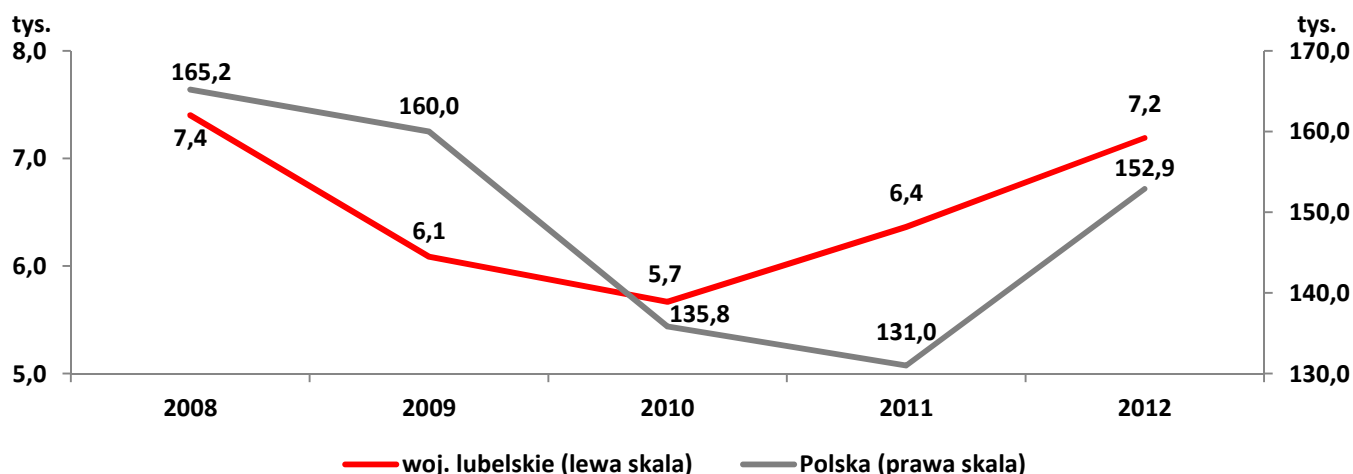



**Budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim
w 2012 roku**


Rok 2012 okazał się korzystny dla województwa lubelskiego w zakresie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego. Oddano do użytkowania 7,2 tys. mieszkań, o łącznej powierzchni 737,0 tys. m². Wzrost, w porównaniu do roku poprzedniego, zanotowano zarówno w przypadku liczby mieszkań, jak i ich powierzchni użytkowej - odpowiednio o 13,2% i 7,7%.

Rys. 1. Mieszkania oddane do użytkowania


Na Lubelszczyźnie, podobnie jak w całym kraju, po dużym wzroście liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2008 roku, określanym jako „boom mieszkaniowy”, w kolejnych latach nastąpiło spowolnienie. Rok 2012 przyniósł w naszym województwie zbliżony do 2008 roku poziom liczby oddanych do użytkowania mieszkań (tylko o 2,8% mniej). Udział województwa w ogóle mieszkań oddanych do użytkowania w kraju wyniósł w minionym roku 4,7% (spadek w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,2 p.proc.). Uplasowało to Lubelskie na 8. miejscu wśród wszystkich województw.

I. Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa i rodzajów budynków

Dominującą pozycję w budownictwie mieszkaniowym w województwie lubelskim zajmują inwestorzy indywidualni. W minionym roku wybudowali oni 63,9% łącznej liczby nowo oddanych mieszkań (z tego - 53,5% na własne potrzeby, zaś 10,4% na sprzedaż lub wynajem). W kraju udział inwestorów indywidualnych w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w minionym roku wyniósł 53,0%.

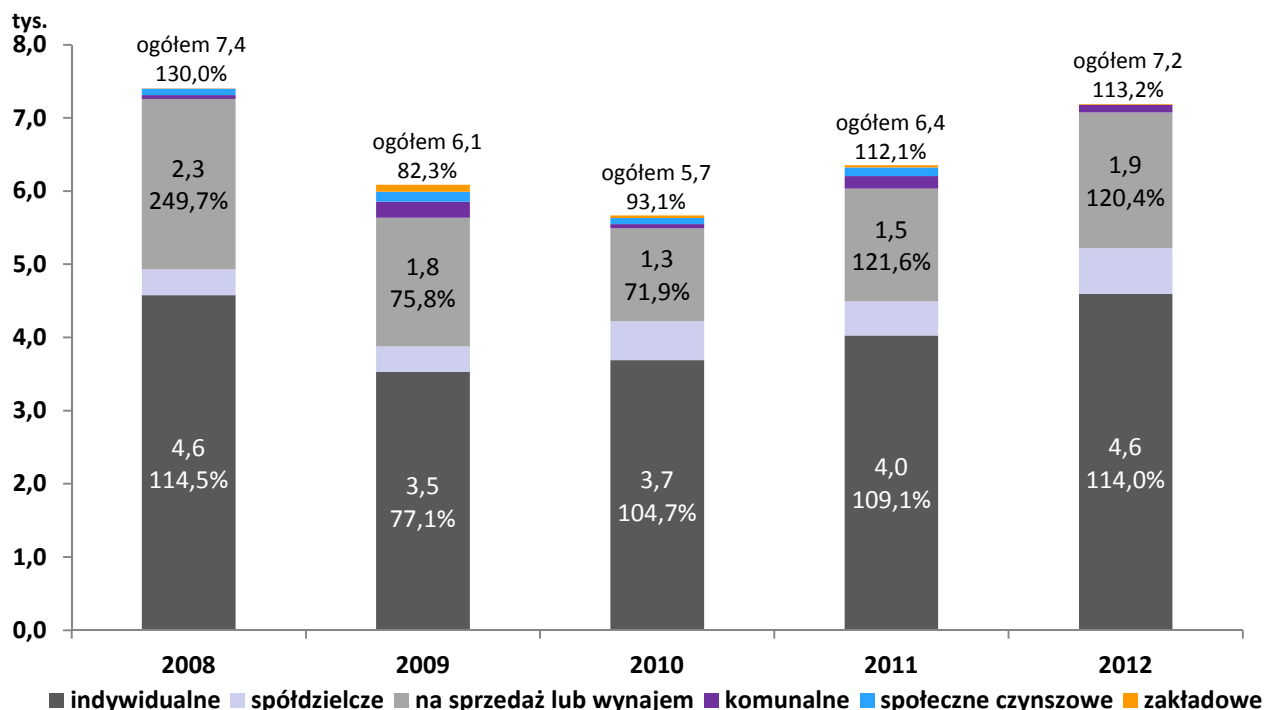
Tab. 1. Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa w woj. lubelskim w 2012 r.

