



Urząd Statystyczny
w Katowicach



Śląski Ośrodek
Badań Regionalnych

ul. Owocowa 3, 40 – 158 Katowice
e-mail: SekretariatUsKce@stat.gov.pl
tel.: 32 779 12 00 fax: 32 779 13 00, 258 51 55

OPRACOWANIA SYGNALNE

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM W 2013 R.



Katowice, wrzesień 2014 r.

Źródło informacji stanowiły:

- 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 – sprawozdanie o wydanych pozwoleniach na budowę 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 lipca 1994 r., Dz. U. 1994 Nr 89, poz. 414) 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. Jako **budynek mieszkalny jednorodzinny** należy rozumieć 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 m^3 – 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, spiżarnia, schowek). W budynkach zbiorowego zamieszkania, za mieszkanie uznaje się tylko ten lokal, który przeznaczony jest na stałe zamieszkiwanie właściciela, zarządcy lub pracowników obiektu i ich rodzin prowadzących odrębne gospodarstwa domowe.

6. **Izba** jest to pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, o powierzchni nie mniejszej niż $4m^2$, 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 gospodarczemu 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** jest to decyzja administracyjna wydana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Prezentowane dane dotyczą decyzji ostatecznych.

9. Prezentując dane o budynkach według ich rodzajów zastosowano Polską Klasyfikację Obiektów Budowlanych, wprowadzoną Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30.12.1999 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 (prowadzące i nie prowadzące działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny lub na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego pracowników bądź na sprzedaż lub wynajem (w celu osiągnięcia zysku);

budownictwo spółdzielcze – realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni;

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 komunalne – głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach – realizowane w całości ze środków gminy;

budownictwo społeczne czynszowe – realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego;

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.

11. **Przeciętny (średni) czas trwania budowy budynków** obliczono jako średnią ważoną czasu trwania budowy budynków oddanych do użytkowania przyjmując jako wagi kubaturę poszczególnych budynków.

Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

W 2013 r. w województwie śląskim przekazano do użytkowania 7591 nowych budynków mieszkalnych, tj. o 442 więcej niż w 2012 r. (o 6,2%). Łączna kubatura oddanych budynków wyniosła 6063,1 tys. m³ i była większa w porównaniu z rokiem poprzednim o 528,8 tys. m³ (o 9,6%). W miastach oddano do użytkowania 3947 budynków mieszkalnych, tj. 52,0% wszystkich budynków mieszkalnych oddanych w województwie, a na wsi 3644 (48,0%). Zdecydowaną większość nowych budynków mieszkalnych stanowiły budynki jednorodzinne przeznaczone do stałego zamieszkania (95,7%). Prawie 96% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie, tj. 7255 nowych budynków o łącznej kubaturze 5255,5 tys. m³ oddali do użytkowania inwestorzy indywidualni. Dodatkowa kubatura otrzymana w wyniku rozbudowy budynków mieszkalnych stałego zamieszkania w 2013 r. wyniosła 150,5 tys. m³ i była o 28,8% większa niż w 2012 r.

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	2012	7149	5659127	3878	3443438	3271	2215689
	2013	7591	6219488	3947	3630775	3644	2588713
Jednorodzinne	2012	6902	4835703	3646	2645904	3256	2189799
	2013	7347	5297823	3728	2756416	3619	2541407
jednomieszkaniowe	2012	6821	4816610	3641	2644217	3180	2172393
	2013	7268	5275082	3714	2750899	3554	2524183
nieprzystosowane do stałego zamieszkania ^b .	2012	81	19093	5	1687	76	17406
	2013	79	22741	14	5517	65	17224
O dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe	2012	238	775444	225	758065	13	17379
	2013	224	796044	204	776133	20	19911
Zbiorowego zamieszkania .	2012	9	47980	7	39469	2	8511
	2013	20	125621	15	98226	5	27395

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

W budownictwie mieszkaniowym, podobnie jak w kraju, dominowała tradycyjna udoskonalona metoda wznoszenia budynków. Tą metodą wybudowano ponad 99% wszystkich budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2013 r. Wzniesiono 5 budynków metodą monolityczną oraz 49 konstrukcji drewnianych.

