



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
katowice.stat.gov.pl

opracowania sygnałne

Budownictwo mieszkaniaowe w województwie śląskim w 2014 r.



Katowice, sierpień 2015 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. 2013, poz. 1409) 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 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 (obiekту) 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 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 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 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 (bez względu na to, czy prowadzą działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora 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.

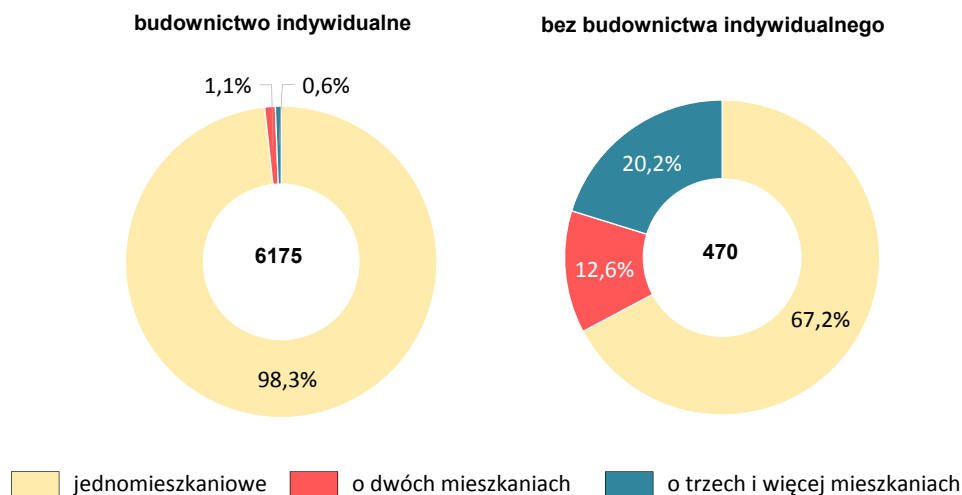
11. **Przeciętny (średni) czas trwania budowy budynków** obliczono jako średnią ważoną czasu trwania budowy budynków oddanych do użytkowania przyjmując jako wagi kubaturę poszczególnych budynków.

Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

W 2014 r. na terenie województwa śląskiego oddano do użytkowania 6698 nowych budynków mieszkalnych, tj. o 11,8% mniej niż w 2013 r., w którym odnotowano wzrost o 6,2%. Łączna kubatura wzniesionych budynków wyniosła 5425,8 tys. m³ i była mniejsza o 10,5% w porównaniu z rokiem poprzednim (o 637,3 tys. m³). W miastach wybudowano 3652 budynki mieszkalne, tj. 54,5% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie, na wsi 3046 (45,5%).

Liczba nowych budynków mieszkalnych jedno i wielorodzinnych stałego zamieszkania przekazanych do użytkowania w 2014 r. wyniosła 6645 (w 2013 r. – 7492), a ich kubatura 5392,2 tys. m³ (przed rokiem – 5920,3 m³). Wśród nich zdecydowaną większość stanowiły budynki jednorodzinne (96,1%) z kubaturą 4488,6 tys. m³.

Budynki mieszkalne nowe oddane do użytkowania^a według liczby mieszkań w 2014 r.



a Stałego zamieszkania.

Prawie 93% wszystkich budynków mieszkalnych w województwie, tj. 6225 nowych budynków o łącznej kubaturze 4486,0 tys. m³ oddali do użytkowania inwestorzy indywidualni. Przeciętna kubatura budynku jednorodzinnego oddanego do użytkowania w budownictwie indywidualnym wyniosła 709 m³, tj. o 4 m³ mniej niż w 2013 r. Budynki jednomieszkaniowe realizowane w ramach pozostałych form budownictwa były mniejsze niż w budownictwie indywidualnym – 133 m³. Dodatkowy przyrost kubatury budynków mieszkalnych stałego zamieszkania uzyskano w wyniku rozbudowy budynków już istniejących. Kubatura tych budynków powiększyła się o 135,2 tys. m³ (o 10,2% mniej niż w 2013 r.).