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Udział mieszkań w nowych budynkach wielorodzinnych (%)
Ogółem	7190	102,5	4,5	42,8
Indywidualne	4595	127,2	5,3	14,5
z tego przeznaczone na:				
własne potrzeby	3849	140,2	5,7	0,2
sprzedaż lub wynajem	746	59,6	3,2	88,5
Spółdzielcze	626	54,2	3,2	100,0
Na sprzedaż lub wynajem	1856	61,7	3,4	92,8
Komunalne	105	37,3	2,0	61,0
Spółeczne czynszowe	–	–	–	–
Zakładowe	8	49,6	2,8	0,0

Deweloperzy (budownictwo na sprzedaż lub wynajem) oddali do użytkowania w 2012 r. na Lubelszczyźnie 25,8% ogółu mieszkań, znacząco mniej niż średnio w kraju (41,6%). Liczba mieszkań oddana przez deweloperów w minionym roku, była większa o 20,4% w porównaniu do roku 2011. 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).

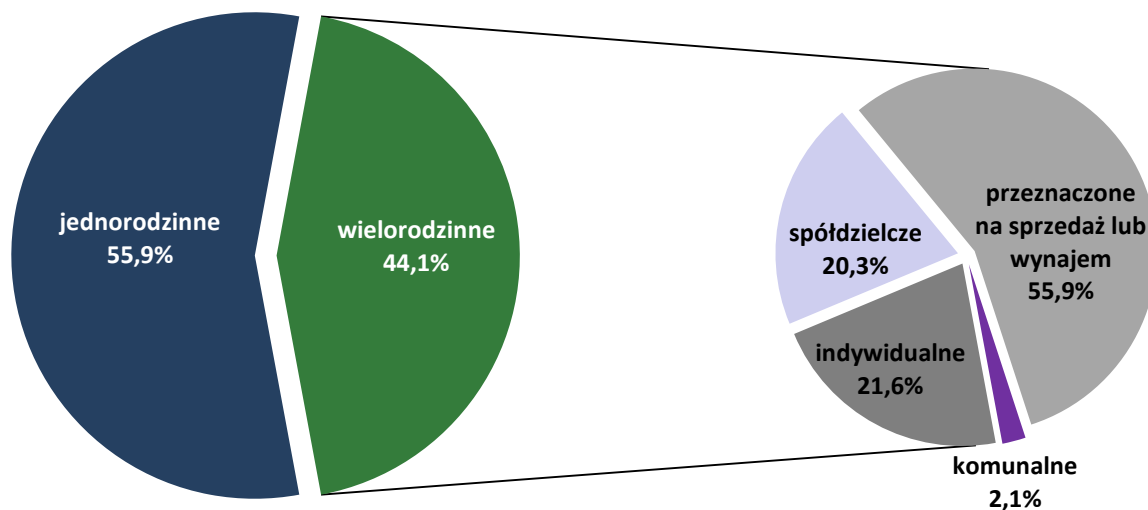
Udział mieszkań spółdzielczych w ogóle mieszkań oddanych do użytkowania na Lubelszczyźnie w 2012 r. był większy niż średnia krajowa (8,7% wobec 2,7%). W budownictwie komunalnym zanotowano niespełna 1,5% udziału w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania, natomiast w budownictwie zakładowym oddano tylko 8 mieszkań (0,1%). Nie zanotowano nowo wybudowanych mieszkań w społecznej czynszowej formie budownictwa. W kraju - formy budownictwa: społeczna czynszowa, komunalna i zakładowa skupiły 2,7% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w 2012 roku.

