

URZĄD STATYSTYCZNY W LUBLINIE



OPRACOWANIA SYGNALNE

Lublin, maj 2016 r.



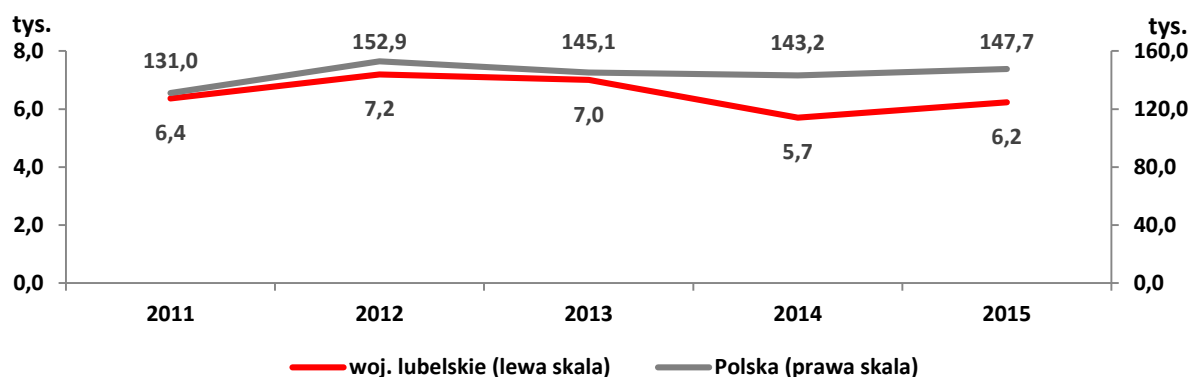
Kontakt: SekretariatUSLUB@stat.gov.pl
 Internet: <http://lublin.stat.gov.pl>

tel. 81 533 20 51, fax 81 533 27 61

Budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim w 2015 roku

W województwie lubelskim w 2015 roku, w porównaniu do roku poprzedniego, odnotowano zwiększone efekty w zakresie liczby i powierzchni użytkowej mieszkań oddanych do użytkowania. Dotyczy to również mieszkań, których budowę rozpoczęto, a także mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Wzrosty wystąpiły także w odniesieniu do danych statystycznych o ruchu budowlanym dla kraju.

Na terenie województwa lubelskiego w 2015 roku oddano do użytkowania 6 229 mieszkań (więcej o 9,4% w porównaniu do 2014 roku), co dało 4,2% udziału w kraju i 10. miejsce wśród województw. Powierzchnia oddanych mieszkań wyniosła 656,5 tys. m², tj. więcej o 5,1% w porównaniu z poprzednim rokiem. Najwięcej nowo oddanych mieszkań zanotowano (podobnie, jak w ubiegłych latach) w województwach: mazowieckim, wielkopolskim, małopolskim i dolnośląskim.

Rys. 1. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2011-2015

Większy niż średnio w kraju wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w województwie lubelskim w roku 2015 (9,4% wobec 3,2%), spowodowany był głównie zwiększoną aktywnością deweloperów w zakresie inwestycji mieszkaniowych. Oddali oni do użytkowania w tym okresie o ponad 33% mieszkań więcej niż rok wcześniej. Wzrost ilości mieszkań oddanych do użytkowania w grupie inwestorów indywidualnych nie był tak znaczący i wyniósł 3,6%.

I. Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa i rodzajów budynków

W 2015 roku inwestorzy indywidualni wybudowali w województwie lubelskim ponad 70% nowo oddanych mieszkań, prawie 24% powstało z przeznaczeniem na sprzedaż

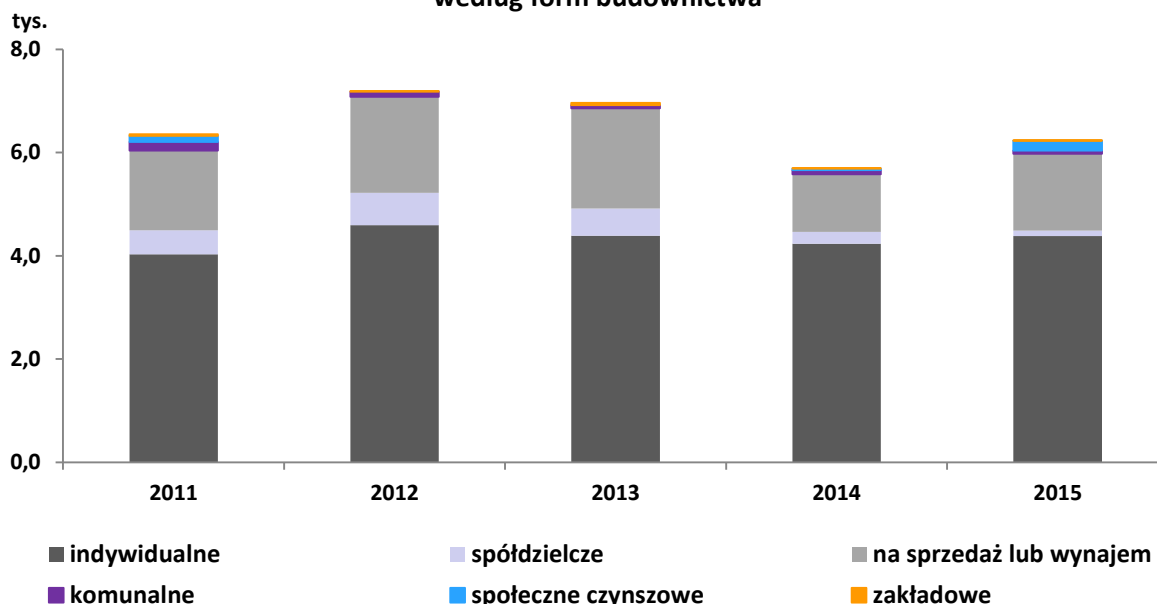
lub wynajem, a pozostałe zostały wybudowane w spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej formie budownictwa. W porównaniu z poprzednim rokiem zwiększył się udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (o 4,3 p.proc), natomiast udział mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych zmniejszył się o 3,9 p.proc.

