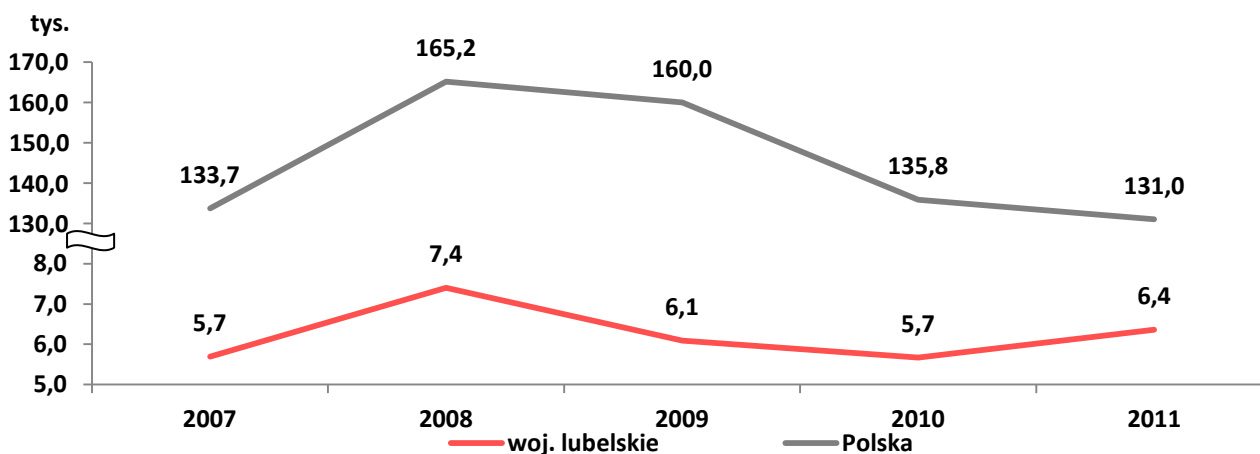


Budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim w 2011 roku

Rok 2011 był kolejnym rokiem stabilizacji na rynku budownictwa mieszkaniowego województwa lubelskiego, po dużym wzroście ilości mieszkań oddanych do użytkowania zanotowanym w 2008 r. W minionym roku oddano do użytkowania 6,4 tys. mieszkań¹, o łącznej powierzchni 684,4 tys. m². Zarówno w przypadku liczby mieszkań, jak i ich powierzchni użytkowej odnotowano wzrosty (o 12,1%) w porównaniu do roku poprzedniego i spadki (o 14,1%) w porównaniu do 2008 r.

Rys. 1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w woj. lubelskim i w Polsce w latach 2007-2011



Tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego na Lubelszczyźnie w ostatnich pięciu latach były w zasadzie zbieżne z krajowymi, jednak rok 2011 przyniósł w naszym województwie wzrost liczby oddanych mieszkań, w odróżnieniu od zanotowanego w skali kraju spadku. Udział województwa w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w kraju wyniósł w minionym roku 4,9% (wzrost w porównaniu do roku poprzedniego o 0,7 pkt. proc.), co uplasowało lubelskie na 8 miejscu wśród województw.

Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa i rodzajów budynków

Tab. 1. Budownictwo mieszkaniowe w 2011 r. według form budownictwa

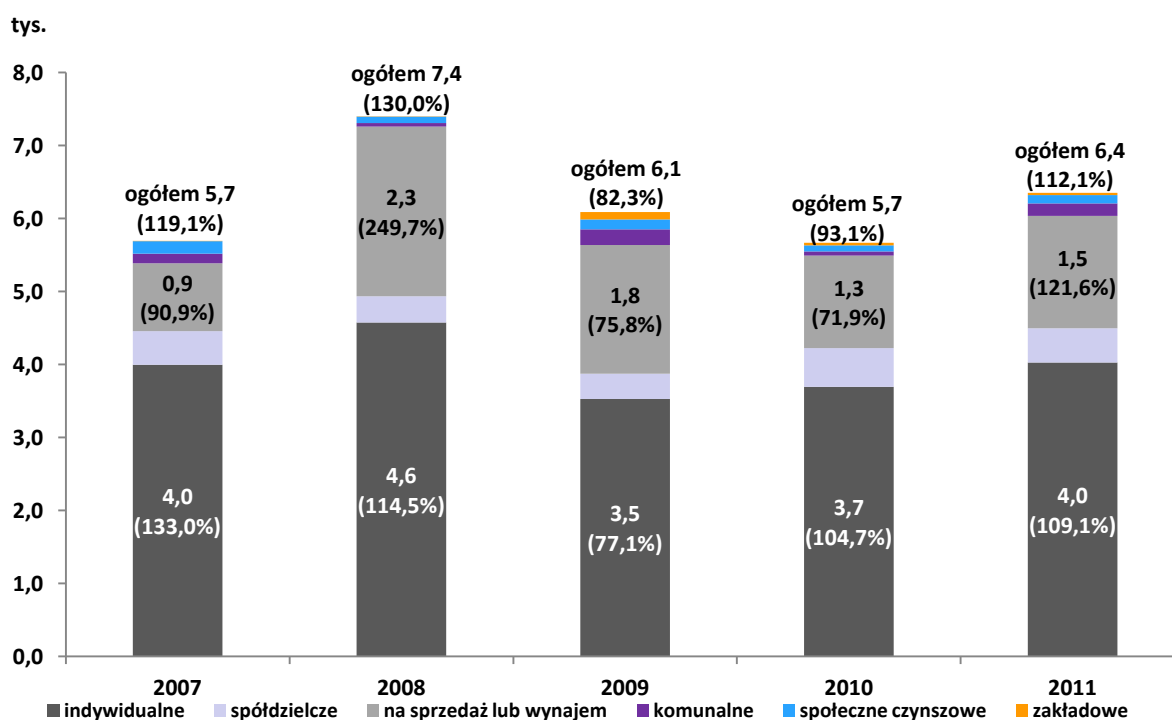
Wyszczególnienie	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Udział mieszkań w nowych budynkach wielorodzinnych (%)
Ogółem	6 354	107,7	4,7	37,0
Indywidualne	4 029	135,6	5,5	7,5
z tego przeznaczone:				
na własne potrzeby	3 675	142,7	5,7	0,2
na sprzedaż lub wynajem	354	62,3	3,3	83,6
Spółdzielcze	466	63,9	3,1	81,5
Na sprzedaż lub wynajem	1 541	61,1	3,4	89,0
Komunalne	171	39,3	2,6	89,5
Społeczne czynszowe	114	43,5	2,8	100,0
Zakładowe	33	66,8	2,6	90,9

¹ Prezentowane w niniejszej notatce dane o mieszkaniach oddanych do użytkowania w 2011 r. mają charakter ostateczny i mogą nieznacznie różnić się od prezentowanych we wcześniejszych wydawnictwach Urzędu Statystycznego danych wstępnych.