Rys. 2. Mieszkania oddane do użytku w woj. lubelskim według form budownictwa (rok poprzedni = 100%)



Z ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w województwie lubelskim w 2012 r., 97,7% znajdowało się w nowych budynkach mieszkalnych, pozostałe zaś uzyskano z rozbudowy budynków mieszkalnych (1,2%), z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (0,6%), a także z usytuowania mieszkań w budynkach zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych (0,5%). Spośród mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych – 55,9% znajdowało się w budynkach jednorodzinnych zrealizowanych głównie (96,7%) przez inwestorów indywidualnych.

Rys. 3. Mieszkania oddane do użytkowania w woj. lubelskim według rodzajów budynków i form budownictwa w 2012 r.



II. Terytorialne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego

W miastach województwa lubelskiego oddano w 2012 r. do użytkowania 4,3 tys. mieszkań (więcej o 21,0% w porównaniu do roku poprzedniego), natomiast na wsi 2,9 tys. (więcej o 3,4%). Udział nowo oddanych mieszkań na wsi stanowił 40,8% ogółu, a ich powierzchnia użytkowa - 53,9%, jest to efekt budowy większych mieszkań na wsi, głównie w budynkach jednorodzinnych.

Tab. 2. Budownictwo mieszkaniowe w woj. lubelskim w 2012 r. w przekroju miasto – wieś

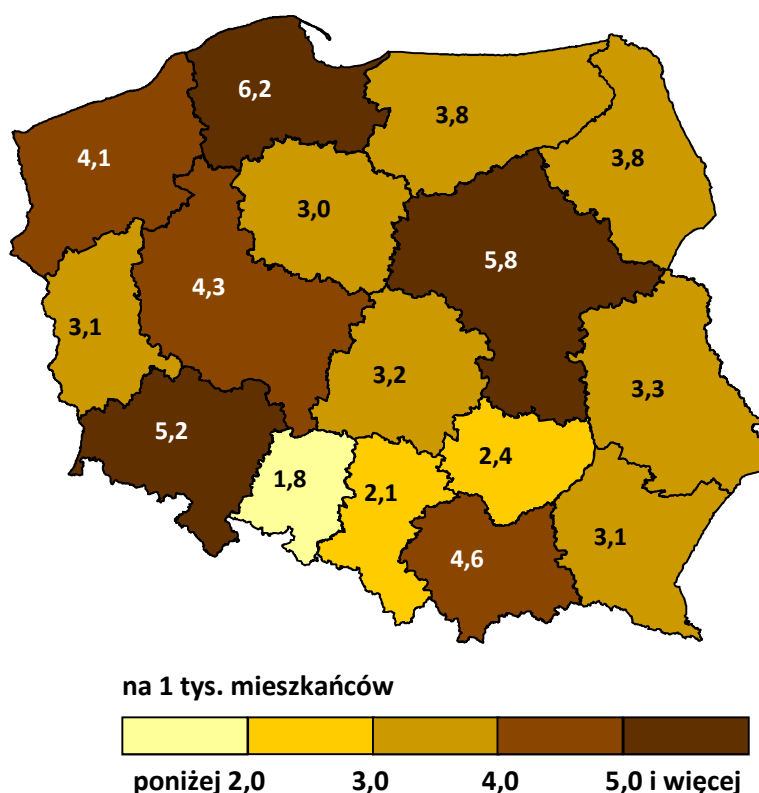
Wyszczególnienie	Ogółem	Miasto	Wieś
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	7190	4258	2932
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	102,5	79,8	135,4
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	4,5	3,8	5,6
Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności	3,3	4,2	2,5
Formy budownictwa:	% ogółu mieszkań oddanych		
indywidualne	63,9	40,2	98,3
spółdzielcze	8,7	14,1	0,8
na sprzedaż lub wynajem	25,8	43,1	0,8
pozostałe formy	1,6	2,6	0,1

Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w Lublinie (30,5% ogółu), powiecie lubelskim (12,4%) i puławskim (5,4%). Najmniej w powiatach: janowskim i hrubieszowskim (po 0,8%) oraz krasnostawskim (0,9%).