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu zgłoszenia oddania budynku do użytkowania, wyniósł w województwie śląskim 54,4 miesiąca. Budynki przeznaczone na sprzedaż lub wynajem oddane w 2013 r. wznoszono w czasie ponad 2-krotnie krótszym (tj. w 26,9 miesiąca) niż wybudowane w budownictwie indywidualnym przeznaczonym na potrzeby własne (59,3 miesiąca).

Mieszkania oddane do użytkowania

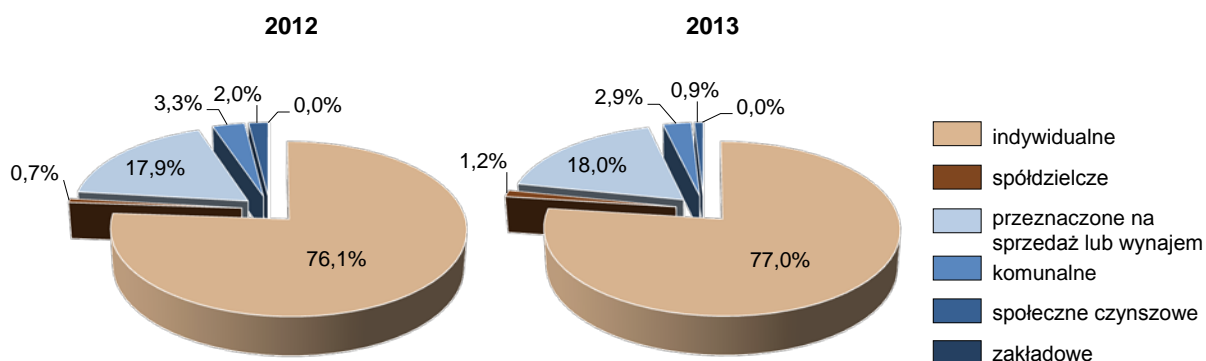
W 2013 r. na terenie województwa śląskiego oddano do użytkowania 10381 mieszkań, tj. o 6,5% więcej niż w 2012 r. Spośród ogółu nowych mieszkań przekazanych do użytkowania 64,1% zrealizowano w miastach, a 35,9% na wsi (przed rokiem odpowiednio: 66,1% i 33,9% spośród 9744). Przyrost liczby nowych mieszkań w porównaniu z 2012 r. był większy na wsi niż w mieście odpowiednio o 12,7% i 3,4%.

Tabl. 2. **Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2013 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Miasta	Wieś	Ogółem	Miasta	Wieś
	2013			2012 = 100		
OGÓŁEM	10381	6657	3724	106,5	103,4	112,7
Indywidualne	7988	4280	3708	107,7	103,5	112,9
Spółdzielcze	128	128	–	188,2	188,2	–
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	1869	1854	15	107,2	106,7	300,0
Komunalne	303	303	–	93,8	98,1	x
Spółeczne czynszowe	92	92	–	48,2	48,2	–
Zakładowe	1	–	1	100,0	x	x

W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa zaszły niewielkie zmiany w porównaniu z 2012 r. Dominowało budownictwo indywidualne, którego udział w ujęciu rocznym wzrósł o 0,9 p. proc. Większy był udział budownictwa spółdzielczego (o 0,5 p. proc.) oraz przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (o 0,1 p. proc.). Zmniejszył się natomiast udział budownictwa społecznego czynszowego (o 1,1 p. proc.) oraz komunalnego (o 0,4 p. proc.).

