



Opracowania sygnałne

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM W 2006 R.

Urząd Statystyczny w Katowicach, ul. Owocowa 3, 40 – 158 Katowice

www.stat.gov.pl/katow

e-mail: SekretariatUsKce@stat.gov.pl

tel.: 032 779 12 00
fax: 032 779 13 00, 258 51 55

Notatkę opracowano na podstawie:

- sprawozdania o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w budynkach niemieszkalnych przekazanych do użytkowania B-07,
- sprawozdania o budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania przekazanych do użytkowania B-08,
- sprawozdania o wydanych pozwoleniach na budowę obiektów budowlanych B-05,
- meldunku o budownictwie mieszkaniowym B-06.

Informacje o oddanych do użytkowania mieszkaniach, izbach, powierzchni użytkowej dotyczą mieszkań znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Dane nie dotyczą lokali zbiorowego zamieszkania i pomieszczeń nieprzeznaczonych na cele mieszkalne, a z różnych względów zamieszkanym.

Informacje o województwie, podregionach, powiatach oraz w podziale miasto/wieś podano w każdorazowym podziale terytorialnym.

Mieszkania oddane do użytkowania

W 2006 r. wyniki budownictwa mieszkaniowego w województwie śląskim były nieco niższe niż przed rokiem. Tempo spadku mieszkań oddawanych do użytku (zarówno w miastach jak i na wsi) znacząco malało, co wskazuje na stopniową stabilizację.

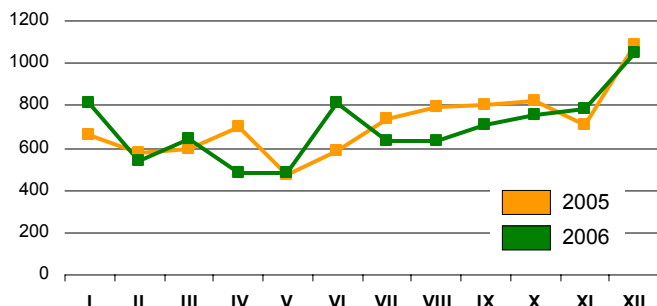
Udział województwa w efektach budownictwa mieszkaniowego uzyskanych w kraju pozostawał na prawie niezmiennym poziomie 7,2%. Obserwowano widoczne ożywienie na rynku inwestorów budujących mieszkania na sprzedaż lub wynajem oraz w budownictwie społecznym czynszowym, obok spadku wyników dominującego na rynku budownictwa indywidualnego i wyraźnego osłabienia budownictwa spółdzielczego.

Struktura wybranych kategorii według podregionów w 2006 r.

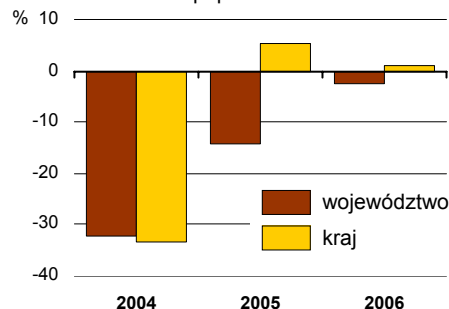
Podregiony	Ludność (stan w dniu 31 XII)	Małżeń- stwa zawarte	Mie- szkania (stan w dniu 31 XII 2005)	Mie- szkania oddane do użytko- wania
Częstochowski.....	11,5	11,0	11,2	15,5
Bielsko-bialski.....	13,9	14,3	12,9	25,6
Centralny śląski.....	61,0	59,4	63,7	46,6
Rybnicko-jastrzębski	13,7	15,4	12,1	12,4

W 2006 r. w województwie oddano do użytkowania 8325 mieszkań, tj. o 209 mieszkań mniej niż przed rokiem. Stanowiło to spadek o 2,4%. Dla porównania, w kraju osiągnięto wyniki o 1,1% wyższe niż w 2005 r. W podobnym stopniu spadła liczba izb i ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań, co wskazuje, że lokale oddawane do użytku nie różniły się znacząco w porównaniu z rokiem poprzednim.

