

URZĄD STATYSTYCZNY W LUBLINIE

20-068 Lublin, ul. St. Leszczyńskiego 48,
tel. 81 533 20 51, fax 81 533 27 61, e-mail: sekretariatUSlub@stat.gov.pl



**Ośrodek
Statystyki
Budownictwa**

OPRACOWANIA SYGNALNE

CZERWIEC 2011R.

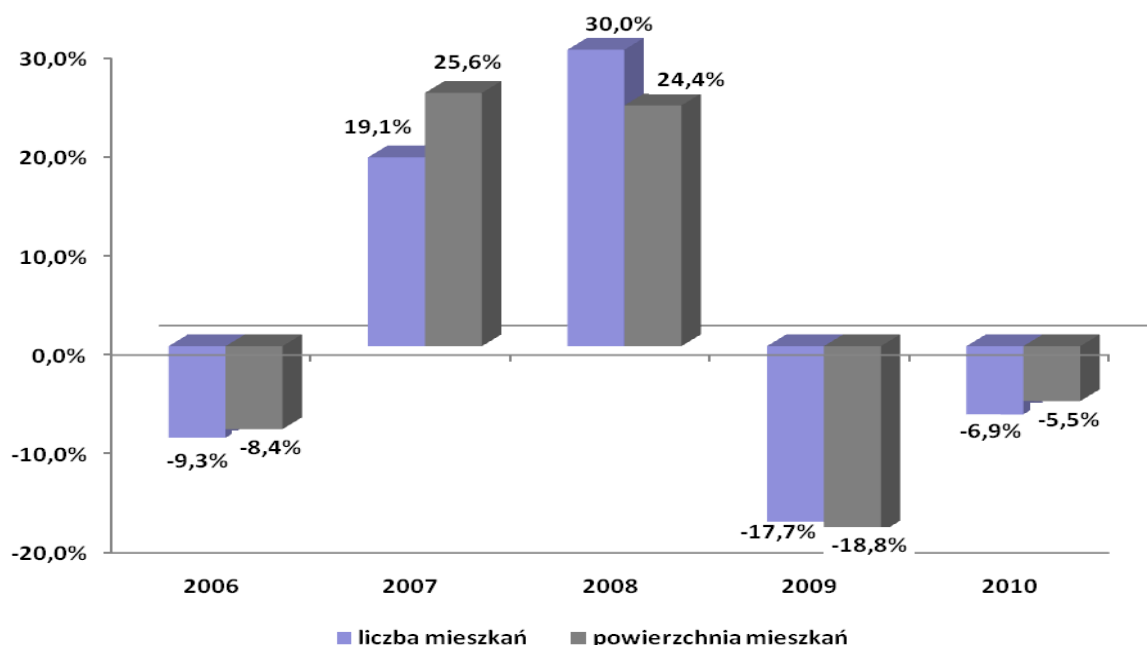


BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W 2010 R.

Liczba i powierzchnia oddanych do użytkowania mieszkań

W budownictwie mieszkaniowym województwa lubelskiego w 2010 r. utrzymała się tendencja spadkowa zapoczątkowana rok wcześniej, po dużych wzrostach zanotowanych w latach 2007-2008. Oddano do użytkowania 5,7 tys. mieszkań, tj. 6,9% mniej niż w roku poprzednim. Powierzchnia użytkowa wybudowanych mieszkań wyniosła 610 tys. m² (5,5% mniej niż rok wcześniej). Udział województwa w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w kraju wyniósł 4,2%.

Rys.1. Spadek/wzrost liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do roku poprzedniego w latach 2006-2010



W miastach przekazano do użytkowania 3,3 tys. mieszkań, na wsi 2,4 tys., tj. mniej w stosunku do 2009 r. odpowiednio o 11,1% i 0,5%. Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności, lubelskie zajęło 12 miejsce wśród województw, wyprzedzając podkarpackie, śląskie, opolskie i świętokrzyskie (w 2009 roku było to miejsce 11).

Tab.1. Budownictwo mieszkaniowe w 2010 r. w przekroju miasto - wieś

Wyszczególnienie	Ogółem	Miasto	Wieś
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	5667	3262	2405
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	107,7	84,7	139,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	4,6	4,0	5,6
Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności	2,63	3,25	2,09
Formy budownictwa	% ogółu mieszkań oddanych		
indywidualne	65,1	41,1	97,7
spółdzielcze	9,4	15,5	1,1
na sprzedaż lub wynajem	22,4	38,0	1,1
pozostałe formy	3,1	5,4	0,1