Tab. 1. Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa w woj. lubelskim w 2015 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	6 229	105,4	4,6	38,5
Indywidualne	4 383	125,5	5,2	15,7
z tego przeznaczone na:				
własne potrzeby	3 615	139,5	5,7	0,0
sprzedaż lub wynajem	768	59,6	3,3	89,7
Spółdzielcze	107	53,6	3,1	92,5
Na sprzedaż lub wynajem	1 486	60,6	3,0	95,2
Komunalne	63	27,5	1,5	15,9
Społeczne czynszowe	189	46,4	3,0	100,0
Zakładowe	1	106,0	6,0	0,0

W odniesieniu do danych krajowych, przewaga inwestorów indywidualnych w strukturze budownictwa mieszkaniowego w województwie lubelskim była wyższa w 2015 roku o 16,4 p.proc., niższy natomiast o 18,4 p.proc. był udział mieszkań wybudowanych w formie budownictwa na sprzedaż lub wynajem.

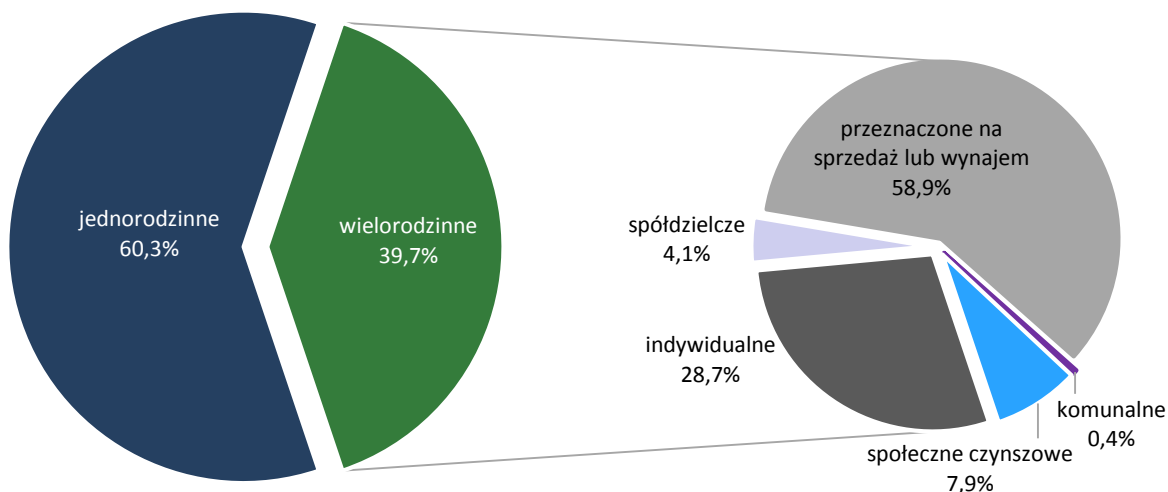
Rys. 2. Mieszkania oddane do użytku w woj. lubelskim w latach 2011-2015 według form budownictwa



Zdecydowaną większość oddanych do użytkowania mieszkań w 2015 roku (97,1%) stanowiły mieszkania wybudowane w nowych budynkach mieszkalnych. Pozostałe mieszkania uzyskano z rozbudowy budynków mieszkalnych (1,1%), z przebudowy i adaptacji pomieszczeń

niemieszkalnych (1,5%), a także z usytuowania mieszkań w budynkach zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych (0,3%). Z ogółu mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych ponad 60% znajdowało się w budynkach jednorodzinnych zrealizowanych głównie (98,0%) przez inwestorów indywidualnych.

Rys. 3. Mieszkania oddane do użytkowania w woj. lubelskim w 2015 r. według rodzajów budynków i form budownictwa



II. Terytorialne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego

W województwie lubelskim w 2015 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, z wyjątkiem 2014 roku, zaznaczyła się przewaga mieszkań oddanych w miastach (3,3 tys. mieszkań - 53% ogółu) w stosunku do wsi. Na wsi wybudowano mniej mieszkań, ale ich powierzchnia użytkowa stanowiła 60,6% ogółu, co było efektem budowy mieszkań o większym metrażu w budynkach jednorodzinnych.

Tab. 2. Budownictwo mieszkaniowe w woj. lubelskim w 2015 r. w przekroju miasto – wieś

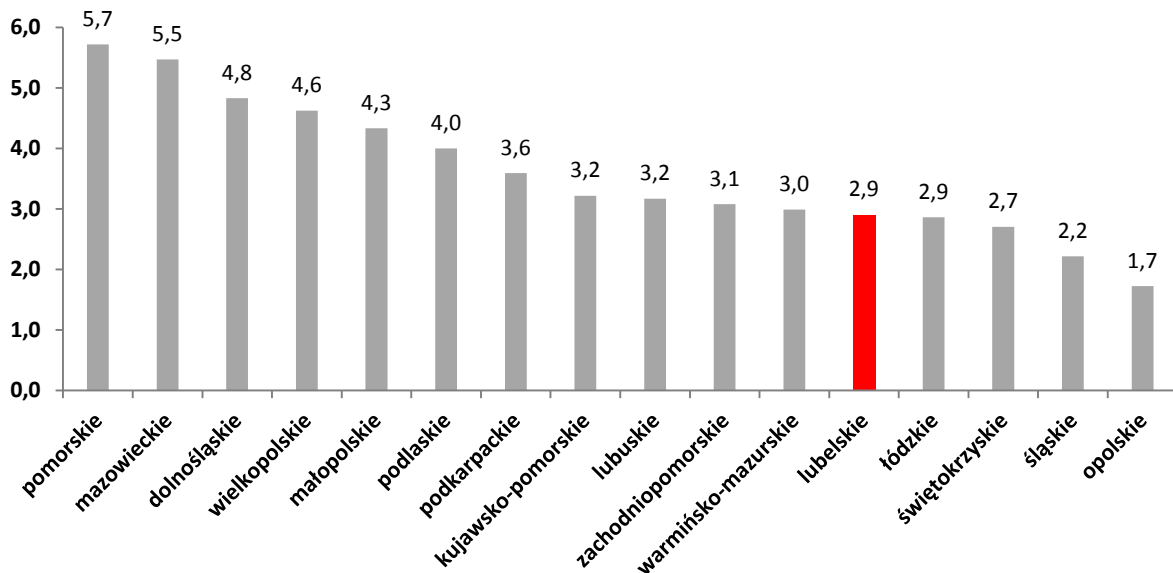
Wyszczególnienie	Ogółem	Miasto	Wieś
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6 229	3 288	2 941
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (m ²)	105,4	78,7	135,2
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym do użytkowania	4,6	3,7	5,6
Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności	2,9	3,3	2,6
Formy budownictwa:	% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania		
indywidualne	70,4	46,7	96,8
spółdzielcze	1,7	1,1	2,4
na sprzedaż lub wynajem	23,9	44,6	0,7
pozostałe formy	4,1	7,6	0,1

Analizując efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego wyrażone liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w 2015 r. według powiatów województwa lubelskiego, odnotowano najwięcej nowo wybudowanych mieszkań w Lublinie (29,5% ogółu) i powiecie lubelskim (13,6%), najmniej w Chełmie i powiecie janowskim (odpowiednio – 0,5% i 0,9%).

III. Nasilenie budownictwa mieszkaniowego

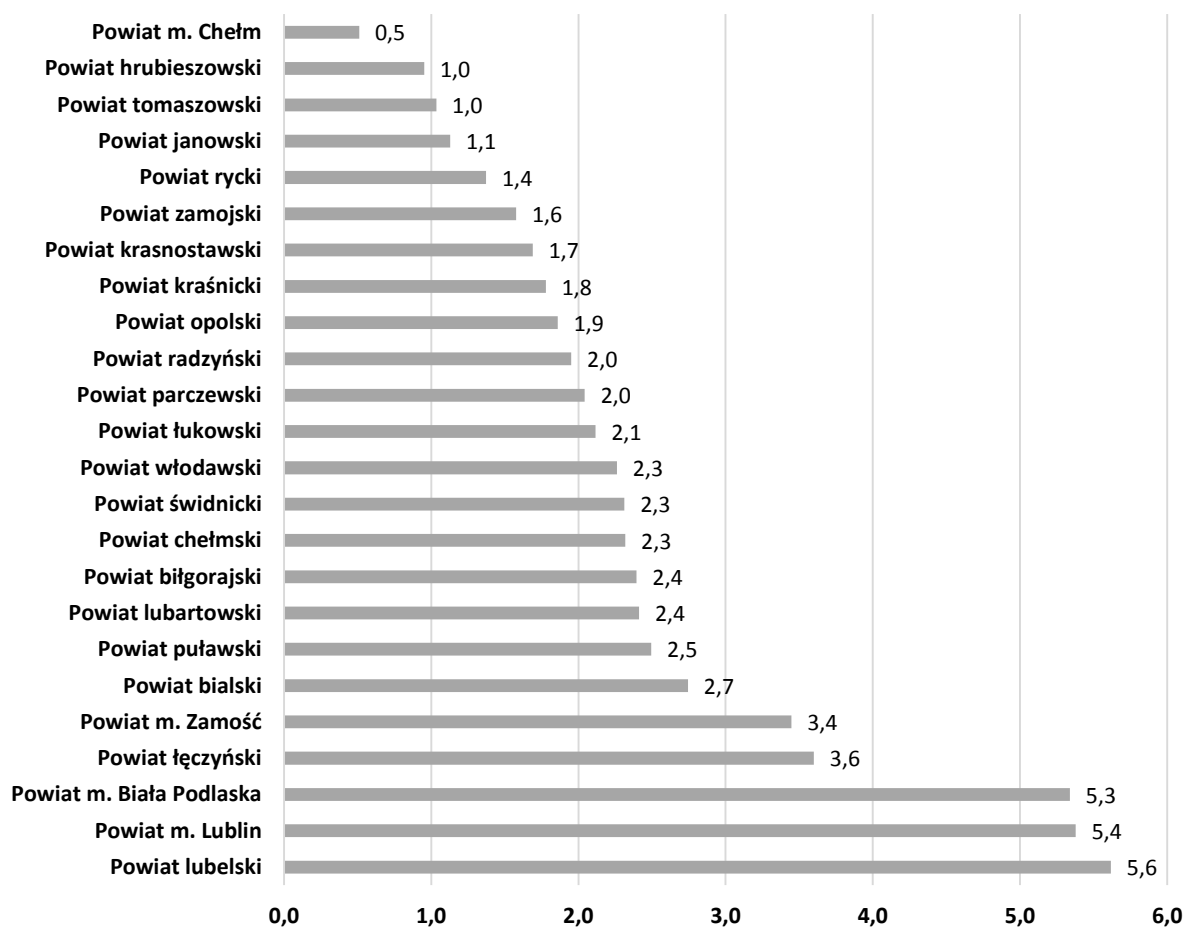
Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego wyrażony liczbą nowo wybudowanych mieszkań na 1 tys. mieszkańców wyniósł w 2015 roku dla województwa lubelskiego 2,9 (więcej o 0,3 niż w ubiegłym roku), lokując je na 12. miejscu (ex aequo z województwem łódzkim). Dla Polski wskaźnik ten osiągnął poziom 3,8 (więcej o 0,1 w porównaniu do 2014 roku), a dla województw zajmujących najwyższe miejsca pod względem nasilenia budownictwa mieszkaniowego, tj. pomorskiego, mazowieckiego i dolnośląskiego – odpowiednio: 5,7; 5,5 oraz 4,8.

Rys. 4. Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w 2015 r. według województw



Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności oddano do użytkowania w 2015 roku w powiecie lubelskim (5,6), Lublinie (5,4) oraz Białej Podlaskiej (5,3), natomiast najmniej w Chełmie (0,5) oraz powiatach: hrubieszowskim i tomaszowskim (po 1,0). Z kolei największe zmiany wartości tego wskaźnika, w stosunku do 2014 roku, odnotowano dla Zamościa (więcej o 1,8), Lublina (więcej o 1,5), powiatu świdnickiego (mniej o 1,5) oraz Chełma (mniej o 1,2).

Rys. 5. Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w 2015 r. w woj. lubelskim według powiatów



IV. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie na tle innych miast wojewódzkich

W 2015 roku w miastach wojewódzkich oddano do użytkowania łącznie ponad 50,7 tys. mieszkań, co stanowiło 34,3% ogólnej wartości w kraju. Lublin, z liczbą 1,8 tys. nowo powstałych mieszkań, uplasował się na 9. miejscu wśród miast wojewódzkich. Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w Warszawie (13,3 tys.), Wrocławiu (6,7 tys.) oraz Krakowie (6,5 tys.). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2015 r. w Lublinie wyniosła 66,3 m² i była o 2,9 m² wyższa od średniej dla wszystkich miast wojewódzkich w kraju.

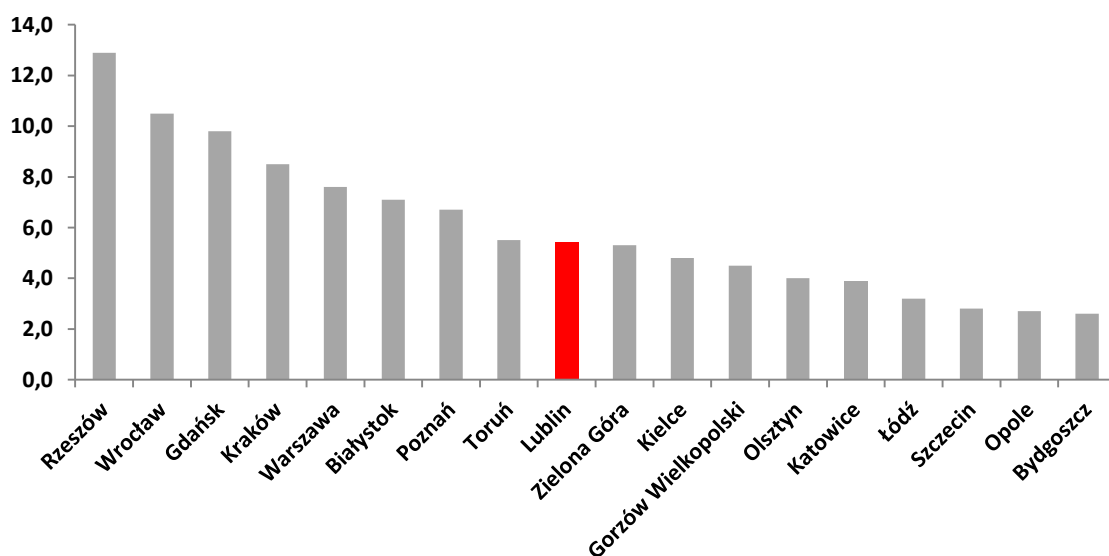
Ponad 80% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich zostało wybudowanych przez deweloperów. W Lublinie udział deweloperów w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (mierzonych liczbą nowo powstałych mieszkań) wyniósł 57,9%, udział inwestorów indywidualnych – 35,9%, a mieszkań społecznych czynszowych – 6,2%.

Tab. 3. Budownictwo mieszkaniowe w miastach wojewódzkich w 2015 r.

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w m ²	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym do użytkowania	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 (%)
Białystok	2 088	65,5	3,1	7,1	43,8	86,0	10,7
Bydgoszcz	940	63,6	3,0	2,6	14,0	74,6	14,5
Gdańsk	4 506	56,6	2,7	9,8	34,2	87,3	6,0
Gorzów Wielkopolski	555	64,2	3,2	4,5	17,2	64,1	12,3
Katowice	1 159	63,2	3,0	3,9	11,4	84,3	9,7
Kielce	943	62,0	3,0	4,8	27,7	68,9	17,0
Kraków	6 455	59,5	2,7	8,5	44,2	85,5	14,4
Lublin	1 836	66,3	3,2	5,4	29,5	57,9	35,9
Łódź	2 252	74,7	3,3	3,2	31,5	62,1	34,3
Olsztyn	700	65,7	3,0	4,0	16,2	70,0	12,9
Opole	328	89,0	3,8	2,7	19,0	46,0	54,0
Poznań	3 629	63,3	2,7	6,7	22,6	85,6	10,4
Rzeszów	2 392	65,1	3,1	12,9	31,3	54,8	29,4
Szczecin	1 132	77,3	3,3	2,8	21,5	61,9	26,8
Toruń	1 109	60,2	3,1	5,5	16,5	69,8	13,8
Warszawa	13 306	64,1	2,8	7,6	45,5	87,4	8,3
Wrocław	6 671	59,7	2,8	10,5	47,5	89,0	10,2
Zielona Góra	736	80,3	3,6	5,3	22,8	67,0	30,3

W przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, budownictwo mieszkaniowe w Lublinie, ze wskaźnikiem 5,4 zajęło 9. miejsce (wzrost w porównaniu do 2014 r. o 5 pozycji). Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców oddano do użytkowania w 2015 r. w Rzeszowie (12,9), Wrocławiu (10,5) oraz Gdańsku (9,8) a najmniej w Bydgoszczy (2,6), Opolu (2,7) oraz Szczecinie (2,8).

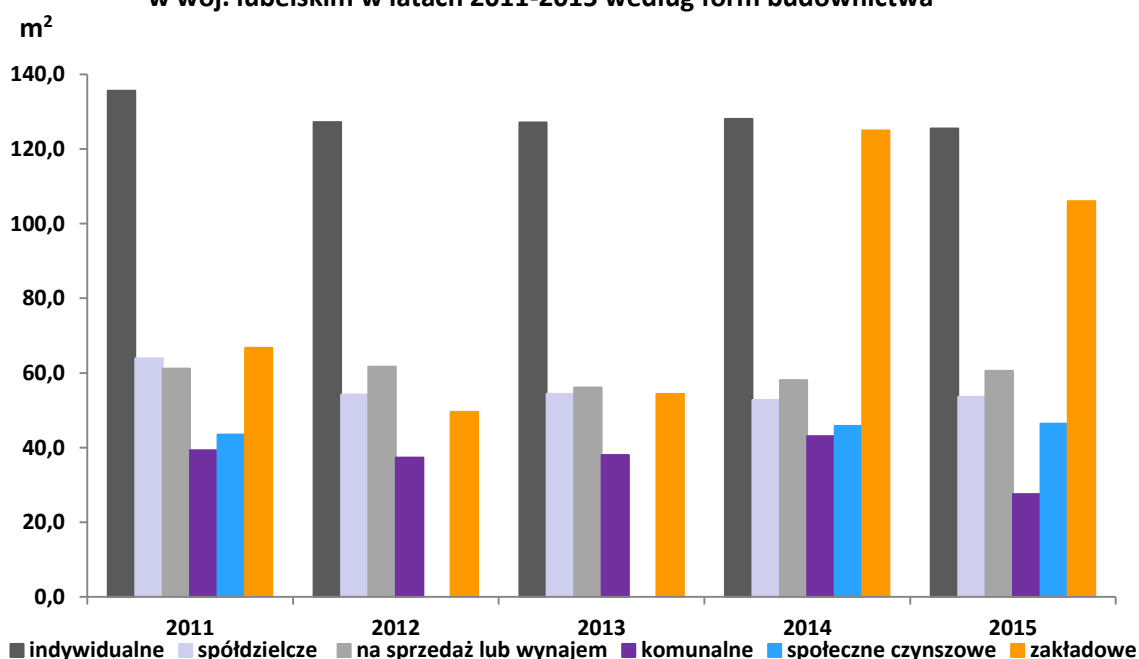
Rys. 6. Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w miastach wojewódzkich w 2015 r.