Mieszkania oddane do użytkowania według miesięcy



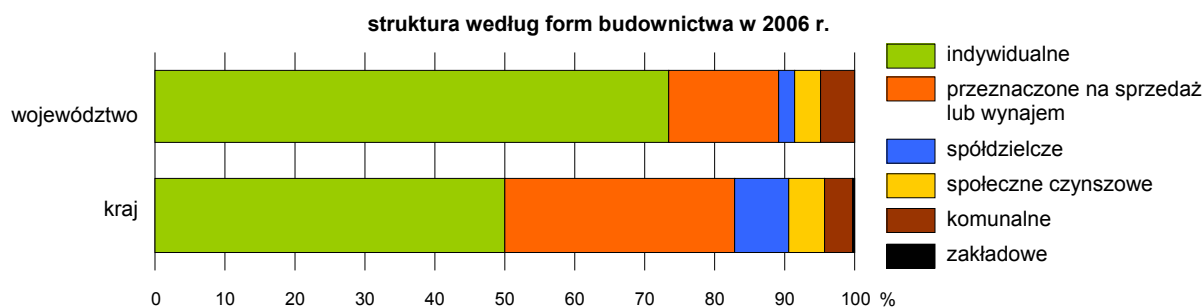
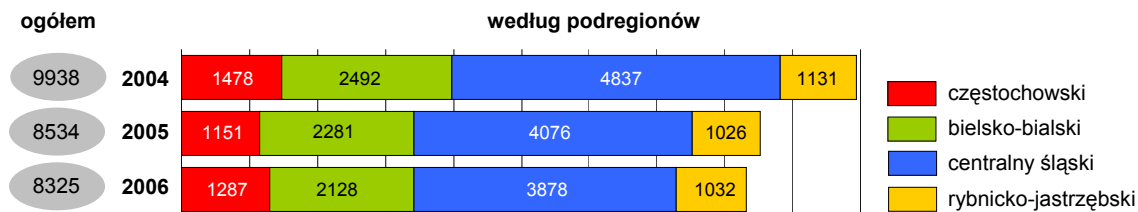
Wzrost/spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania rok poprzedni = 100



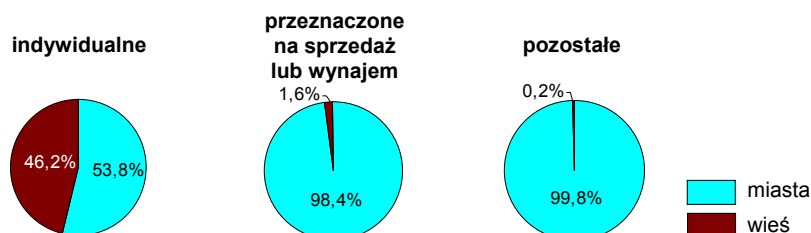
Prawie 66% mieszkań oddanych do użytkowania zrealizowano w miastach, 34% na terenie wsi. Proporcje w tym zakresie od kilku lat pozostają na niezmiennym poziomie i są podobne jak w kraju.

Jednak analizując poszczególne formy budownictwa – proporcje między miastem a wsią znacząco się różnią zarówno w województwie jak i w kraju.

Mieszkania oddane do użytkowania



struktura według form budownictwa i miejsca oddania do użytkowania w 2006 r.