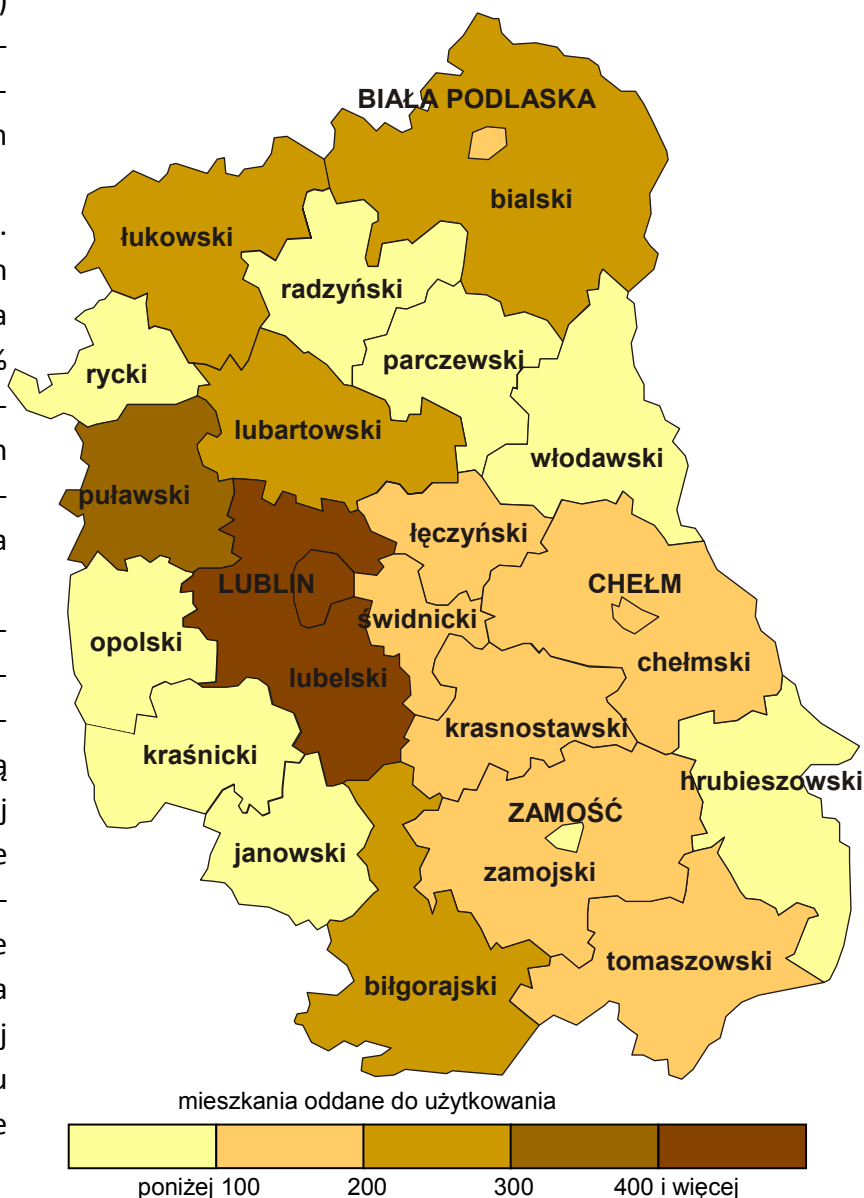
Terytorialne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego w województwie

Rys.2. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w 2010 r. według powiatów

Najwięcej mieszkań w 2010 r. oddano do użytkowania w Lublinie (30,9% ogółu) oraz w powiecie lubelskim (13,9%) i puławskim (5,7%), natomiast najmniej w powiatach: janowskim (0,5%), parczewskim (1,2%), ryckim i radzyńskim (po 1,3%).

W Lublinie oddano ponad 1,7 tys. mieszkań (40% więcej niż w poprzednim roku), prawie połowa z nich wybudowana została przez deweloperów. Niemal 90% mieszkań spółdzielczych oddanych do użytkowania w 2010 r. było zlokalizowanych w mieście wojewódzkim, również tutaj powstały wszystkie nowo oddane mieszkania społeczne czynszowe.

Średnia powierzchnia użytkowa wybudowanych w Lublinie mieszkań była najniższa spośród wszystkich powiatów województwa i wyniosła 70,2 m². Analogiczną sytuację zanotowano w przypadku średniej liczby izb w mieszkaniu, która w Lublinie wyniosła zaledwie 3,4. Mieszkania o relatywnie mniejszej powierzchni oraz liczbie izb są charakterystyczne dla budownictwa wielorodzinnego, którego udział w ogólnej liczbie oddanych w 2010 r. do użytku mieszkań był w przypadku Lublina istotnie większy niż jednorodzinnego.



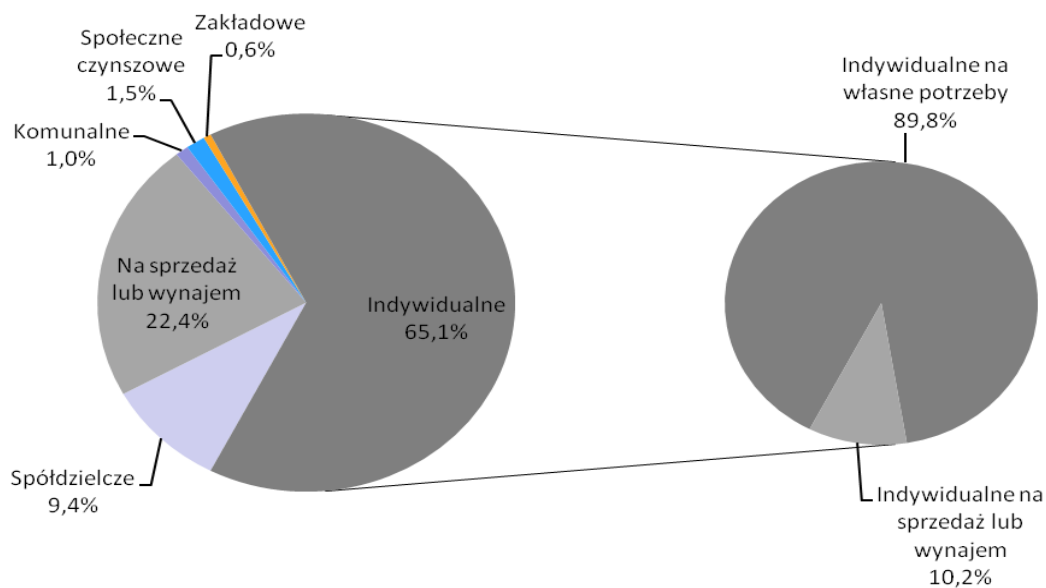
Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa

Budownictwo mieszkaniowe na Lubelszczyźnie realizowane jest, podobnie jak w kraju, głównie przez inwestorów indywidualnych oraz deweloperów, przy czym udział tych inwestorów w porównaniu do średniej krajowej wypadł na korzyść indywidualnych (65,1% wobec 51,9% udziału krajowego). Z kolei udział mieszkań wybudowanych przez deweloperów (forma budownictwa – na sprzedaż lub wynajem) był mniejszy od średniej krajowej i wyniósł 22,4% wobec 39,4%.

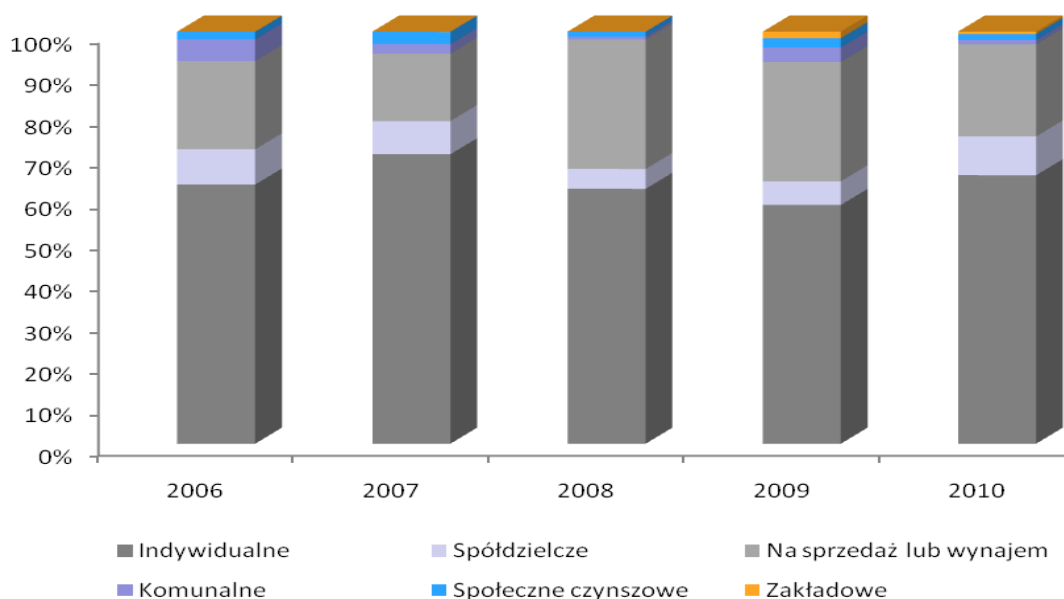
Warto zaznaczyć, że zgodnie z metodologią badań GUS, mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem przez osoby fizyczne zaliczane są do budownictwa indywidualnego; w minionym roku stanowiły one 6,6% ogółu mieszkań przekazanych do eksploatacji w województwie lubelskim (w kraju – 3,8%). Jednocześnie do budownictwa na sprzedaż lub wynajem zalicza się mieszkania realizowane w celu osiągnięcia zysku nie tylko przez firmy deweloperskie, ale także przez innych inwestorów (np.: gminy, spółdzielnie mieszkaniowe).

W pozostałych formach budownictwa (spółdzielczym, społecznym czynszowym, komunalnym i zakładowym) zrealizowano w 2010 r. - 12,5% ogółu oddanych mieszkań, utrzymując poziom zbliżony do poprzedniego roku (13,1%).

Rys.3. Udział form budownictwa w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2010 r.



Rys.4. Udział form budownictwa w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2006-2010