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa

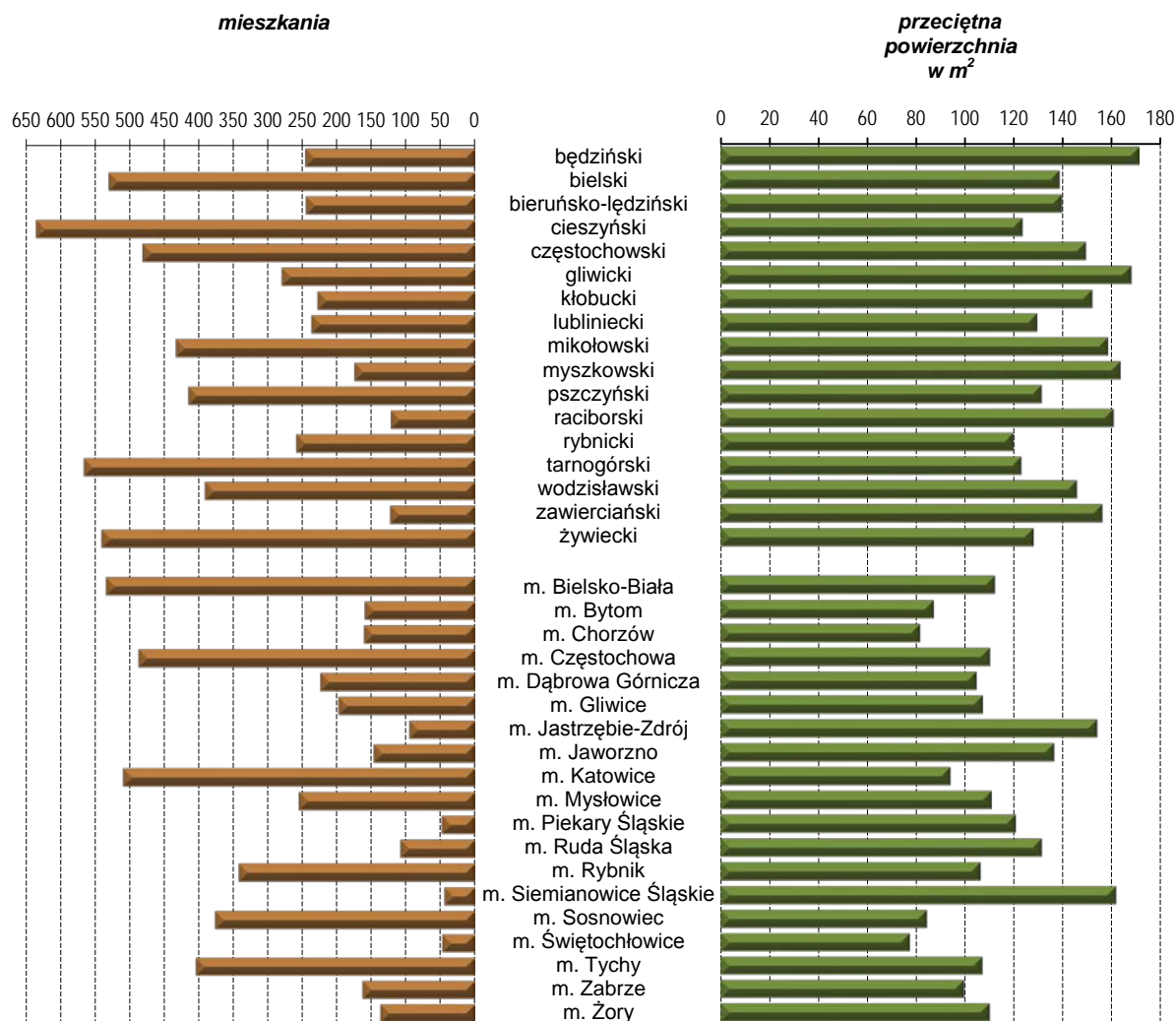


W miastach inwestorzy indywidualni przekazali do użytkowania 4280 mieszkań (64,3% ogółu oddanych mieszkań), w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem oddano 1854 mieszkania (27,9%), a w budownictwie komunalnym 303 (4,6%). Najmniejszy udział na terenach miejskich miało budownictwo społeczne czynszowe i spółdzielcze – odpowiednio 1,4% i 1,9%. Na wsi budownictwo indywidualne stanowiło 99,6% wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań.

Więcej mieszkań niż w 2012 r. przekazali do użytkowania inwestorzy indywidualni – o 570 i budujący na sprzedaż lub wynajem – o 126. Lepsze efekty odnotowano także w budownictwie spółdzielczym – o 60 mieszkań więcej. Mniej mieszkań oddano do użytkowania w budownictwie społecznym czynszowym – o 99 i komunalnym – o 20.