W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona metoda wznoszenia budynków. Tą metodą wybudowano prawie 99% wszystkich budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2014 r. Metodą monolityczną wzniesiono 3 budynki, a 76 w technologii konstrukcji drewnianych.

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	2013	7591	6219488	3947	3630775	3644	2588713
	2014	6698	5577556	3652	3402958	3046	2174598
Jednorodzinne	2013	7347	5297823	3728	2756416	3619	2541407
	2014	6432	4615450	3403	2460917	3029	2154533
jednomieszkaniowe	2013	7268	5275082	3714	2750899	3554	2524183
	2014	6387	4603824	3394	2457834	2993	2145990
nieprzystosowane do stałego zamieszkania ^b	2013	79	22741	14	5517	65	17224
	2014	45	11626	9	3083	36	8543
O dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe	2013	224	796044	204	776133	20	19911
	2014	258	928043	242	913627	16	14416
Zbiorowego zamieszkania	2013	20	125621	15	98226	5	27395
	2014	8	34063	7	28414	1	5649

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

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego wyniósł w województwie śląskim 50,1 miesiąca. Budynki przeznaczone na sprzedaż lub wynajem oddane w 2014 r. wznoszono w czasie ponad 2-krotnie krótszym (24,8 miesiąca) niż wybudowane w budownictwie indywidualnym przeznaczonym na potrzeby własne (56,7 miesiąca).

Mieszkania oddane do użytkowania

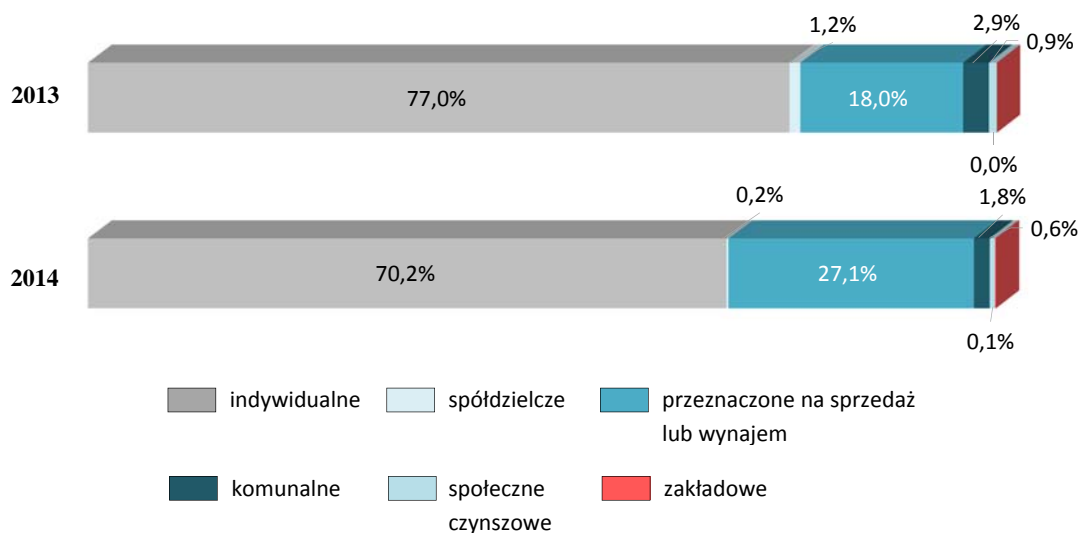
W 2014 r. w województwie śląskim przekazano do użytkowania 9749 mieszkań, tj. o 6,1% mniej niż przed rokiem. W miastach zrealizowano 67,7% spośród wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania, a na wsi 32,3% (przed rokiem odpowiednio: 64,1% i 35,9% spośród 10381). Ponad 39% mieszkań oddanych w miastach stanowiły mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, a ich liczba wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o prawie 40%. Na wsi liczba oddanych do użytkowania mieszkań była o 15,4% niższa w porównaniu z 2013 r.; w mieście spadek wyniósł 0,9%.

Tabl. 2. **Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2014 r.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Miasta	Wieś	Ogółem	Miasta	Wieś
	w liczbach bezwzględnych			2013 = 100		
OGÓŁEM	9749	6599	3150	93,9	99,1	84,6
Indywidualne	6836	3733	3103	85,6	87,2	83,7
Spółdzielcze	24	24	–	18,8	18,8	x
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2640	2594	46	141,3	139,9	306,7
Komunalne	180	180	–	59,4	59,4	x
Spółeczne czynszowe	55	55	–	59,8	59,8	x
Zakładowe	14	13	1	1400	x	100,0

Wśród mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 r. dominowało tradycyjnie budownictwo indywidualne, jednak jego udział w ujęciu rocznym zmniejszył się o 6,8 p. proc. Wzrósł natomiast udział budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (o 9,1 p. proc.).

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa

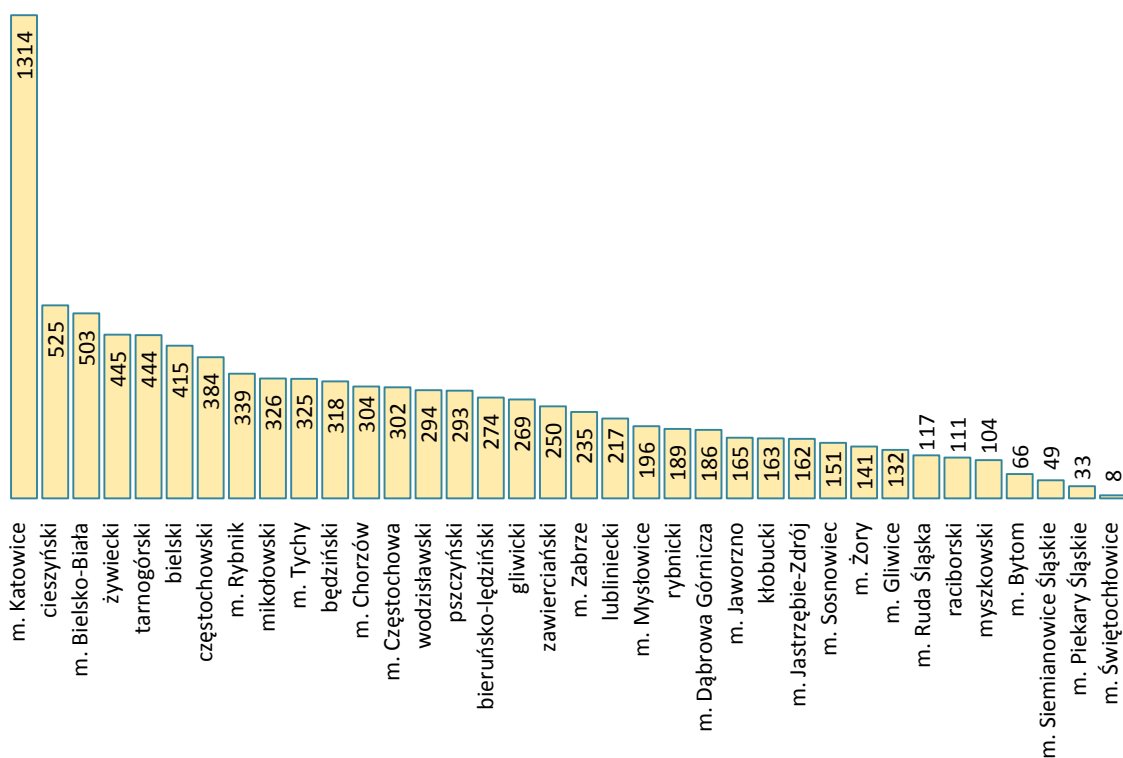


W miastach inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania 3733 mieszkania (56,6% ogółu oddanych mieszkań), w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem oddano 2594 mieszkania (39,3%), a w budownictwie komunalnym 180 (2,7%). Na budownictwo społeczne czynszowe, spółdzielcze i zakładowe przypadało łącznie 1,4% mieszkań zrealizowanych w miastach. Na wsi blisko 99% wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań stanowiło budownictwo indywidualne.

W 2014 r. w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem odnotowano wzrost liczby oddanych mieszkań o 41,3% (o 771 mieszkań). W budownictwie indywidualnym liczba oddanych mieszkań była mniejsza w porównaniu z poprzednim rokiem o 14,4% (o 1152 mieszkania). Mniej mieszkań oddano również w budownictwie komunalnym, spółdzielczym i społecznym czynszowym.

Efekty budownictwa mieszkaniowego w przekroju terytorialnym pokazują, że najwięcej mieszkań zrealizowali w 2014 r. inwestorzy w Katowicach (13,5% mieszkań oddanych w województwie), powiecie cieszyńskim (5,4%), Bielsku-Białej (5,2%), powiecie żywieckim i tarnogórskim (po 4,6%). Najmniej mieszkań przekazali do użytkowania inwestorzy w Świętochłowicach (0,1%), Piekarach Śląskich (0,3%), Siemianowicach Śląskich (0,5%) i Bytomiu (0,7%).

Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2014 r.



Standard mieszkań oddanych do użytkowania

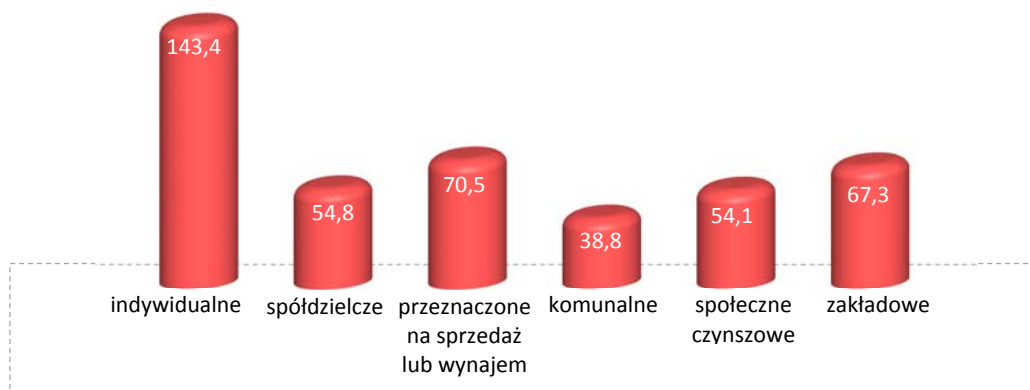
Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w województwie śląskim w 2014 r. była o 123,9 tys. m² (o 9,5%) mniejsza niż w 2013 r. i wyniosła 1178,9 tys. m².

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do użytkowania w tym okresie wyniosła 120,9 m², tj. o 4,6 m² mniej niż w 2013 r., przy czym w budownictwie indywidualnym była ona największa – 143,4 m² (o 0,3 m² więcej), natomiast w budownictwie komunalnym najmniejsza – 38,8 m² (mniej o 1,0 m²). W miastach przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania wyniosła 109,8 m² i była o 4,9 m² mniejsza niż w 2013 r. Na wsi przeciętna powierzchnia 1 mieszkania była mniejsza niż w roku poprzednim o 0,5 m² i wyniosła 144,3 m².

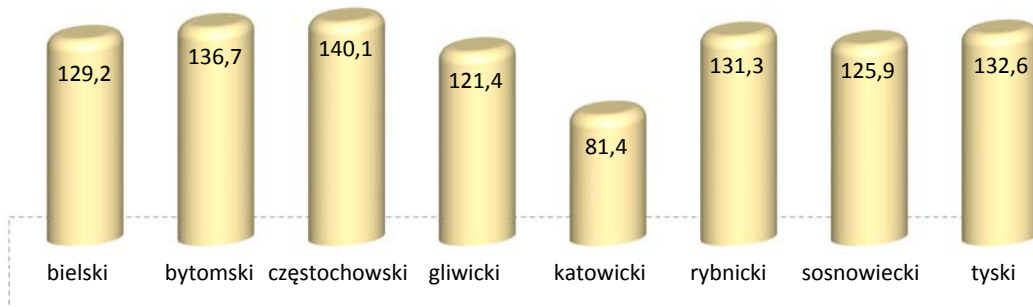
Biorąc pod uwagę przekrój terytorialny, największą przeciętną powierzchnię mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano w powiatach: raciborskim (167,5 m²), Bytomiu (164,9 m²) i Piekarach Śląskich (162,8 m²). Najmniejsze pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddano w Katowicach (68,6 m²), Chorzowie (82,8 m²) i Zabrzu (86,4 m²).

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w 2014 r.

według wybranych form budownictwa
w m²

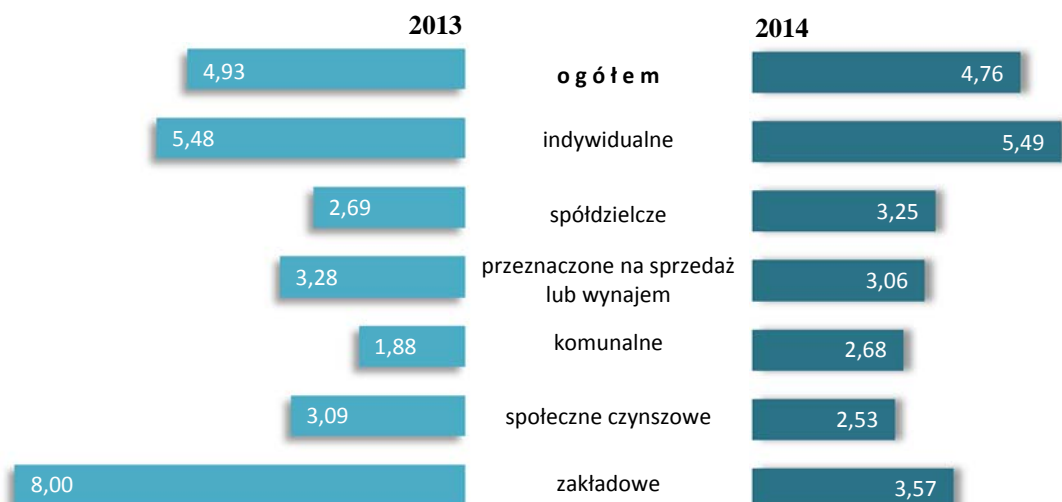


według podregionów
w m²



Przeciętne mieszkanie oddane do użytkowania na terenie województwa śląskiego w 2014 r. posiadało 4,76 izby (4,93 w 2013 r.); w miastach – 4,38 (4,55 w 2013 r.), a na wsi – 5,55 (5,59 w 2013 r.). Największą przeciętną liczbą izb charakteryzowały się mieszkania przekazane do użytkowania w Piekarach Śląskich (6,30), Bytomiu (6,06) i powiecie bielskim (5,94), a najmniejszą w Katowicach (3,02), Chorzowie (3,26) i Zabrze (3,67).

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

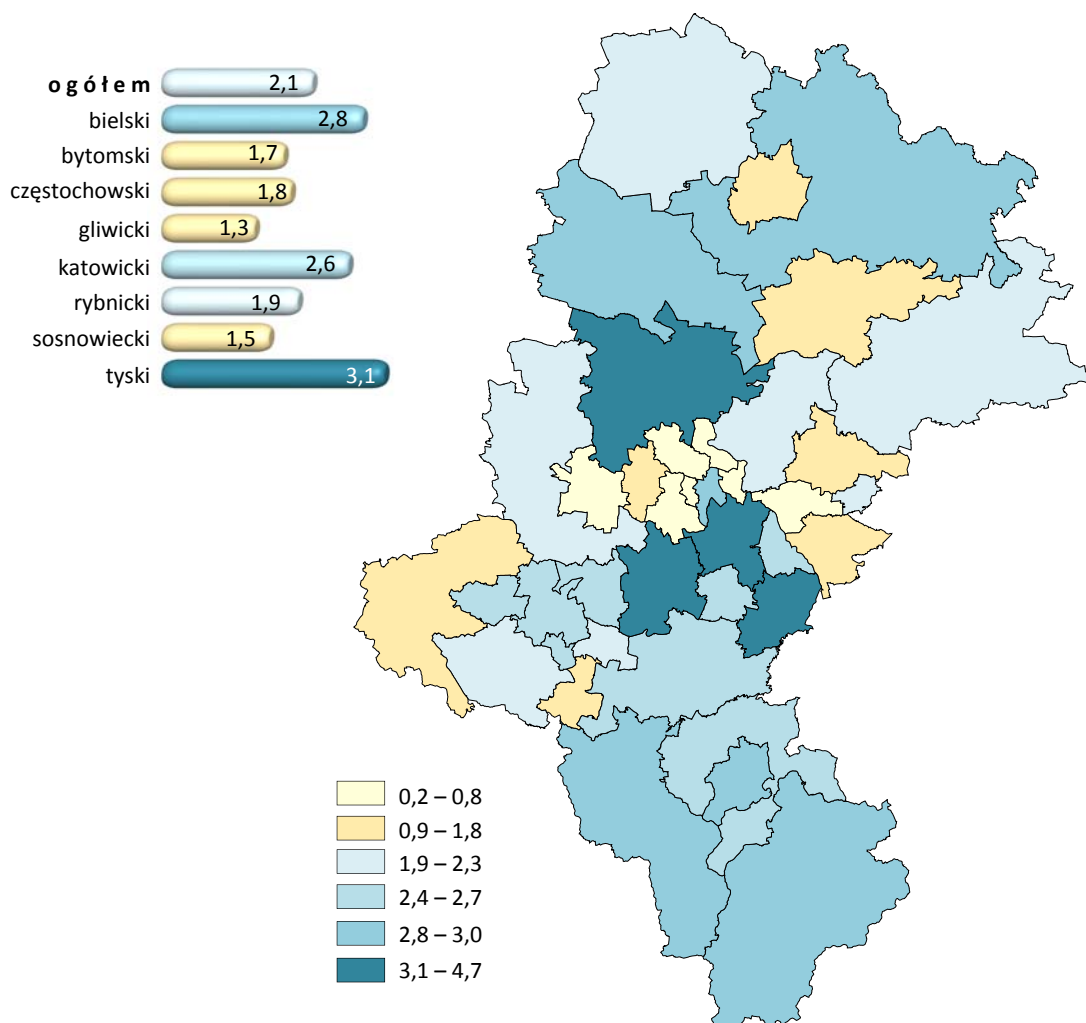


Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w 2014 r. były wyposażone w wodociąg, kanalizację i łazienkę, a w centralne ogrzewanie 99,9% z nich. Gaz z sieci posiadało 4685 mieszkań (48,1% mieszkań oddanych do użytkowania), a ciepłą wodę dostarczaną centralnie – 1193 (12,2%) – wszystkie na terenie miast. W porównaniu z 2013 r. wzrósł odsetek nowych mieszkań z dostępem do sieci wodociągowej (o 2,8 p. proc. do 98,6%) i kanalizacyjnej (o 6,0 p. proc. do 81,2%) oraz wyposażonych w ciepłą wodę dostarczaną centralnie (o 4,7 p. proc. do 12,2%).

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 2014 r. w województwie śląskim na 1000 ludności przypadało 2,1 mieszkania oddanego do użytkowania (2,3 w 2013 r.). Wskaźnik ten był wyższy na wsi niż w miastach i wyniósł odpowiednio 3,0 i 1,8 (rok wcześniej: 3,6 i 1,9). Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności oddano w powiecie bieruńsko-lędzińskim (4,7), Katowicach (4,3) i powiecie mikołowskim (3,4). W siedmiu miastach na prawach powiatu: Świętochłowicach, Bytomiu, Piekarach Śląskich, Sosnowcu, Siemianowicach Śląskich, Gliwicach i Rudzie Śląskiej oddano po mniej niż 1 mieszkanie na 1000 ludności.

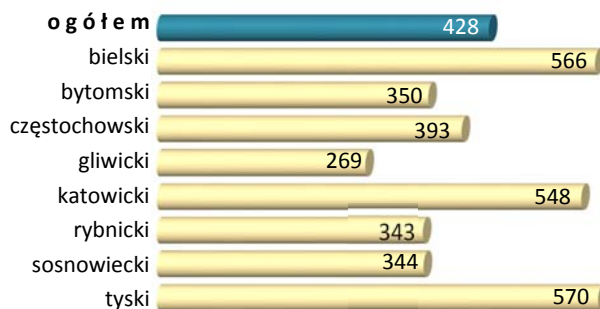
Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według podregionów i powiatów w 2014 r.



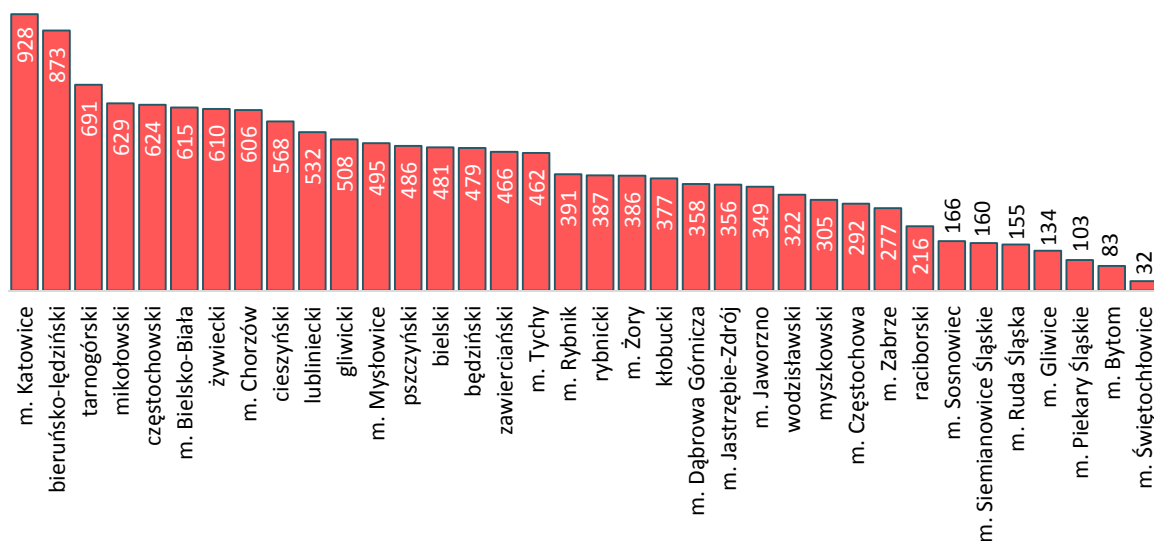
Na 1000 zawartych małżeństw w 2014 r. przypadało 428 mieszkań oddanych do użytkowania (wobec 467 w 2013 r.), przy czym w miastach – 379, a na wsi – 589. Najwyższą wartość wskaźnik osiągnął w Katowicach – 928 mieszkań na 1000 zawartych małżeństw oraz w powiatach: bieruńsko-lędzińskim (873) i tarnogórskim (691), a najniższą w Świętochłowicach (32), Bytomiu (83) i Piekarach Śląskich (103).

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 2014 r.

według podregionów



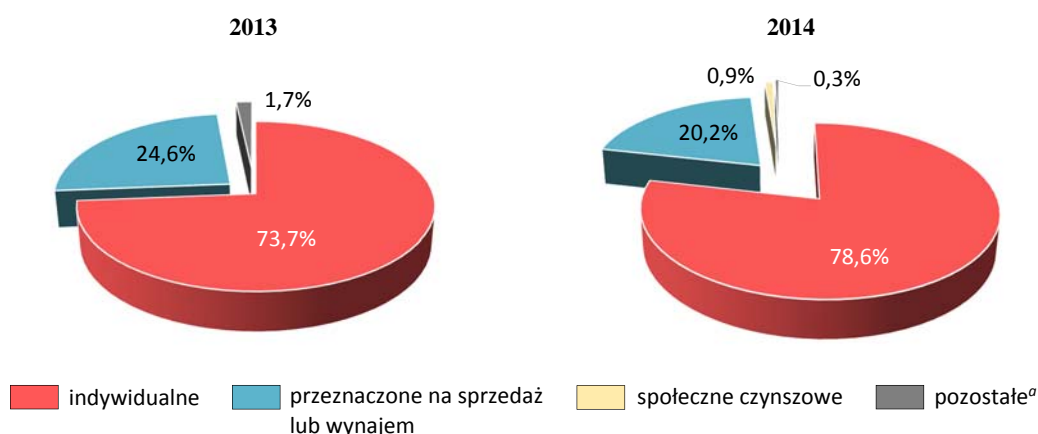
według powiatów



Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W 2014 r. w województwie śląskim rozpoczęto budowę 9226 mieszkań, tj. o 9,3% mniej niż w 2013 r. W porównaniu z rokiem poprzednim zmniejszyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w budownictwie: indywidualnym (o 3,2%), przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 25,8%), spółdzielczym (o 66,7%) oraz komunalnym (o 84,6%). Najwięcej rozpoczętych budów zlokalizowanych było w Katowicach – 625 oraz na terenie powiatów cieszyńskiego – 613 i tarnogórskiego – 591, natomiast najmniej w Piekarach Śląskich – 33, Siemianowicach Śląskich – 49 i Bytomiu – 65.

Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według form budownictwa



a Spółdzielcze i komunalne.

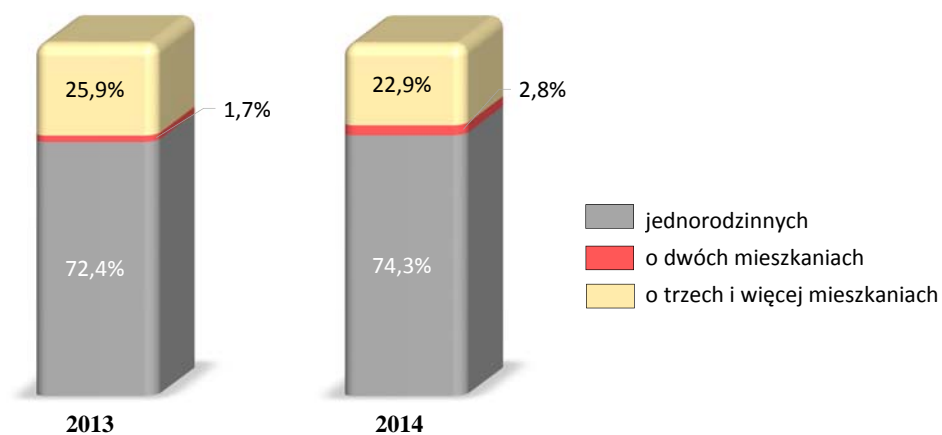
Pozwolenia na budowę mieszkań

W 2014 r. starostwa powiatowe wydały pozwolenia na budowę 10316 mieszkań (o 2,8% mniej niż w 2013 r.), z tego 91,7% w nowych budynkach. Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na budowę 7507 mieszkań (o 4,3% mniej niż rok wcześniej). Biorąc pod uwagę przekrój terytorialny województwa, najczęściej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia zlokalizowanych było w powiecie tarnogórskim – 702, Katowicach – 700 oraz powiatach bielskim – 626 i cieszyńskim – 514, a najmniej w Siemianowicach Śląskich – 36, Piekarach Śląskich – 44 i Sosnowcu – 95.

Tabl. 3. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia

WYSZCZEGÓLNIENIE	2013	2014	2013 = 100
OGÓŁEM	10612	10316	97,2
W nowych budynkach mieszkalnych	9802	9460	96,5
jednorodzinnych	7093	7027	99,1
o dwóch mieszkaniach	172	268	155,8
o trzech i więcej mieszkaniach	2537	2165	85,3
Uzyskane z:			
rozbudowy budynków mieszkalnych	386	389	100,8
adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych	408	457	112,0
budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych	16	10	62,5

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



Opracowanie: Katarzyna BORKOWSKA, Elżbieta PANASIUK

Opracowanie graficzne i wersja elektroniczna: Monika LICHOTA-CZAPLA
– Śląski Ośrodek Badań Regionalnych

Katowice, sierpień 2015 r.