III. Nasilenie budownictwa mieszkaniowego

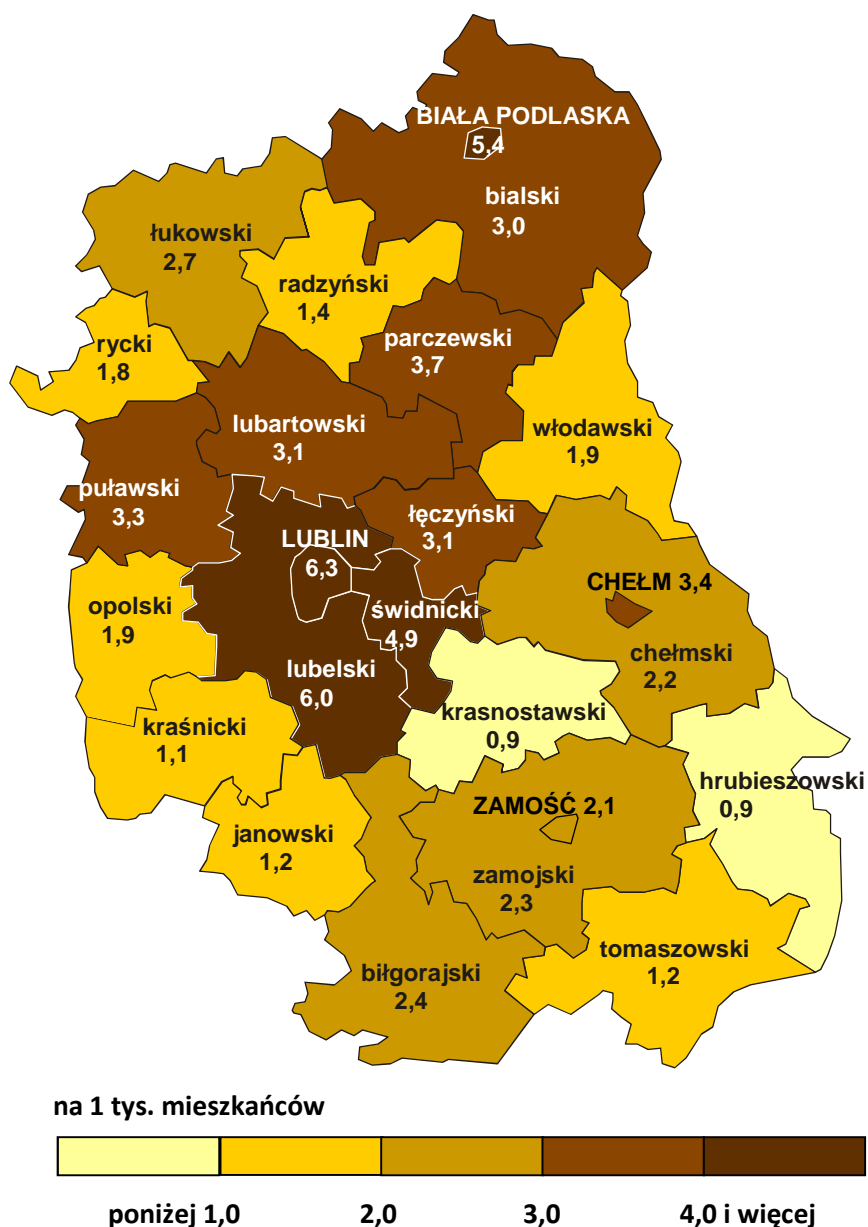
Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego (liczba nowo wybudowanych mieszkań na 1 tys. mieszkańców) wyniósł w 2012 r. dla województwa lubelskiego 3,3 – co lokuje je na 9. miejscu w kraju. Dla Polski wskaźnik ten osiągnął poziom 4,0, a dla województw zajmujących najwyższe miejsca pod względem nasilenia budownictwa mieszkaniowego – pomorskiego, mazowieckiego i dolnośląskiego – odpowiednio: 6,2; 5,8 oraz 5,2.

Rys. 4. Mieszkania oddane do użytkowania w 2012 r. według województw



Powiatami w województwie lubelskim, w których w 2012 r. w przeliczeniu na 1000 ludności wybudowano najwięcej mieszkań były: Lublin (6,3), powiat lubelski (6,0) oraz Biała Podlaska (5,4). Najmniejsze wartości tego wskaźnika zanotowano w powiatach: hrubieszowskim i krasnostawskim (po 0,9), kraśnickim (1,1), a także janowskim i tomaszowskim (po 1,2).

Rys. 5. Mieszkania oddane do użytkowania w 2012 r. w woj. lubelskim według powiatów



IV. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie na tle innych miast wojewódzkich

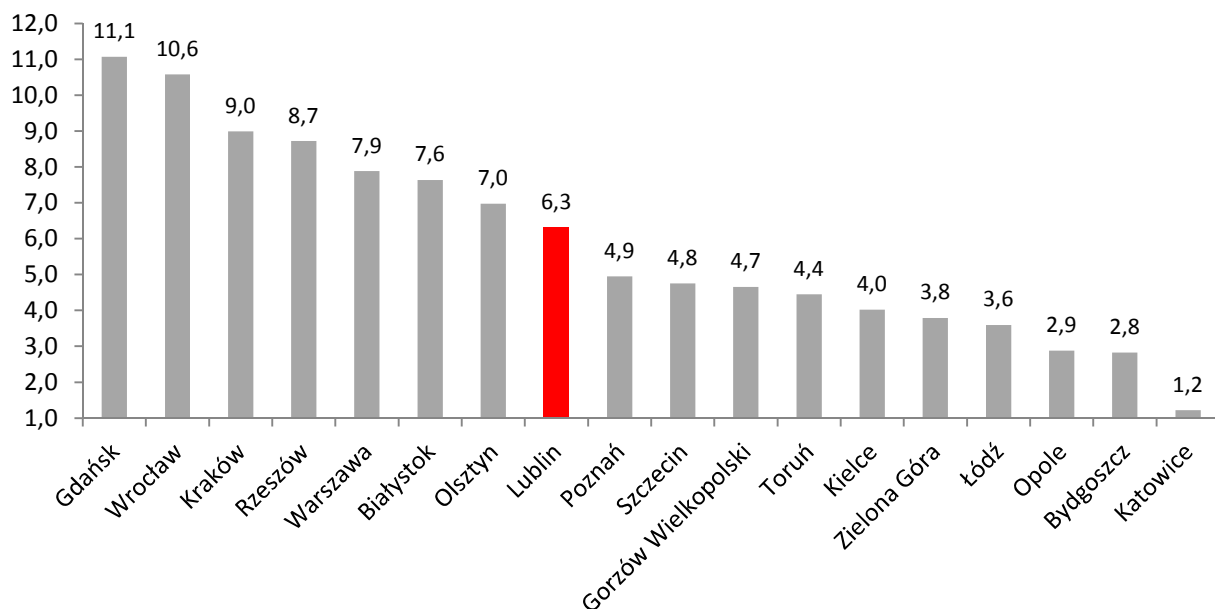
W 2012 r. w polskich miastach wojewódzkich oddano do użytkowania łącznie 51,1 tys. mieszkań, co stanowiło 33,4% ogólnej liczby krajowej. Lublin, z liczbą 2,2 tys. nowo wybudowanych mieszkań, uplasował się na 8. miejscu wśród miast wojewódzkich. Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w Warszawie (13,5 tys.), a najmniej – w Opolu (0,4 tys.). W przeliczeniu na 1000 mieszkańców, budownictwo mieszkaniowe Lublina uplasowało się nieco poniżej średniej dla miast wojewódzkich i zajęło ze wskaźnikiem 6,3 mieszkania - 8 miejsce (średnia dla miast wojewódzkich wyniosła 6,6). Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców oddano do użytkowania w 2012 r. w Gdańsku (11,1) i Wrocławiu (10,6), najmniej w Katowicach (1,2) i Bydgoszczy (2,8).