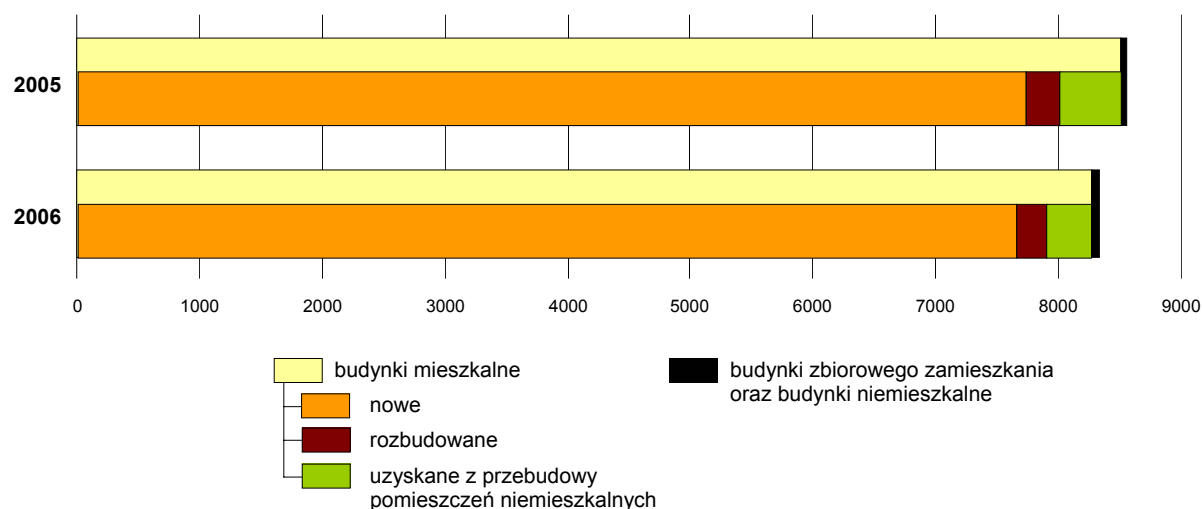


Warto zwrócić uwagę jak dynamicznie (wzrost o 30,6% w porównaniu do 2005 r.) zwiększały się w miastach efekty inwestorów budujących z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, przewyższając dynamikę w kraju (113,5%). Jednocześnie systematycznie na przestrzeni 3 lat wzrastał udział tej formy w wynikach budownictwa mieszkaniowego województwa. Wzrostowi w miastach towarzyszył – odwrotnie niż w kraju – głęboki spadek liczby mieszkań oddawanych w tej grupie na wsi (o 66,1%).

W budownictwie indywidualnym odnotowano spadek liczby mieszkań (o 492, tj. 7,5% mniej niż w 2005 r.) i zmniejszenie się udziału procentowego tej formy w wynikach województwa (o 4,0 punkty procentowe mniej, do poziomu 73,4%). Pomimo tego nieznacznego załamania, pozycja osoby fizycznej jako inwestora (niezależnie od faktu prowadzenia lub nieprowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie) pozostawała nadal dominująca zarówno w województwie jak i w kraju.

W grupie inwestorów o mniejszym udziale procentowym, rezultaty mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego (działających na zasadzie non-profit, w ramach budownictwa społecznego czynszowego) były o 98 mieszkań wyższe niż w 2005 r. (o 43,4%). W porównaniu do roku poprzedniego spadła liczba mieszkań realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz pochodzących ze środków gmin (budownictwo komunalne) odpowiednio o 15,2% i o 9,4%. W kraju odnotowano odwrotne tendencje z wyjątkiem budownictwa społecznego czynszowego.

Mieszkania oddane do użytkowania według rodzajów budynków



Standard oddawanych mieszkań

Wyniki 2006 roku wskazują na systematyczną poprawę standardu oddawanych do użytkowania lokali. Prawie 62% mieszkań to lokale 5 i więcej izbowe, wyposażone w podstawowe instalacje z tendencją do dalszej modernizacji. Prawie wszyscy inwestorzy (z wyjątkiem gmin) osiągnęli nieznaczny wzrost powierzchni użytkowej 1 mieszkania.

Mieszkania oddane do użytkowania w 2006 r. miały łącznie 1068,3 tys. m² powierzchni użytkowej i składały się z 41,7 tys. izb. W porównaniu z rokiem 2005 oznacza to spadek odpowiednio o 2,5% i 3,0%. W kraju zanotowano podobne wyniki.

Mieszkania oddane do użytkowania według liczby izb

Wyszczególnienie	Ogółem	W budynkach indywidualnych						W pozostałych budynkach				
		razem	w % razem – mieszkania o liczbie izb				razem	w % razem – mieszkania o liczbie izb				
			1	2	3	4 i więcej		1	2	3	4 i więcej	
OGÓŁEM	2004	9938	7678	0,4	4,8	8,5	86,3	2260	2,6	24,6	46,3	26,5
	2005	8534	6604	0,5	2,3	5,8	91,5	1930	8,8	26,3	33,4	31,6
	2006	8325	6112	0,2	2,0	5,6	92,2	2213	6,3	24,4	35,4	34,0
Miasta.....	2004	6564	4309	0,7	7,1	9,5	82,7	2255	2,6	24,6	46,3	26,5
	2005	5567	3699	0,6	2,3	6,0	91,1	1868	9,1	26,2	33,4	31,4
	2006	5476	3286	0,3	2,3	6,0	91,4	2190	6,4	24,6	35,7	33,3
Wieś.....	2004	3374	3369	0,1	1,8	7,1	91,0	5	–	–	60,0	40,0
	2005	2967	2905	0,3	2,2	5,5	92,0	62	0,0	29,0	33,9	37,1
	2006	2849	2826	0,1	1,7	5,1	93,2	23	0,0	0,0	4,4	95,7

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania utrzymała się na poziomie 2005 r. i wyniosła 128,3 m². Przeciętne mieszkanie przekazane do użytkowania na wsi miało 146,3 m² i było średnio o 27,3 m² większe od przekazanego w mieście. W zakresie mieszkań realizowanych przez osoby fizyczne powierzchnia 1 mieszkania wzrosła na przestrzeni lat 2004-2006 o ok. 9 m², prezentując bardzo niewielkie zróżnicowanie pomiędzy miastem i wsią. Wśród niewielkiej zbiorowości mieszkań oddawanych na wsi, z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem powierzchnia wzrosła aż dwukrotnie w porównaniu do 2005 r. (128,7 m²). Systematycznie – w okresie wymienionych 3 lat – malała natomiast przeciętna powierzchnia mieszkania oddawanego przez gminy (budownictwo komunalne).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa

Lata	Ogółem	Indywidualne	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Spółdzielcze	Spoleczne czynszowe	Komunalne	Zakładowe
	w m ²						
2004.....	122,6	140,9	64,2	63,8	56,3	53,9	60,0
2005.....	128,3	146,9	73,4	66,9	49,5	50,3	69,0
2006.....	128,3	149,5	82,0	69,3	50,7	45,1	146,5

Mieszkania oddane do użytkowania w 2006 r. w prawie 100% wyposażone były w podstawowe instalacje: wodociąg, ustęp, łazienka, c.o. W okresie dwóch lat szczególnie pozytywne zmiany miały miejsce w zakresie wyposażenia w centralne ogrzewanie, gaz z sieci i ustęp z odprowadzeniem do sieci (zaznaczyły się w podregionie bielsko-bialskim, gdzie wystąpił bardzo znaczny wzrost odsetka nowych mieszkań posiadających wymienione instalacje – aż o kilkanaście punktów procentowych).

Wyposażenie mieszkań oddanych do użytkowania w instalacje

Podregiony	Mieszkania ogółem	W % ogółu mieszkań – mieszkania wyposażone w								
		wodociąg	wodociąg z sieci	ustęp splukiwany	ustęp splukiwany z odprowadzeniem do sieci	łazienkę	centralne ogrzewanie	gaz z sieci	ciepłą wodę dostarczaną centralnie	
WOJEWÓDZTWO	2005	8534	100,0	94,6	99,8	60,3	99,9	94,4	39,2	21,5
	2006	8325	100,0	93,7	100,0	60,5	100,0	98,6	45,7	9,9
Częstochowski.....	2005	1151	100,0	98,3	100,0	43,4	100,0	100,0	23,7	–
	2006	1287	100,0	97,5	100,0	47,7	100,0	100,0	32,7	–
Bielsko-bialski.....	2005	2281	100,0	86,1	99,4	37,7	100,0	82,9	33,0	30,3
	2006	2128	100,0	78,6	100,0	49,8	100,0	95,3	46,0	0,8
Centralny śląski.....	2005	4076	100,0	98,8	100,0	84,2	100,0	98,2	52,1	21,1
	2006	3878	100,0	99,5	100,0	79,0	99,9	99,8	55,5	14,6
Rybnicko-jastrzębski.....	2005	1026	100,0	92,5	99,9	34,7	99,8	98,3	18,8	27,4
	2006	1032	100,0	98,2	100,0	29,2	99,9	99,1	24,8	23,4