Motorem rozwoju budownictwa mieszkaniowego w województwie lubelskim są inwestorzy indywidualni; w minionym roku wybudowali oni 63,4% łącznej ilości nowych mieszkań (kraj - 56,2%). Zgodnie z metodologią badań GUS, mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem przez osoby fizyczne zaliczane są do budownictwa indywidualnego, w 2011 roku stanowiły one 5,6% ogółu mieszkań przekazanych do eksploatacji w województwie lubelskim (w kraju – 6,2%). Na drugim miejscu plasowali się deweloperzy (budownictwo na sprzedaż lub wynajem), których działalność na Lubelszczyźnie jest słabiej rozwinięta niż średnio w kraju (24,3% udział wobec 37,3% w kraju). Liczba mieszkań oddana w tej formie budownictwa w ostatnim roku była większa o 21,6% w porównaniu do roku 2010, ale mniejsza o ponad 33,7% w stosunku do 2008 r. (rok tzw. boomu budowlanego). Do formy budownictwa na sprzedaż lub wynajem zalicza się mieszkania realizowane w celu osiągnięcia zysku – nie tylko przez firmy deweloperskie, ale także przez innych inwestorów (np. spółdzielnie mieszkaniowe, gminy).

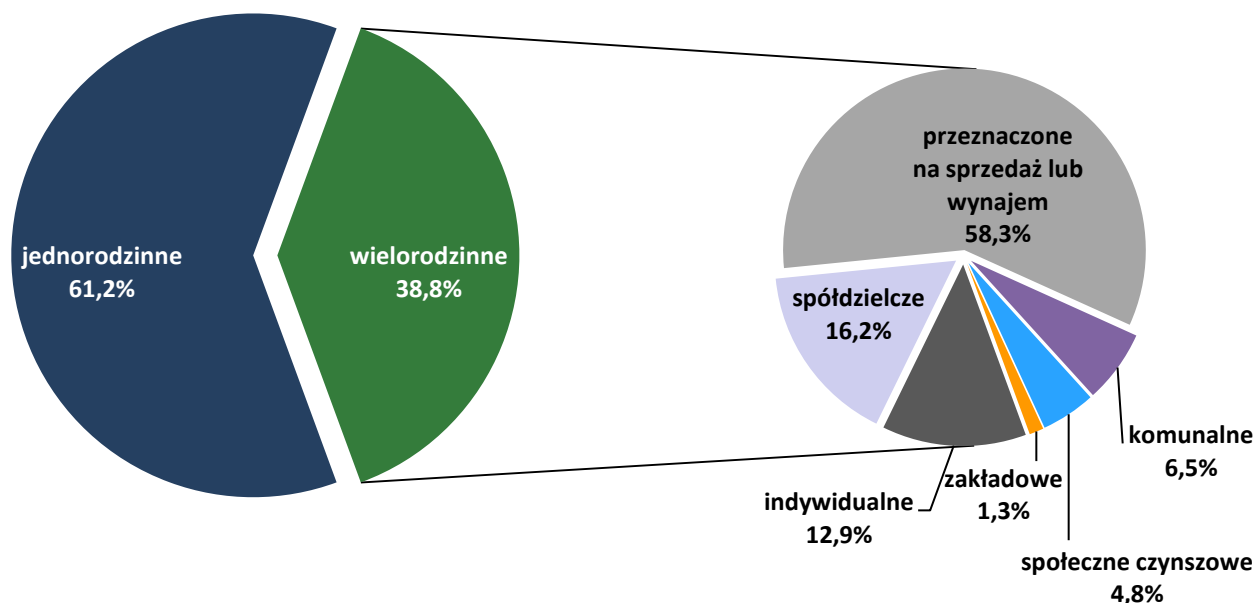
Udział mieszkań spółdzielczych w ilości mieszkań oddanych do użytkowania na Lubelszczyźnie w 2011 r. był większy niż średnia krajowa (7,3% wobec 2,9%), natomiast pozostałe formy budownictwa – tj. budownictwo komunalne, społeczne czynszowe oraz zakładowe – miały, podobnie jak w kraju, marginalny udział w rynku mieszkaniowym (5% ogółu nowo oddanych w województwie w 2011 r. mieszkań).

Rys. 2. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa w latach 2007-2011 (rok poprzedni = 100%)



Z ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w województwie lubelskim w 2011 roku, 97,3% znajdowało się w nowych budynkach mieszkalnych, zaś pozostałe uzyskano z rozbudowy budynków mieszkalnych (1,7%), z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (0,7%), a także z usytuowania mieszkań w budynkach zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych (0,3%). Spośród mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych 61,2% znajdowało się w budynkach jednorodzinnych zrealizowanych głównie (97,7%) przez inwestorów indywidualnych.

Rys. 3. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według rodzajów budynków i form budownictwa w 2011 r.



Terytorialne różnicowanie budownictwa mieszkaniowego

W miastach województwa lubelskiego oddano w 2011 r. do użytkowania 3,5 tys. mieszkań, natomiast na wsi 2,8 tys. (44,6% ogółu), tj. więcej niż w roku poprzednim odpowiednio: o 7,9% i 17,9%. Jednocześnie udział łącznej powierzchni użytkowej mieszkań oddanych na wsi wyniósł 56,4%, co jest efektem budowy większych mieszkań, głównie w budynkach jednorodzinnych.

