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych nie przekroczyła łącznie 4% ogółu wydatków.

Dodatkowym problemem związanym z kosztami utrzymania budynków są bieżące naprawy powodowane przez wandalów. Jak zauważa jeden z ekspertów „Są takie rzeczy, jak wykręcanie żarówek, niszczenie instalacji elektrycznej. To są takie drobiazgi, ale tych drobiazgów są takie ilości, że jak ja podsumuje potem, ile za to zapłaciliśmy, to jest już duży problem”. Dlatego też konieczne wydaje się uwrażliwianie mieszkańców na tego typu zachowania, ponieważ koszty napraw ponoszą później wszyscy mieszkańcy.

## ZARZĄDZANIE BUDYNKAMI

**Wykres 38. Udział gminy Świecie we własności budynków wspólnotowych w 2017.**

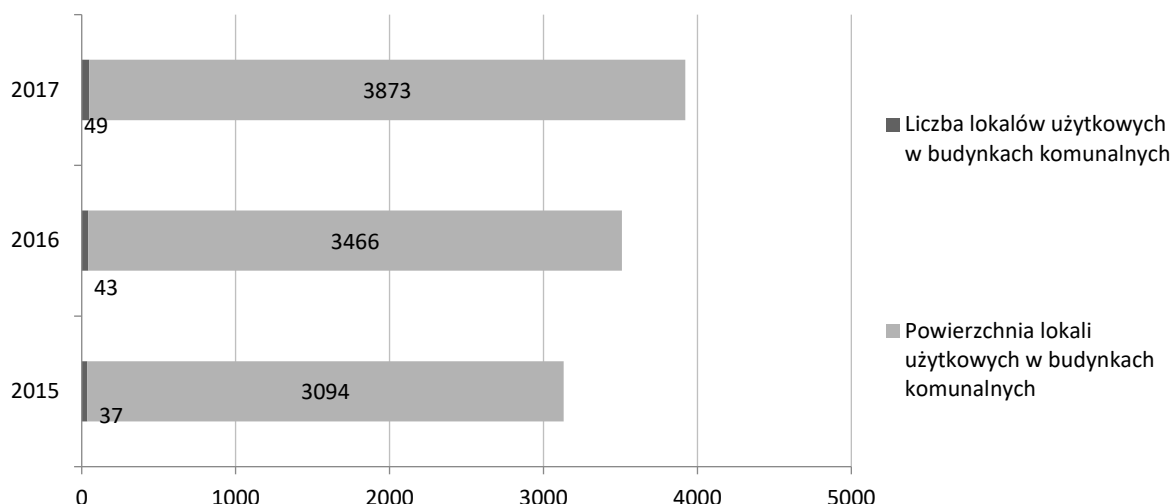


*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu.*

Gmina Świecie w 2017 wykazywała udziały w łącznie 86 budynkach wspólnotowych. W przypadku 1/3 z nich gmina posiada mniej niż 20% udziałów, natomiast w pozostałych przekraczają one 20%.

Gmina dysponuje także lokalami użytkowymi. W 2016 roku gmina dysponowała 49 lokalami użytkowymi.

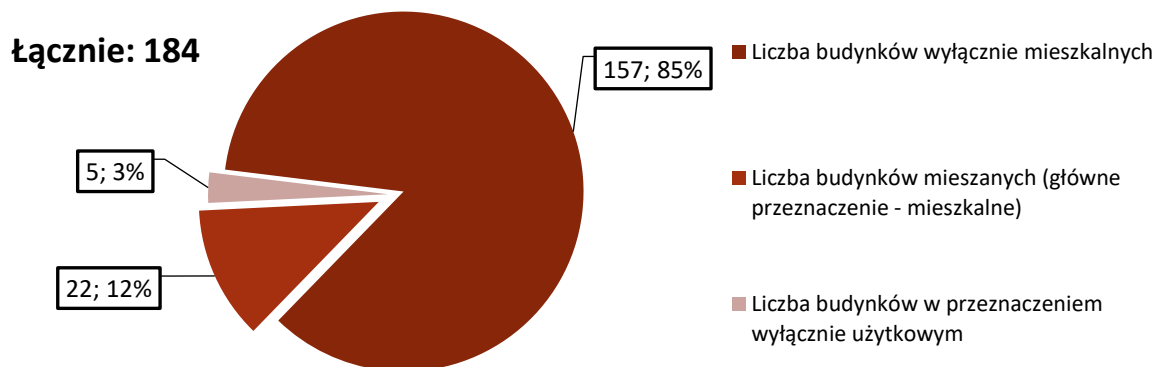
Wykres 39. Liczba lokali użytkowych w budynkach wspólnotowych i komunalnych w latach 2015-2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu.

W badanym okresie stopniowo przybywały nowe lokale użytkowe. Zauważalne jest to w szczególności w budynkach komunalnych, w których w ostatnim roku było o 12 lokali więcej niż w 2015 (wzrost o 1/3). Wraz z podnoszącą się liczbą lokali użytkowych, zwiększyła się ich powierzchnia: w budynkach komunalnych w latach 2015-2017 o ¼ (obecnie 3873 m<sup>2</sup>), podobnie jak we wspólnotowych (obecnie 1569 m<sup>2</sup>).

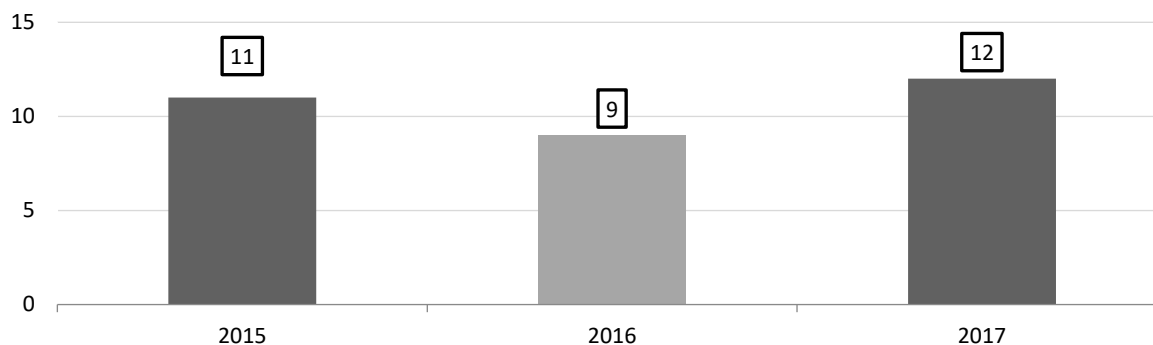
Wykres 40. Komunalne zasoby mieszkaniowe gminy Świecie w 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu.

W 2017 roku gmina Świecie posiadała udziały w 184 budynkach komunalnych. Dominowały wśród nich budynki o charakterze wyłącznie mieszkalnym (85%). Co dziesiąty budynek posiadał mieszane funkcje, przy czym jest to jedyna kategoria, w której odnotowano zmiany w ostatnich latach – w 2017 dołączył 1 nowy budynek. Tylko 5 budynków miało przeznaczenie wyłącznie użytkowe.

Wykres 41. Liczba wykupionych lokali mieszkalnych od gminy Świecie w latach 2015-2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Gminę Świecie.

W latach 2015-2017 gmina Świecie sprzedawała przeciętnie 10-11 mieszkań rocznie. W zależności od wielkości sprzedanych lokali, ich łączna powierzchnia była jednak zróżnicowana. W 2016 wyniosła 380m<sup>2</sup>, żeby w kolejnym roku osiągnąć już 646 m<sup>2</sup>.

Tabela 6. Budynki istniejące, przejęte od innych właścicieli oraz nowe budynki przejęte w zarządzanie przez ZGM w 2016.

	Liczba budynków	Liczba lokali	Łączna powierzchnia
Nowo wybudowane budynki przejęte w zarząd ZGM	1	20	720 m <sup>2</sup>
Budynki istniejące, przejęte od innych właścicieli	1	3	165 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu.

W 2016 roku powierzchnia przejętych przez ZGM lokali wyniosła 885 m<sup>2</sup>. Były to budynki zarówno nowe, jak już istniejące, przejmowane od dotychczasowych właścicieli - stanowiły one jednak zdecydowanie mniejszą ich część (3 lokale).

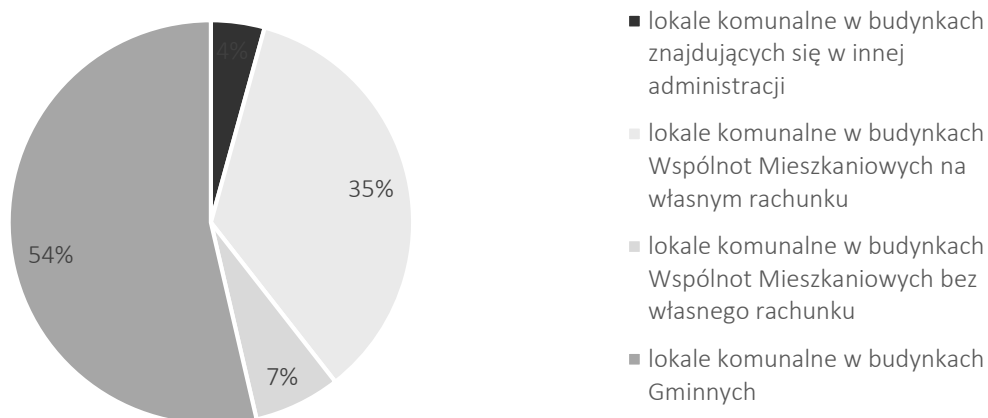
Tabela 7. Sposoby sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w 2017.

Liczba wspólnot, które posiadają wybrany zarząd wspólnoty i zleciły zarządzanie (administrowanie) ZGM	Liczba wspólnot, które posiadają wybrany zarząd wspólnoty i zleciły zarządzanie (administrowanie) innej osobie fizycznej bądź prawnej
77	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu.

W latach 2015-2017 sytuacja dotycząca wybranej formy sprawowania zarządu nieruchomością nie zmieniła się. Najwięcej wspólnot zleciło zarządzanie Zarządowi Gospodarki Mieszkaniowej. 18 wspólnot skorzystało z możliwości zlecenia administracji budynkami innej osobie fizycznej lub prawnej.

**Wykres 42. Odsetek liczby mieszkań komunalnych w gminie Świecie w podziale na własność budynków, w których się znajdują w roku 2017.**



*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez ZGM w Świeciu.*

Ponad połowa lokali komunalnych znajduje się w budynkach należących do gminy (54%), a co trzecie mieszkanie (35%) w budynkach wspólnot mieszkaniowych, znajdujących się na własnym rachunku.

#### CENY MIESZKAŃ NA TERENIE GMINY ŚWIECIE

Podejmując się analizy rynku ceny mieszkań na terenie gminy Świecie przeprowadzono analizy portali oferujących sprzedaż i wynajem lokali, takie jak olx, nieruchomościonline, trovit czy egospodarka. Niestety na dzień prowadzonej analizy (kwiecień 2018 rok) w ofercie dostępnych było jedynie 15 mieszkań do wynajmu. Według zebranych danych średnia cena wynajmu mieszkania w mieście Świecie to 29,2 zł za metr kwadratowy<sup>7</sup>. W pozostałej części gminy dostępne było jedynie jedna nieruchomość pod wynajem. Warto podkreślić, że w mieście ceny wahają się od 11 do nawet 45 zł za metr kwadratowy mieszkania, co jest zależne od stanu i wyposażenia mieszkania. Najtańsze znalezione mieszkanie (11,4 zł/m<sup>2</sup>) wymagało remontu łazienki, kolejne 19,8 zł/m<sup>2</sup> było jedynie częściowo umeblowane. Wnioskować można, że taniej wynajęte mieszkania wymagają większego wkładu własnego od wynajmującego. Najbardziej luksusowe mieszkania można wynająć za 45 zł/m<sup>2</sup>.

Według pośredników nieruchomości rynek wynajmowanych mieszkań na terenie gminy jest duży. Wynika to także z wynajmu mieszkań przez firmy, które kontraktują swoich pracowników z różnych części polski i wynajmują im mieszkania.

Jeśli chodzi o zakup mieszkania na rynku wtórnym to jest koszt około 4 – 4,5 tys. zł/m<sup>2</sup>, natomiast na rynku pierwotnym 3,4 – 4 tys. zł/m<sup>2</sup>.

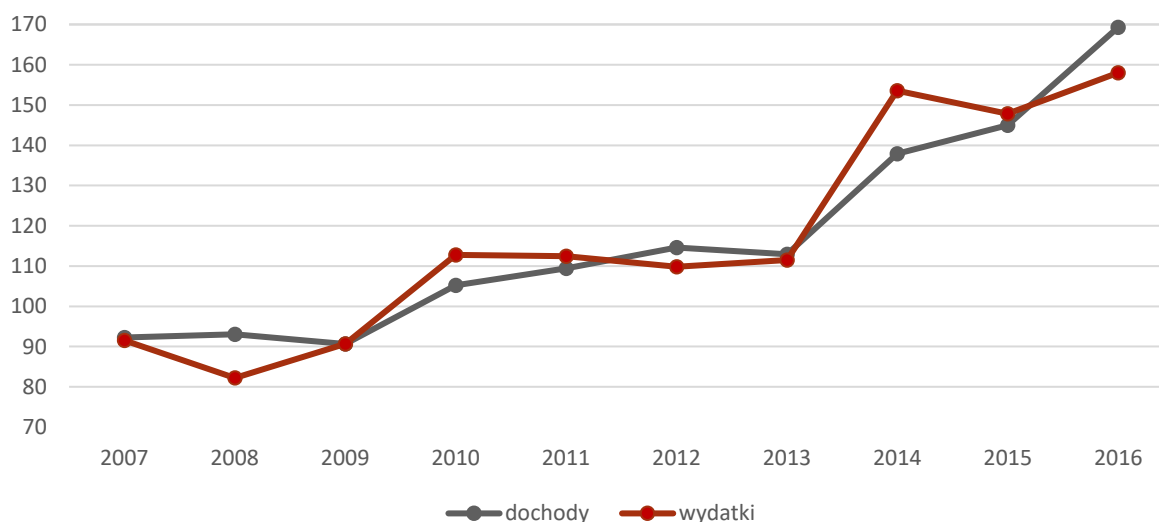
<sup>7</sup> Średnia cena nieruchomości pod wynajem została opracowana na podstawie 18 ogłoszeń znalezionych na portalach olx.pl; nieruchomoscionline.pl; egospodarka.pl; trovit.pl



## BUDŻET GMINY

Ostatnim elementem poddanym analizie będzie budżet gminy, który stanowi klucz do możliwości rozwoju mieszkalnictwa komunalnego i socjalnego na terenie gminy, ze względu na możliwości finansowania tego typu inwestycji.

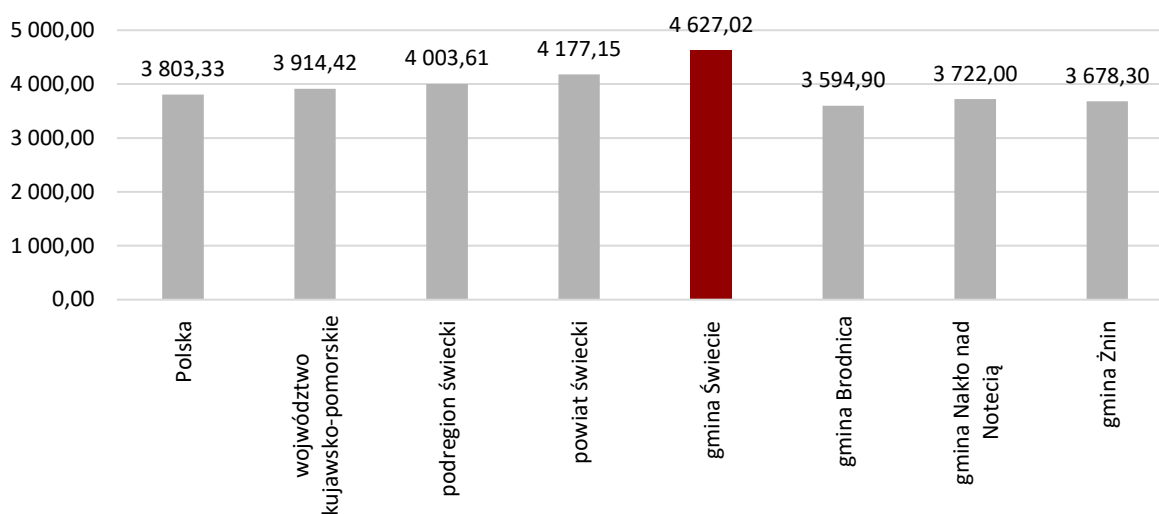
Wykres 43. Wydatki i dochody gminy ogółem w latach 2007 – 2016 [mln zł].



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2018

Wydatki gminy w okresie 2007-2009 utrzymywały się na poziomie około 90 mln zł, natomiast w kolejnych czterech latach uległy wzrostowi o ok. 20%. Do 2013 utrzymywany był poziom 110-115 mln zł, po czym nastąpił wyraźny skok w 2014 roku – gmina wydała blisko 154 mln zł. Co do zasady każdorazowo wydatki gminy są pokrywane przez dochody, jedynie w latach 2008 i 2016 nieznacznie je przekroczyły. Natomiast w roku 2014 wystąpił większy deficyt wynoszący ok. 15 mln zł. Warto zauważyć, że w analizowanej dekadzie nastąpił niemal dwukrotny wzrost nominalnej wartości dochodów, dzięki czemu gmina mogła sobie pozwolić na taki sam wzrost wydatków na inwestycje i swoją działalność.

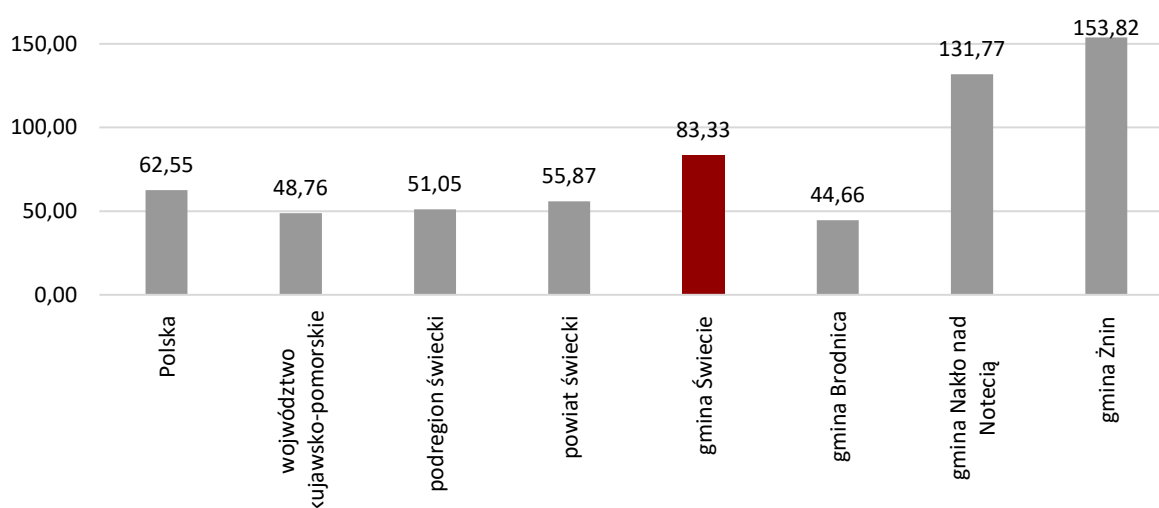
Wykres 44. Wydatki budżetu gminy w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Biorąc pod uwagę wydatki budżetowe gminy Świecie na mieszkańca przekroczyły one przeciętną ich wartość dla Polski ogółem aż o 820 PLN. Oznacza to, że sytuacja gminy jest zdecydowanie bardziej korzystna niż w całej Polsce, mając na uwagę fakt, że wydatki są pokrywane praktycznie w całości przez dochody. Wydatki *per capita* w porównywalnych gminach były o blisko ¼ niższe. W tym aspekcie gmina Świecie wyróżnia się również w powiecie świeckim (4177 PLN) i województwie kujawsko-pomorskim (3914 PLN), utrzymującymi wydatki na poziomie zbliżonym do średniej krajowej. Eksperti w wywiadach indywidualnych podkreślają, że dzięki istnieniu na terenie gminy dużych zakładów pracy, gmina otrzymuje do budżetu większe środki finansowe w podatkach, co przekłada się na możliwość realizacji większych inwestycji.

Wykres 45. Wydatki budżetu gminy w dziale 700 - gospodarka mieszkaniowa w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2016.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Pomimo wysokich wydatków gminy Świecie na mieszkańca ogółem, wydatki gminne ukierunkowane na gospodarkę mieszkaniową wyniosły w gminie Świecie jedynie 83 zł na mieszkańca (łącznie stanowiły 2% budżetu – tabela nr 8), a wskaźnik ten wypadł niekorzystnie na tle podobnych jednostek (gmin miejsko-wiejskich). Z drugiej jednak strony wskaźnik wydatków na mieszkalnictwo wypadł bardzo korzystnie na tle województwa i powiatu. Jego wartość była także o 20 zł wyższa od średniej dla Polski ogółem.

**Tabela 8. Struktura wydatków budżetowych w gminie Świecie w latach 2012 oraz 2016.**

L.p.	Kategoria wydatków	2012	2016
1.	Rolnictwo i łowiectwo	1%	0%
2.	Transport i łączność	6%	13%
3.	Gospodarka mieszkaniowa	2%	2%
4.	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	17%	13%
5.	Administracja publiczna	6%	4%
6.	Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	2%	1%
7.	Oświata i wychowanie	36%	29%
8.	Ochrona zdrowia	1%	1%
9.	Pomoc społeczna i pozostałe zadania z zakresu polityki społecznej	22%	28%
10.	Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	3%	4%
11.	Kultura fizyczna	2%	3%
12.	Pozostałe wydatki budżetowe	2%	1%

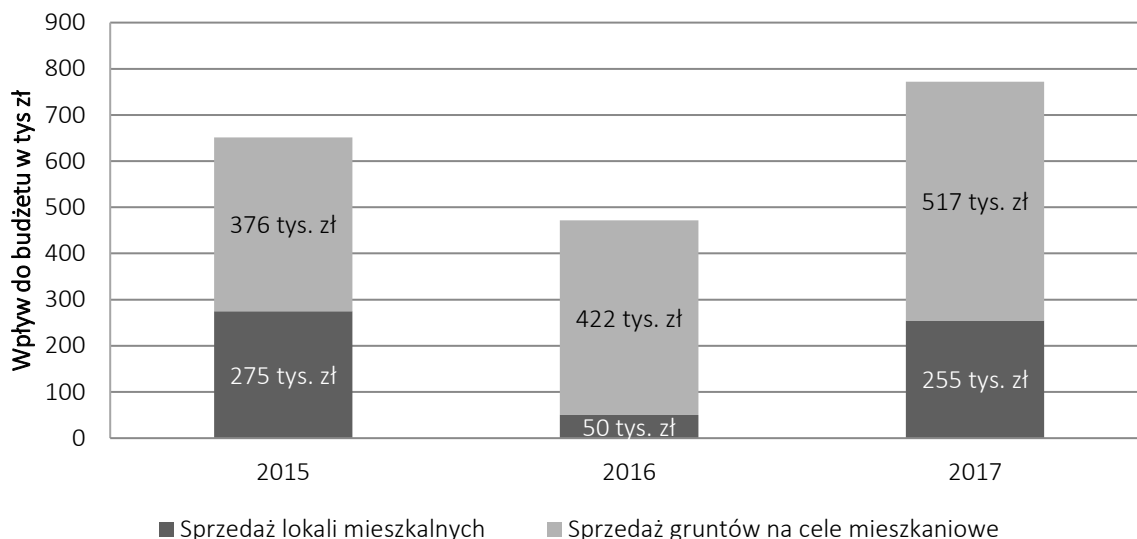
*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Warto w tym miejscu spojrzeć także na co wydatkowane są pieniądze z budżetu gminy. W 2016 roku dominującymi pozycjami w budżecie gminy Świecie była pomoc społeczna, oświata, gospodarka komunalna, ochrona środowiska oraz transport i łączność. Warto podkreślić, że oświata (31%), pomoc społeczna (24%) oraz transport i łączność (11%) stanowią także najwyższe wydatki we wszystkich miastach w Polsce.

Struktura wydatków ulegała jednak zmianie od 2012 roku w gminie Świecie najwięcej zyskał obszar transportu i łączności – odsetek wydatków podniósł się dwukrotnie, dorównując wydatkom na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska. Duży wzrost nastąpił także w odniesieniu do pomocy społecznej (6 p. proc.). O 7 p. proc. zmalał udział kategorii Oświata i wychowanie, zwłaszcza w wyniku

rosnących wydatków w innych obszarach, pozostała jednak na pierwszym miejscu jako obszar, na który przeznaczono najwięcej środków z budżetu. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową utrzymywały się na względnie takim samym poziomie 2%.

**Wykres 46. Wpływy budżetu gminy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i gruntów na cele mieszkaniowe w latach 2015-2017.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Gminę Świecie.

Dochody gminy w 2017 roku, związane ze sprzedażą lokali i gruntów na cele mieszkaniowe wynosiły niecałe 800 tys. zł i w badanych trzech latach osiągnęły najwyższą wartość. W roku 2016 było to około 500 tys. zł, a w roku poprzednim 650 tys. zł. Warto jednak podkreślić, że większa część wpływów do budżetu gminy jest osiągnięta dzięki sprzedaży gruntów aniżeli mieszkań.

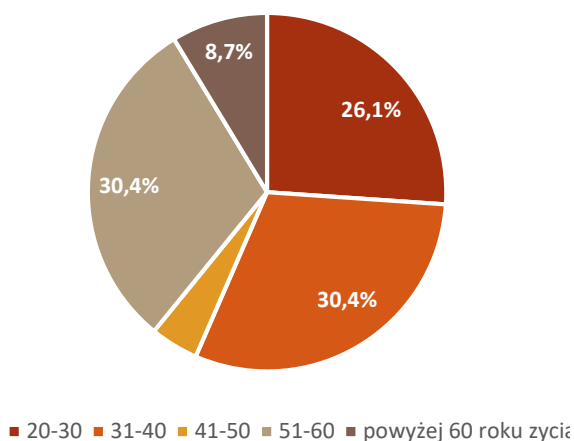
## WYNIKI ANKIETY Z MIESZKAŃCAMI

W dniach 7 – 20 maja uruchomiona została ankieta internetowa na stronie Urzędu Miejskiego w Świeciu dotycząca problemów i kwestii istotnych z punktu widzenia mieszkalnictwa w gminie. W tym samym czasie ankieta udostępniona została także w wersji papierowej w Urzędzie Miejskim.

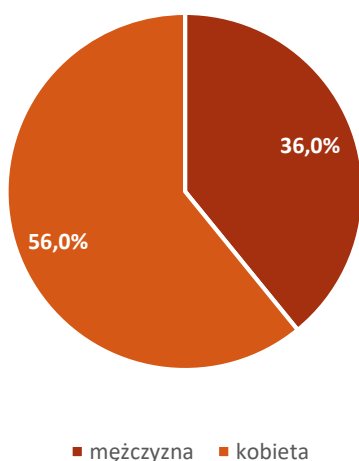
Strona | 60

Ankiety wypełniły łącznie 25 osób. Średnio respondenci mieli 41 lat. Najliczniej reprezentowaną grupą byli jednak mieszkańcy w przedziale wiekowym 31 - 40 lat (30,4%) oraz 51 – 60 lat (30,5%).

**Wykres 47. Rozkład respondentów według grup wiekowych.**



**Wykres 48. Rozkład respondentów według płci**



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań CAWI i PAPI (N=25)

Większość respondentów, którzy wzięli udział w badaniu to kobiety (56%), a ankieta zdominowana została przez osoby posiadające wykształcenie wyższe (aż 78% badanych), pozostali respondenci wykazywali się wykształceniem średnim (17,5 %) oraz gimnazjalnym (4,5 %). Co ciekawe, wszyscy biorący udział w badaniu byli mieszkańcami miasta Świecie.

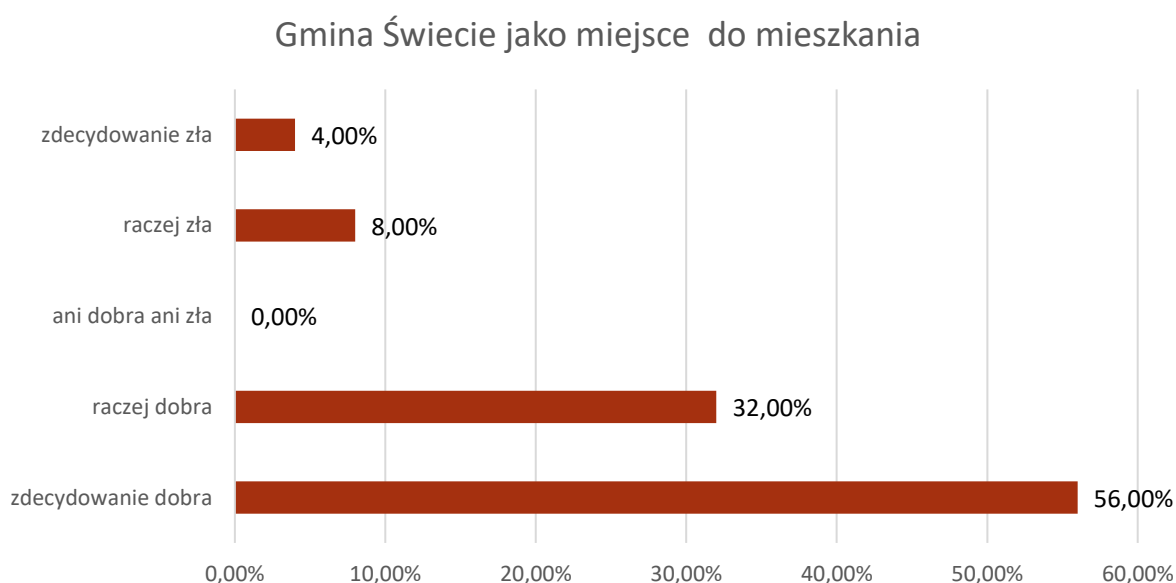
Poniżej znajdują się główne statystyki i wnioski z przeprowadzonej ankiety.

### OGÓLNA OCENA GMINY

Mieszkańcy gminy Świecie ocenili ją jako miejsce bardzo dobre do mieszkania. Na skali od 1 do 5 (gdzie 1 oznaczało zdecydowanie się nie zgadzam, a 5 zdecydowanie się zgadzam, że gmina Świecie jest dobrym miejscem do mieszkania) gmina uzyskała średnią notę 4,28. Warto zaznaczyć, że prawie 60% mieszkańców uznało, że gmina Świecie jest to bardzo dobre miejsce do mieszkania, a 27%, że dobre. Wśród argumentów przemawiających za tym, że w gminie Świecie dobrze się mieszka wymieniano m.in. posiadanie i stałe rozwijanie dobrej infrastruktury społecznej, w tym rekreacyjnej (istnienie miejsc do wypoczynku) i edukacyjnej, a także infrastruktury drogowej. Dodatkowo podkreślano, że gmina wyróżnia się bezpieczeństwem i jest zadbana. Wśród pozytywnych aspektów pojawiały się także głosy wskazujące na dobry rozwój gospodarczy gminy oraz niskie bezrobocie.

Jedynie jedna na osiem badanych osób (12,0%) stwierdziła, że raczej się nie zgadza lub zdecydowanie się nie zgadza z tym, że gmina Świecie jest dobrym miejscem do życia. Podkreślano w tym przypadku negatywne aspekty funkcjonowania dużych zakładów przemysłowych (wydobywające się zapachy oraz substancje do atmosfery). Co ciekawe pojawiły się też głosy, choć w zdecydowanej mniejszości, że na terenie gminy brak jest atrakcyjnych miejsc spędzania czasu wolnego czy zły stan dróg i chodników, jednak większość mieszkańców miała dobrą opinię w tym temacie.

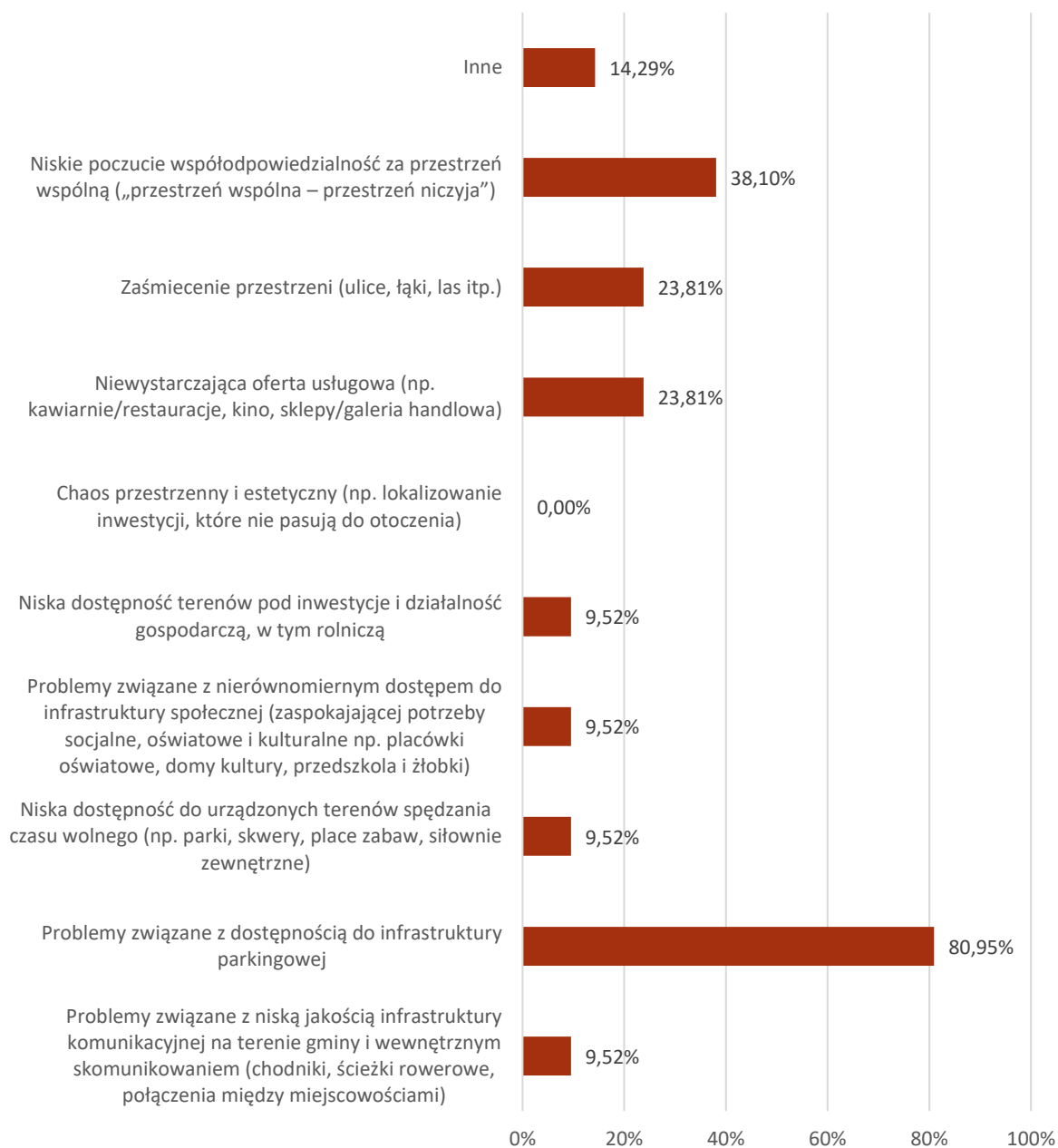
**Wykres 49. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Czy uważa Pan / Pani, że gmina Świecie to dobre miejsce do mieszkania.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań CAWI i PAPI (N=22)

Pomimo bardzo dobrej ogólnej oceny jakości życia w gminie mieszkańcy zauważają istnienie pewnych problemów przestrzennych. Wśród nich zdecydowanie największym jest dostępność do infrastruktury parkingowej. Aż 80% mieszkańców wskazała, że zauważa ten problem na terenie gminy Świecie. Wiąże się to ze zbyt małą ilością miejsc parkingowych oraz zbyt dużym przyzwyczajeniem mieszkańców do korzystania z prywatnego środka transportu jakim jest samochód. Względnie wysoki odsetek wskazań uzyskał także problem związany z niskim poczuciem odpowiedzialności mieszkańców za przestrzeń oraz dobra wspólne, wiąże się to bezpośrednio także z innym wskazanym problemem – zaśmiecaniem przestrzeni ulic, terenów zielonych itp. Pozostałe problemy były wskazywane raczej sporadycznie.

Wykres 50. Odsetek wskazań mieszkańców na występowanie problemu na terenie gminy Świecie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań CAWI i PAPI (N=25)

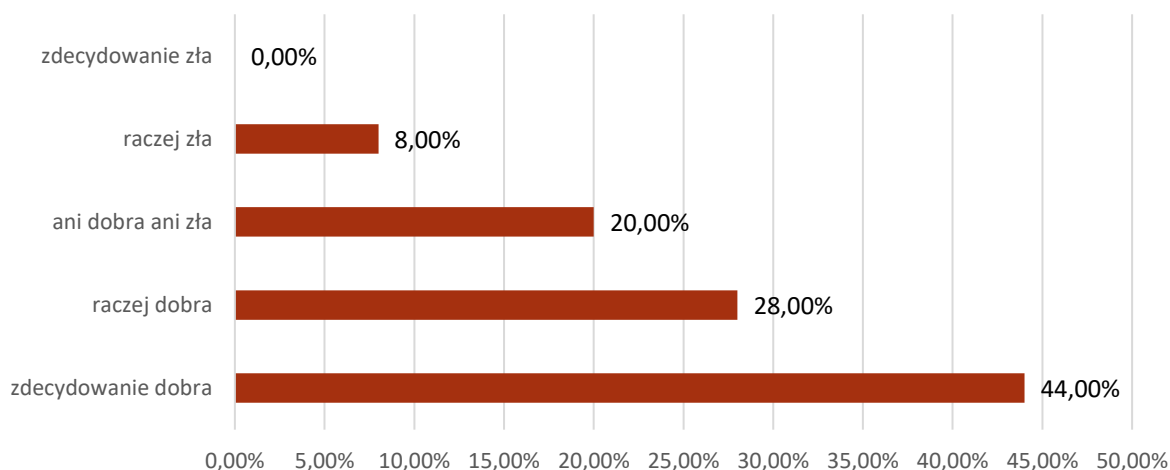


SYTUACJA MIESZKANIOWA MIESZKAŃCÓW GMINY

Respondenci zostali poproszeni również o ocenę własnej sytuacji mieszkaniowej. Średnia ocena na skali 1 – 5 (gdzie jeden oznaczało zdecydowanie złą, a 5 zdecydowanie dobrą sytuację mieszkaniową) wyniosła 4,08, a prawie 70% oceniło ją jako raczej dobrą lub zdecydowanie dobrą.

Wykres 51. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Jak ocenia Pan / Pani własną sytuację mieszkaniową.

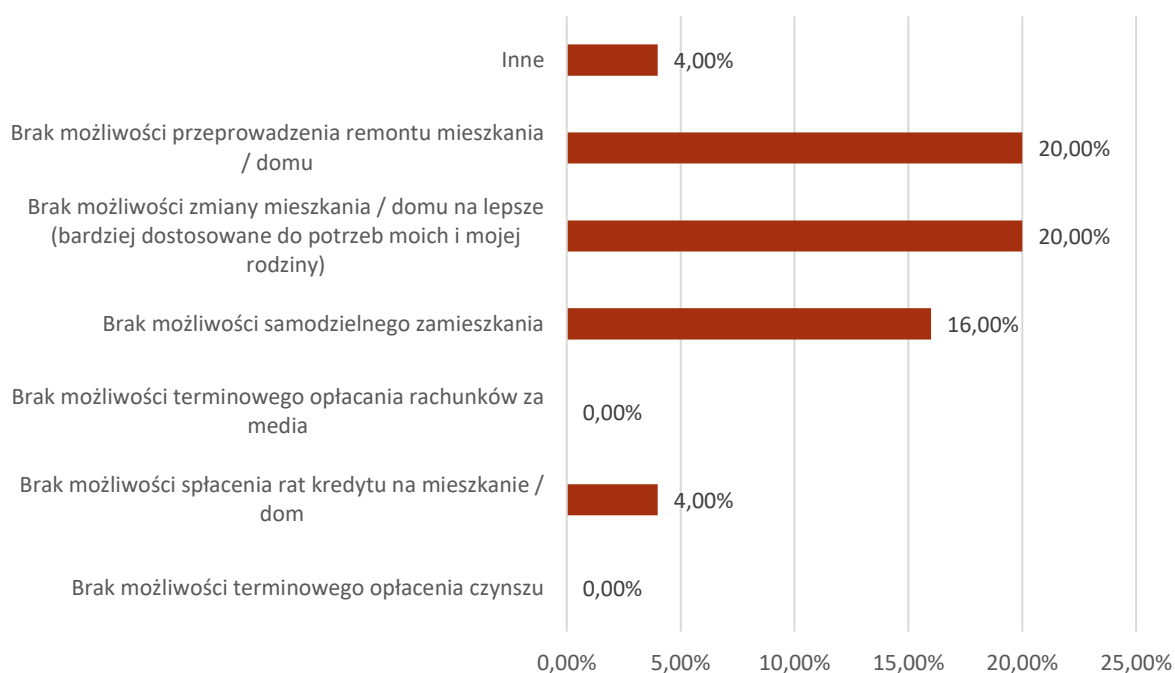
Sytuacja mieszkaniowa mieszkańców gminy Świecie



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań CAWI i PAPI (N=22)

Wykres 52. Odsetek mieszkańców wskazujących na występowanie konkretnych problemów związanych z własnym mieszkaniem w ciągu ostatnich 5 lat.

Problemy związane z mieszkaniem



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań CAWI i PAPI (N=22)

Pomimo dobrej oceny własnej sytuacji mieszkaniowej 40% badanych przyznało, że w ciągu ostatnich 5 lat borykało się z problemami związanymi z mieszkalnictwem. Najwięcej osób (20% ze wszystkich badanych) przyznało, że problemem dla nich było brak możliwości przeprowadzenia remontu mieszkania / domu lub brak możliwości samodzielnego zamieszkania, w przypadku tej drugiej odpowiedzi dominowały osoby w wieku 20-30 lat, a więc młode pokolenie mieszkańców Świecia.

### MIESZKALNICTWO NA TERENIE GMINY ŚWIECIE W OCZACH MIESZKAŃCÓW

Kolejnym aspektem, o który zostali zapytani mieszkańcy było mieszkalnictwo na terenie gminy Świecie.

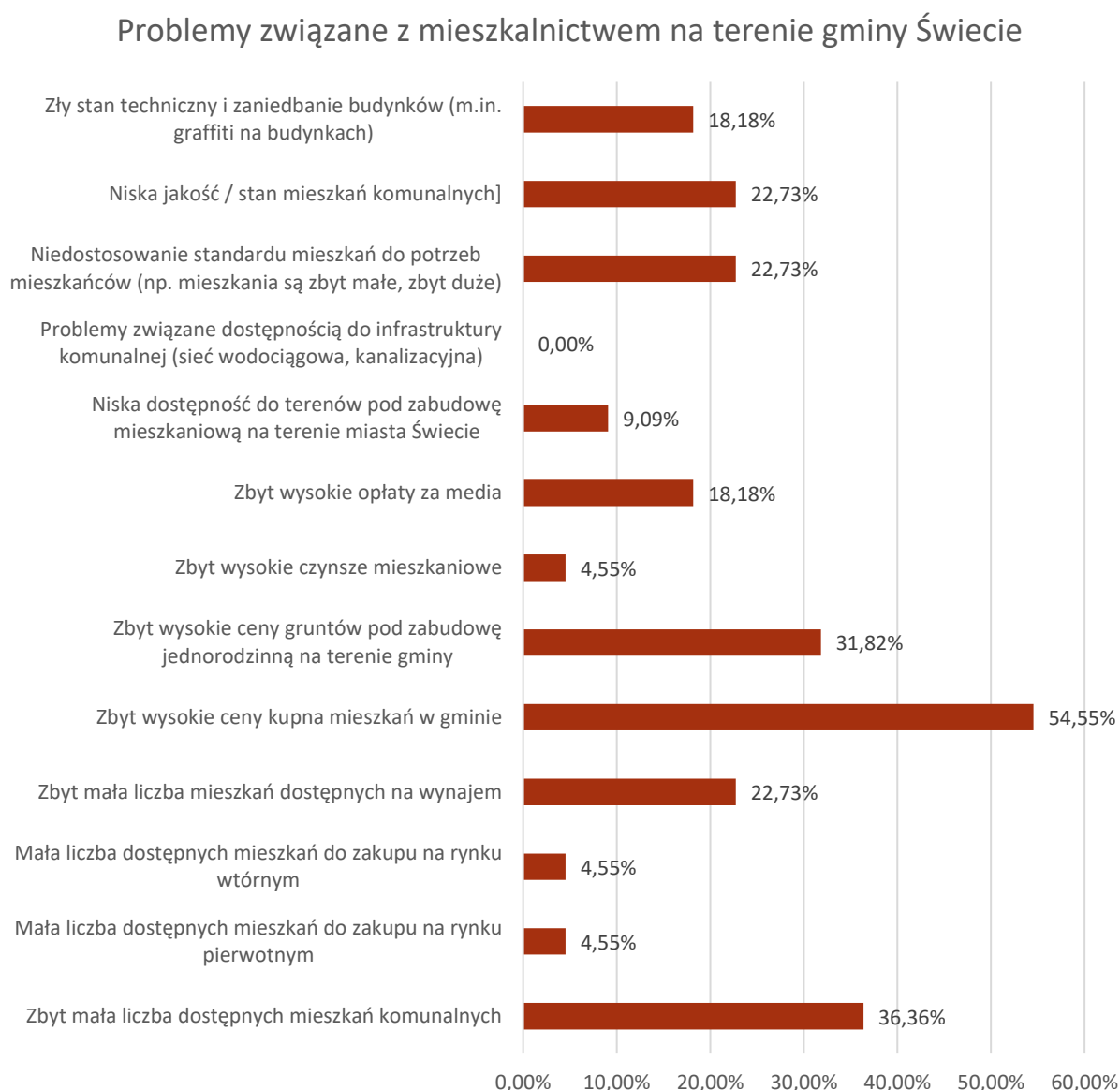
Biorąc pod uwagę pozytywne aspekty mieszkalnictwa na terenie gminy Świecie mieszkańcy zauważają duży rozwój budownictwa wielorodzinnego w ostatnich latach, w tym przede wszystkim rozwój TBS-ów, mieszkalnictwa socjalnego, ale także rozwój inwestycji mieszkaniowych przez prywatnych deweloperów. Dodatkowo mieszkańcy dostrzegają również rozwój inwestycji towarzyszących – infrastruktury drogowej terenów rekreacyjnych, w tym podkreślany jest udział lokalnej społeczności i tworzenie projektów obywatelskich.

Wśród miejsc / dzielnic na terenie gminy, które zostały uznane za najlepsze, takie z których można czerpać dobre wzorce najczęściej pojawiała się dzielnica Marianki. Uznano, iż jest to dzielnica najlepiej doposażona, posiadająca najlepszą infrastrukturę, wręcz „samowystarczalna”. Jako inny dobry przykład wskazywano osiedle przy ulicy Hallera – teren po jednostce wojskowej charakteryzuje się według mieszkańców wysokimi walorami architektonicznymi, a także dostępem do infrastruktury społecznej i publicznej oraz porządkiem. Podkreślano także nową część zabudowy mieszkaniowej w tamtych okolicach jako dobrze dopasowane do starej zabudowy, dzięki czemu utrzymany jest porządek i ład architektoniczny.

Wśród innych wskazań pojawiały się także okolice ulic: ul. Piłsudskiego (cicha i spokojna okolica), al. Jana Pawła II (wyremontowana i zagospodarowana), ul. Jana III Sobieskiego (zadbana, z dobrą lokalizacją), a także ul. Chrobrego, ul. Wyspiańskiego, osiedle 800-lecia (ładna zabudowa mieszkaniowa), czy Duży Rynek – dostępność do wszystkich potrzebnych usług.

Z drugiej jednak strony Stare Miasto (Rynek) bardzo często wskazywany był także jako negatywny przykład budynków mieszkaniowych pod względem ich stanu technicznego jak i zagospodarowania (niewystarczająca liczba parkingów, terenów zielonych). Drugim najczęściej wskazywanym miejscem o negatywnym postrzeganiu jest tzw. Miasteczko, przy czym zwracano tutaj uwagę na niską jakość mieszkań, brak dbałości o nie, a także na niskie poczucie bezpieczeństwa w tych rejonach.

Wykres 53. Odsetek wskazań na problemy związane z mieszkalnictwem na terenie gminy Świecie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań CAWI i PAPI (N=22)

Największym problemem na terenie gminy według mieszkańców są zbyt wysokie ceny mieszkań (54,4% wskazań przez respondentów), ale także gruntów pod zabudowę jednorodzinną (31,8%), może to mieć wpływ na problem młodych ludzi z możliwością samodzielnego zamieszkania, co podkreślano wcześniej. Kolejno wskazywano także zbyt małą liczbę mieszkań komunalnych (36,6%), część respondentów zwracała uwagę, że powinna być pewna pula mieszkań komunalnych skierowanych do osób ze średnim uposażeniem, których nie stać na kredyt mieszkaniowy, ani na mieszkanie w TBS, jednak nie mieszczą się w kryteriach dochodowych przyznania mieszkania komunalnego. Co więcej zwraca się uwagę, że mieszkania komunalne mają niższy standard. Wśród innych problemów wskazywano także niedostawanie mieszkań do potrzeb mieszkańców oraz zbyt małą liczbę mieszkań dostępnych na wynajem.

Wskazane problemy przekładają się także na rekomendacje mieszkańców w stosunku do polityki mieszkaniowej. Większość mieszkańców (38,1%) wskazało bowiem, że powinno powstać więcej mieszkań w zasobach komunalnych. Na kolejnym miejscu znalazła się konieczność budowy nowych zasobów mieszkaniowych przez Świeckie Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego (28,6%) oraz uzbrajanie terenów pod zabudowę jednorodziną (23,8%). Wśród miejsc, w których powinno się rozwijać zabudowę wielorodziną wskazywano na dogęszczanie centrum miasta, a także zwracano uwagę na to, by przy okazji rozwoju mieszkalnictwa dbać także o infrastrukturę rekreacyjną. Z kolei zabudowa jednorodzinna według respondentów powinna rozwijać się na obrzeżach miasta Świecie, w tym przede wszystkim jego północną część - sołectwo Sulnówko i Kozłowo. Co piąta osoba (19,1%) uznała, że nie ma potrzeby intensyfikowania inwestycji mieszkaniowych na terenie gminy.

## PRZEGLĄD DOBRYCH PRAKTYK, INSPIRACJI W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA

**MIESZKANIA MŁODYCH RODZIN - Krosno**

Celem programu jest pomoc młodym małżeństwom w uzyskaniu własnego mieszkania. Krosno przeznacza **niewykorzystywane obiekty na adaptację na cele mieszkaniowe**. TBS zajmuje się realizacją programu (adaptacja obiektów na cele mieszkaniowe i zarządzanie nieruchomościami oraz prowadzenie programu).

Krosno pomaga młodym małżeństwom w zdobyciu własnego mieszkania poprzez **systematyczne oszczędzanie na ten cel**. Mieszkania mają **charakter przejściowy** – młodzi ludzie, mieszkając tam i płacąc minimalny czynsz (2 zł za m<sup>2</sup>), co miesiąc zobowiązani są do **odłożenia określonej kwoty na docelowe mieszkanie**. Kwota oszczędności uzależniona jest od wielkości przyszłego mieszkania. Umowa zawierana jest na rok, z opcją przedłużenia maksymalnie na okres 5 lat.

**Wspólny wynajem mieszkań przez seniorów - Katalonia**

W Katalonii istnieje kilka organizacji, które kontaktują ze sobą emerytów, pomagają w wynajmie i przydzielają im opiekuna-wolontariusza, który raz na jakiś czas sprawdza, jak grupa sobie radzi.

Rozwiązanie to nie tylko pozwala **ograniczyć koszty**, ale przede wszystkim zapobiega jednemu z najbardziej dotkliwych skutków wieku senioralnego – **samotności**. Równocześnie pozwala na pozostanie w naturalnych warunkach klasycznego mieszkania a nie „sztucznych” warunkach domu opieki dla osób starszych.

**Osiedle integracyjne – Stanowice koło Oławy**

Pierwsze w Polsce osiedle integracyjne dla niepełnosprawnych jest alternatywą dla domów opieki społecznej, do których trafiają osoby niepełnosprawne po śmierci rodziców.

**Osiedla międzypokoleniowe - Echirolles, Francja**

Łączenie w ramach osiedla mieszkań dla seniorów i zwykłych rodzin. Sprzyja to więziom społecznym, jak i solidarności między najemcami, wspieranym przez **"Kartę dobrego sąsiedztwa"**, podpisaną przez wszystkich lokatorów, którzy w ten sposób zobowiązują się do wzajemnego wsparcia w codziennym życiu.

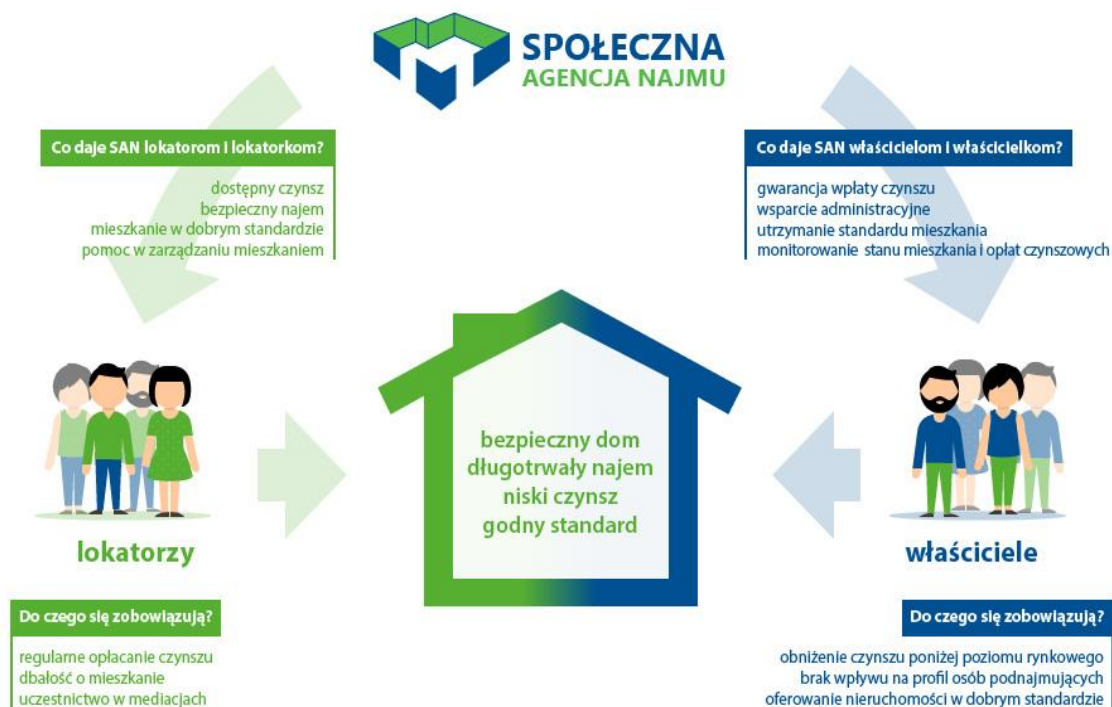
**„Program Mieszkań Socjalnych Solidarność” – Bilbao, Hiszpania**

Praktyczny, innowacyjny i zrównoważony sposób na zwiększenie dostępu do **tanich mieszkań dla studentów i młodych ludzi**, którzy z kolei są chętni i gotowi przyczynić się do życia społeczności w swoich dzielnicach. Dzięki temu programowi mogą uzyskać dostęp do wspólnych mieszkań na wynajem mieszkania, po cenie nominalnej 50 €.

Miasto, jako właściciel zasobów mieszkaniowych, angażuje się w pewną liczbę subsydiowanych mieszkań dostępnych dla studentów lub młodych pracowników; ci drudzy, w zamian, zgadzają się **zainwestować trochę czasu w projekty i działania realizowane na małą skalę przez lokalne stowarzyszenia, w oparciu o ich wiedzę, umiejętności i lokalne potrzeby**.

## Spółeczna Agencja Najmu

SAN to prowadzone przez lokalne samorządy i/lub zarejestrowane organizacje pozarządowe pośrednictwa najmu. Podmioty te wynajmują lub pośredniczą w wynajmowaniu mieszkań na rynku najmu prywatnego osobom w potrzebie mieszkaniowej, oferując system gwarancji finansowych i działań opiekuńczych.



## Dokwaterowanie sposobem na długi – Stalowa Wola

Dokwaterowanie do zadłużonych, większych mieszkań osób eksmitowanych z komunalnych lokali, aby nowy lokator miał osobny pokój. Ze starym lokatorem miałby wspólny korytarz, kuchnię i łazienkę z toaletą. **Perspektywa posiadania w mieszkaniu niechcianego lokatora działa wstrząsowo na dłużników i mobilizuje ich do uregulowania długu.**

## Eksmisja do kontenerów straszakiem na dłużników – Krosno

Po ogłoszeniu planów budowy osiedla kontenerów, a następnie rozpoczęciu inwestycji, część osób zalegających z czynszem za lokale socjalne przestraszyło się możliwości eksmisji i zaczęło opłacać rachunki.

W efekcie, w porównaniu do 2016 roku, w 2017 **średniomiesięczny przyrost zadłużenia z tytułu nieopłaconych czynszów zmniejszył się aż o 60 proc.** – z około 19 do 7,8 tys. zł.

## Oddolna zabudowa mieszkaniowa – kooperatywy

Inicjatywy realizowane przez **przyszłych mieszkańców**, którzy **wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości**, dokonują przydziału lokali mieszkalnych (i lokali usługowych, jeśli takie przewidują) oraz wyodrębnienia części wspólnych.

Można zaplanować **wspólną przestrzeń wypoczynku i rozrywki** - świetlicę, bibliotekę, siłownię, bawialnię dla dzieci, salę do przyjmowania gości z aneksem kuchennym lub **wygospodarować przestrzeń do pracy**. Mieszkańcy mogą też kształtować otoczenie swojego budynku - zaplanować **zieleń, place zabaw, altany**, czy miejsce do uprawiania **sportu**.

Kooperatywy pozwalają **poznać swoich sąsiadów i wspólnie, kosztem niższym od rynkowego wybudować mieszkanie**. Budownictwo typu self-made nie jest nastawione na zysk, dlatego koszt inwestycji jest niższy. Średnio jest to ok. 30% w stosunku do oferty developerskiej.

### **„Mieszkanie dla Absolwenta” – Poznań**

Inicjatywa w ramach TBS skierowana **do pracujących w Poznaniu absolwentów uczelni wyższych**, którzy nie ukończyli 36 roku życia. Umowy z najemcami podpisywane są na okres 10 lat, a po jego upływie mieszkanie podlega rotacji.

### **“Dom dla Absolwenta” – Szczecin**

**Oferta dla absolwentów najbardziej poszukiwanych kierunków uczelni wyższych i zatrudnionych w branżach kluczowych dla rozwoju miasta**. Miasto pokrywa połowę wkładu własnego wymaganego do wynajęcia mieszkania z zasobów TBS. Kwota ta wynosi 30 proc. kosztów budowy wybranego lokalu. Połowę tej kwoty, 15 proc. (czyli ok. 20 tys. zł) pokrywa Gmina. Drugą część wpłaca pracodawca lub sam absolwent.

## SPIS TABEL

Tabela 1. Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie oraz jednostkach porównywanych. ....	26
Tabela 2. Odsetek mieszkań wyposażonych w wybrane instalacje techniczno-sanitarne (wodociągi, ustęp spłukiwany, łazienka, centralne ogrzewanie, gaz).....	44
Tabela 3. Struktura wiekowa budynków w gminie Świecie.....	50
Tabela 4. Liczba wykonanych remontów wg kategorii w latach 2015-2017. ....	51
Tabela 5. Budynki istniejące, przejęte od innych właścicieli oraz nowe budynki przejęte w zarządzanie przez ZGM w 2016. ....	54
Tabela 6. Sposoby sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w 2017. ....	54
Tabela 7. Struktura wydatków budżetowych w gminie Świecie w latach 2012 oraz 2016.....	58

## SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Gęstość czynnej sieci wodociągowej w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2012 i 2016 roku [km/100km <sup>2</sup> ]. ....	7
Wykres 2. Odsetek ludności korzystającej z czynnej sieci wodociągowej w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2012 i 2016 roku [%]. ....	8
Wykres 3. Gęstość czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2012 i 2016 roku [km/100km <sup>2</sup> ]. ....	8
Wykres 4. Odsetek ludności korzystającej z czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2012 i 2016 roku [%]. ....	9
Wykres 5. Gęstość sieci dróg rowerowych [km/100 km <sup>2</sup> ]. ....	10
Wykres 6. Zmiana liczby ludności w gminie Świecie w latach 2012 – 2016. ....	20
Wykres 7. Procentowa zmiana liczby ludności w roku 2016 w stosunku do roku 2012 w gminie Świecie oraz porównywanych jednostkach. ....	21
Wykres 8. Zmiana liczby ludności na obszarze miejskim gminy Świecie w latach 2012 – 2016. ....	21
Wykres 9. Zmiana liczby ludności na obszarze wiejskim gminy Świecie w latach 2012 – 2016. ....	22
Wykres 10. Saldo ruchu naturalnego (przyrost naturalny) w gminie Świecie w latach 2012 – 2016. ....	22
Wykres 11. Saldo ruchu naturalnego na 1000 mieszkańców (przyrost naturalny na 1000 mieszkańców) w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek w latach 2012 – 2016. ....	23
Wykres 12. Saldo ruchu wędrowskiego (saldo migracji) w gminie Świecie w latach 2012 – 2016. ....	23
Wykres 13. Prognoza liczby ludności na lata 2017 – 2045 w powiecie świeckim. ....	24
Wykres 14. Odsetek mieszkańców nowo zameldowanych w gminie Świecie w roku 2016 według miejsca poprzedniego zameldowania. ....	25
Wykres 15. Piramida wieku i płci w gminie Świecie. ....	26



Wykres 16. Wskaźnik bezrobocia - Odsetek osób bezrobotnych w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych.....	28
Wykres 17. Odsetek osób do 25 roku życia wśród bezrobotnych w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych.....	29
Wykres 18. Odsetek osób powyżej 50 roku życia wśród bezrobotnych w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych.....	29
Wykres 19. Liczby podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na 1000 mieszkańców w latach 2012 i 2016 w gminie Świecie na tle porównywalnych jednostek terytorialnych. ....	31
Wykres 20. Struktura wielkościowa podmiotów gospodarczych w 2016 roku w gminie Świecie na tle porównywalnych jednostek terytorialnych [w %].....	32
Wykres 21. Struktura branżowa podmiotów gospodarczych (wg sekcji PKD 2007) w 2016 roku w gminie Świecie i powiecie świeckim. ....	33
Wykres 22. Wskaźnik przedsiębiorczości - Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 mieszkańców w 2016 roku w gminie Świecie na tle porównywalnych jednostek terytorialnych. ....	34
Wykres 23. Struktura zatrudnienia wg sekcji PKD w roku 2012 i 2016 w powiecie świeckim <i>[bez pracujących w przedsiębiorstwach do 9 osób]</i> . ....	35
Wykres 24. Dojazdy do pracy do gminy Świecie według miejsca zamieszkania pracowników w roku 2011. ....	36
Wykres 25. Liczba mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w latach 2012 i 2016.....	40
Wykres 26. Liczba mieszkań oddawanych do użytku w gminie Świecie w latach 2007 – 2016.....	41
Wykres 27. Liczba mieszkań oddawanych do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w 2016 roku.....	41
Wykres 28. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie Świecie na tle porównywanych jednostek terytorialnych w latach 2012 i 2016.....	43
Wykres 29. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Świecie na jedną osobę na tle porównywanych jednostek terytorialnych w latach 2012 i 2016 [%]. ....	44
Wykres 30. Udział pustostanów w liczbie lokali mieszkaniowych [%].....	45
Wykres 31. Liczba toczących się postępowań eksmisyjnych ogółem w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2011 oraz 2016 roku. ....	46
Wykres 32. Liczba wykonanych eksmisji ogółem w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2011 oraz 2016 roku.....	46
Wykres 33. Liczba komunalnych lokali mieszkalnych na terenie gminy Świecie w latach 2015-2017 ...	47
Wykres 34. Łączna powierzchnia lokali socjalnych [m <sup>2</sup> ]. ....	49
Wykres 35. Koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości z udziałem gminy Świecie w latach 2015-2017. ....	49
Wykres 36. Struktura wiekowa budynków w gminie Świecie. ....	50

Wykres 37. Liczba wykonanych remontów i ich szacunkowa wartość w PLN w roku 2017. ....	51
Wykres 38. Udział gminy Świecie we własności budynków wspólnotowych w 2017. ....	52
Wykres 39. Liczba lokali użytkowych w budynkach wspólnotowych i komunalnych w latach 2015-2017. ....	53
Wykres 40. Komunalne zasoby mieszkaniowe gminy Świecie w 2017.....	53
Wykres 41. Liczba wykupionych lokali mieszkalnych od gminy Świecie w latach 2015-2017. ....	54
Wykres 42. Odsetek liczby mieszkań komunalnych w gminie Świecie w podziale na własność budynków, w których się znajdują w roku 2017.....	55
Wykres 43. Wydatki i dochody gminy ogółem w latach 2007 – 2016 [mln zł].....	56
Wykres 44. Wydatki budżetu gminy w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2016.....	57
Wykres 45. Wydatki budżetu gminy w dziale 700 - gospodarka mieszkaniowa w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2016.....	57
Wykres 46. Wpływy budżetu gminy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i gruntów na cele mieszkaniowe w latach 2015-2017.....	59
Wykres 47. Rozkład respondentów według grup wiekowych.....	60
Wykres 48. Rozkład respondentów według płci.....	60
Wykres 49. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Czy uważa Pan / Pani, że gmina Świecie to dobre miejsce do mieszkania. ....	61
Wykres 50. Odsetek wskazań mieszkańców na występowanie problemu na terenie gminy Świecie. ...	63
Wykres 51. Rozkład odpowiedzi na pytanie: Jak ocenia Pan / Pani własną sytuację mieszkaniową.....	64
Wykres 52. Odsetek mieszkańców wskazujących na występowanie konkretnych problemów związanych z własnym mieszkaniem w ciągu ostatnich 5 lat. ....	64
Wykres 53. Odsetek wskazań na problemy związane z mieszkalnictwem na terenie gminy Świecie. ...	66

## SPIS RYCIN

Rycina 1. Położenie gminy Świecie.....	5
Rycina 2. Zasięg zalewu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% u Ujścia Wdy do Wisły. ....	12
Rycina 3. Zasięg zalewu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% na rzece Wdze. ....	13