Wskaźniki intensywności budowy mieszkań

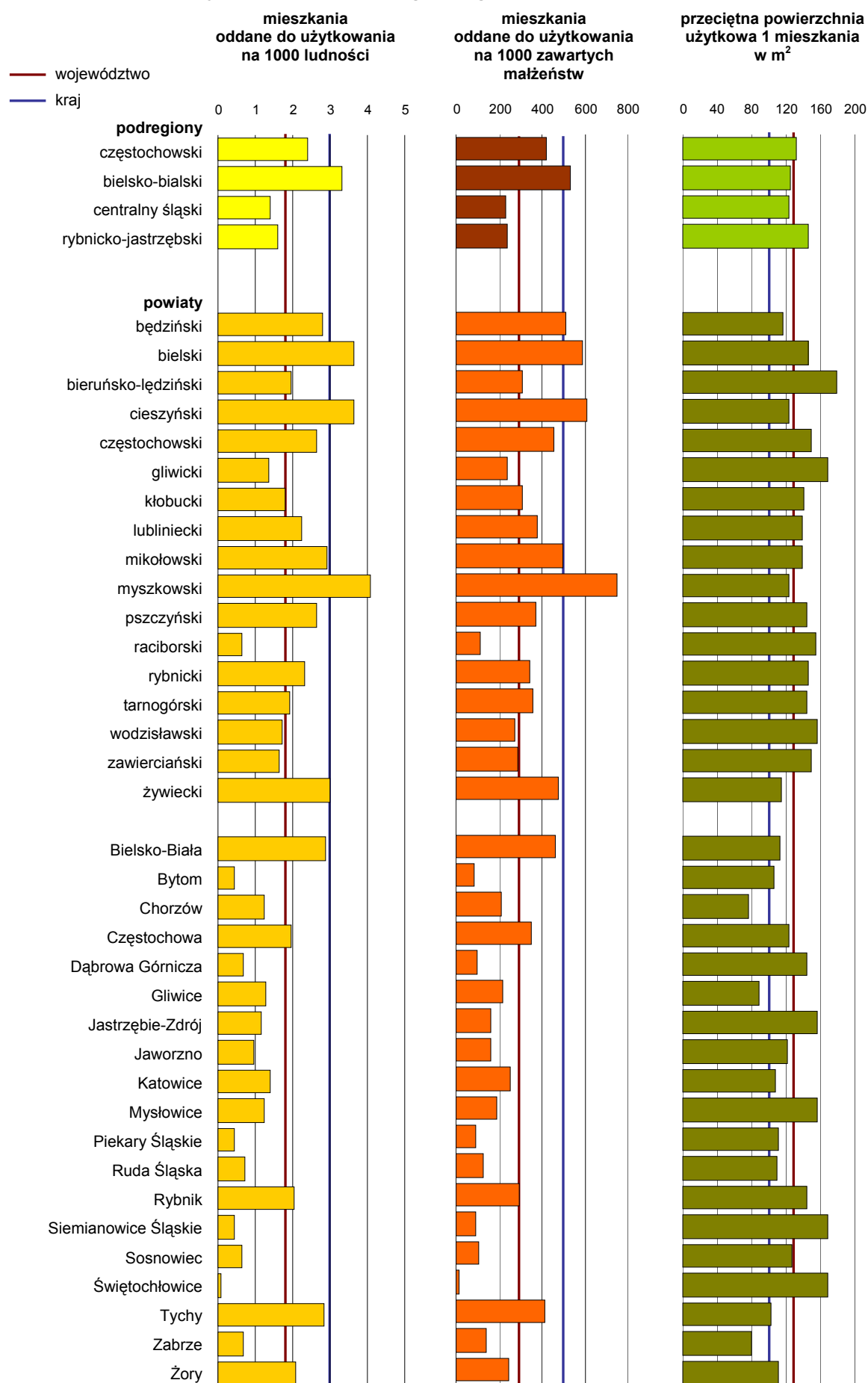
Jednym z mierników intensywności budownictwa mieszkaniowego są wskaźniki liczby mieszkań/izb na 1000 ludności lub na 1000 zawartych małżeństw. Wskaźniki te wykazują duże zróżnicowanie terytorialne pomiędzy miastem a wsią (na korzyść wsi), pogłębiające się jeszcze bardziej na poziomie poszczególnych powiatów. Nie zawsze w tym zakresie dynamika przyrostu liczby przekazanych mieszkań idzie w parze z widoczną poprawą wskaźnika ilości mieszkań przypadającej na 1000 ludności/na 1000 zawartych małżeństw.

W 2006 r. na 1000 mieszkańców województwa śląskiego przypadało 1,78 (w kraju 3,02) nowego mieszkania przekazanego do użytkowania (przeciętnie 8,92 izby na 1000 ludności). Wskaźniki nie odbiegały znacząco od poziomu 2005 r. Na wsi kształtowały się dużo korzystniej niż w mieście i wyniosły odpowiednio 2,85 mieszkania (16,32 izby). Wskaźniki w miastach kształtowały się na poziomie niższym niż w województwie ogółem – odpowiednio 1,49 mieszkania i przeciętnie 6,90 izby.

Kolejnym miernikiem charakteryzującym budownictwo mieszkaniowe jest liczba oddanych mieszkań w przeliczeniu na 1000 zawartych małżeństw. Pod tym względem zanotowano w województwie śląskim wskaźniki znacznie poniżej krajowych i niższe niż przed rokiem. W 2006 r. wskaźnik wyniósł 298,96 nowych mieszkań na 1000 zawartych w tym samym roku małżeństw (średnia krajowa – 509,27) i był niższy od osiągniętego rok wcześniej (335,84). Na wsi wskaźnik przyjął wartości ponad dwukrotnie wyższe niż w miastach – 501,14 wobec 247,09.

Sytuacja w podregionach i powiatach kształtowała się następująco:

Wybrane wskaźniki według podregionów i powiatów w 2006 r.



Pod względem ilości oddawanych do użytkowania mieszkań zróżnicowanie było także duże:

**Mieszkania oddane do użytkowania według wybranych rodzajów budynków,
form budownictwa i powiatów w 2006 r.**

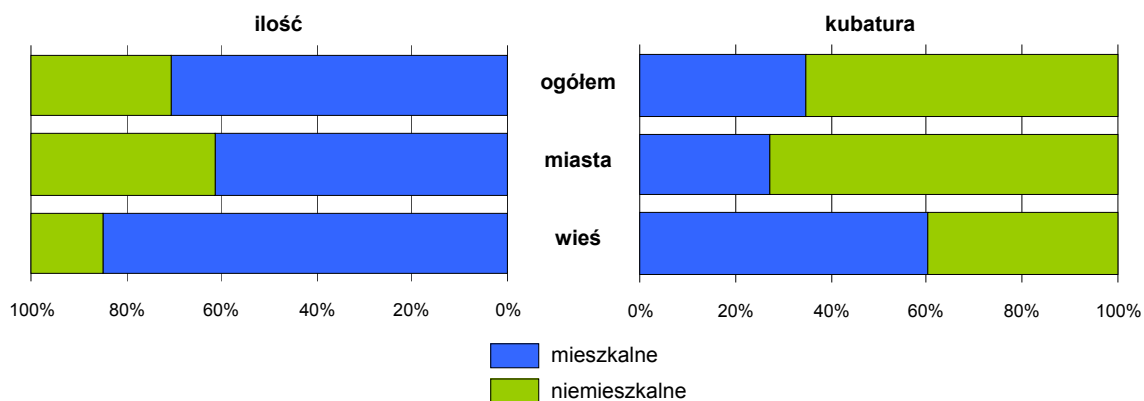
Powiaty	Ogółem	W tym w budynkach mieszkalnych				Z ogółem – budownictwo	
		razem	nowych	rozbudowa- nych	uzyskanych z przebudowy pomieszczeń niemieszkal- nych	indywidualne	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem
WOJEWÓDZTWO	8325	8275	7664	237	374	6112	1301
Będziński	424	424	391	1	32	198	195
Bielski	547	547	509	33	5	547	–
Bieruńsko-lędziński.....	110	110	109	1	–	101	4
Cieszyński	623	623	607	11	5	461	145
Częstochowski.....	355	355	318	32	5	355	–
Gliwicki	158	158	157	1	–	158	–
Kłobucki.....	153	153	150	3	–	153	–
Lubliniecki.....	172	172	155	7	10	171	–
Mikołowski	264	264	262	–	2	212	30
Myszkowski	293	282	274	1	7	220	–
Pszczynski.....	275	271	265	6	–	258	17
Raciborski.....	70	70	69	1	–	70	–
Rybnicki	170	168	150	14	4	170	–
Tarnogórski.....	264	262	243	11	8	248	16
Wodzisławski.....	264	260	259	–	1	264	–
Zawierciański.....	205	205	174	25	6	205	–
Żywiecki.....	446	446	445	1	–	374	–
Bielsko-Biała.....	512	506	444	23	39	344	163
Bytom	81	71	70	–	1	44	12
Chorzów	144	143	104	–	39	38	103
Częstochowa.....	486	486	416	35	35	269	86
Dąbrowa Górnicza.....	87	82	75	3	4	84	–
Gliwice	256	255	209	1	45	90	63
Jastrzębie-Zdrój.....	109	108	96	3	9	101	–
Jaworzno	91	91	90	–	1	55	36
Katowice	440	440	440	–	–	155	126
Mysłowice	94	94	94	–	–	84	10
Piekary Śląskie.....	26	26	26	–	–	14	–
Ruda Śląska	105	105	105	–	–	65	40
Rybnik.....	288	288	279	6	3	210	78
Siemianowice Śląskie.....	33	33	33	–	–	13	–
Sosnowiec	143	143	118	9	16	107	24
Świętochłowice.....	4	4	3	1	–	4	–
Tychy	371	368	270	1	97	126	152
Zabrze	131	131	131	–	–	35	–
Żory	131	131	124	7	–	109	1

Budynki oddane do użytkowania

Większość budynków stanowiły budynki mieszkalne. Dominowały w nich budynki jednorodzinne. Mieszkania oddawane były w budynkach realizowanych metodą tradycyjną udoskonaloną. Wypierała ona konsekwentnie metodę monolityczną. Oddawano głównie budynki 2-kondygnacyjne. Czas ich wznoszenia wykazywał duże zróżnicowanie zarówno terytorialne jak i w zależności od rodzaju inwestora.

Znaczące różnice można było zaobserwować w proporcji liczby i kubatury oddawanych budynków w powiązaniu z charakterem – mieszkalnym lub niemieszkalnym. Na rynku budynków niemieszkalnych kubatura przeważała nad ilością.

Struktura budynków oddanych do użytkowania w 2006 r.

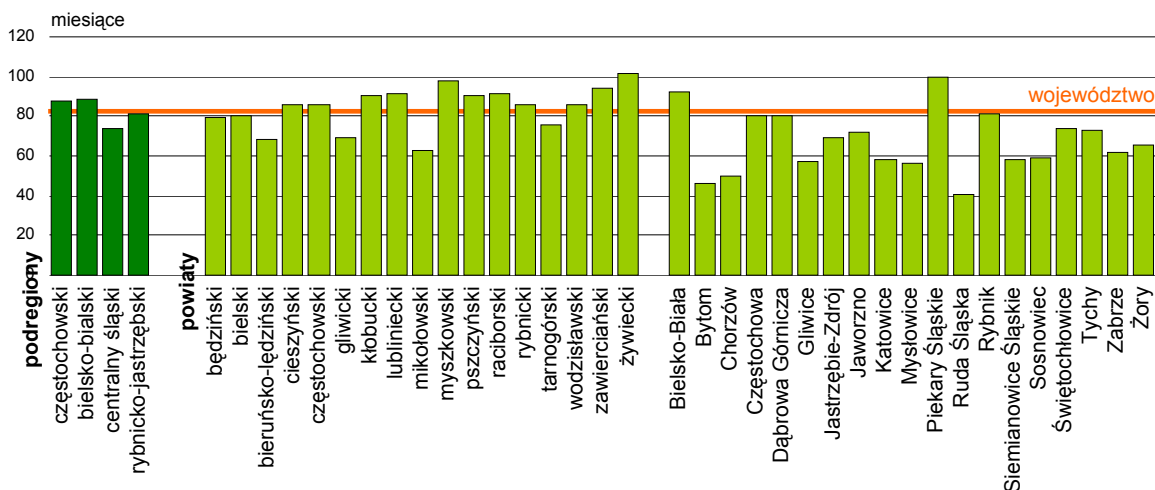


W 2006 r. na terenie województwa oddano do użytkowania 6010 nowych budynków mieszkalnych o łącznej kubaturze 4790,7 dam³ (przed rokiem 6293 budynki o łącznej kubaturze 4968,3 dam³). Spadek dotyczył budynków oddanych w miastach – o 8,3% mniej w porównaniu do 2005 r.

Nowe budynki mieszkalne zrealizowane przez inwestora indywidualnego to w 99% budynki jednorodzinne, w ponad 78% – o dwóch kondygnacjach, o przeciętnej powierzchni użytkowej 154,2 m² (w mieście – 158,8 m²; na wsi – 148,3 m²). Czas budowy wyniósł prawie 7 lat (80,9 miesiąca) i w porównaniu do 2005 r. wydłużył się o 4 miesiące.

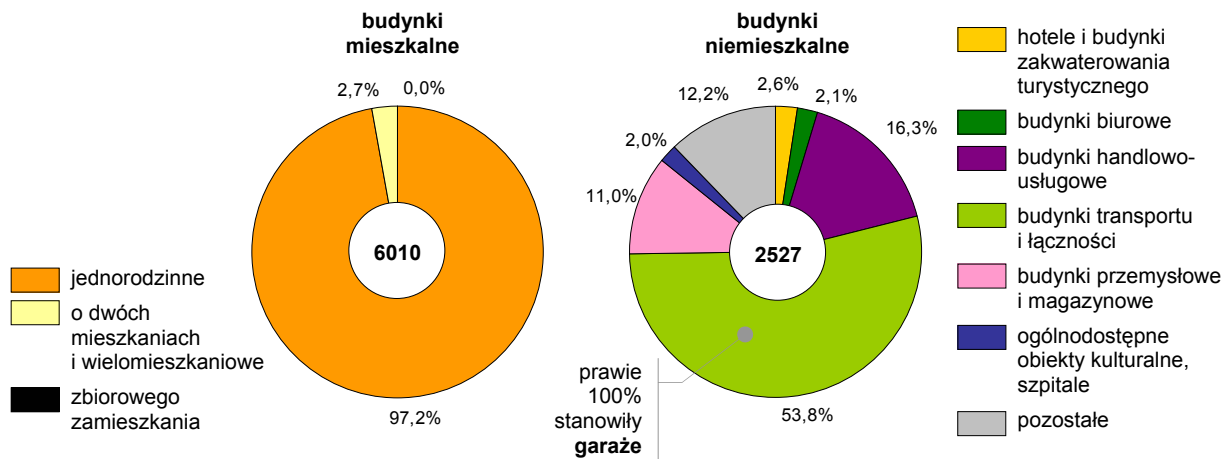
W budynkach realizowanych przez pozostałych inwestorów większość wznoszona była metodą tradycyjną udoskonaloną (metodą monolityczną zrealizowano tylko 0,6% mieszkań). Czas trwania budowy był znacznie krótszy i wyniósł prawie 2 lata (23,7 miesiąca). W roku poprzednim czas ten wyniósł 24,2 miesiąca.

Przeciętny czas trwania budowy nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym według podregionów i powiatów w 2006 r.



Prawie 30% ogólnej liczby budynków oddanych w województwie stanowiły budynki niemieszkalne. W 2006 r. oddano ich 2527, tj. o 4,9% więcej niż przed rokiem, ponad 80% zrealizowano w miastach.

Struktura budynków oddanych do użytkowania według rodzajów budynków w 2006 r.

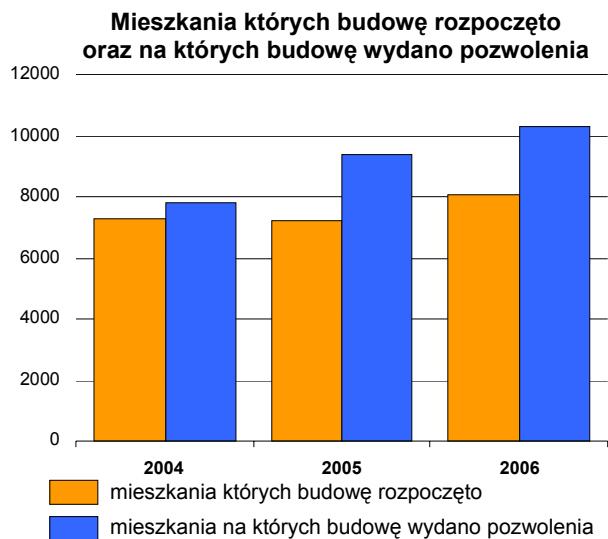


Wydane pozwolenia i mieszkania w budowie

Tendencje wzrostowe obserwowane od 2005 r. w zakresie liczby mieszkań rozpoczętych oraz uzyskanych pozwoleń na budowę pozwalają przypuszczać, że w najbliższych miesiącach i latach budownictwo mieszkaniowe osiągnie wyższe rezultaty. Wszystko wskazuje, że tendencje wzrostowe będą dotyczyły również segmentu budownictwa niemieszkaniowego.

W 2006 r. wydano pozwolenia na budowę 6769 nowych budynków mieszkalnych (w 2005 r. – 5565) o łącznej ilości mieszkań 9023 (tj. o 789 mieszkań – 9,6% więcej niż przed rokiem) i powierzchni 1208,7 tys. m² (wzrost o 19,8%). W skali kraju planowane przedsięwzięcia stanowią 5,6%. Prawie 72% mieszkań przewidziano do realizacji w budynkach jednorodzinnych.

Ponadto przewiduje się realizację 1284 mieszkań (w 2005 r. – 1163) w ramach pozwoleń wydanych na budowę nowych budynków niemieszkalnych i zbiorowego zamieszkania oraz rozbudowę budynków mieszkalnych i adaptację pomieszczeń niemieszkalnych. Spośród wszystkich nowych mieszkań na które uzyskano pozwolenia budowlane 72,9% będzie zrealizowanych przez inwestorów indywidualnych (przed rokiem 67,9%).



W 2006 r. inwestorzy rozpoczęli budowę 8062 mieszkań. W porównaniu z 2005 r. stanowiło to wzrost o 12,0% (o 862 mieszkania). Więcej mieszkań niż przed rokiem zrealizuje m. in. inwestor indywidualny (o 6,2%) oraz gminy (ponad 2,5-krotny wzrost). Coraz więcej inwestorów angażowało się w budowę mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (wzrost o 50,0%), zmniejszyła się natomiast liczba mieszkań w budowie, realizowana przez spółdzielnie oraz w budownictwie społecznym czynszowym.

W zakresie pozostałych obiektów budowlanych w 2006 r. wydano pozwolenia na budowę 3881 budynków niemieszkalnych o powierzchni użytkowej 1703,5 tys. m² (większej niż przed rokiem o 24,3%), natomiast liczba pozwoleń dotyczących budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej zwiększyła się do 2632, tj. o 12,2%.

Opracowanie: Małgorzata Góralczyk
Opracowanie graficzne: Andrzej Marks