Z ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich w 2012 r. – 78,7% zostało wybudowanych przez deweloperów. W Lublinie udział deweloperów w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (mierzonych liczbą nowo powstałych mieszkań) wyniósł 57,5%, udział spółdzielni mieszkaniowych – 18,7%, a udział inwestorów indywidualnych – 23,8%. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2012 r. w Lublinie wyniosła 72,5 m² i przewyższała o 3,7 m² średnią dla miast wojewódzkich w kraju.

Tab. 3. Budownictwo mieszkaniowe w miastach wojewódzkich w 2012 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 %
Wrocław	6676	65,4	2,8	10,6	44,4	87,3	9,8
Bydgoszcz	1023	62,8	3,0	2,8	16,1	79,2	13,8
Toruń	911	66,1	3,4	4,4	14,3	60,7	19,0
Lublin	2194	72,5	3,6	6,3	30,5	57,5	23,7
Gorzów Wielkopolski	579	60,0	2,9	4,7	18,3	92,4	7,6
Zielona Góra	452	83,2	3,6	3,8	14,3	72,3	27,7
Łódź	2595	71,3	3,1	3,6	32,4	78,6	16,1
Kraków	6824	63,1	2,8	9,0	44,6	83,5	16,1
Warszawa	13496	71,9	2,9	7,9	44,2	80,2	7,4
Opole	352	77,7	3,7	2,9	19,3	63,6	36,4
Rzeszów	1576	70,5	3,4	8,7	24,1	41,0	30,5
Białystok	2249	69,0	3,1	7,6	49,7	84,7	10,6
Gdańsk	5095	65,5	2,9	11,1	35,9	84,1	8,3
Katowice	376	115,9	4,3	1,2	3,9	46,5	48,1
Kielce	810	74,3	3,3	4,0	26,2	57,5	42,5
Olsztyn	1224	63,5	3,0	7,0	22,3	79,3	9,6
Poznań	2734	71,0	3,1	4,9	18,5	76,9	18,1
Szczecin	1946	70,1	3,0	4,8	27,5	81,0	17,0

Rys. 6. Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w miastach wojewódzkich w 2012 r.