Biorąc pod uwagę efekty budownictwa mieszkaniowego w przekroju terytorialnym, w 2013 r. najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w powiatach: cieszyńskim (6,1% mieszkań oddanych w województwie), tarnogórskim (5,5%), żywieckim i Bielsku-Białej (po 5,2%) oraz powiecie bielskim (5,1%). Najmniej mieszkań przekazali do użytkowania inwestorzy w Siemianowicach Śląskich (0,4%) oraz Świętochłowicach i Piekarach Śląskich (po 0,5%).

Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2013 r.



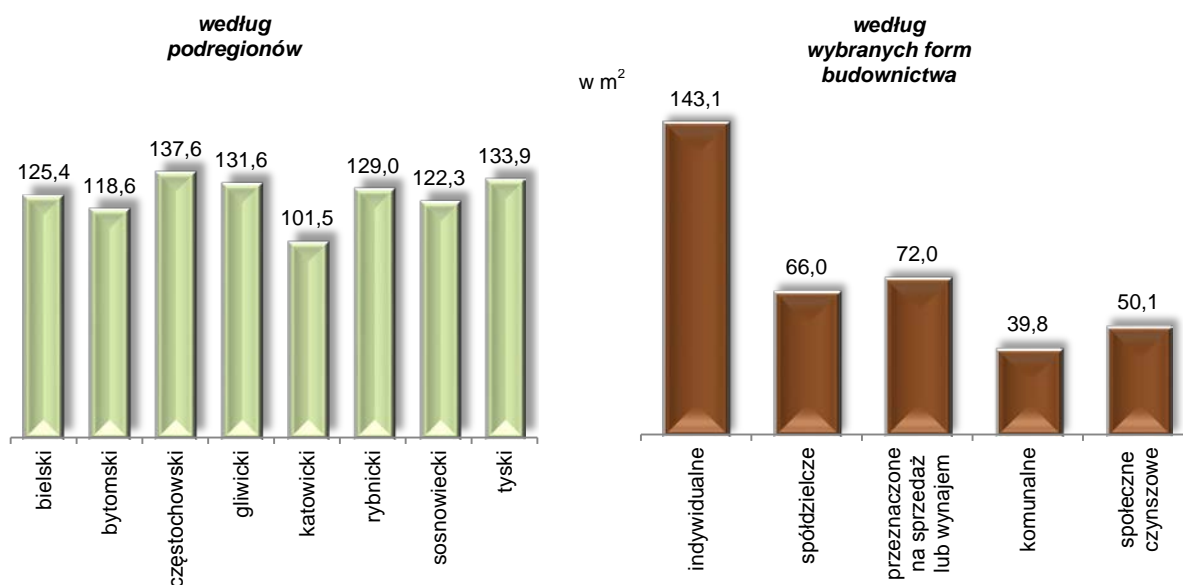
Standard mieszkań oddanych do użytkowania

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w województwie śląskim w 2013 r. była o 75,5 tys. m² (o 6,1%) większa niż w 2012 r. i wyniosła 1302,7 tys. m².

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do użytkowania w analizowanym okresie wyniosła 125,5 m² (o 0,5 m² mniej niż w 2012 r.), przy czym w budownictwie indywidualnym była ona największa – 143,1 m² (o 0,3 m² mniej), natomiast w budownictwie komunalnym najmniejsza – 39,8 m² (mniej o 11,5 m²). W miastach przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania wyniosła 114,7 m² i była mniejsza niż w 2012 r. o 2,3 m². Na wsi przeciętna powierzchnia 1 mieszkania była większa niż w roku poprzednim o 1,5 m² i wyniosła 144,8 m².