Budownictwo mieszkaniowe według rodzaju budynków

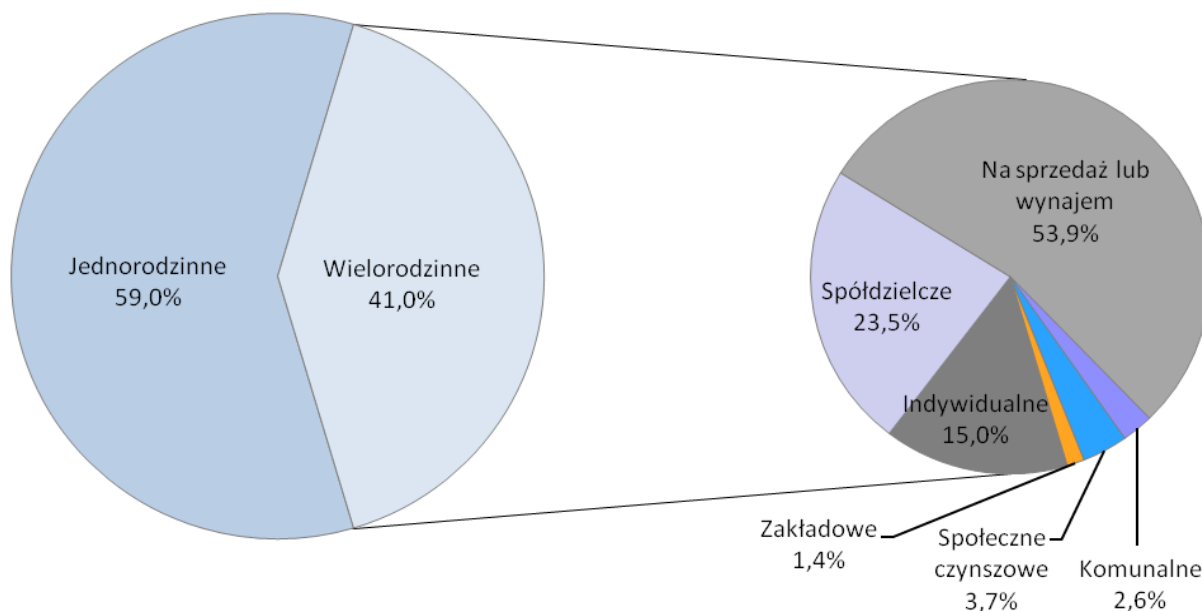
Zaprezentowane dane opisujące budownictwo mieszkaniowe w podziale na budynki jedno- i wielorodzinne dotyczą nowych budynków mieszkalnych. Nie uwzględniają one mieszkań powstających w wyniku rozbudowy budynków mieszkalnych, przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, a także mieszkań oddawanych w budynkach niemieszkalnych oraz zbiorowego zamieszkania.

W nowych budynkach jednorodzinnych (do których zalicza się, według definicji określonej w ustawie Prawo budowlane, budynki jedno- i dwumieszkaniowe) oddano do użytkowania w 2010 r. prawie półtora raza więcej mieszkań (3,3 tys.) niż w budynkach wielorodzinnych (2,3 tys.). Jednocześnie powierzchnia użytkowa tych mieszkań prawie czterokrotnie przewyższała powierzchnię mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Warto zauważyć, że aż 99% mieszkań wybudowanych w budynkach jednorodzinnych zostało zrealizowane przez inwestorów indywidualnych.

Tab.2. Budownictwo mieszkaniowe w 2010 r. według rodzaju budynków

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Przeciętny czas budowy budynków (miesiące)
Jednorodzinne				
Ogółem	3272	143,5	5,7	58,6
Indywidualne	3230	143,5	5,7	59,1
Spółdzielcze	–	–	–	–
Na sprzedaż lub wynajem	41	148,5	5,7	23,2
Komunalne	–	–	–	–
Spółeczne czynszowe	–	–	–	–
Zakładowe	1	181,0	8,0	28,0
Wielorodzinne				
Ogółem	2271	56,3	3,1	24,6
Indywidualne	340	55,7	3,1	32,1
Spółdzielcze	533	57,1	3,2	23,8
Na sprzedaż lub wynajem	1224	57,9	3,1	24,1
Komunalne	58	40,3	2,2	13,8
Spółeczne czynszowe	84	43,8	3,0	20,0
Zakładowe	32	49,5	3,0	13,0

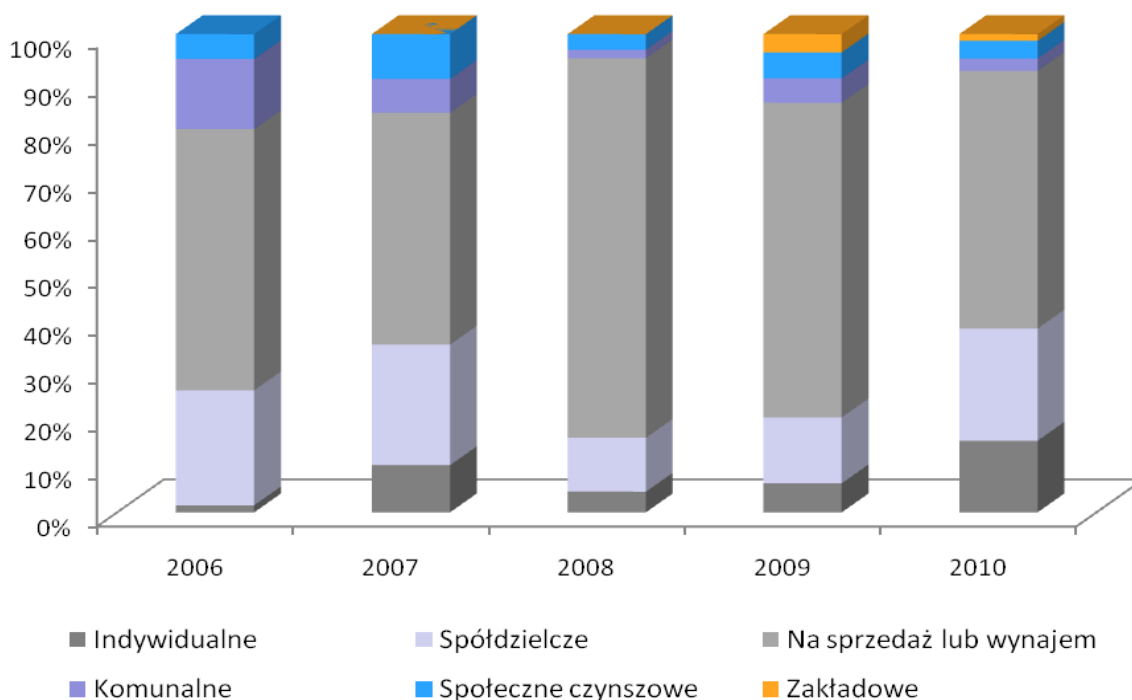
Rys.5. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według rodzaju budynków i form budownictwa w 2010 r.



Od kilku lat w budownictwie wielorodzinnym, zarówno w ujęciu krajowym jak i w odniesieniu do województwa lubelskiego, widoczna jest tendencja zwiększania udziału mieszkań budowanych przez deweloperów, którzy przejęli rynek spółdzielni mieszkaniowych. Jednak w minionym roku w województwie lubelskim zanotowano spadek aktywności deweloperów (wybudowali oni ok. 26% mieszkań mniej w porównaniu do 2009 r.), a na rynku mieszkaniowym województwa zwiększoną obecność zaznaczyły spółdzielnie (ponad 50 % więcej niż w roku ubiegłym), w przeciwieństwie do utrzymujących się spadkowych tendencji krajowych spółdzielczej formy budownictwa. Warto jednak zaznaczyć, że deweloperzy, pomimo spadku aktywności, oddali w 2010 r. ponad dwukrotnie więcej mieszkań niż spółdzielnie.

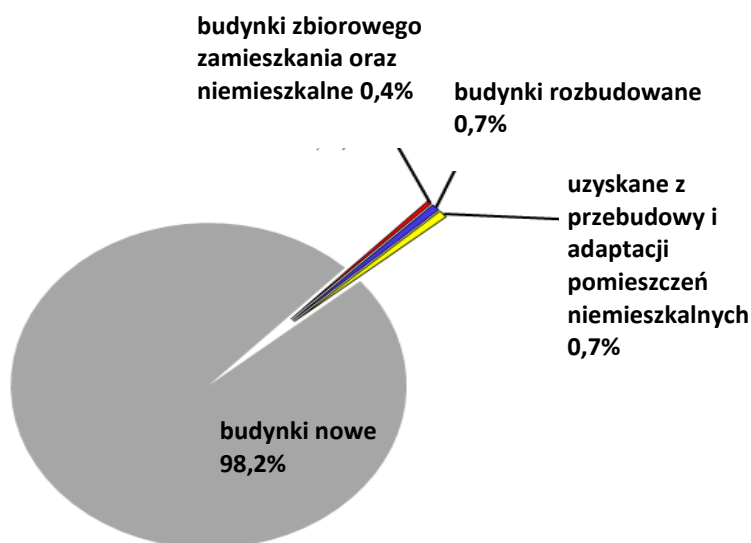
Liczba mieszkań społecznych czynszowych budowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego jest w województwie lubelskim niewielka i w ostatnich pięciu latach utrzymywała się średnio na poziomie nieco ponad 100 mieszkań oddawanych rocznie. W roku 2010 zanotowano w tej formie budownictwa 84 mieszkania oddane do użytkowania, tj. 1,5% ogółu mieszkań oddanych. Budownictwo komunalne oraz zakładowe ma na Lubelszczyźnie (podobnie, jak w kraju) charakter marginalny i jego łączny udział w rynku nowo oddanych mieszkań nie przekroczył 2%.

Rys.6. Udział form budownictwa w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach wielorodzinnych w latach 2006-2010



Rys.7. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według rodzaju budynków w 2010 r.

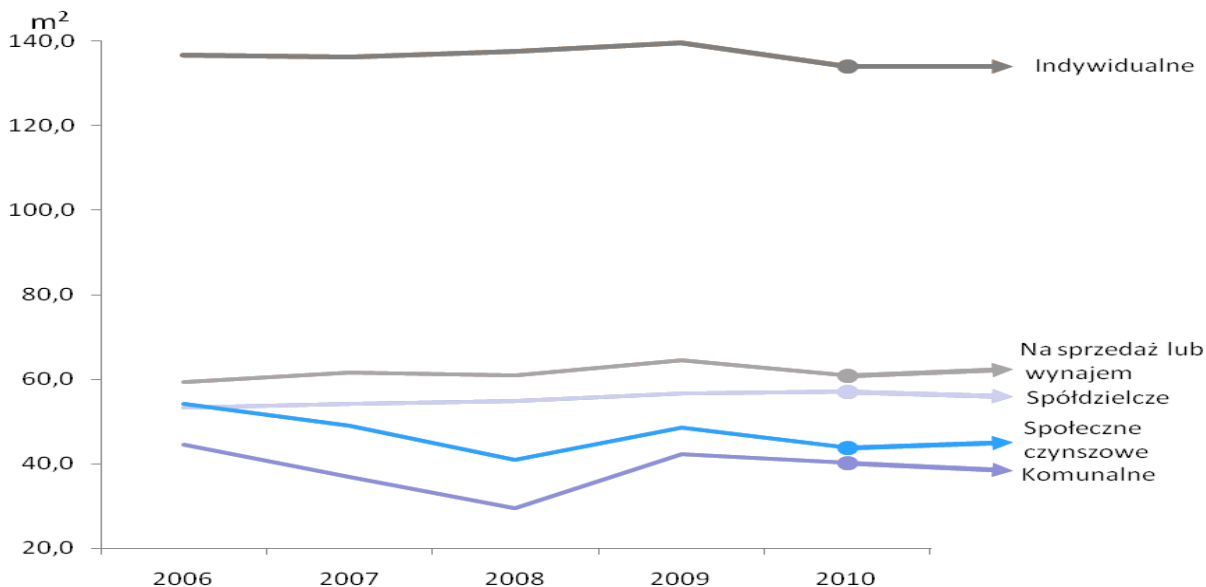
Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego odnoszą się głównie do mieszkań oddawanych w nowych budynkach mieszkalnych. Jednakże statystyka publiczna rejestruje również mieszkania uzyskane z rozbudowy budynków mieszkalnych, przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, a także mieszkania powstające w budynkach niemieszkalnych oraz zbiorowego zamieszkania. W 2010 roku powstało w województwie lubelskim 101 takich mieszkań, czyli 1,8 % wszystkich mieszkań przekazanych do eksploatacji (natomiast w roku 2009 było ich 230).



Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania i liczba izb

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w 2010 r. na Lubelszczyźnie wyniosła 107,7 m² i była większa o 1,6 m² od średniej w kraju; w miastach było to 84,7 m², natomiast na wsi 139,0 m². Relatywnie mniejsza powierzchnia mieszkań oddanych w miastach uwarunkowana jest większym udziałem budownictwa wielorodzinnego.

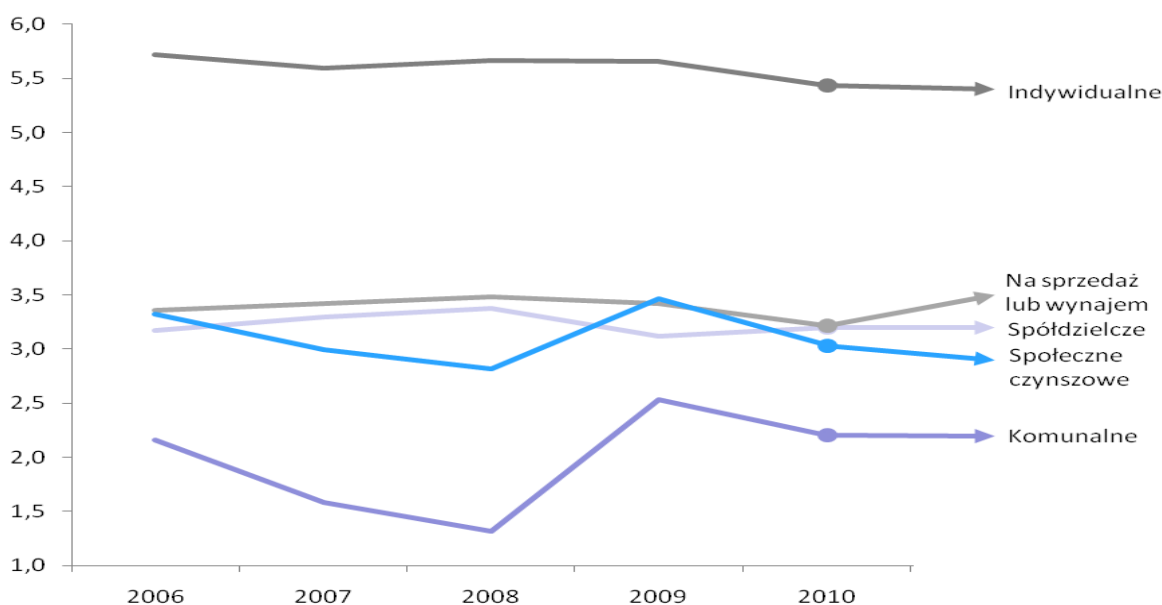
Rys.8. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w wybranych formach budownictwa w latach 2006-2010



Przeciętne mieszkanie oddane do eksploatacji w nowym domu jednorodzinnym miało powierzchnię użytkową 143,5 m² i było 2,5 krotnie większe od przeciętnego mieszkania wybudowanego w nowym budynku wielorodzinnym (56,3 m²). Spośród mieszkań w budynkach wielorodzinnych najmniejsze mieszkania, głównie o charakterze socjalnym oddawane były przez gminy (mieszkania komunalne), ich średnia powierzchnia kształtowała się na poziomie 40,3 m².

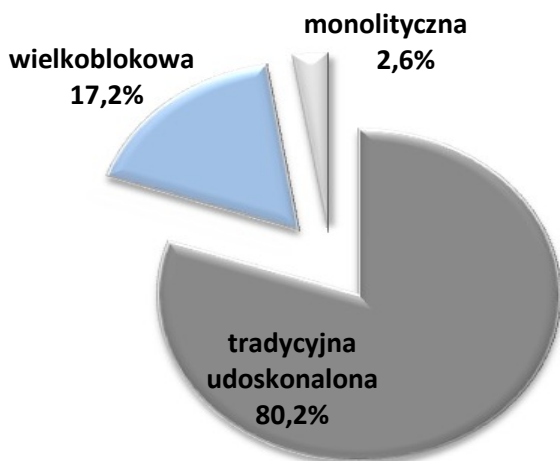
Przeciętna liczba izb w oddanym w 2010 r. do użytkowania mieszkaniu wyniosła 4,6. Mieszkania w nowych budynkach jednorodzinnych posiadały największą liczbę izb - średnio 5,7; w wielorodzinnych – 3,1, przy czym mieszkania komunalne najmniej, bo średnio 2,2 izby.