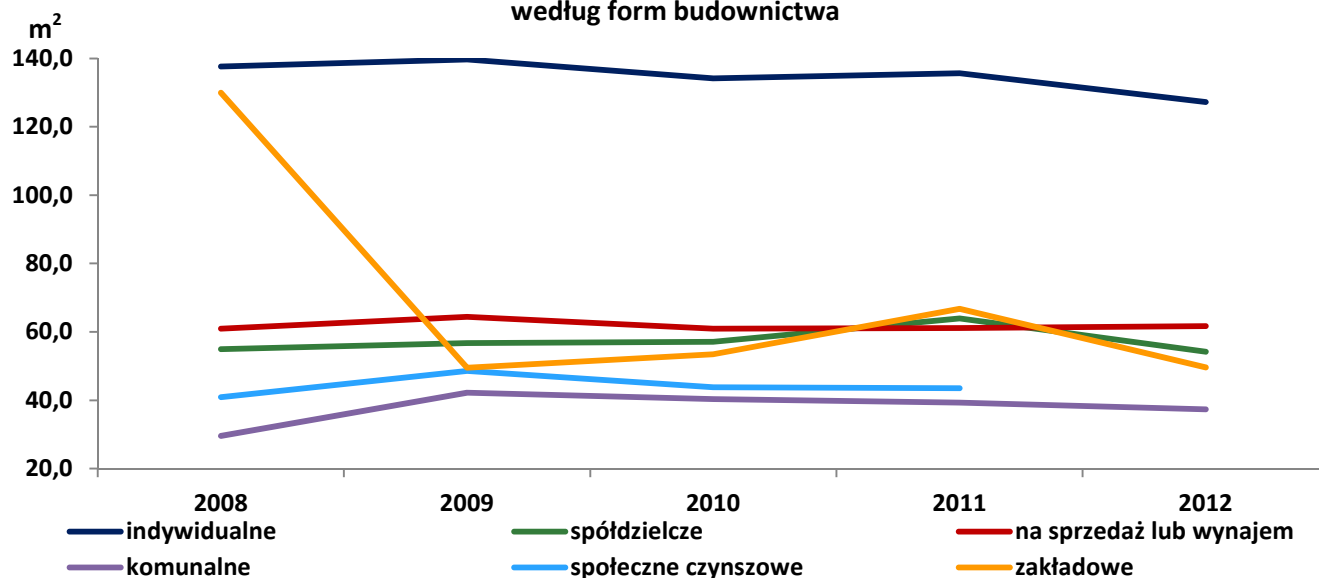


V. Standard nowo wybudowanych mieszkań

Powierzchnia użytkowa przeciętnego mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2012 r. w województwie lubelskim wyniosła 102,5 m² (w kraju - 102,4 m²) i w porównaniu z rokiem poprzednim zmniejszyła się o 5,2 m². Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w budynku jednorodzinny wyniosła 140,9 m², podczas gdy dla mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych była ona ponad 2,5-krotnie mniejsza (55,0 m²). W porównaniu do danych krajowych, średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w naszym województwie w 2012 r., zarówno

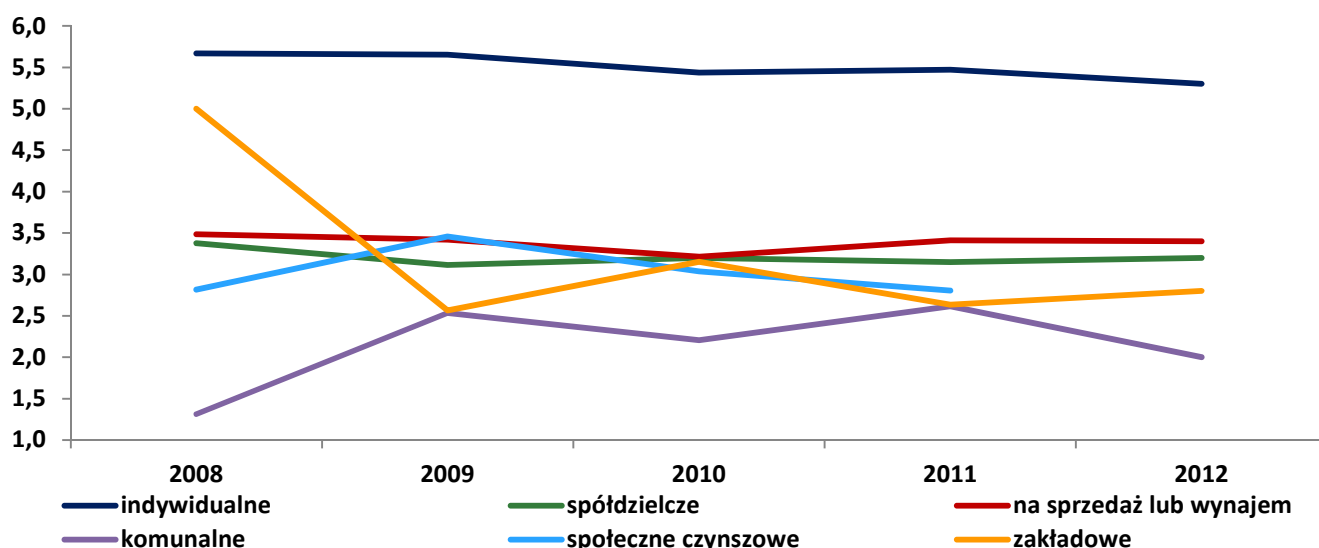
w budynkach jedno-, jak i wielorodzinnych, była mniejsza odpowiednio o 6,8 m² i 1,4 m². W zależności od formy budownictwa – najmniejsze były wybudowane w minionym roku na Lubelszczyźnie mieszkania komunalne (średnia powierzchnia użytkowa 37,3 m²), natomiast największe – zrealizowane w budownictwie indywidualnym (127,2 m²).

Rys. 7. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w woj. lubelskim według form budownictwa



W 2012 r. w województwie lubelskim oddano do użytkowania mieszkania o średniej ilości izb wynoszącej 4,5 (w kraju - 4,2), przy czym w budynkach jednorodzinnych wskaźnik ten wyniósł 5,7, a w budynkach wielorodzinnych – 3,2. Mieszkania o największej średniej ilości izb wybudowano w budownictwie indywidualnym (5,3), najmniej izb notowano w mieszkaniach komunalnych (średnio - 2,0).