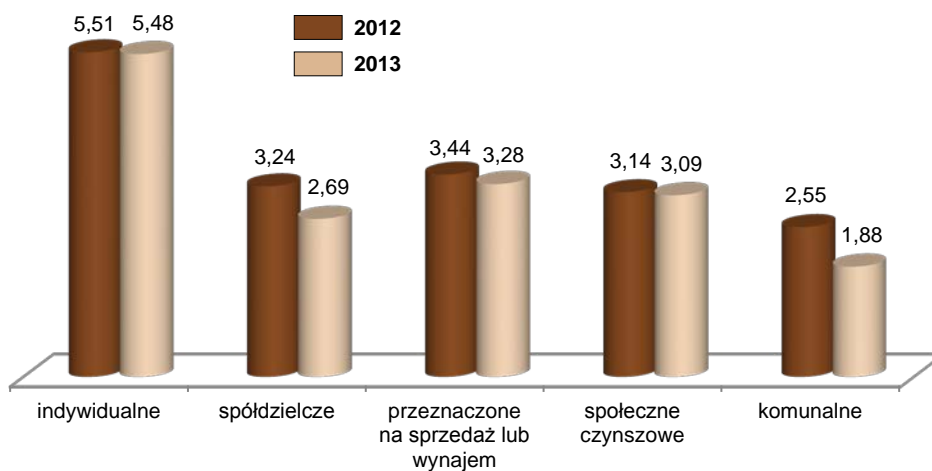
Biorąc pod uwagę przekrój terytorialny, największą przeciętną powierzchnię mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano w powiatach: będziańskim (171,2 m²), gliwickim (167,8 m²), myszkowskim (163,4 m²) oraz Siemianowicach Śląskich (161,6 m²). Najmniejsze pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddano w Świętochłowicach (77,3 m²), Chorzowie (81,5 m²) i Sosnowcu (84,3 m²).

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w 2013 r.



Przeciętne mieszkanie oddane do użytkowania na terenie województwa śląskiego w 2013 r. posiadało 4,93 izby (4,98 izby w 2012 r.); w miastach – 4,55 (4,65 w 2012 r.), a na wsi – 5,59 (5,61 w 2012 r.). Największą przeciętną liczbą izb charakteryzowały się mieszkania przekazane do użytkowania w Jastrzębiu-Zdroju (5,95), powiecie mikołowskim (5,89) i Siemianowicach Śląskich (5,87), a najmniejszą w Świętochłowicach (3,21), Katowicach (3,72) i Sosnowcu (3,76).

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

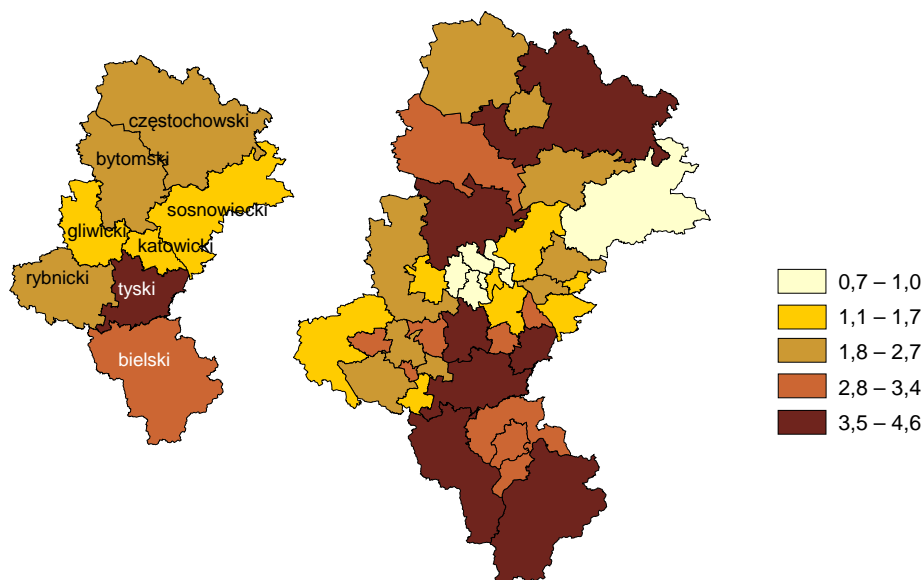


Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w 2013 r. były wyposażone w wodociąg, ustęp splukiwany i łazienkę oraz centralne ogrzewanie. Gaz z sieci posiadały 4783 mieszkania (46,1% mieszkań oddanych do użytkowania), a ciepłą wodę dostarczaną centralnie – 779 (7,5%). W porównaniu z 2012 r. zmniejszył się odsetek mieszkań wyposażonych w ciepłą wodę dostarczaną centralnie o 3,7 p. proc. oraz wyposażonych w gaz z sieci o 3,2 p. proc. W gaz z sieci wyposażonych było 52,7% mieszkań oddanych do użytkowania w miastach oraz 34,3% na wsi. W ciepłą wodę dostarczaną centralnie wyposażonych było 11,5% mieszkań oddanych do użytkowania w miastach i 0,4% na wsi.

Wskaźniki charakteryzujące budownictwo mieszkaniowe

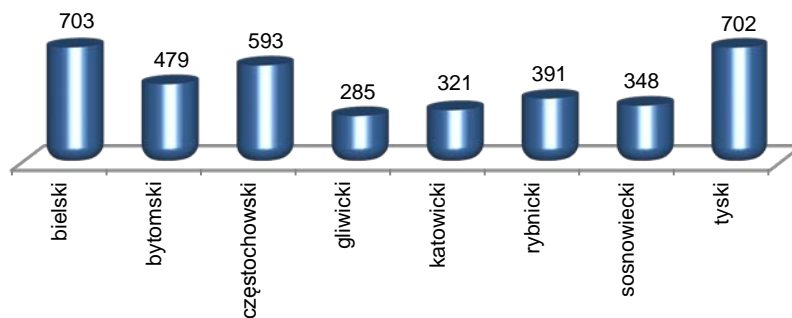
Miernikami określającymi natężenie budownictwa mieszkaniowego są: liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności oraz liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw. W 2013 r. w województwie śląskim na 1000 ludności przypadało 2,3 mieszkania oddanego do użytkowania (2,1 w 2012 r.). Wskaźnik ten był wyższy na wsi niż w miastach i wyniósł odpowiednio 3,6 i 1,9 (rok wcześniej: 3,2 i 1,8). Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności oddano w powiecie mikołowskim (4,5), bieruńsko-lędzińskim (4,2) i tarnogórskim (4,1). W sześciu miastach na prawach powiatu: Siemianowicach Śląskich, Rudzie Śląskiej, Piekarach Śląskich, Świętochłowicach, Zabrzju i Bytomiu oddano mniej niż 1 mieszkanie na 1000 ludności.

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według podregionów i powiatów w 2013 r.



Na 1000 zawartych małżeństw w 2013 r. przypadało 467 mieszkań oddanych do użytkowania (wobec 391 w 2012 r.), przy czym w miastach – 390, a na wsi – 721. Najwyższą wartość wskaźnik osiągnął w powiatach: mikołowskim (879 mieszkań na 1000 zawartych małżeństw), tarnogórskim (846) i częstochowskim (834), a najniższą w Siemianowicach Śląskich (138), Rudzie Śląskiej (151) i Piekarach Śląskich (177).

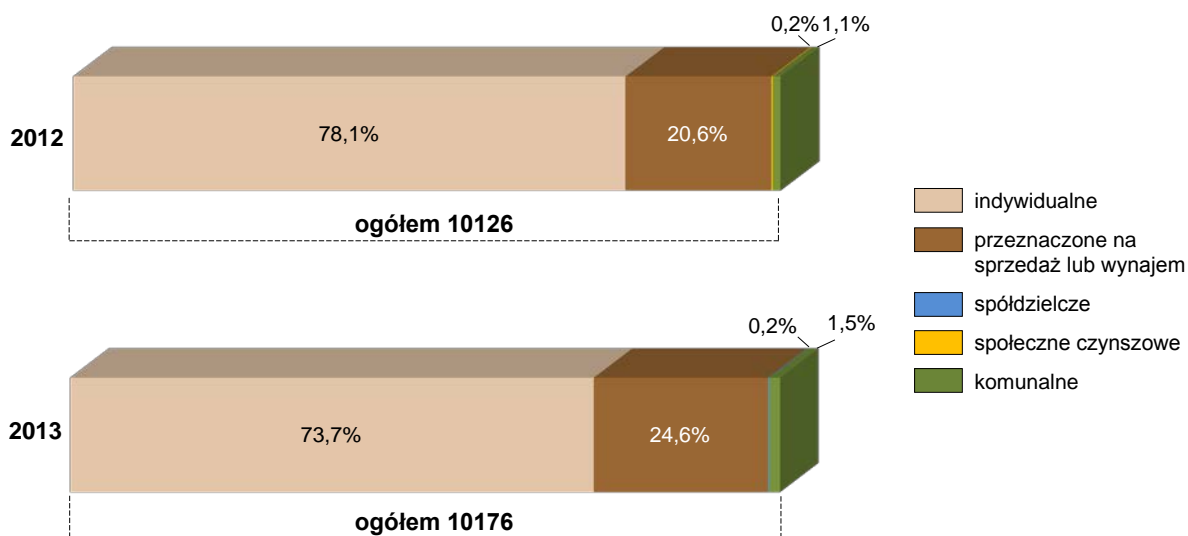
Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw według podregionów w 2013 r.



Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W 2013 r. w województwie śląskim rozpoczęto budowę 10176 mieszkań, tj. o 50 mieszkań więcej niż w 2012 r. (o 0,5%). W porównaniu z rokiem poprzednim liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 424), w budownictwie komunalnym (o 43) oraz spółdzielczym (o 24), natomiast spadła w budownictwie indywidualnym (o 425). Najwięcej rozpoczętych budów zlokalizowanych było w Katowicach – 1334 oraz na terenie powiatu bielskiego – 590 i cieszyńskiego – 586, natomiast najmniej w Siemianowicach Śląskich – 22, Świętochłowicach – 39, Piekarach Śląskich – 65 i Bytomiu – 66.

Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według form budownictwa



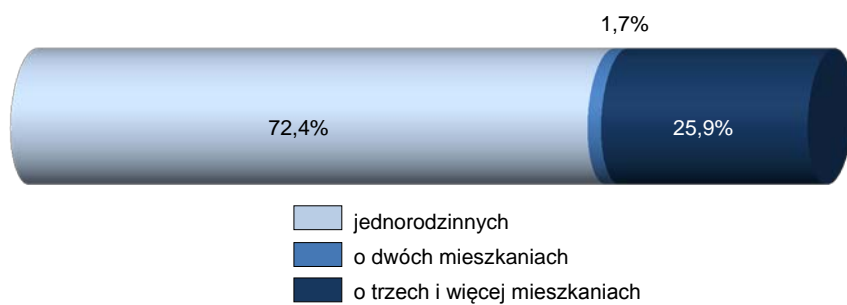
Pozwolenia na budowę mieszkań

W 2013 r. starostwa powiatowe wydały pozwolenia na budowę 10612 mieszkań (o 8,9% mniej niż w 2012 r.). Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na budowę 7843 mieszkań, tj. o 8,0% mniej niż rok wcześniej. Biorąc pod uwagę przekrój terytorialny województwa, najwięcej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia zlokalizowanych było w Katowicach – 1006 oraz powiatach bielskim – 612 i tarnogórskim – 607, a najmniej w Piekarach Śląskich – 35 i Świętochłowicach – 40.

Tabl. 3. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia

WYSZCZEGÓLNIENIE	2012	2013	2012 = 100
OGÓŁEM	11647	10612	91,1
W nowych budynkach mieszkalnych	10532	9802	93,1
jednorodzinnych	7491	7093	94,7
o dwóch mieszkaniach	348	172	49,4
o trzech i więcej mieszkaniach	2693	2537	94,2
Uzyskane z:			
rozbudowy budynków mieszkalnych	670	386	57,6
adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych	414	408	98,6
budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych	31	16	51,6

Struktura mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych, na budowę których wydano pozwolenia w 2013 r.



Opracowanie: Katarzyna BORKOWSKA, Elżbieta PANASIUK

Opracowanie graficzne i wersja elektroniczna: Agnieszka KAIM
– Śląski Ośrodek Badań Regionalnych

Katowice, wrzesień 2014 r.