Tab. 2. Budownictwo mieszkaniowe w 2011 r. w przekroju miasto – wieś

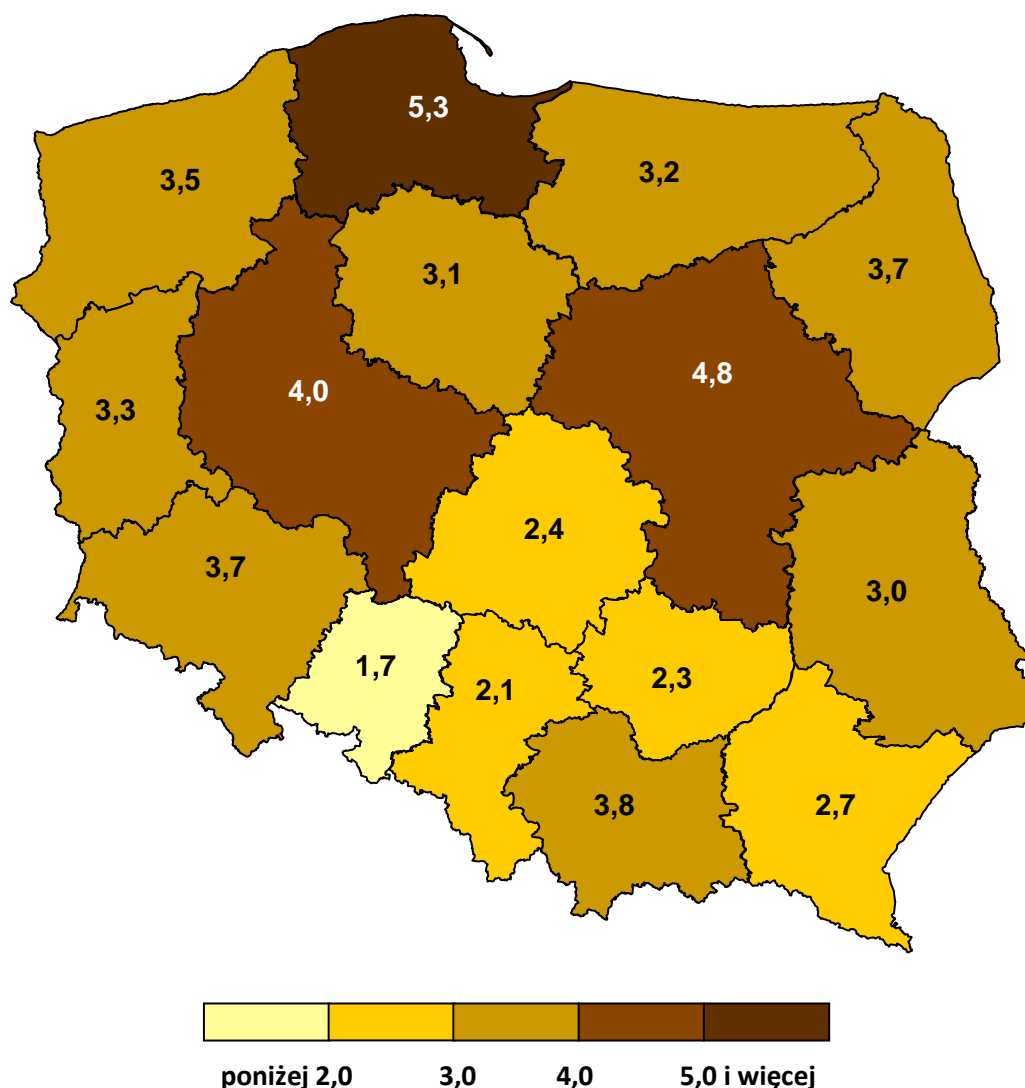
Wyszczególnienie	Ogółem	Miasto	Wieś
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6 354	3 519	2 835
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	107,7	84,8	136,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	4,7	4,0	5,5
Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności	3,0	3,5	2,5
Formy budownictwa:	% ogółu mieszkań oddanych		
indywidualne	63,4	35,7	97,8
spółdzielcze	7,3	11,8	1,8
na sprzedaż lub wynajem	24,3	43,6	0,3
pozostałe formy	5,0	9,0	0,1

Najwięcej mieszkań oddano w minionym roku do użytkowania w Lublinie (23,5% ogółu), powiecie lubelskim (14,2%), Białej Podlaskiej (6,4%) i powiecie puławskim (5,6%). W tych czterech powiatach oddano w 2011 roku prawie połowę ogółu mieszkań wybudowanych w tym czasie w województwie. Najmniej mieszkań oddano w powiatach: włodawskim, krasnostawskim, radzyńskim i opolskim (po 1,2%) oraz janowskim (0,7%). Udział Lublina w ilości mieszkań oddanych do eksploatacji w minionym roku, w porównaniu do roku poprzedniego, spadł o 7,4 pkt. proc., wzrósł natomiast udział Białej Podlaskiej i Zamościa (odpowiednio: o 3,2 i 3,1 pkt. proc.).