Rys. 8. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym do użytkowania w woj. lubelskim według form budownictwa



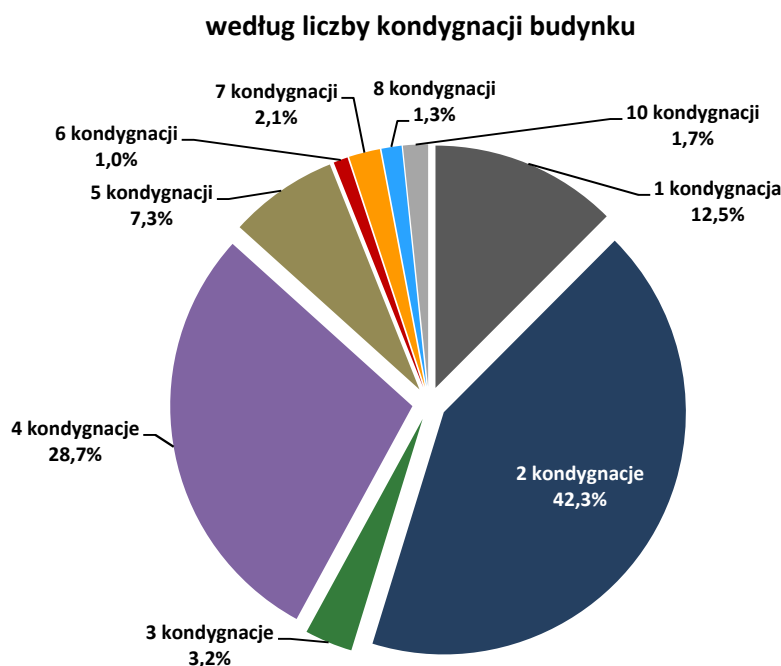
Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w województwie lubelskim w 2012 r. wyposażone były w przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne. Spośród nich – wodociąg z sieci posiadało 92,2% mieszkań (w kraju 94,7%), a kanalizację z odprowadzeniem do sieci 63,6% (w kraju 78,8%). Również wszystkie mieszkania posiadały centralne ogrzewanie; w gaz z sieci wyposażone było

58,2% (średnia krajowa – 42,9%), a ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni osiedlowej – 22,4% (kraj – 30,7%) mieszkań oddanych do eksploatacji w minionym roku.

Wyposażenie mieszkań w instalacje jest w dużym stopniu warunkowane ich lokalizacją. O ile gaz z sieci posiadało na Lubelszczyźnie 75,5% mieszkań oddanych do użytkowania w 2012 r. w mieście (wskaźnik dla kraju 50,1%), to na wsi – tylko 33,1% (kraj 30,5%). Udział nowo wybudowanych mieszkań w mieście wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci ukształtował się na poziomie 91,6%, (w kraju – 93,8%), natomiast na wsi wyniósł on 22,8% i był mniejszy o 30,4 p.proc. od wskaźnika krajowego.

W budownictwie mieszkaniowym w województwie lubelskim, podobnie jak w kraju, dominuje tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia, w której konstrukcją nośną są ściany wykonane z cegły, bloczków lub pustaków o ciężarze i wymiarach umożliwiających ich ręczne wbudowywanie. Tą metodą wybudowano prawie wszystkie budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2012 r. przez inwestorów innych niż indywidualni (badanie technologii wznoszenia nie obejmowało budynków wznoszonych w indywidualnej formie budownictwa). Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji – najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w budynkach dwu- (42,3%) i czterokondygnacyjnych (28,7%).

Rys. 9. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w woj. lubelskim w 2012 r.



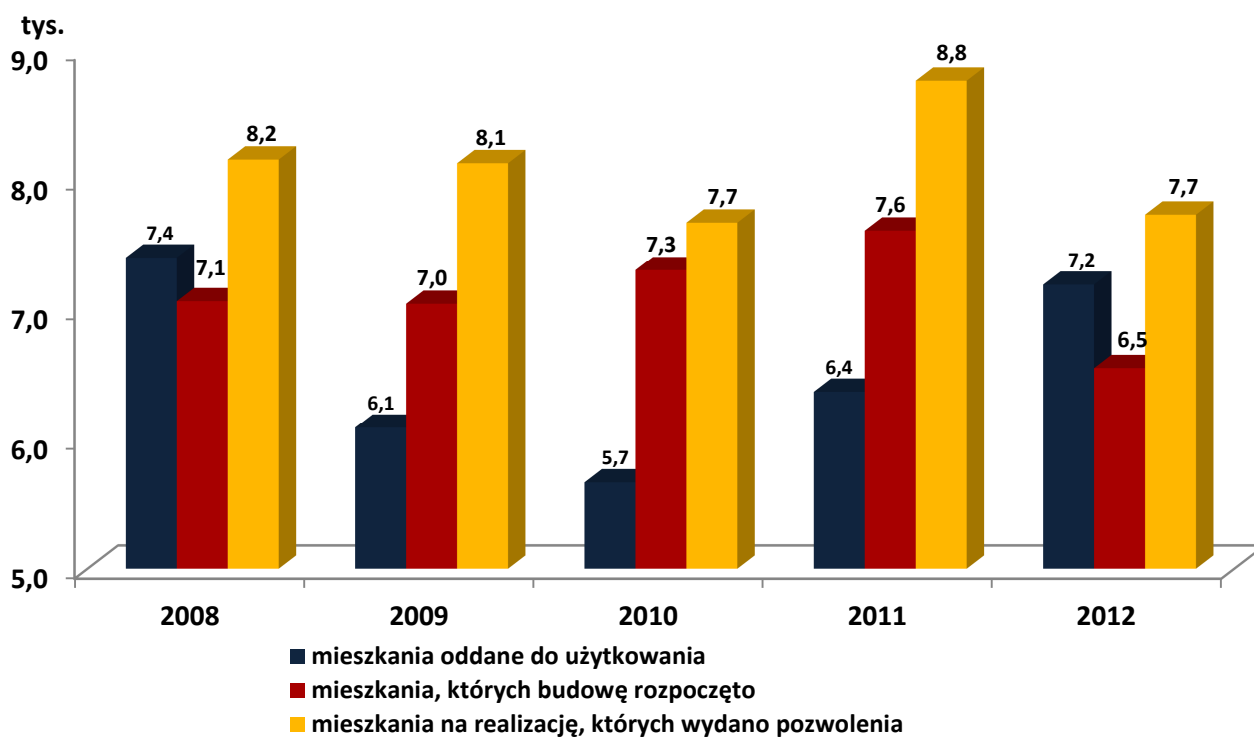
Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu zgłoszenia oddania budynku do użytkowania, wyniósł w 2012 r. w województwie lubelskim 46,8 miesiący. Budynki wielorodzinne oddane w 2012 r. wznoszono w czasie prawie 2,5-krotnie krótszym (22,4 miesiąca) niż jednorodzinne (55,5 miesiąca). W ostatnich latach obserwujemy istotne skrócenie czasu budowy, zwłaszcza dla budynków jednorodzinnych (w porównaniu do 2007 r. jest to prawie 17 miesiący).

VI. Mieszkania, których budowę rozpoczęto oraz wydane pozwolenia na budowę mieszkań

W 2012 r. w województwie lubelskim rozpoczęto budowę 6,5 tys. mieszkań – mniej (o 14,0%) w porównaniu do poprzedniego roku. Mieszkania realizowane w budownictwie indywidualnym stanowiły w 2012 r. 73,3% ogółu mieszkań, których budowę rozpoczęto, a mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – 20,0%. Inwestycje mieszkaniowe rozpoczęte przez pozostałych inwestorów (budownictwo spółdzielcze, komunalne i zakładowe) stanowiły 6,7% ogółu rozpoczętych budów mieszkań w 2012 r. w województwie.

W ubiegłym roku wydano pozwolenia na budowę 7,7 tys. mieszkań, tj. o 11,9% mniej niż w 2011 r. Inwestorzy indywidualni uzyskali o 9% mniej pozwoleń w porównaniu do ubiegłego roku i będą realizować 63,6% ogółu planowanych inwestycji mieszkaniowych, natomiast deweloperzy wybudują 25,2% nowych mieszkań (aż o 24% mniej niż w ubiegłym roku). Udział pozostałych form budownictwa (spółdzielczego, komunalnego, społecznego czynszowego i zakładowego) wyniesie 11,2%. Według informacji opartej na ilości uzyskanych pozwoleń można prognozować, iż prawie 59% planowanych mieszkań powstanie w nowych budynkach jednorodzinnych wybudowanych głównie przez inwestorów indywidualnych.

Rys. 10. Budownictwo mieszkaniowe w woj. lubelskim



Podsumowanie

1. W województwie lubelskim w 2012 r. zanotowano znaczący wzrost (o 13,2%) liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do poprzedniego roku.
2. Pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań, województwo lubelskie w 2012 r. zajmowało 8. miejsce w kraju; w przeliczeniu na 1000 mieszkańców była to 9. lokata.
3. Dominującą pozycję w budownictwie mieszkaniowym na Lubelszczyźnie zajmują inwestorzy indywidualni. Deweloperzy w minionym roku oddali do użytkowania ponad 20% więcej mieszkań w porównaniu z rokiem poprzednim, jednak liczba inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w tej formie budownictwa, w porównaniu do średniej krajowej była znacząco mniejsza.
4. Prawie 56% nowo wybudowanych mieszkań w minionym roku usytuowanych jest w budynkach jednorodzinnych.
5. Przeciętna powierzchnia oddanych do użytkowania mieszkań w budynkach jedno- i wielorodzinnych w 2012 r. była w województwie mniejsza niż średnio w kraju.
6. Na Lubelszczyźnie, podobnie jak w kraju, dominuje tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia budynków mieszkalnych.
7. W minionym roku najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w budynkach o dwóch i czterech kondygnacjach.
8. Czas budowy był istotnie zróżnicowany w zależności od typu inwestora i rodzaju budynku. Budynki jednorodzinne budowano w czasie ponad 2,5-krotnie dłuższym niż wielorodzinne.
9. Nadal występuje na Lubelszczyźnie opóźnienie w zakresie rozbudowy sieci kanalizacyjnej. Zjawisko to dotyczy w większym stopniu lubelskiej wsi, gdzie tylko 22,8 % nowo powstałych mieszkań było w 2012 r. wyposażone w kanalizację z odprowadzeniem do sieci (średnia krajowa dla wsi wyniosła 53,2%).
10. W minionym roku zanotowano w województwie spadek liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, będący udziałem zarówno inwestorów indywidualnych (o 13%), jak i deweloperów (o 18%).
11. W 2012 r. zmniejszyła się na Lubelszczyźnie liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. W stosunku do 2011 r. deweloperzy wybudują o 24% mniej mieszkań, a inwestorzy indywidualni prawie o 9% mniej.

Opracowanie: Zofia Kurlej, Agnieszka Nocko – Ośrodek Statystyki Budownictwa