Rys.9. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym do użytkowania w wybranych formach budownictwa w latach 2006-2010



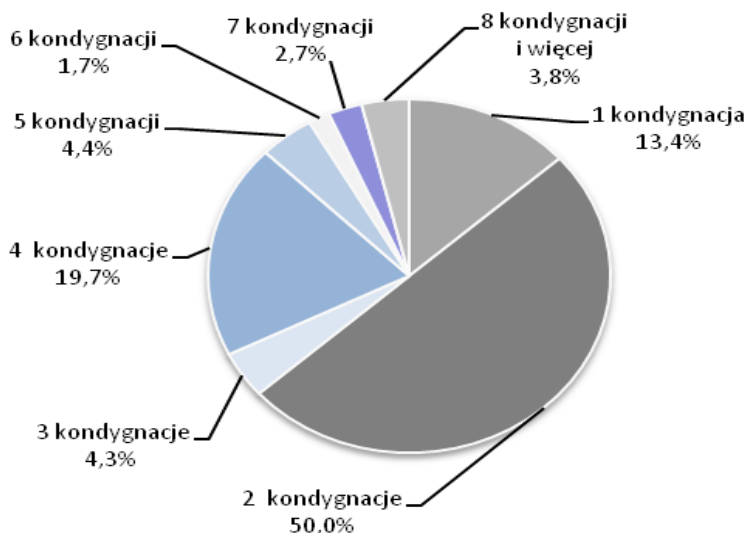
Technologia wznoszenia, liczba kondygnacji oraz czas trwania budowy

Rys.10. Struktura mieszkań oddanych do użytkownika przez inwestorów innych niż indywidualni według technologii wznoszenia budynków w 2010 r.



Badanie technologii wznoszenia budynków prowadzone jest dla wszystkich form budownictwa poza indywidualną. Wyniki tego badania dla 2010 r. wskazują, że na Lubelszczyźnie nadal 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. Dalsze miejsca zajmują metody: wielkoblokowa i monolityczna. W latach 2006-2009 stosowano również metody: wielkopłytową, kanadyjską oraz pozostałe, którymi łącznie wybudowano niewiele ponad 4% mieszkań oddanych w tym okresie do użytku. W 2010 roku nie zanotowano stosowania tych technologii w budownictwie mieszkaniowym (innym niż indywidualne) województwa.

Rys.11. Struktura mieszkań oddanych do użytkownika według liczby kondygnacji budynku w 2010 r.



Połowa oddanych do użytkownika w 2010 r. mieszkań znajdowała się w budynkach dwukondygnacyjnych, a prawie 20% w czterokondygnacyjnych. Niewiele ponad 13% nowych mieszkań oddano w budynkach parterowych, a mniej niż 4% w budynkach posiadających 7 i więcej pięter.

W 2010 r. przeciętny czas trwania budowy, liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu zgłoszenia oddania budynku do użytkowania, wyniósł 52,5 miesiąca i w ostatnich pięciu latach uległ stopniowemu skróceniu (najdłuższy, zanotowany w 2007 r. - 63,6 miesiąca).

Budynki wielorodzinne oddane w 2010 r. wznoszono w czasie ponad dwukrotnie krótszym (24,6 miesiąca), niż budynki jednorodzinne (58,6 miesiąca). Najkrótszy cykl budowy wynoszący mniej niż 14 miesięcy zanotowano dla budownictwa zakładowego i komunalnego.

Wyposażenie mieszkań oddanych do użytkowania w urządzenia techniczno-sanitarne

W 2010 r. wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w województwie lubelskim wyposażone były w przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne. Wodociąg z sieci posiadało 92,3% oddanych mieszkań (w kraju 94,8%), a kanalizację z odprowadzeniem do sieci - 60,1% (w kraju 75,8%). Prawie 100% mieszkań wyposażonych było w centralne ogrzewanie, gaz z sieci posiadało 54,8% (więcej niż średnia krajowa), a ciepłą wodę dostarczaną centralnie - 17,3%.

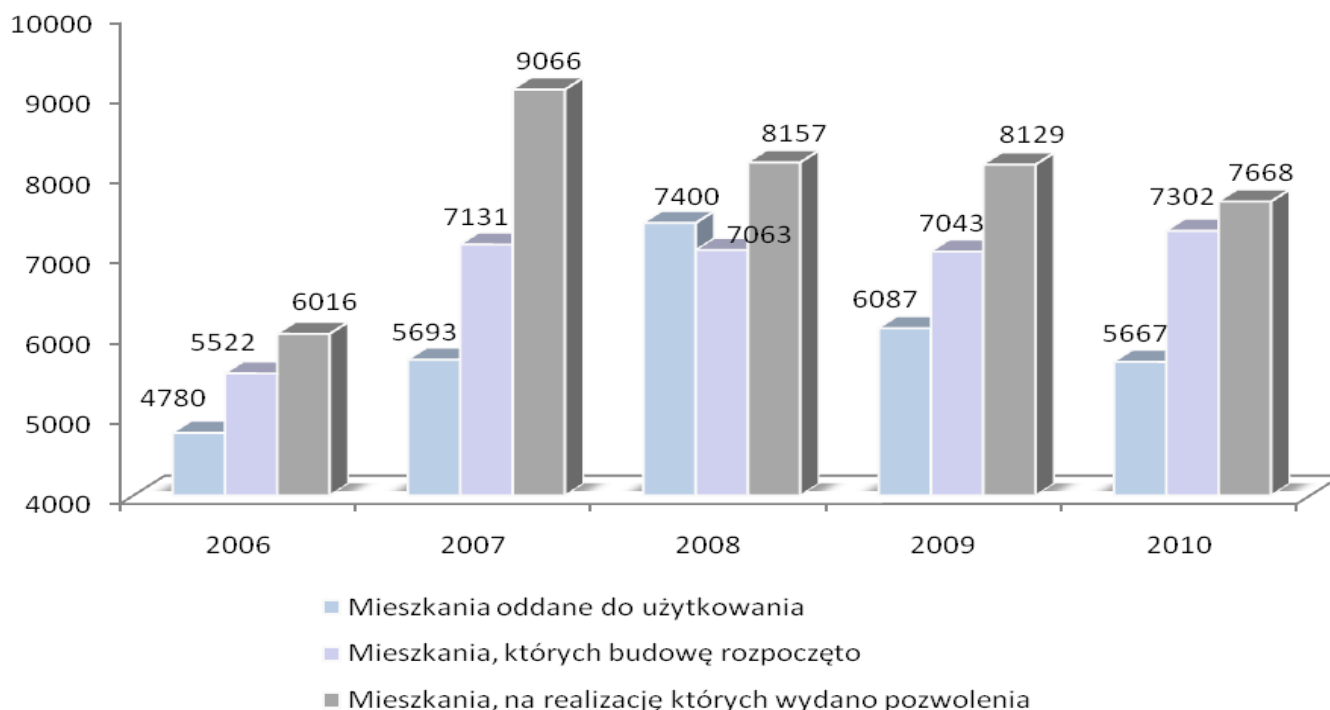
Niemal 72% mieszkań oddanych do użytkowania w mieście posiadało gaz z sieci; na wsi – prawie 32%. Udział nowo wybudowanych mieszkań w mieście wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci w ciągu ostatnich pięciu lat utrzymywał się na poziomie ok. 90%, natomiast na wsi, po okresowym wzroście do 35% w roku 2006, udział ten w 2010 r. wyniósł 19,1% i był to wynik zbliżony do roku poprzedniego.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto oraz wydane pozwolenia na budowę mieszkań

W 2010 roku zanotowano niewielki wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto - do poziomu ponad 7,3 tys., tj. o 3,7 % więcej niż w 2009 r.

Wzrost ten był głównie efektem zwiększonej aktywności deweloperów na rynku budownictwa mieszkaniowego (wzrost o 19% w stosunku do roku poprzedniego). Z kolei w budownictwie indywidualnym liczba rozpoczętych budów ukształtowała się na poziomie nieco mniejszym niż w roku 2009 (o 3,6%). W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę mieszkań na poziomie niewiele większym niż rok wcześniej i stanowiło to niecałe 12% udziału w ogółem.

Rys. 12 Budownictwo mieszkaniowe w latach 2006-2010



Liczba mieszkań, na których budowę wydano w 2010 r. pozwolenia wyniosła w województwie 7,6 tys., tj. 5,7% mniej niż rok wcześniej. Ponad 69% tych mieszkań będą realizować inwestorzy indywidualni, niecałe 22% deweloperzy; pozostałe pozwolenia wydano na budowę mieszkań spółdzielczych i komunalnych. W porównaniu do roku 2009 dla większości form budownictwa liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia była w 2010 r. mniejsza, wzrost odnotowano w przypadku budownictwa spółdzielczego oraz przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem.

Podsumowanie:

1. W budownictwie mieszkaniowym województwa lubelskiego w 2010 r. zanotowano (drugi rok z rzędu) spadek ilości mieszkań oddanych do użytkowania.
2. Pod względem ilości oddanych do użytkowania mieszkań na 1000 ludności województwo lubelskie zajmuje 12 miejsce w kraju.
3. Budownictwo mieszkaniowe Lubelszczyzny zdominowane jest, w większym stopniu niż średnio w kraju, przez inwestorów indywidualnych, natomiast deweloperzy wykazują w województwie, w porównaniu do średniej krajowej, mniejszą aktywność.
4. Oddano do użytkowania prawie półtora raza więcej mieszkań w budynkach jednorodzinnych niż w wielorodzinnych.
5. Przeciętna powierzchnia nowo oddanego mieszkania przewyższała krajową, co jest efektem większego niż średnio w kraju udziału mieszkań indywidualnych.
6. Na Lubelszczyźnie dominuje tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia budynków mieszkalnych.
7. Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w minionym roku w budynkach o dwóch i czterech kondygnacjach.
8. Czas budowy (liczony od daty rozpoczęcia budowy do terminu zgłoszenia oddania budynku do użytkowania) uległ niewielkiemu skróceniu i był istotnie zróżnicowany w zależności od typu inwestora. Budynki wielorodzinne wybudowano w krótszym okresie niż jednorodzinne.
9. Standard wyposażenia nowych mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne jest zgodny z tendencjami krajowymi, z wyjątkiem wyposażenia w kanalizację z odprowadzeniem do sieci; na lubelskiej wsi wskaźnik ten wyniósł tylko 19,1% wobec 47,9% w kraju.
10. Zanotowano niewielki wzrost rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych; zauważalny jest tutaj wzrost udziału deweloperów.
11. Wystąpiło zmniejszenie ilości mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia.

Opracowanie: Zofia Kurlej, Agnieszka Nocko

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