Nasilenie budownictwa mieszkaniowego

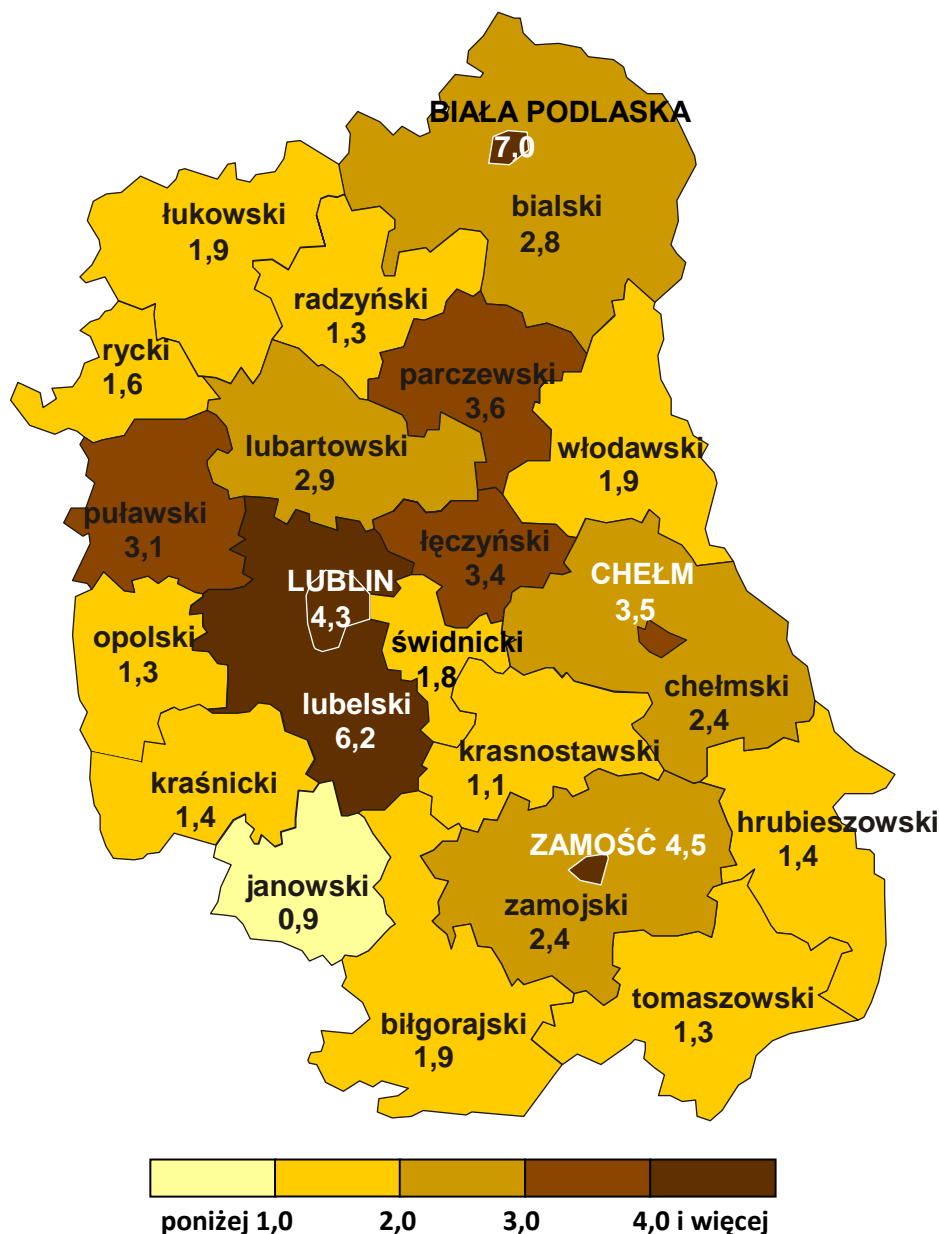
Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego (liczba nowo wybudowanych mieszkań na 1 tys. mieszkańców) wyniósł w 2011 r. dla województwa lubelskiego 3,0 – co lokuje je na 11 miejscu w kraju. Dla Polski wskaźnik ten osiągnął poziom 3,4, a dla województw zajmujących najwyższe miejsca pod względem nasilenia budownictwa mieszkaniowego – pomorskiego, mazowieckiego i wielkopolskiego – odpowiednio: 5,3; 4,8 oraz 4,0. Niewątpliwie, na wysoki wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego w tych województwach duży wpływ mają szybko rozwijające się na ich terenie aglomeracje miejskie.

Rys. 4. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w Polsce w 2011 r. według województw



Powiatami Lubelszczyzny, w których w przeliczeniu na 1 tys. ludności wybudowano w 2011 r. najwięcej mieszkań były: miasto Biała Podlaska (7,0), powiat lubelski (6,2), miasto Zamość (4,5) oraz miasto Lublin (4,3). Najmniejsze wartości tego wskaźnika zanotowano w powiatach: opolskim, radzyńskim, tomaszowskim (po 1,3), krasnostawskim (1,1) i janowskim (0,9).

Rys. 5. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w woj. lubelskim w 2011 r. według powiatów



Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie na tle innych miast wojewódzkich

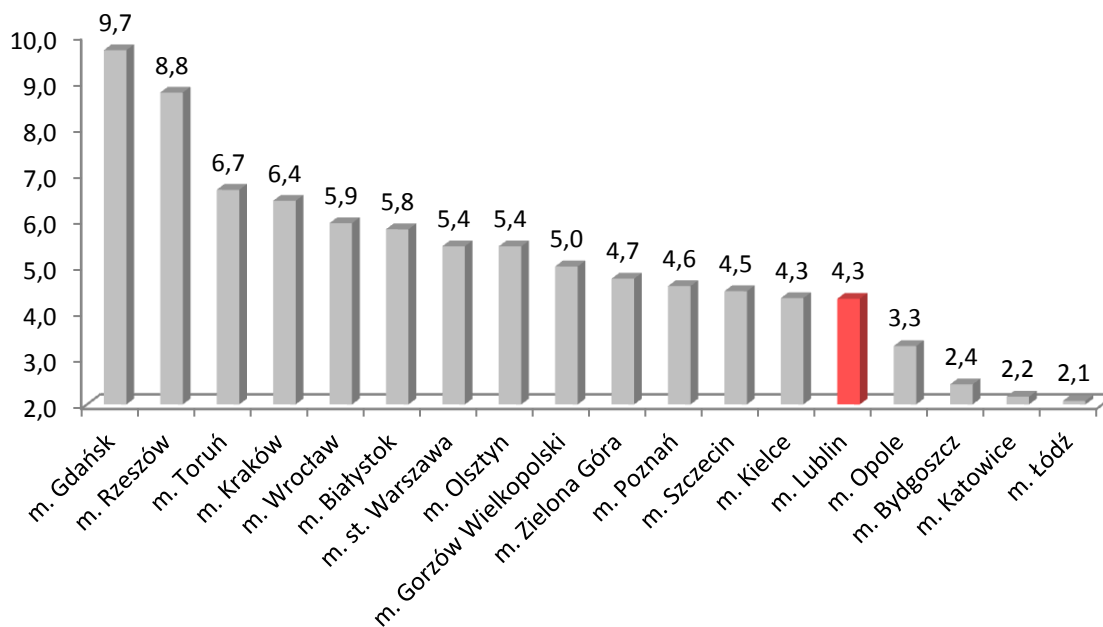
W 2011 r. w polskich miastach wojewódzkich oddano do użytkowania łącznie 39,3 tys. mieszkań, co stanowiło 30,0% ogólnej liczby krajowej. Lublin, z ilością 1,5 tys. nowo wybudowanych mieszkań, uplasował się na 10 miejscu wśród 18 miast wojewódzkich. Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w Warszawie (9,4 tys.), a najmniej – w Opolu (0,4 tys.). W przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, budownictwo mieszkaniowe Lublina na tle innych miast wojewódzkich zajęło ze wskaźnikiem 4,3 mieszkania - 14 miejsce (średnia dla miast wojewódzkich wyniosła 5,1). Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców oddano w 2011 r. do użytkowania w Gdańsku (9,7) i Rzeszowie (8,8), najmniej natomiast w Łodzi (2,1), Katowicach (2,2) i Bydgoszczy (2,4).

Z łącznej ilości mieszkań oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2011 r. – prawie 75% zostało wybudowanych przez deweloperów. W Lublinie ich udział w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (mierzonych ilością nowo powstałych mieszkań) wyniósł 52,2%, udział budownictwa spółdzielczego – 21,3%, a udział inwestorów indywidualnych – 13,9%. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2011 r. w Lublinie wyniosła 76,8 m² i przewyższała o 3,4 m² średnią dla miast wojewódzkich w kraju.

Tab. 3. Budownictwo mieszkaniowe w miastach wojewódzkich w 2011 r.

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Przeciętna powierzchnia mieszkania w m ²	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. ludności	Udział miasta w liczbie ogółem mieszkań oddanych w województwie	Udział mieszkań zrealizowanych w budownictwie	
						na sprzedaż lub wynajem	indywidualnym
						w %	
m. Wrocław	3 752	67,0	3,0	5,9	35,6	80,9	8,2
m. Bydgoszcz	865	73,1	3,2	2,4	13,5	61,7	14,2
m. Toruń	1 365	59,0	3,0	6,7	21,2	80,0	8,9
m. Lublin	1 493	76,8	3,8	4,3	23,5	52,2	13,9
m. Gorzów Wlkp.	626	65,6	3,1	5,0	18,9	60,4	13,3
m. Zielona Góra	557	77,4	3,5	4,7	16,8	43,8	21,0
m. Łódź	1 525	84,0	3,5	2,1	25,3	52,1	34,1
m. Kraków	4 852	66,8	2,9	6,4	38,4	78,4	21,6
m.st. Warszawa	9 356	79,4	3,1	5,4	37,3	78,0	12,6
m. Opole	410	87,8	4,0	3,3	23,9	79,3	20,7
m. Rzeszów	1 565	70,8	3,5	8,8	27,5	58,9	21,2
m. Białystok	1 711	75,2	3,5	5,8	38,5	81,0	14,4
m. Gdańsk	4 422	70,9	2,9	9,7	37,2	88,4	6,3
m. Katowice	663	79,2	3,6	2,2	7,0	28,4	31,2
m. Kielce	876	77,6	3,7	4,3	29,5	58,9	23,3
m. Olsztyn	957	66,1	3,2	5,4	20,9	81,8	10,0
m. Poznań	2 512	73,8	3,2	4,6	18,2	80,3	18,9
m. Szczecin	1 805	76,9	3,2	4,5	30,3	76,0	20,7

Rys. 6. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w miastach wojewódzkich w 2011 r.

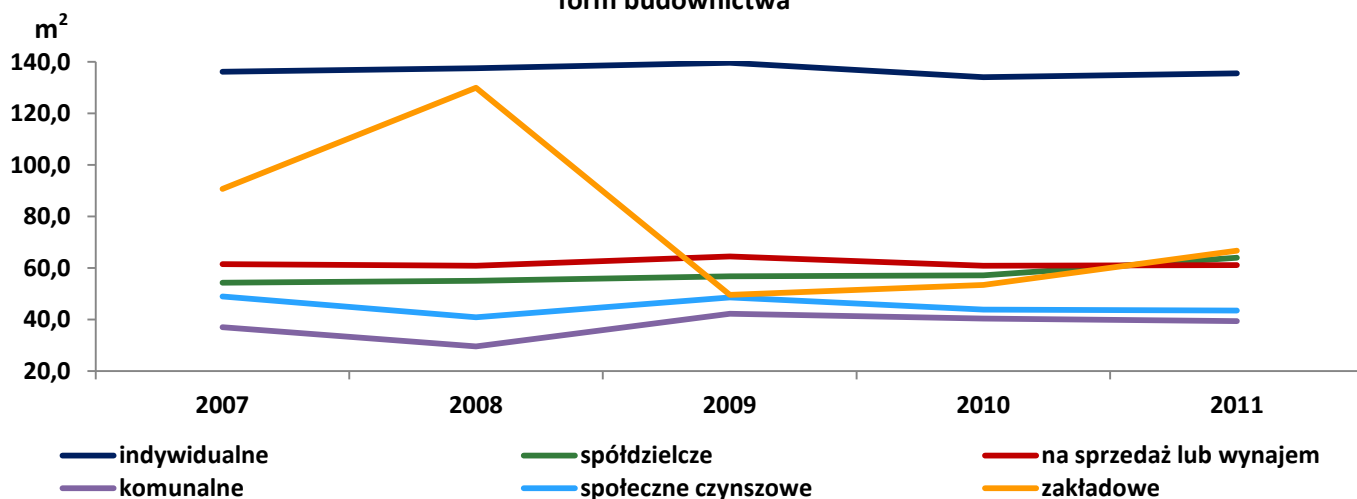


Standard nowo wybudowanych mieszkań

Jednym z podstawowych elementów określających standard mieszkań jest ich powierzchnia użytkowa. Dla przeciętnego mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2011 r. w województwie lubelskim wyniosła ona 107,7 m² i w porównaniu do roku poprzedniego nie zmieniła się. Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w minionym roku na wsi wyniosła 136,2 m² i była o 51,4 m² większa niż w mieście. Istotne jest także zróżnicowanie przeciętnej powierzchni mieszkań w zależności od formy budownictwa, w której powstają oraz rodzaju budynków, w których są usytuowane. Największe mieszkania powstają w ramach budownictwa

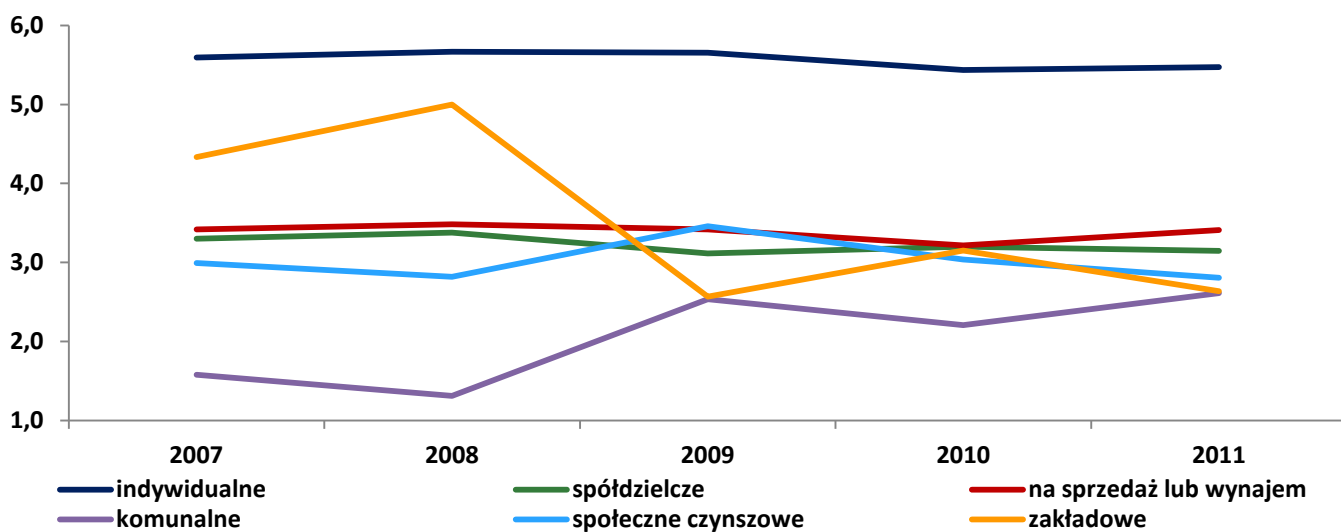
indywidualnego, realizującego głównie budynki jednorodzinne. Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania na Lubelszczyźnie w budynku jednorodzinnym wyniosła w minionym roku 143,8 m², podczas gdy dla mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych była ona prawie trzykrotnie mniejsza (53,5 m²). W porównaniu do danych krajowych, średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w naszym województwie w 2011 r., zarówno w budynkach jedno-, jak i wielorodzinnych, była mniejsza odpowiednio o 6,3 m² i 4,0 m². W zależności od form budownictwa – najmniejsze były mieszkania komunalne (średnia powierzchnia użytkowa 39,3 m²) i społeczne czynszowe (43,5 m²), natomiast największe – zrealizowane w budownictwie indywidualnym (135,6 m²).

Rys. 7. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w latach 2007-2011 według form budownictwa



W 2011 r. w województwie lubelskim oddawano do użytkowania mieszkania o średniej ilości izb wynoszącej 4,7, przy czym w budynkach jednorodzinnych wskaźnik ten wyniósł 5,7, a w budynkach wielorodzinnych – 3,1. Mieszkania o najmniejszej ilości izb notowano w budownictwie komunalnym i zakładowym (średnio po 2,6 izby) oraz społecznym czynszowym (2,8). W ciągu ostatnich pięciu lat nie nastąpiły w województwie lubelskim istotne zmiany tych wskaźników, ani w przekroju według form budownictwa, ani – rodzajów budynków.

Rys. 8. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym do użytkowania w latach 2007-2011 według form budownictwa



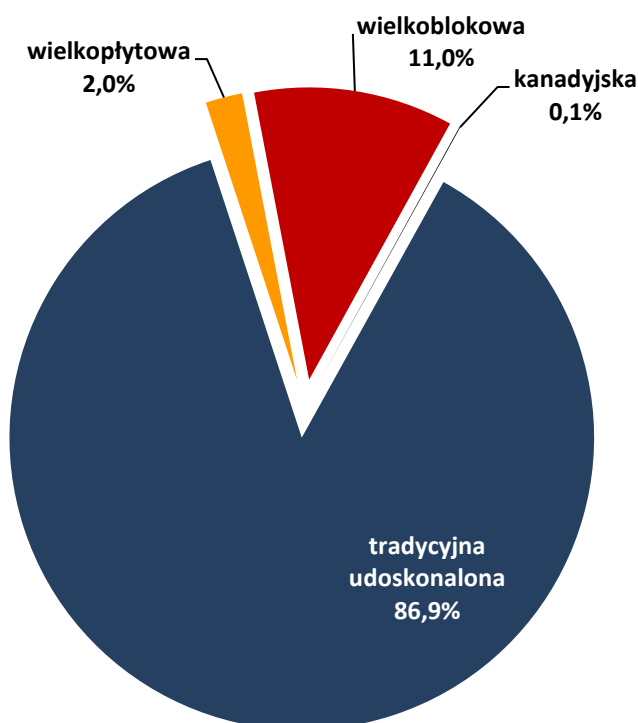
Zarówno w kraju, jak i w województwie w latach 2007–2011 wartości wskaźników wyposażenia mieszkań oddawanych do użytkowania w poszczególne media utrzymywały się na podobnych poziomach. W 2011 r. wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w województwie lubelskim wyposażone były w przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne. Spośród nich – wodociąg z sieci posiadało 91,7% mieszkań (w kraju 94,3%),

a kanalizację z odprowadzeniem do sieci 60,4% (w kraju 78,0%). Prawie 100% mieszkań przekazanych na Lubelszczyźnie do eksploatacji w 2011 r. było wyposażone w centralne ogrzewanie, gaz z sieci posiadało 58,0% (średnia krajowa – 43,6%), a ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni osiedlowej – 16,5% (kraj 25,1%).