V. Powierzchnia użytkowa, liczba izb, wyposażenie w urządzenia techniczno-sanitarne oraz technologia wznoszenia nowo wybudowanych mieszkań

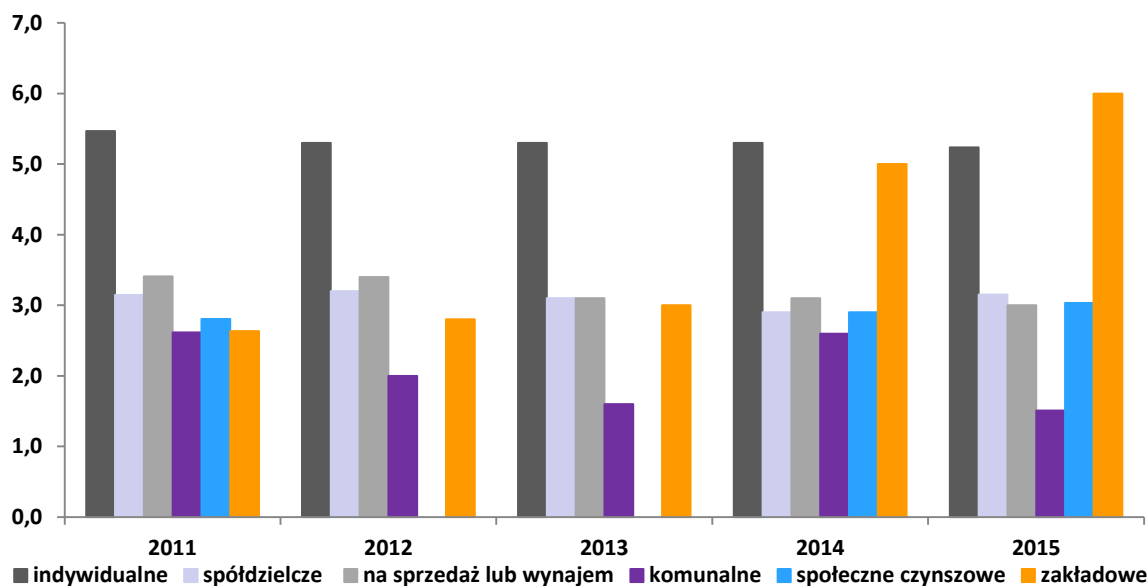
Powierzchnia użytkowa przeciętnego mieszkania oddanego do użytkowania w 2015 roku w województwie lubelskim wyniosła 105,4 m² (w kraju – 99,8 m²) i w porównaniu z rokiem poprzednim zmniejszyła się o 4,3 m². Związane było to z większym udziałem mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w ogólnej liczbie nowo wybudowanych lokali mieszkalnych. Z kolei średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w budynku jednorodzinnym wyniosła 138,9 m², natomiast dla mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych była ponad 2,5-krotnie mniejsza (54,9 m²). W porównaniu do danych krajowych średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w naszym województwie, zarówno w budynkach jedno- jak i wielorodzinnych, była mniejsza odpowiednio o 2,6 m² i 1,2 m². W zależności od formy budownictwa – najmniejsze były wybudowane w minionym roku w lubelskim mieszkania komunalne (średnia powierzchnia użytkowa 27,5 m²), natomiast największe – zrealizowane w budownictwie indywidualnym (125,5 m²).

Rys. 7. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w woj. lubelskim w latach 2011-2015 według form budownictwa



Wskaźniki dotyczące izb w nowo wybudowanych mieszkaniach nie podlegały istotnym zmianom w poszczególnych latach. Mieszkania oddawane do użytkowania w 2015 roku w województwie lubelskim miały średnio 4,6 izby (w kraju 4,1), przy czym w budynkach jednorodzinnych wskaźnik ten wyniósł 5,7, a w budynkach wielorodzinnych 3,0. Podobnie jak we wcześniejszych latach, mieszkania o największej średniej ilości izb wybudowano w budownictwie indywidualnym (5,2), najmniej izb zanotowano w mieszkaniach komunalnych (średnio – 1,5).

Rys. 8. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym do użytkowania w woj. lubelskim w latach 2011-2015 według form budownictwa

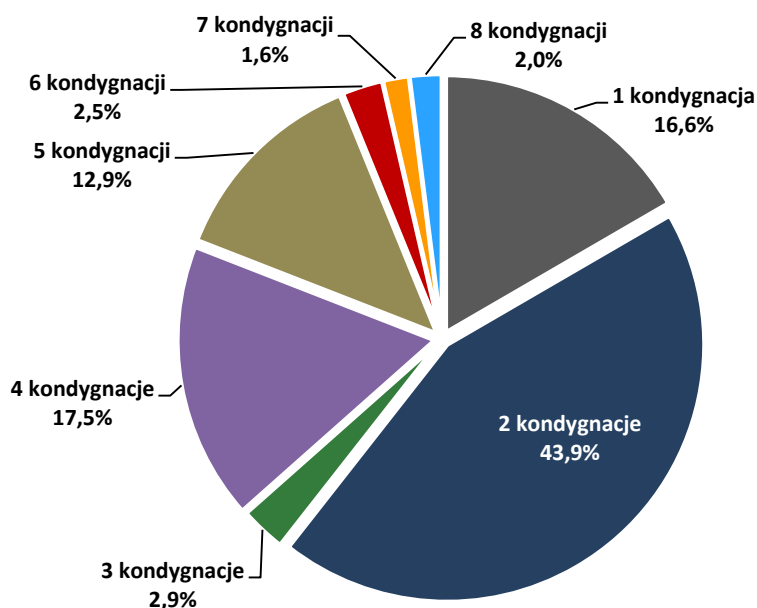


W 2015 roku wszystkie mieszkania oddane w województwie lubelskim, podobnie jak w kraju, były wyposażone w wodociąg i kanalizację. Wodociąg z sieci posiadało 92,7% mieszkań (w kraju 94,8%), a kanalizację z odprowadzeniem do sieci 60,4% (w kraju 79,3%). Wszystkie nowo oddane mieszkania w 2015 roku w województwie lubelskim posiadały centralne ogrzewanie. W gaz z sieci wyposażona była ponad połowa mieszkań (55,6% – podczas, gdy średnia krajowa wyniosła 41,2%), natomiast co piąte mieszkanie (22,1%) wyposażone było w ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni osiedlowej (w kraju 29,3%).

Wyposażenie mieszkań w instalacje jest w dużym stopniu uwarunkowane ich lokalizacją. O ile gaz z sieci w województwie lubelskim w 2015 r. posiadało 78,2% mieszkań oddanych do użytkowania w mieście (wskaźnik dla kraju 47,8%), to na wsi – tylko 30,4% (kraj 30,7%). Udział mieszkań wybudowanych w mieście i wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci ukształtował się na poziomie 90,3% (w kraju 94,3%), natomiast na wsi był ponad trzykrotnie mniejszy wynosząc 26,9% i był niższy o 28,3 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 (98,8%) budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2015 r., drugą metodą zastosowaną przy budowie 41 budynków indywidualnych, była metoda konstrukcji drewnianych. W 2015 roku zastosowano również technologię wielkopłytkową i monolityczną. Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji, najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w nowych budynkach dwu- i czterokondygnacyjnych (odpowiednio: 43,9% i 17,5%).

Rys. 9. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w woj. lubelskim w 2015 r. według liczby kondygnacji budynku



Czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu zgłoszenia oddania budynku do użytkowania, wyniósł średnio w 2015 roku w województwie lubelskim 49,1 miesiąca. Budynki wielorodzinne oddane w tym roku wznoszono w czasie prawie 3-krotnie krótszym (tj. 20 miesięcy) niż jednorodzinne (58,1 miesiąca).

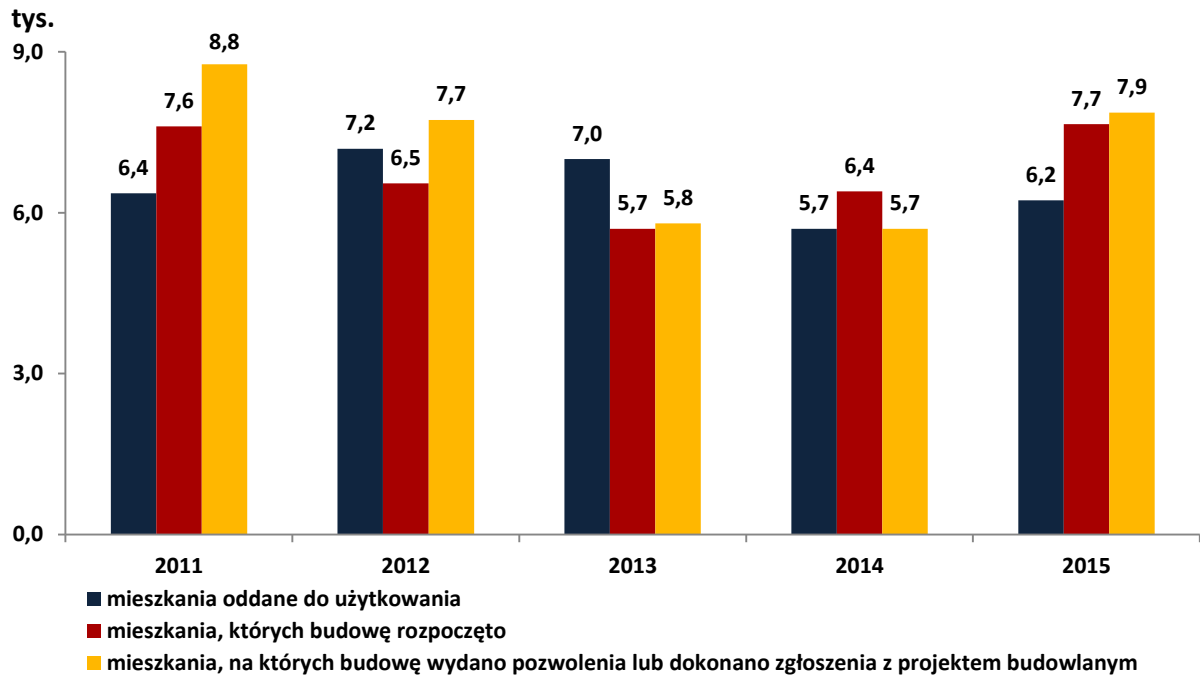
VI. Mieszkania, których budowę rozpoczęto oraz mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

W 2015 roku w województwie lubelskim rozpoczęto budowę 7,7 tys. mieszkań, więcej o 20,5% niż w roku poprzednim. Mieszkania realizowane w budownictwie indywidualnym stanowiły 57,6% ogółu, zaś mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem 36,7%. Pozostałe 5,7% rozpoczętych budów mieszkań stanowiły inwestycje mieszkaniowe realizowane w innych formach budownictwa (budownictwo spółdzielcze, komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe). W porównaniu do 2014 roku wzrósł o 11,5 p.proc. udział mieszkań na sprzedaż lub wynajmem, natomiast zmalał o 11,3 p.proc. udział mieszkań indywidualnych.

W 2015 roku wydano pozwolenia na budowę lub dokonano zgłoszenia z projektem 7,9 tys. mieszkań, tj. o 38,3% więcej niż w 2014 roku. Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na wybudowanie lub dokonali zgłoszenia z projektem 4,7 tys. mieszkań (o 9,7% więcej w porównaniu do poprzedniego roku) i będą realizowali 59,4% ogółu mieszkań. Z kolei deweloperzy uzyskali w 2015 r. pozwolenia na wybudowanie 2,6 tys. mieszkań, ponad dwukrotnie więcej w porównaniu do poprzedniego okresu. Wartość ta stanowiła 33,5% ogółu mieszkań (o 12,2 p. proc więcej niż w 2014 r.), na które uzyskano pozwolenia lub dokonano

zgłoszenia z projektem budowlanym w 2015 roku. Pozostałe mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia będą realizowane w spółdzielczej i komunalnej formie budownictwa. Według informacji opartej na ilości uzyskanych pozwoleń można prognozować, iż 46,9% planowanych mieszkań powstanie w nowych budynkach jednorodzinnych wybudowanych głównie przez inwestorów indywidualnych.

Rys. 10. Budownictwo mieszkaniowe w woj. lubelskim w latach 2011-2015



Podsumowanie

1. W 2015 roku, w porównaniu do 2014, w województwie lubelskim odnotowano zwiększenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania; wystąpił znaczący wzrost liczby inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych przez deweloperów.
2. Pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań, województwo lubelskie w 2015 roku zajmowało 10. miejsce w kraju, zaś w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców była to 12. lokata.
3. Wiodącą rolę w budownictwie mieszkaniowym w województwie zajmowali inwestorzy indywidualni. Na drugim miejscu znajdowali się deweloperzy, którzy wybudowali w 2015 roku, w porównaniu do okresu poprzedniego, o ponad 33% więcej mieszkań.
4. Ponad 60% nowo wybudowanych mieszkań usytuowanych było w nowych budynkach jednorodzinnych.
5. Przeciętna powierzchnia oddanych do użytkowania mieszkań w budynkach jedno- i wielorodzinnych w 2015 roku w województwie była mniejsza niż średnio w kraju.
6. W województwie lubelskim, podobnie jak w kraju, dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia budynków mieszkalnych.
7. Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w budynkach o dwóch lub czterech kondygnacjach.
8. Czas budowy budynków mieszkalnych był różny w zależności od typu inwestora i rodzaju budynku. Budynki jednorodzinne budowano średnio w czasie prawie 3-krotnie dłuższym niż wielorodzinne.
9. Wyposażenie nowo wybudowanych mieszkań w województwie lubelskim w urządzenia techniczno-sanitarne jest zgodne z tendencjami krajowymi. Istotne różnice zanotowano w zakresie dostępu do sieci kanalizacyjnej, zwłaszcza na lubelskiej wsi, gdzie tylko 26,9% nowo oddanych mieszkań w 2015 roku było wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci (średnia krajowa dla wsi wyniosła 55,2%).
10. Zanotowano, w porównaniu do 2014 roku, ponad 20% wzrost liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych.
11. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 2015 roku była większa o 38,3% w porównaniu do roku poprzedniego.

Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie