



URZĄD STATYSTYCZNY
W KATOWICACH



ŚLĄSKI OŚRODEK
BADAŃ REGIONALNYCH

ul. Owocowa 3, 40-158 Katowice
email: SekretariatUsKce@stat.gov.pl
tel.: 32 779 12 00 fax: 32 779 13 00, 258 51 55
<http://katowice.stat.gov.pl/>

OPRACOWANIA SYGNALNE

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM W 2015 R.

Katowice, lipiec 2016 r.

Źródło informacji stanowią:

- w zakresie budynków i mieszkań oddanych do użytkowania – sprawozdanie o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w budynkach niemieszkalnych oddanych do użytkowania (formularz B-07) i sprawozdanie o budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania oraz domach letnich oddanych do użytkowania (formularz B-08),
- w zakresie mieszkań, których budowę rozpoczęto – meldunek o budownictwie mieszkaniowym (formularz B-06),
- w zakresie mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym – sprawozdanie o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych (formularz B-05).

Informacje o województwie, podregionach i powiatach oraz w podziale na miasta i wieś podano w każdorazowym podziale terytorialnym. W danych (wyrażonych w liczbach bezwzględnych i względnych) mogą wystąpić drobne rozbieżności w sumowaniu na ogółem wynikające z automatycznych zaokrągleń. Liczby te są poprawne merytorycznie.

Podstawowe pojęcia

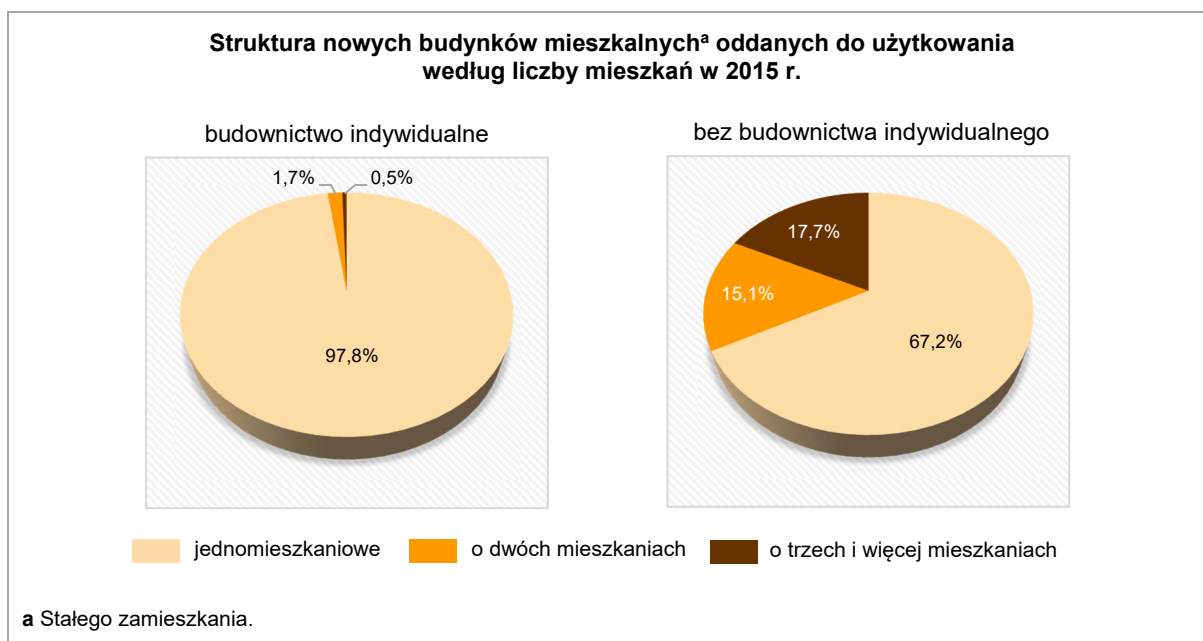
1. **Budynek** (na podstawie ustawy Prawo budowlane z dnia 7 VII 1994 r. (Dz. U. 2013, poz. 1409, z późniejszymi zmianami) jest to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
2. **Budynki mieszkalne** są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.
3. **Budynek mieszkalny jednorodzinny** to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
4. **Kubatura budynku** – objętość mierzona w m³ – liczona jest jako iloczyn powierzchni zabudowy i wysokości budynku od podłogi piwnic do podłogi strychu. Jeśli na poddaszu znajdują się pomieszczenia użytkowe (mieszkanie, pralnia, itp.), kubaturę tych pomieszczeń dolicza się do budynku. W przypadku rozbudowy budynku (obiektu) lub przekazania do eksploatacji tylko części budynku – podaje się kubaturę tylko tych części.
5. **Mieszkanie** jest to lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi – wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu; składający się z jednej lub kilku izb (lub zespołów izb) i pomieszczeń pomocniczych (takich jak: przedpokój, hol, łazienka, wc, garderoba, spiżarka, schowek). W budynkach zbiorowego zamieszkania za mieszkanie uznaje się tylko ten lokal, który przeznaczony jest na stałe zamieszkiwanie.
6. **Izba** jest to pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, o powierzchni nie mniejszej niż 4m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; do izb zalicza się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izby – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia – przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.

7. Przez **powierzchnię użytkową mieszkania** rozumie się powierzchnię następujących pomieszczeń w mieszkaniu lub w jednomieszkaniowym budynku mieszkalnym: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom mieszkańców (pracownie artystyczne, pomieszczenia rekreacyjne lub hobby) bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej mieszkania powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.
8. **Pozwolenie na budowę** (zgodnie z ustawą Prawo budowlane z dnia 7 VII 1994 r.) jest to decyzja administracyjna wydana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Na podstawie ustawy z dnia 20 II 2015 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 27 III 2015 r., poz. 443) w zakresie określonych inwestycji inwestorzy mogą dokonać zgłoszenia z projektem budowlanym zamiast wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę.
9. Prezentując dane o budynkach według ich rodzajów zastosowano Polską Klasyfikację Obiektów Budowlanych, wprowadzoną Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 XII 1999 r. (Dz. U. Nr 112, poz. 1316, z późniejszymi zmianami).
10. W odniesieniu do prezentowanych informacji o mieszkaniach zastosowano podział na następujące formy budownictwa:
 - **budownictwo indywidualne** – realizowane przez osoby fizyczne (bez względu na to, czy prowadzą działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem głównie na użytek własny inwestora bądź na sprzedaż lub wynajem;
 - **budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem** – realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy developerskie, gminy, spółdzielnie), bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego. Do tej formy budownictwa zalicza się również budownictwo towarzystw budownictwa społecznego, realizowane w celu osiągnięcia zysku (z wynajmu lokali użytkowych lub z komercyjnej sprzedaży mieszkań) – z przeznaczeniem w całości na budowę domów czynszowych;
 - **budownictwo spółdzielcze** – realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni;
 - **budownictwo komunalne** – głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach – realizowane w całości ze środków gminy;
 - **budownictwo zakładowe** – realizowane przez zakłady pracy sektora publicznego i prywatnego (bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego), z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów;
 - **budownictwo społeczne czynszowe** – realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego.
11. **Przeciętny (średni) czas trwania budowy budynków** obliczono jako średnią ważoną czasu trwania budowy nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania przyjmując jako wagi kubatury poszczególnych budynków.

Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

W 2015 r. na terenie województwa śląskiego oddano do użytkowania 7210 nowych budynków mieszkalnych, tj. o 7,6% więcej niż w 2014 r. Łączna kubatura wzniesionych budynków wyniosła 5635,5 tys. m³ i była większa o 3,9% w porównaniu z rokiem poprzednim (o 209,7 tys. m³). W miastach wybudowano 4004 budynki mieszkalne, tj. 55,5% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie, na wsi 3206 (44,5%).

Liczba nowych budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych stałego zamieszkania przekazanych do użytkowania w 2015 r. wyniosła 7146 (w 2014 r. – 6645), a ich kubatura 5597,7 tys. m³ (przed rokiem – 5392,2 tys. m³). Wśród nich zdecydowaną większość stanowiły budynki jednorodzinne (95,4%) z kubaturą 4713,3 tys. m³.



Tabl. 1. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania według rodzajów budynków

| Wyszczególnienie | | Ogółem | | Miasta | | Wieś | |
|---|-------------|-------------|---|-------------|---|-------------|---|
| | | budynki | kubatura ^a w m ³ | budynki | kubatura ^a w m ³ | budynki | kubatura ^a w m ³ |
| OGÓŁEM | 2014 | 6698 | 5577556 | 3652 | 3402958 | 3046 | 2174598 |
| | 2015 | 7210 | 5765384 | 4004 | 3513117 | 3206 | 2252267 |
| Jednorodzinne | 2014 | 6432 | 4615450 | 3403 | 2460917 | 3029 | 2154533 |
| | 2015 | 6877 | 4828426 | 3701 | 2621355 | 3176 | 2207071 |
| jednomieszkaniowe | 2014 | 6387 | 4603824 | 3394 | 2457834 | 2993 | 2145990 |
| | 2015 | 6816 | 4810495 | 3695 | 2620392 | 3121 | 2190103 |
| nieprzystosowane do stałego zamieszkania ^b | 2014 | 45 | 11626 | 9 | 3083 | 36 | 8543 |
| | 2015 | 61 | 17931 | 6 | 963 | 55 | 16968 |
| O dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe | 2014 | 258 | 928043 | 242 | 913627 | 16 | 14416 |
| | 2015 | 330 | 909686 | 302 | 876549 | 28 | 33137 |
| Zbiorowego zamieszkania | 2014 | 8 | 34063 | 7 | 28414 | 1 | 5649 |
| | 2015 | 3 | 27272 | 1 | 15213 | 2 | 12059 |

a Łącznie z kubaturą budynków rozbudowanych. **b** Domy letnie, domki wypoczynkowe oraz rezydencje wiejskie.

Inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania 6575 nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania (92,0% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie) o łącznej kubaturze 4681,1 tys. m³. Przeciętna kubatura budynku jednorodzinnego (jednomieszkańcowego) zrealizowanego w ramach tej formy budownictwa była o 9 m³ mniejsza niż w 2014 r. i wyniosła 700 m³. Poza budownictwem indywidualnym wybudowano 384 nowe budynki mieszkalne o łącznej kubaturze 213,1 tys. m³, a przeciętna kubatura budynku jednorodzinnego oddanego do użytkowania wyniosła 555 m³. W wyniku rozbudowy budynków już istniejących uzyskano dodatkowo 121,8 tys. m³ kubatury budynków mieszkalnych stałego zamieszkania (o 9,9% mniej niż w 2014 r.).

W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona metoda wznoszenia budynków. Tą metodą wybudowano 99,0% wszystkich budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2015 r., w technologii konstrukcji drewnianych wybudowano 73 budynki.

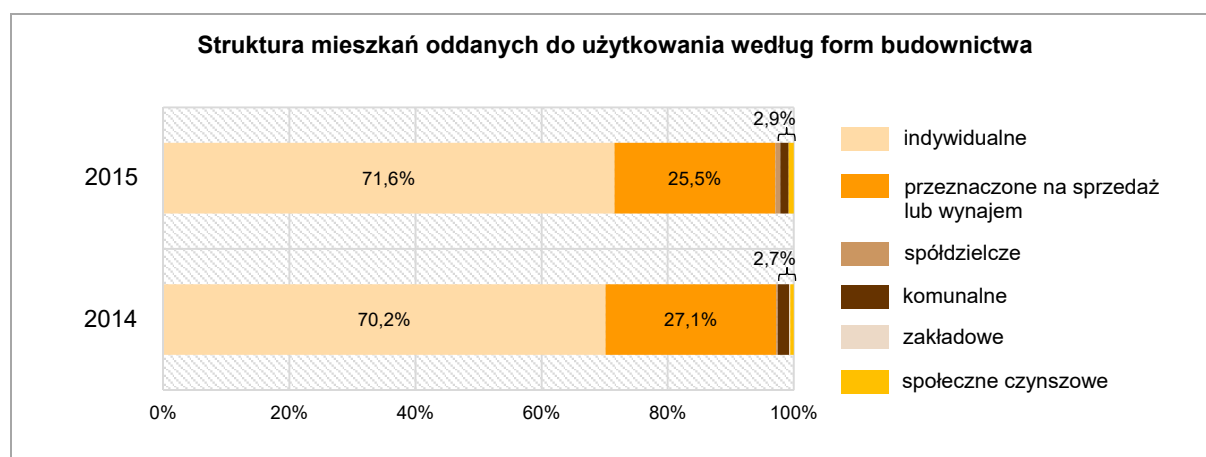
Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego wyniósł w województwie śląskim 48,8 miesiąca. Budynki przeznaczone na sprzedaż lub wynajem oddane w 2015 r. wznoszono w czasie ponad 2-krotnie krótszym (20,8 miesiąca) niż wybudowane w budownictwie indywidualnym przeznaczonym na potrzeby własne (55,3 miesiąca).

Mieszkania oddane do użytkowania

W 2015 r. w województwie śląskim przekazano do użytkowania 10152 mieszkania, tj. o 4,1% więcej niż przed rokiem. W miastach zrealizowano 67,4% spośród wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania, a na wsi 32,6% (przed rokiem odpowiednio: 67,7% i 32,3% spośród 9749). Ponad 58% mieszkań oddanych w miastach stanowiły mieszkania budownictwa indywidualnego, a ich liczba wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 7,0%. Na wsi liczba oddanych do użytkowania mieszkań była o 5,2% wyższa w porównaniu z 2014 r. Mieszkania oddane w budownictwie indywidualnym stanowiły 98,7% wszystkich mieszkań oddanych na wsi.

Tabl. 2. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2015 r.

| Wyszczególnienie | Ogółem | Miasta | Wieś | Ogółem | Miasta | Wieś |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | w liczbach bezwzględnych | | | 2014 = 100 | | |
| O G Ó Ł E M | 10152 | 6839 | 3313 | 104,1 | 103,6 | 105,2 |
| Indywidualne | 7265 | 3994 | 3271 | 106,3 | 107,0 | 105,4 |
| Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem | 2589 | 2547 | 42 | 98,1 | 98,2 | 91,3 |
| Spółdzielcze | 80 | 80 | – | 333,3 | 333,3 | x |
| Komunalne | 135 | 135 | – | 75,0 | 75,0 | x |
| Spółeczne czynszowe | 83 | 83 | – | 150,9 | 150,9 | x |

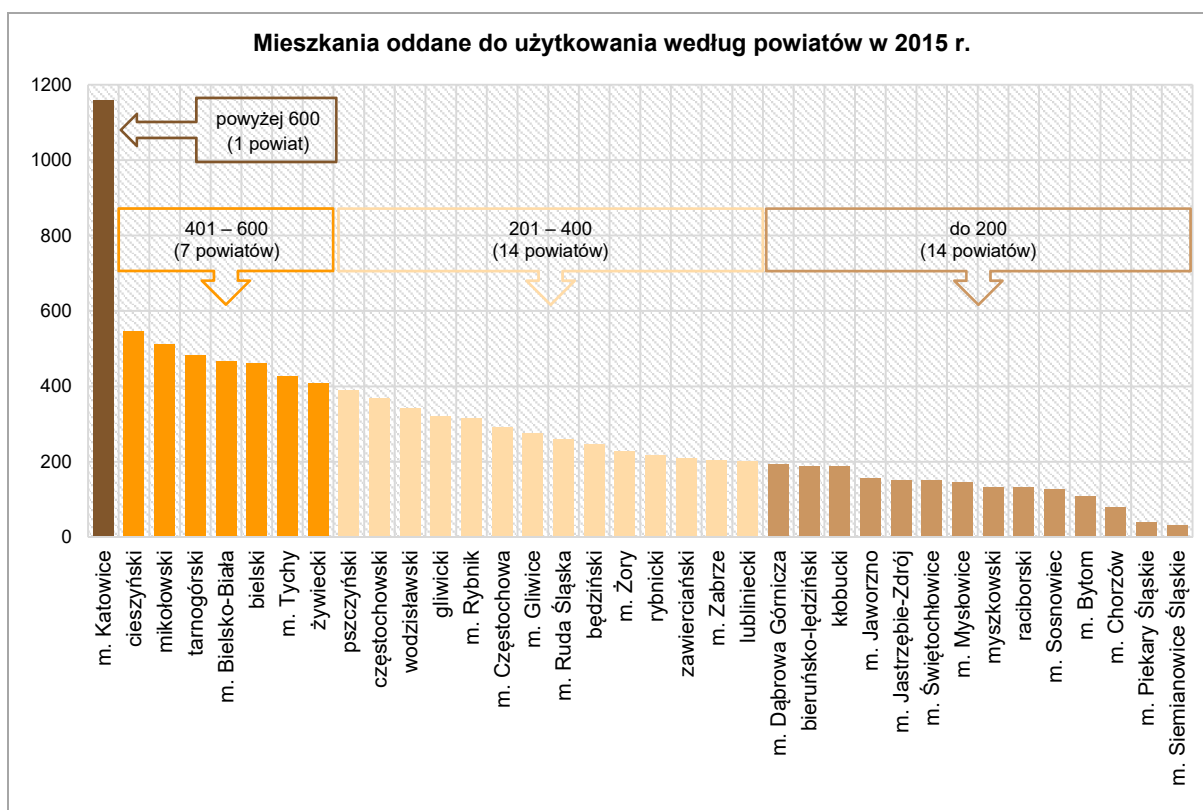


Wśród mieszkań oddanych do użytkowania w 2015 r. dominowało tradycyjnie budownictwo indywidualne; jego udział wzrósł w ujęciu rocznym o 1,5 p. proc. Zmniejszył się natomiast udział budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (o 1,6 p. proc.).

W miastach inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania 3994 mieszkania (58,4% ogółu oddanych mieszkań), w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem oddano 2547 mieszkań (37,2%), a w budownictwie komunalnym 135 (2,0%). Na budownictwo społeczne czynszowe i spółdzielcze przypadają łącznie 2,4% mieszkań zrealizowanych w miastach (163 mieszkania). Na wsi blisko 99% mieszkań zostało oddanych do użytkowania przez inwestorów indywidualnych.

W 2015 r. wzrosła w porównaniu z 2014 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie: indywidualnym – o 429 (o 6,3%), spółdzielczym – o 56 (o 233,3%) i społecznym czynszowym – o 28 (o 50,9%). W budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem odnotowano spadek liczby oddanych mieszkań – o 51 (o 1,9%). Mniej mieszkań oddano również w budownictwie komunalnym – o 45 (o 25,0%).

Efekty budownictwa mieszkaniowego w przekroju terytorialnym pokazują, że najwięcej mieszkań zrealizowali w 2015 r. inwestorzy w Katowicach (11,4% mieszkań oddanych w województwie), powiecie cieszyńskim (5,4%), mikołowskim (5,0%) i tarnogórskim (4,7%). Najmniej mieszkań oddano do użytkowania w Siemianowicach Śląskich (0,3%), Piekarach Śląskich (0,4%) i Chorzowie (0,8%).

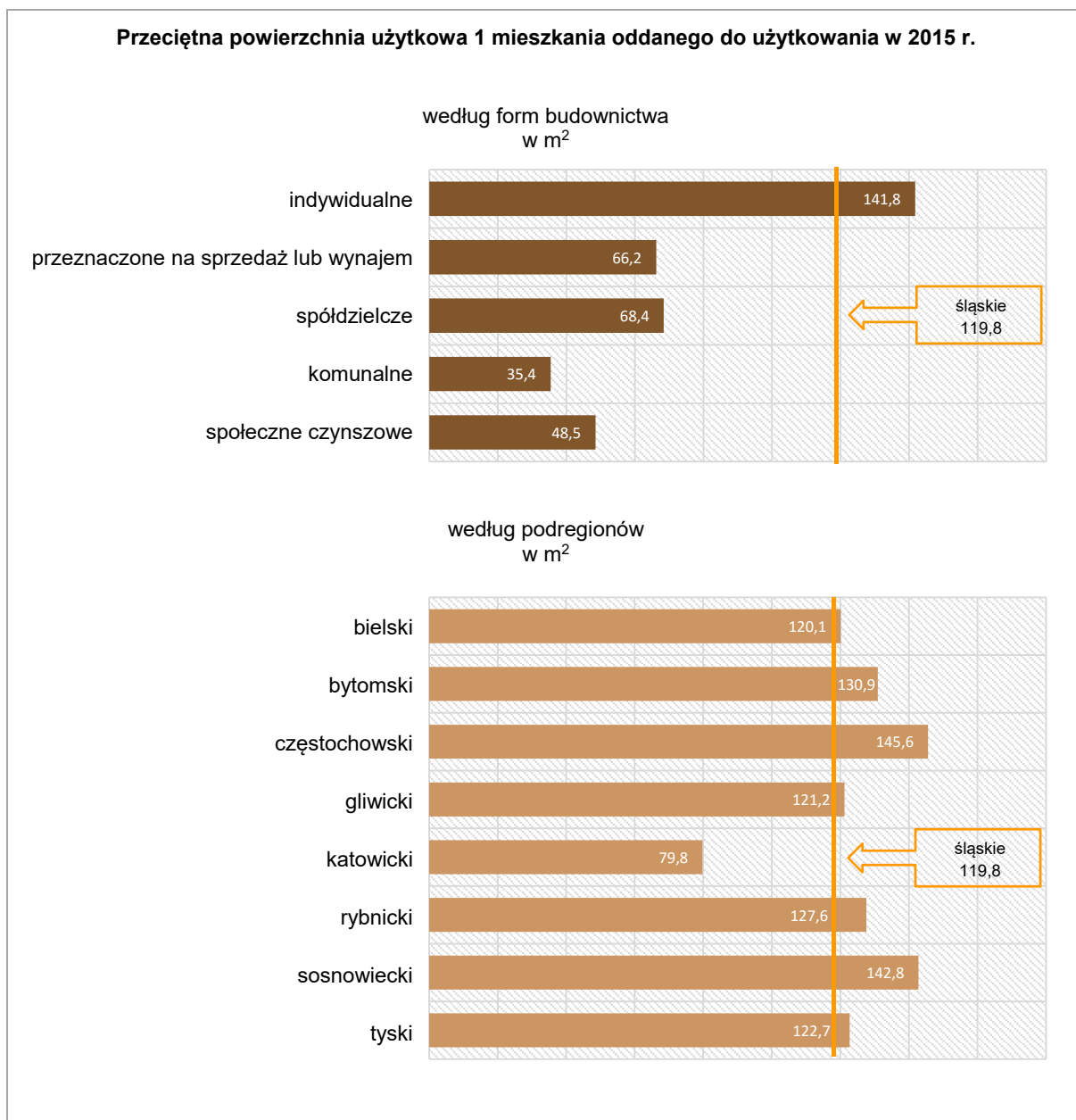


Standard mieszkań oddanych do użytkowania

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w województwie śląskim w 2015 r. wyniosła 1215,8 tys. m² i była o 37,0 tys. m² większa niż w 2014 r. (wzrost o 3,1%).

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do użytkowania w tym okresie wyniosła 119,8 m², tj. o 1,1 m² mniej niż w 2014 r., przy czym w budownictwie indywidualnym była ona największa – 141,8 m² (o 1,6 m² mniej), natomiast w budownictwie komunalnym najmniejsza – 35,4 m² (o 3,4 m² mniej). W miastach przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania wyniosła 108,9 m² i była o 0,9 m² mniejsza niż w 2014 r. Na wsi przeciętna powierzchnia 1 mieszkania była mniejsza niż w roku poprzednim o 2,0 m² i wyniosła 142,3 m².

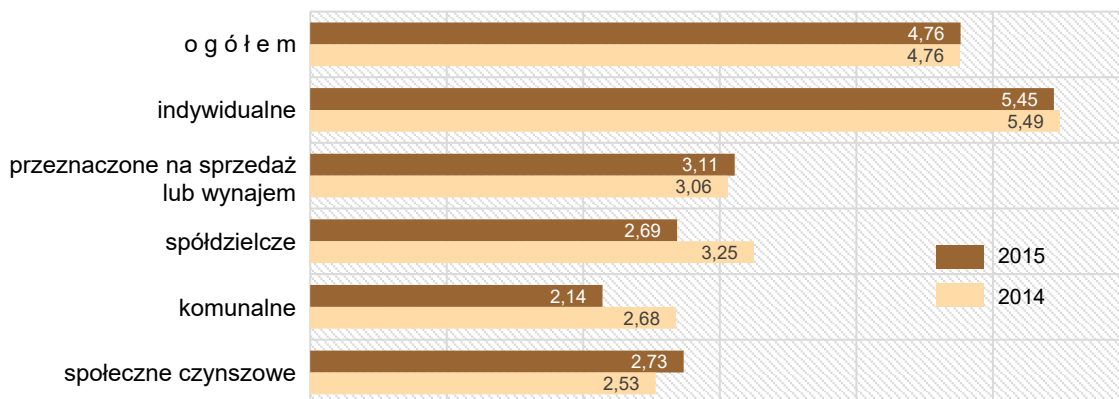
Biorąc pod uwagę przekrój terytorialny, największą przeciętną powierzchnię mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano w powiatach: myszkowskim (167,2 m²), wodzisławskim (162,8 m²) i raciborskim (159,3 m²). Najmniejsze pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddano w Katowicach (63,2 m²), Świętochłowicach (69,6 m²) i Tychach (85,2 m²).



Przeciętne mieszkanie oddane do użytkowania na terenie województwa śląskiego w 2015 r. posiadało 4,76 izby, podobnie jak w 2014 r.; w miastach – 4,40 (4,38 w 2014 r.), a na wsi – 5,51 (5,55 w 2014 r.). Największą przeciętną liczbą izb charakteryzowały się mieszkania przekazane do użytkowania w powiecie wodzisławskim (5,87), bieruńsko-łędzińskim (5,76) i będzińskim (5,72), a najmniejszą w Katowicach (2,96), Tychach (3,46) i Zabrze (3,82).

Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w 2015 r. były wyposażone w wodociąg, kanalizację, łazienkę i w centralne ogrzewanie. Gaz z sieci posiadały 4432 mieszkania (43,7% mieszkań oddanych do użytkowania), a ciepłą wodę dostarczaną centralnie – 1520 (15,0%) – prawie wszystkie na terenie miast. W porównaniu z 2014 r. wzrósł odsetek nowych mieszkań z dostępem do sieci kanalizacyjnej (o 1,4 p. proc. do 82,6%) oraz wyposażonych w ciepłą wodę dostarczaną centralnie (o 2,8 p. proc. do 15,0%).

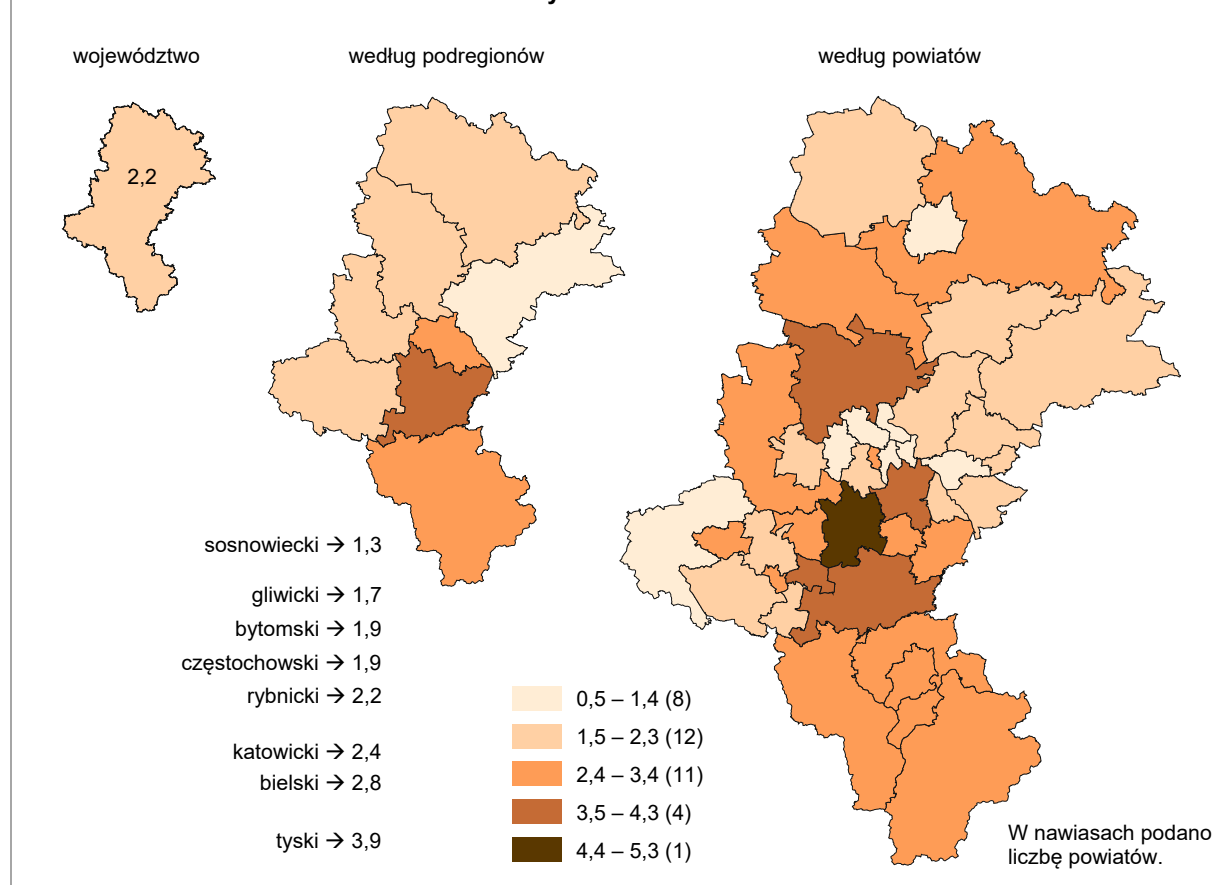
Przeciętna liczba izb w mieszkaniach oddanych do użytkowania według wybranych form budownictwa



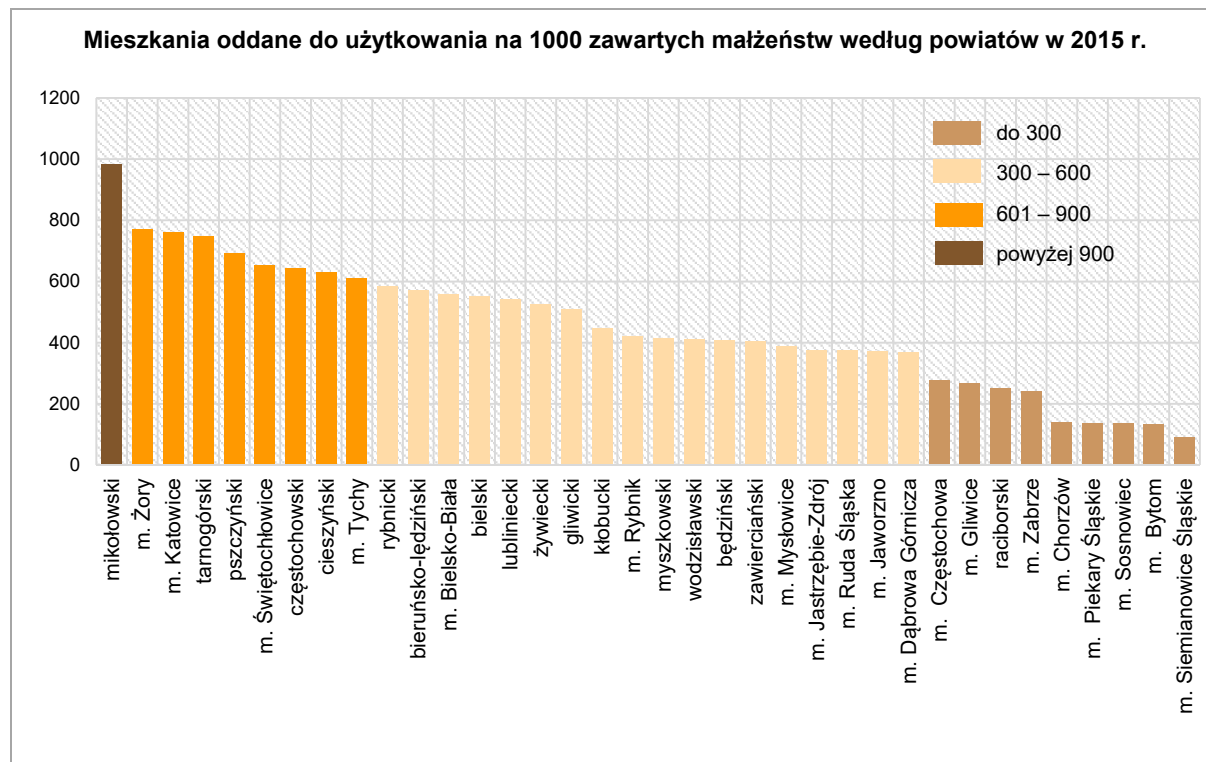
Wskaźniki charakteryzujące budownictwo mieszkaniowe

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności oraz liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw należą do mierników określających natężenie budownictwa mieszkaniowego. W 2015 r. w województwie śląskim na 1000 ludności przypadało 2,2 mieszkania oddanego do użytkowania (2,1 w 2014 r.). Wskaźnik ten był wyższy na wsi niż w miastach i wyniósł odpowiednio 3,2 i 1,9 (rok wcześniej: 3,0 i 1,9). Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności oddano w powiecie mikołowskim (5,3), Katowicach (3,9) i Żorach (3,7). W pięciu miastach na prawach powiatu: Bytomiu, Chorzowie, Piekarach Śląskich, Siemianowicach Śląskich i Sosnowcu oddano po mniej niż 1 mieszkaniu na 1000 ludności.

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 2015 r.

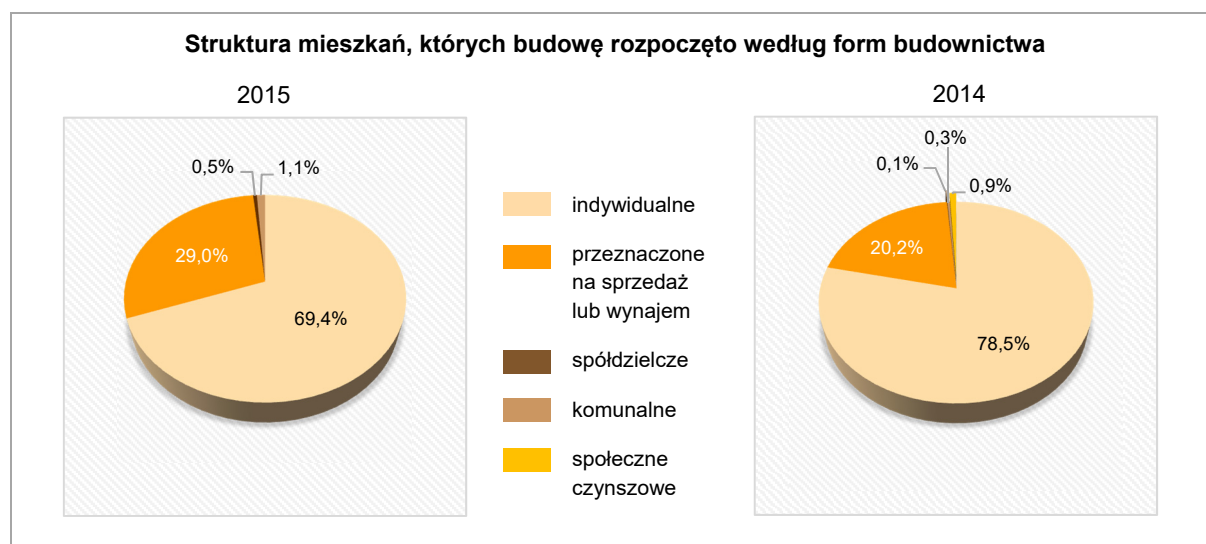


Na 1000 zawartych małżeństw w 2015 r. przypadają 454 mieszkania oddane do użytkowania (wobec 428 w 2014 r.), przy czym w miastach – 395, a na wsi – 657. Najwyższą wartość wskaźnik osiągnął w powiecie mikołowskim – 983 mieszkania na 1000 zawartych małżeństw oraz w Żorach (770), Katowicach (760) i powiecie tarnogórskim (747), a najniższą w Siemianowicach Śląskich (89), Bytomiu (134) oraz w Sosnowcu i Piekarach Śląskich (po 137).



Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W 2015 r. w województwie śląskim rozpoczęto budowę 11066 mieszkań, tj. o 19,9% więcej niż w 2014 r. W porównaniu z rokiem poprzednim zwiększyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w budownictwie: przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 1350), indywidualnym (o 427), komunalnym (o 100) oraz spółdzielczym (o 49). Najwięcej rozpoczętych budów zlokalizowanych było w Katowicach – 1365 oraz na terenie powiatu bielskiego – 655 i Bielska-Białej – 606, natomiast najmniej w Siemianowicach Śląskich – 63, Bytomiu – 70 oraz Świętochłowicach – 71.



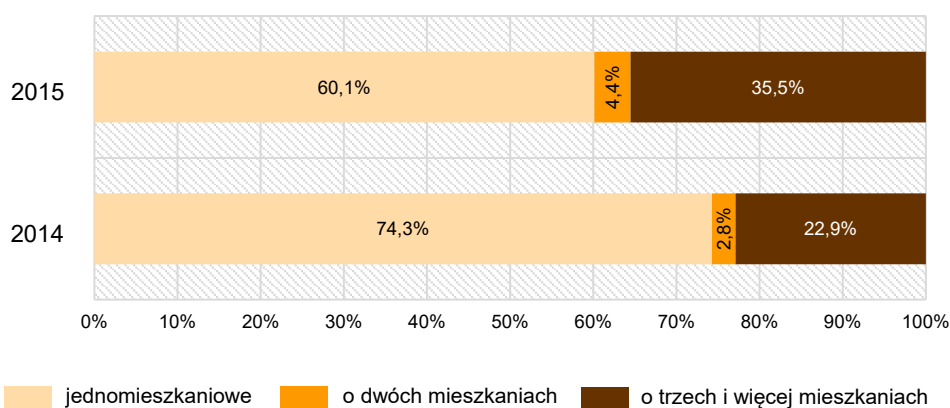
Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy mieszkań

W 2015 r. wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym budowy 13594 mieszkań (o 31,8% więcej niż w 2014 r.), z tego 93,0% w nowych budynkach. Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na budowę 8984 mieszkań (o 19,7% więcej niż rok wcześniej). Biorąc pod uwagę przekrój terytorialny województwa, najczęściej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym zlokalizowanych było w Katowicach – 1880, Gliwicach – 767, Bielsku-Białej – 704 i powiecie bielskim – 702, a najmniej w Piekarach Śląskich – 69, Świętochłowicach – 83 i Siemianowicach Śląskich – 99.

Tabl. 3. **Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2015 r.**

| Wyszczególnienie | Ogółem | 2014 = 100 | Z ogółem – budownictwo indywidualne |
|--|--------------|--------------|---|
| OGÓŁEM | 13594 | 131,8 | 8984 |
| W nowych budynkach mieszkalnych | 12643 | 133,6 | 8424 |
| jednorodzinnych | 7605 | 108,2 | 6975 |
| o dwóch mieszkaniach | 550 | 205,2 | 296 |
| o trzech i więcej mieszkaniach | 4488 | 207,3 | 1153 |
| Uzyskane z: | | | |
| rozbudowy budynków mieszkalnych | 324 | 83,3 | 324 |
| adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych | 612 | 133,9 | 224 |
| budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych | 15 | 150,0 | 12 |

Struktura mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym



Opracowanie: Katarzyna BORKOWSKA, Elżbieta PANASIUK
 Opracowanie graficzne i wersja elektroniczna: Andrzej MARKS
 Śląski Ośrodek Badań Regionalnych