Wyposażenie mieszkań w instalacje jest w dużym stopniu warunkowane ich lokalizacją. O ile gaz z sieci posiadało na Lubelszczyźnie 77,6% mieszkań oddanych do użytkowania w 2011 r. w mieście (wskaźnik dla kraju 51,0%), to na wsi – niecałe 34% (kraj 32,1%). Udział nowo wybudowanych mieszkań w mieście wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci w ciągu ostatnich pięciu lat utrzymywał się na poziomie ok. 90% (w 2011 r. – 90,8%), natomiast na wsi udział ten w roku 2011 r. wyniósł 22,6% i w porównaniu z rokiem 2010 wzrósł o 3,5 pkt. proc., ale i tak był mniejszy o 31,0 pkt. proc. od wskaźnika krajowego.

Technologia wznoszenia, liczba kondygnacji oraz czas trwania budowy nowych budynków mieszkalnych

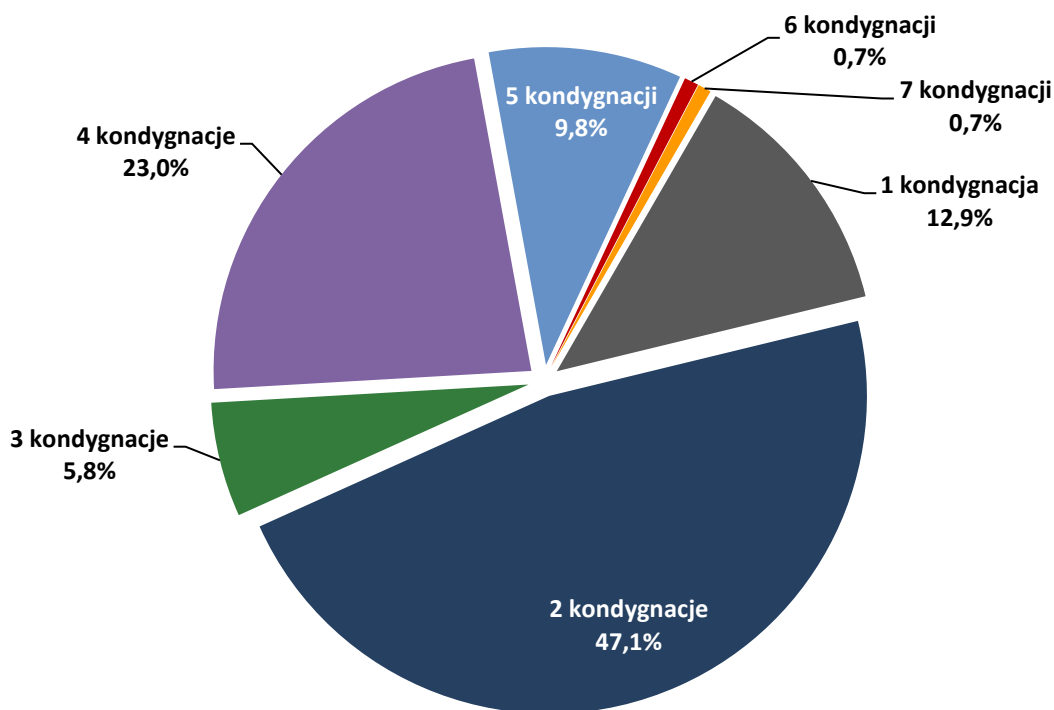
Rys. 9. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania przez inwestorów innych niż indywidualni w 2011 r. według technologii wznoszenia budynków



Badanie technologii wznoszenia budynków mieszkalnych, prowadzone przez statystykę publiczną dla innych form budownictwa niż indywidualne, nie wykazuje w ostatnich latach istotnych zmian w zakresie stosowanych w województwie lubelskim technologii budowy. Na Lubelszczyźnie, podobnie jak w kraju, od lat dominuje tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia budynków mieszkalnych, w której konstrukcją nośną są ściany wykonane z cegły, bloczków lub pustaków o ciężarze i wymiarach umożliwiającym ich ręczne wbudowywanie. W województwie lubelskim w 2011 r. wybudowano tą technologią 86,9% mieszkań oddanych do użytkowania, w kraju - 90,5%. Dalsze miejsca zajmują: technologia wielkoblokowa (11,0%) i wielkopłytowa (2,0%).

Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji – w 2011 roku najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w województwie lubelskim w budynkach dwu- (47,1%) i czterokondygnacyjnych (23,0%). Warto także zauważyć, że w budynkach o mniejszej liczbie kondygnacji (1 lub 2) prawie 98% mieszkań oddali do użytkowania inwestorzy indywidualni; natomiast w przypadku budynków wyższych (3 i więcej kondygnacji) zdecydowanie przeważały inne niż indywidualne formy budownictwa (86% mieszkań).

Rys. 10. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w 2011 r. według liczby kondygnacji budynku



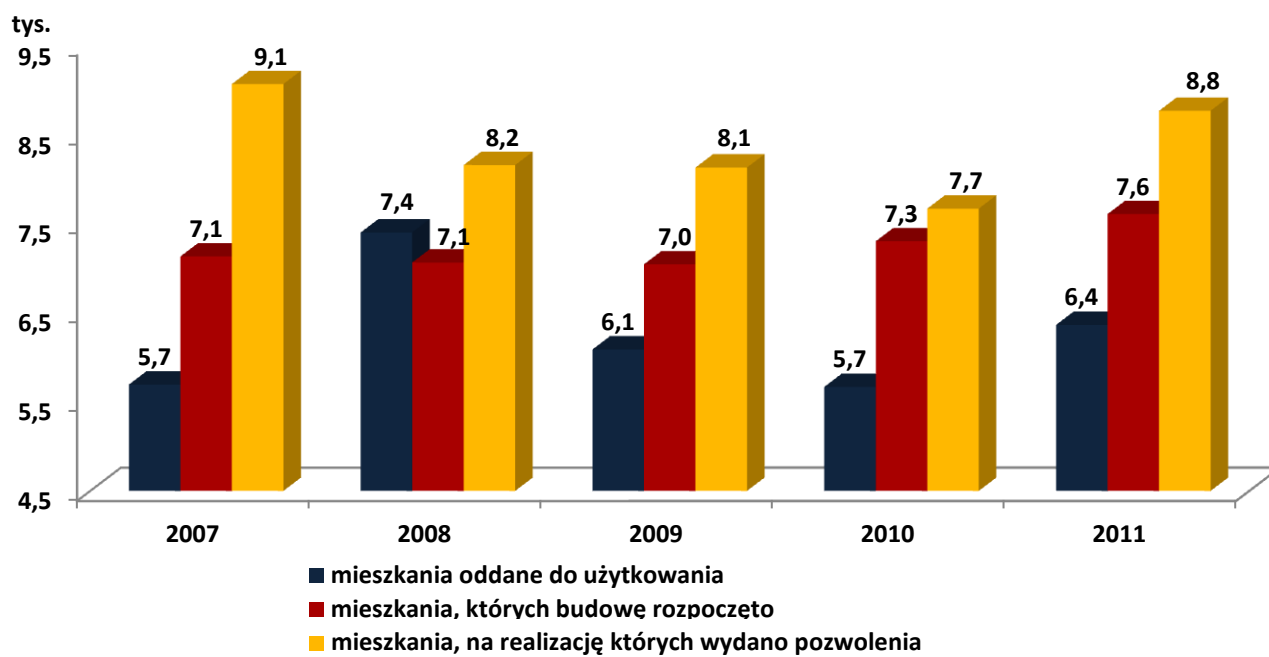
Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu zgłoszenia oddania budynku do użytkowania, wyniósł w 2011 r. w województwie lubelskim 50 miesięcy i w przeciągu ostatnich lat uległ znacznemu skróceniu (w 2007 r. były to 64 miesiące). Budynki wielorodzinne oddane w 2011 r. wznoszono w czasie prawie trzykrotnie krótszym (19,5 miesiąca) niż jednorodzinne (57,7 miesiąca). Średni czas trwania budowy budynków jednorodzinnych w ostatnich pięciu latach skrócił się o ponad rok (w 2007 r. wynosił 72,2 miesiąca), natomiast budynki wielorodzinne były budowane w tym okresie średnio przez około 24 miesiące.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto oraz wydane pozwolenia na budowę mieszkań

W 2011 r. w województwie lubelskim rozpoczęto budowę 7,6 tys. mieszkań – nieco więcej (o 4,2%) w porównaniu do poprzedniego roku. Wzrost ten był głównie wynikiem zwiększonej aktywności inwestorów indywidualnych (wzrost o 12,4%). Mieszkania realizowane w budownictwie indywidualnym stanowiły w 2011 roku 72,4% ogółu mieszkań, których budowę rozpoczęto, a mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – 21,0%. Inwestycje mieszkaniowe rozpoczęte przez pozostałych inwestorów (budownictwo spółdzielcze i komunalne) stanowiły w minionym roku 6,6% ogółu rozpoczętych budów mieszkań w województwie.

Bardziej optymistyczne informacje niosą wyniki innego opracowania obrazującego sytuację budownictwa mieszkaniowego na Lubelszczyźnie, mianowicie – badanie liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. Liczba ta wyniosła w 2011 r. 8,8 tys., tj. o 14% więcej niż w 2010 r. Wzrost ten był efektem ponad 50% zwiększenia się liczby mieszkań, na których budowę pozwolenia uzyskali deweloperzy. Według prognozy opartej na ilości uzyskanych w minionym roku pozwoleń, deweloperzy będą realizować 28,9% tych mieszkań, natomiast aktywność inwestorów indywidualnych pozostanie na poziomie zbliżonym do 2010 r. – 61,5% ogółu. Udział pozostałych form budownictwa (spółdzielczego, komunalnego, społecznego czynszowego i zakładowego) wyniesie niewiele ponad 9,6%.

Rys. 11. Budownictwo mieszkaniowe w latach 2007-2011



Podsumowanie:

1. W województwie lubelskim w 2011 r. zanotowano, po dwóch latach spadków, wzrost ilości mieszkań oddanych do użytkowania.
2. Pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań, województwo lubelskie w 2011 r. zajmowało 8 miejsce w kraju; w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców była to lokata 14.
3. Motorem rozwoju budownictwa mieszkaniowego na Lubelszczyźnie są inwestorzy indywidualni. Deweloperzy wykazują w województwie, w porównaniu do średniej krajowej, mniejszą aktywność.
4. W budynkach jednorodzinnych oddano w minionym roku do użytkowania ponad 1,5-krotnie więcej mieszkań niż w wielorodzinnych.
5. Przeciętna powierzchnia oddanych w 2011 r. do użytkowania mieszkań, w budynkach jedno- i wielorodzinnych, była w województwie mniejsza niż średnia w kraju.
6. Na Lubelszczyźnie, podobnie jak w kraju, od lat dominuje tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia budynków mieszkalnych.
7. Najwięcej mieszkań oddano w województwie do użytkowania w minionym roku w budynkach o dwóch i czterech kondygnacjach.
8. Czas budowy uległ skróceniu i był istotnie zróżnicowany w zależności od typu inwestora i rodzaju budynku. Budynki jednorodzinne budowano ponad trzy razy dłużej niż wielorodzinne.
9. Standard wyposażenia nowych mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne jest w lubelskim zgodny z tendencjami krajowymi, z wyjątkiem kanalizacji z odprowadzeniem do sieci. Nadal występuje na Lubelszczyźnie zapóźnienie w zakresie rozbudowy sieci kanalizacyjnej. Zjawisko to dotyczy w większym stopniu lubelskiej wsi, gdzie tylko 22,6 % nowopowstałych mieszkań było w 2011 r. wyposażone w kanalizację z odprowadzeniem do sieci (średnia krajowa dla wsi wyniosła 53,6%).
10. W minionym roku zanotowano w województwie niewielki wzrost liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, będący udziałem głównie inwestorów indywidualnych.
11. W roku 2011 zwiększyła się na Lubelszczyźnie liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia; deweloperzy otrzymali pozwolenia na budowę ponad 50% więcej mieszkań niż w roku poprzednim.

Opracowanie: Zofia Kurlej, Agnieszka Nocko – Ośrodek Statystyki Budownictwa

Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie.