

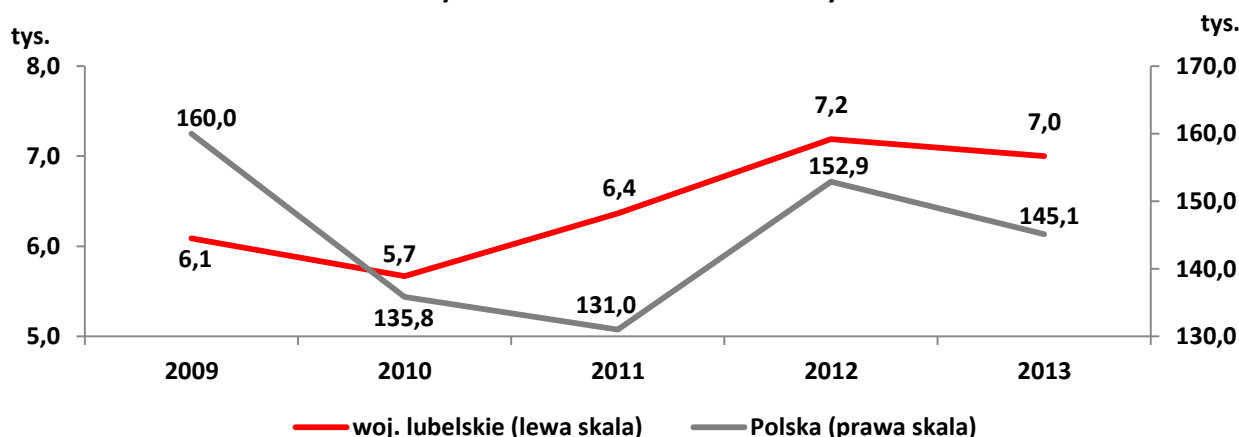


### Budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim w 2013 roku

W województwie lubelskim w porównaniu do roku ubiegłego odnotowano zmniejszenie liczby oddanych do użytkowania mieszkań oraz ilości mieszkań, których budowę rozpoczęto, jak również liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. Podobne spadki wystąpiły w odniesieniu do danych statystycznych o ruchu budowlanym dla kraju.

W 2013 r. na terenie województwa lubelskiego oddano do użytkowania 6960 mieszkań (mniej w porównaniu do 2012 r. o 3,2%), co dało 4,8% udziału w kraju i 7. miejsce wśród województw. Powierzchnia oddanych mieszkań wyniosła 699,7 tys. m<sup>2</sup> i była mniejsza o 5,1% w porównaniu z ubiegłym rokiem. Pod względem efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego od lat dominują województwa: mazowieckie, dolnośląskie, małopolskie i wielkopolskie.

Rys. 1. Mieszkania oddane do użytkowania



#### I. Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa i rodzajów budynków

Inwestorzy indywidualni wybudowali 63% oddanych do użytku mieszkań, niemal 28% powstało w formie budownictwa na sprzedaż lub wynajem, pozostała ilość nowych mieszkań została wybudowana w spółdzielczej, komunalnej i zakładowej formie budownictwa. Struktura budownictwa mieszkaniowego według form budownictwa w ostatnich latach ulegała tylko niewielkim wahaniom.

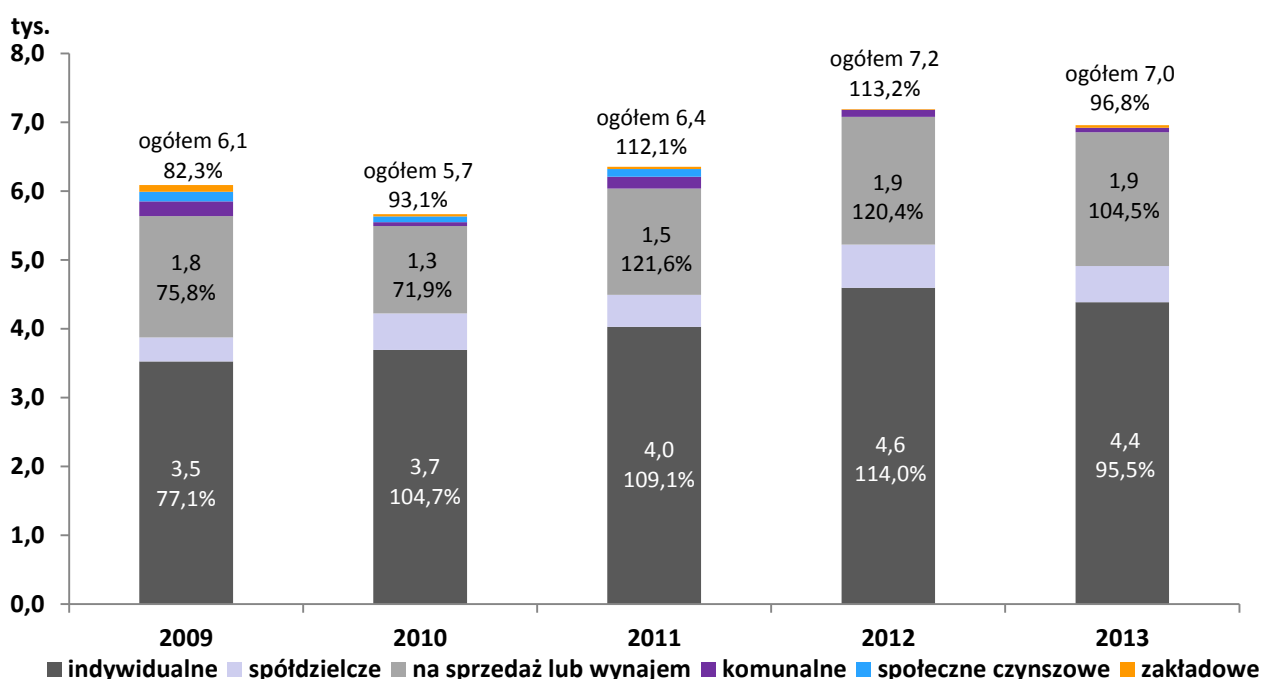
Porównując udziały poszczególnych form budownictwa w strukturze efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w województwie lubelskim i w kraju można stwierdzić, iż w obydwu zestawieniach przeważało budownictwo indywidualne, przy czym na Lubelszczyźnie ta dominacja była wyższa (w 2013 r. - o ponad 7 p.proc.). Udział deweloperów był natomiast w naszym województwie o 11 p.proc. niższy niż w strukturze krajowej. Spółdzielnie mieszkaniowe wykazywały na Lubelszczyźnie

większą aktywność w zakresie budowy nowych mieszkań, niż średnio w kraju. Pozostałe formy budownictwa miały, zarówno w zestawieniu danych na poziomie województwa jak i w kraju, marginalny udział w budownictwie mieszkaniowym, przy czym w ubiegłym roku nie zanotowano na Lubelszczyźnie mieszkań oddanych do użytkowania w społecznej czynszowej formie budownictwa.

**Tab. 1. Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa w woj. lubelskim w 2013 r.**

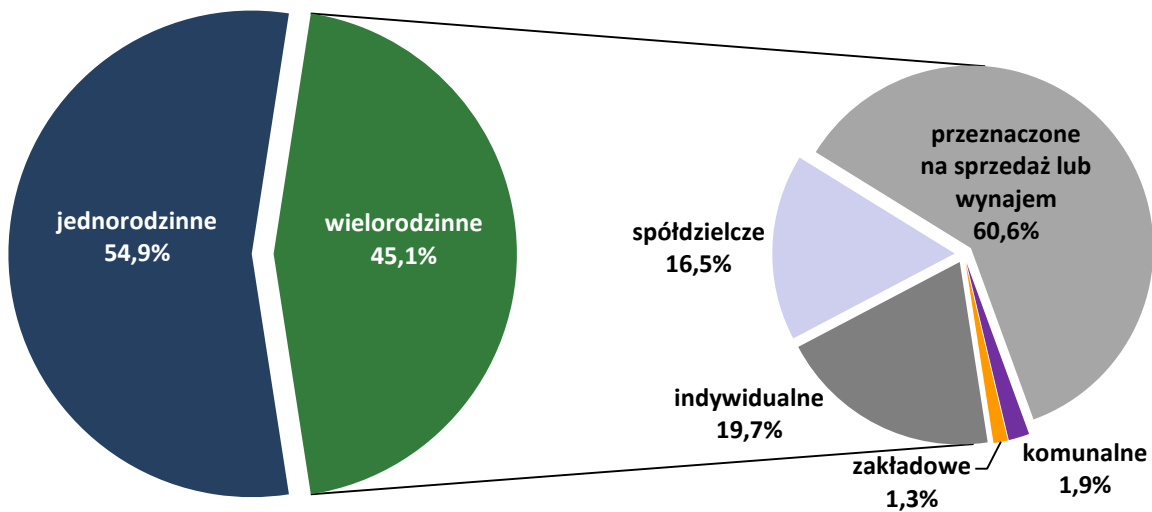
Wyszczególnienie	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> )	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Udział mieszkań w nowych budynkach wielorodzinnych (%)
<b>Ogółem</b>	6960	100,5	4,5	44,4
<b>Indywidualne</b>	4387	127,1	5,3	13,2
z tego przeznaczone na:				
własne potrzeby	3728	139,1	5,7	0,2
sprzedaż lub wynajem	659	58,9	3,3	86,9
<b>Spółdzielcze</b>	527	54,4	3,1	98,1
<b>Na sprzedaż lub wynajem</b>	1940	56,1	3,1	97,8
<b>Komunalne</b>	65	38,0	1,6	89,2
<b>Spółeczne czynszowe</b>	–	–	–	–
<b>Zakładowe</b>	41	54,4	3,0	97,6

**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 2013 r., 97,8% znajdowało się w nowych budynkach mieszkalnych, pozostałe zaś uzyskano z rozbudowy budynków mieszkalnych (1,3%), z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (0,6%), a także z usytuowania mieszkań w budynkach zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych (0,3%). Spośród mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych ponad połowa (ok. 55%) znajdowała się w budynkach jednorodzinnych zrealizowanych głównie (98,5%) przez inwestorów indywidualnych.

**Rys. 3. Mieszkania oddane do użytkowania w woj. lubelskim według rodzajów budynków i form budownictwa w 2013 r.**



## II. Terytorialne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego

Przeważająca liczba (ponad 58%) mieszkań oddanych do użytkowania w 2013 r. powstała w miastach; na wsi wybudowano mniej mieszkań niż w mieście, ale ich powierzchnia użytkowa stanowiła prawie 56% ogółu, co było efektem budowy mieszkań o większym metrażu, głównie w budynkach jednorodzinnych.

**Tab. 2. Budownictwo mieszkaniowe w woj. lubelskim w 2013 r. w przekroju miasto – wieś**

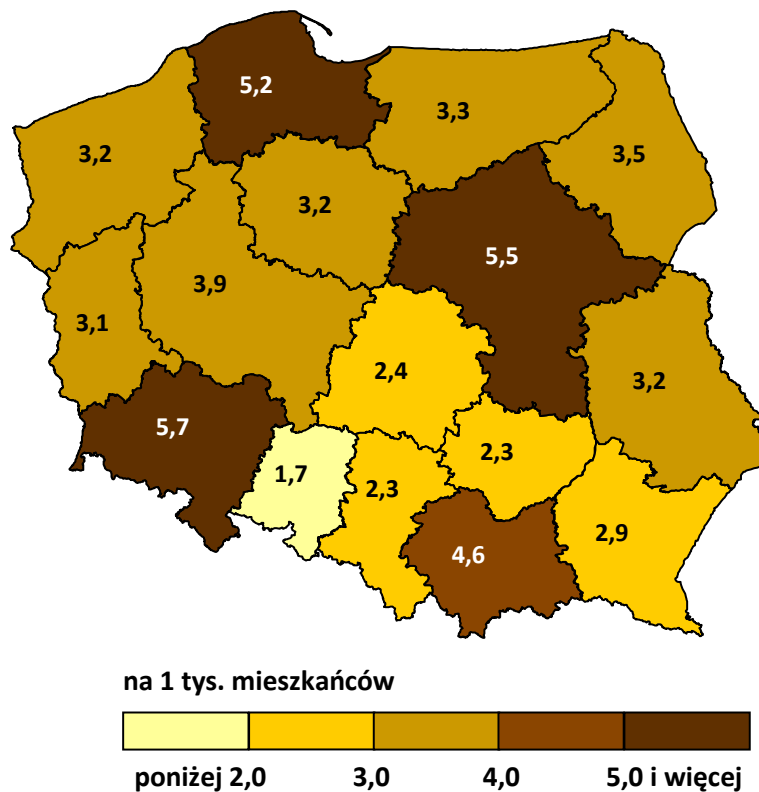
Wyszczególnienie	Ogółem	Miasto	Wieś
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	6960	4060	2900
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> )	100,5	76,1	134,7
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	4,5	3,7	5,6
Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności	3,2	4,1	2,5
Formy budownictwa:	% ogółu mieszkań oddanych		
indywidualne	63,0	37,3	99,1
spółdzielcze	7,6	12,4	0,8
na sprzedaż lub wynajem	27,9	47,7	0,1
pozostałe formy	1,5	2,6	0,0

Podobnie jak w ubiegłym roku, najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w Lublinie (34,6% ogółu), powiecie lubelskim (11,9%) i puławskim (6,0%). Najmniej natomiast w Chełmie i powiecie janowskim (po 0,9%).

## Nasilenie budownictwa mieszkaniowego

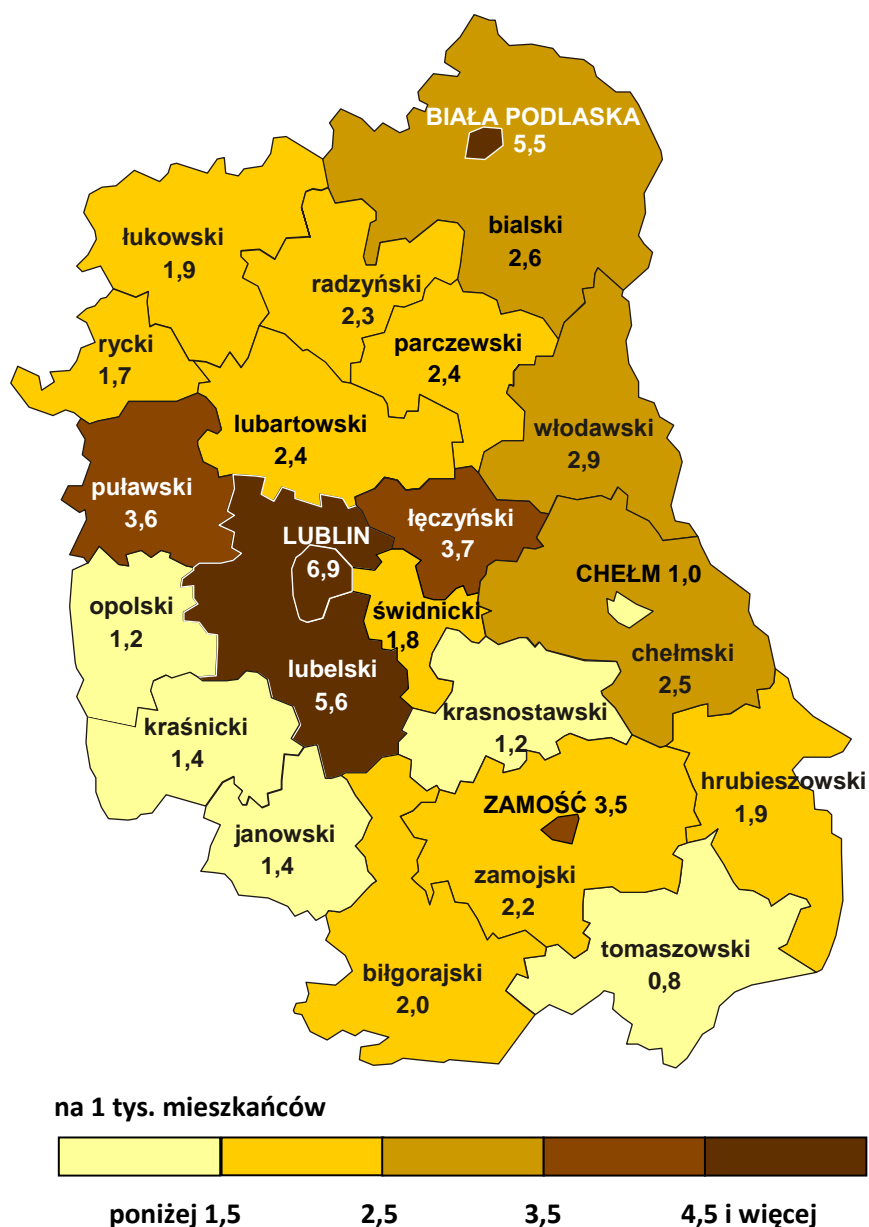
Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego, wyrażony liczbą nowo wybudowanych mieszkań na 1 tys. mieszkańców, wyniósł w 2013 r. dla województwa lubelskiego 3,2 (mniej o 0,1 niż w ubiegłym roku), lokując je na 8. miejscu ex aequo z województwem kujawsko-pomorskim i zachodniopomorskim w kraju. Dla Polski wskaźnik ten uzyskał poziom 3,8 (mniej o 0,2 w porównaniu do 2012 r.), a dla województw zajmujących najwyższe miejsca pod względem nasilenia budownictwa mieszkaniowego, tj. dolnośląskiego, mazowieckiego i pomorskiego, wyniósł odpowiednio: 5,7; 5,5 oraz 5,2.

Rys. 4. Mieszkania oddane do użytkowania w 2013 r. według województw



Powiatami w województwie lubelskim, w których w 2013 r. w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców wybudowano najwięcej mieszkań były: Lublin (6,9), powiat lubelski (5,6) oraz Biała Podlaska (5,5). Najmniejsze wartości tego wskaźnika zanotowano w Chełmie (1,0) oraz w powiatach: tomaszowskim (0,8), opolskim i krasnostawskim (po 1,2).

Rys. 5. Mieszkania oddane do użytkowania w 2013 r. w woj. lubelskim według powiatów



### III. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie na tle innych miast wojewódzkich

W 2013 r. w miastach wojewódzkich oddano do użytkowania łącznie ponad 48,3 tys. mieszkań, co stanowiło 33,3% ogólnej liczby krajowej. Lublin, z liczbą 2,4 tys. nowo wybudowanych mieszkań, uplasował się na 6. miejscu wśród miast wojewódzkich. Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w Warszawie (13,1 tys.), a najmniej – w Opolu (0,3 tys.). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2013 r. w Lublinie wyniosła 63,7 m<sup>2</sup> i była o 3,9 m<sup>2</sup> niższa od średniej dla wszystkich miast wojewódzkich w kraju.

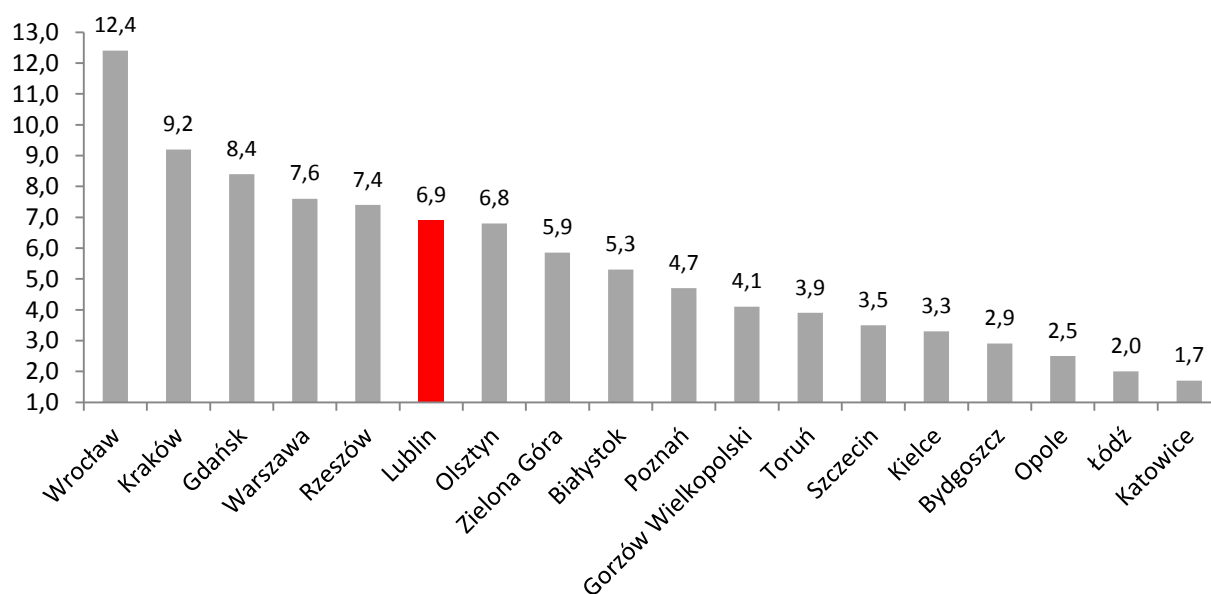
W przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, budownictwo mieszkaniowe Lublina ze wskaźnikiem 6,9 również zajęło 6. miejsce. Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców oddano do użytkowania w 2013 r. we Wrocławiu (12,4) i Krakowie (9,2) a najmniej w Katowicach (1,7) i Łodzi (2,0).

**Tab. 3. Budownictwo mieszkaniowe w miastach wojewódzkich w 2013 r.**

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	Przeciętna powierzchnia mieszkania w m <sup>2</sup>	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1 tys. mieszkańców	Udział miasta w liczbie ogółem mieszkań oddanych w województwie %	Udział mieszkań zrealizowanych w budownictwie	
						na sprzedaż lub wynajem %	indywidualnym %
Wrocław	7839	57,7	2,6	12,4	47,6	80,3	5,9
Bydgoszcz	1044	69,2	3,1	2,9	15,7	70,1	20,7
Toruń	794	68,0	3,3	3,9	11,9	73,9	15,7
<b>Lublin</b>	<b>2407</b>	<b>63,7</b>	<b>3,3</b>	<b>6,9</b>	<b>34,6</b>	<b>60,2</b>	<b>21,7</b>
Gorzów Wielkopolski	507	65,9	3,1	4,1	16,0	84,4	15,6
Zielona Góra	697	72,7	3,2	5,9	22,0	84,9	15,1
Łódź	1435	84,6	3,5	2,0	23,9	70,7	29,3
Kraków	7019	63,4	2,8	9,2	45,3	84,6	14,1
Warszawa	13128	70,8	2,8	7,6	44,9	85,7	8,1
Opole	308	87,6	4,0	2,5	17,7	49,7	50,3
Rzeszów	1346	75,6	3,6	7,4	21,7	29,9	45,1
Białystok	1574	68,6	3,2	5,3	37,6	89,1	10,9
Gdańsk	3851	65,1	3,0	8,4	32,4	80,4	7,5
Katowice	510	93,9	3,7	1,7	4,9	42,4	26,7
Kielce	666	78,0	3,3	3,3	23,2	61,7	34,8
Olsztyn	1187	60,7	2,9	6,8	24,7	75,7	19,6
Poznań	2597	71,2	3,0	4,7	19,1	77,2	15,1
Szczecin	1426	77,3	3,2	3,5	25,9	67,3	28,8

Prawie cztery piąte (78%) z 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 60,2%, udział spółdzielni mieszkaniowych – 18,2%, a udział inwestorów indywidualnych – 21,7%.

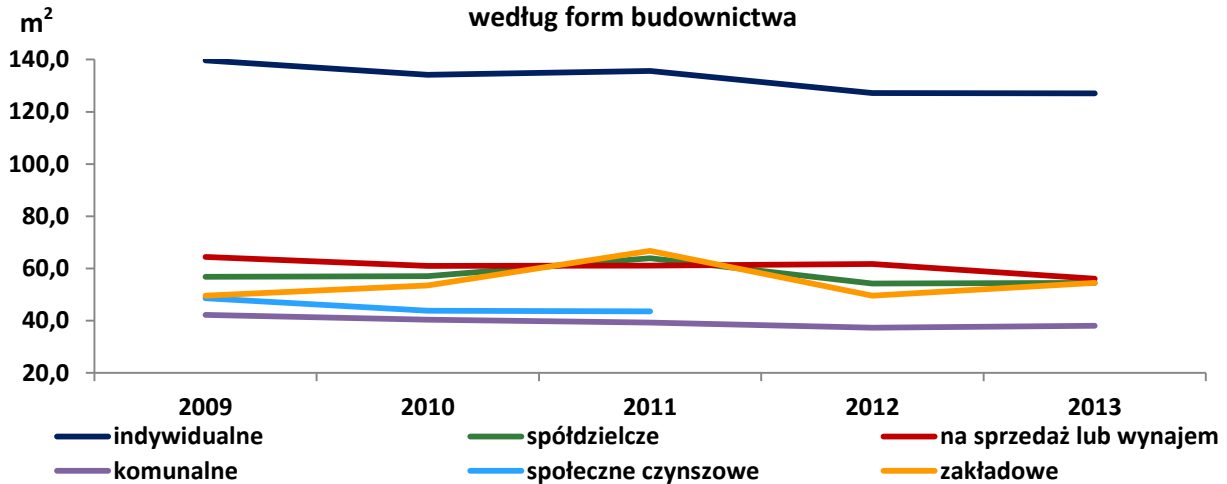
**Rys. 6. Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w miastach wojewódzkich w 2013 r.**



#### IV. Standard nowo wybudowanych mieszkań

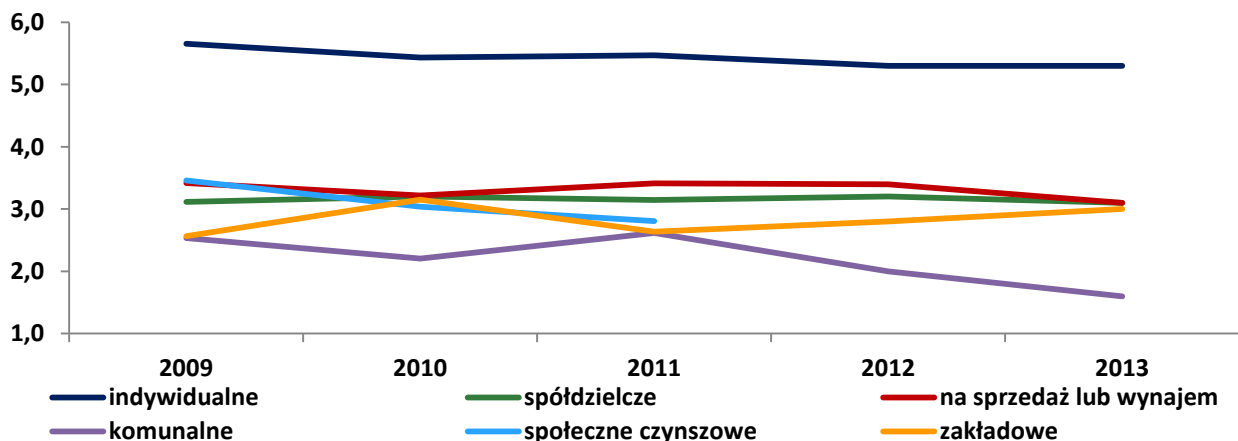
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2013 r. w województwie lubelskim wyniosła 100,5 m<sup>2</sup> (w kraju – 104,6 m<sup>2</sup>) i w porównaniu z rokiem poprzednim była mniejsza o 2,0 m<sup>2</sup>. Z kolei średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w budynku jednorodzinny wyniosła 139,2 m<sup>2</sup>, natomiast dla mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych była ponad 2,5-krotnie mniejsza (54,3 m<sup>2</sup>). 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 7,8 m<sup>2</sup> i 1,7 m<sup>2</sup>. W minionym roku na Lubelszczyźnie, w zależności od formy budownictwa, najmniejszą powierzchnię miały mieszkania komunalne (średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 38,0 m<sup>2</sup>), natomiast największą te, które zrealizowane zostały w budownictwie indywidualnym (127,1 m<sup>2</sup>).

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



Oddawane do użytkowania mieszkania w 2013 r. w województwie lubelskim miały średnio 4,5 izby (w kraju 4,3), przy czym w budynkach jednorodzinnych wskaźnik ten wyniósł 5,7 a w budynkach wielorodzinnych 3,1. Mieszkania o największej średniej ilości izb wybudowano w budownictwie indywidualnym (5,3), najmniej natomiast notowano izb w mieszkaniach komunalnych (średnio – 1,6).

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

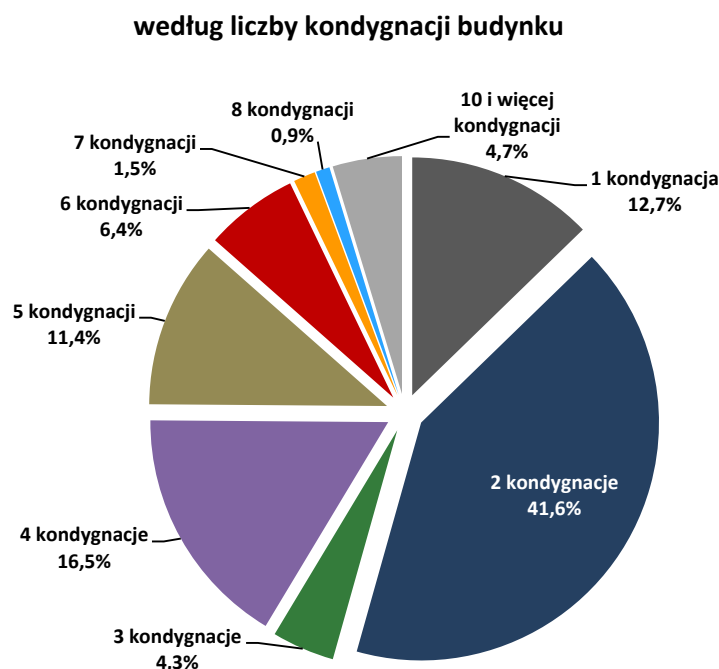


Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w województwie lubelskim jak i w kraju w 2013 r. wyposażone były w przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne. Spośród nich wodociąg z sieci posiadało 93,4% mieszkań (w kraju 93,7%), a kanalizację z odprowadzeniem do sieci 62,0% (w kraju 76,1%). Również wszystkie mieszkania posiadały centralne ogrzewanie. W gaz z sieci wyposażona była ponad połowa mieszkań (60,4%, podczas gdy średnia krajowa 41,9%), natomiast prawie co trzecie mieszkanie (29,7%) wyposażone było w ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni osiedlowej (w kraju 30,0%).

Wyposażenie mieszkań w instalacje jest w dużym stopniu uwarunkowane ich lokalizacją. O ile gaz z sieci na Lubelszczyźnie w 2013 r. posiadało 81,1% mieszkań oddanych do użytkowania w mieście (wskaźnik dla kraju 50,0%), to na wsi – tylko 31,3% (kraj 29,2%). Udział mieszkań wybudowanych w mieście i wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci ukształtował się na poziomie 91,1%, (w kraju – 92,5%), natomiast na wsi był prawie cztery razy mniejszy wynosząc 21,4% i był mniejszy o 29,3 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 umożliwiającym ich ręczne wbudowywanie. Tą metodą wybudowano prawie wszystkie budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2013 r. Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji najczęściej mieszkań oddano do użytkowania w budynkach dwu- (41,6%) i czterokondygnacyjnych (16,5%).

**Rys. 9. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w woj. lubelskim w 2013 r.**



Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu zgłoszenia oddania budynku do użytkowania, wyniósł w 2013 r. w województwie lubelskim 49,3 miesiąca. Budynki wielorodzinne oddane w tym roku wznoszono w czasie ponad 2,5-krotnie krótszym (tj. w 22,3 miesiąca) niż jednorodzinne (60,2 miesiąca).

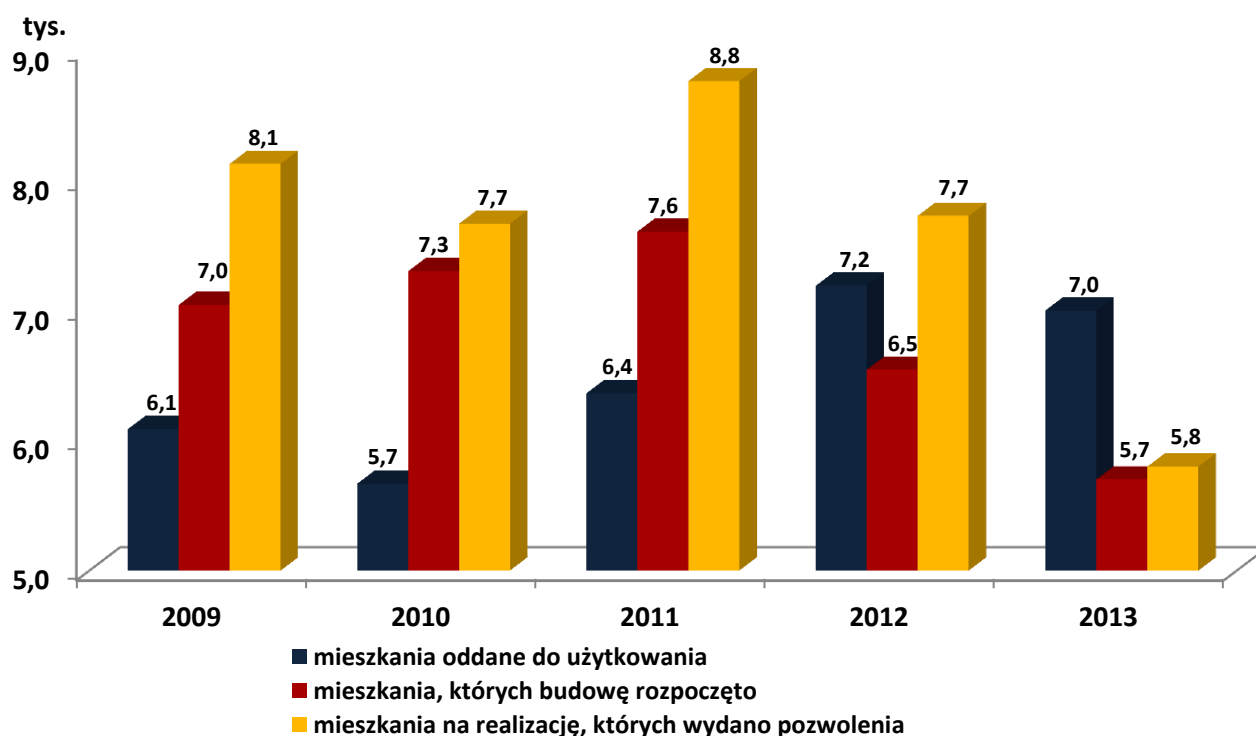


## V. Mieszkania, których budowę rozpoczęto oraz wydane pozwolenia na budowę mieszkań

W 2013 r. w województwie lubelskim rozpoczęto budowę 5,7 tys. mieszkań. Było ich mniej o 13,2% niż w roku poprzednim. Mieszkania realizowane w budownictwie indywidualnym stanowiły 77,9% ogółu, zaś mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem 18,9%. Inwestycje mieszkaniowe rozpoczęte przez pozostałych inwestorów (budownictwo spółdzielcze i komunalne) stanowiły 3,2% ogółu rozpoczętych budów mieszkań.

W ubiegłym roku wydano pozwolenia na budowę 5,8 tys. mieszkań, tj. o 24,6% mniej niż w 2012 r. Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na wybudowanie o 7,3% mniejszej liczby mieszkań w porównaniu do poprzedniego roku i będą realizowali prawie cztery piąte (77,9%) ogółu mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. Z kolei deweloperzy uzyskali w 2013 r. pozwolenie na wybudowanie prawie co piątego nowego mieszkania (19,7%), jednakże w porównaniu do roku poprzedniego było to aż o 40,8% mniej mieszkań. Udział pozostałych form budownictwa (spółdzielczego i komunalnego) wyniósł 2,4%. Według informacji opartej na ilości uzyskanych pozwoleń można prognozować, iż 64,4% planowanych mieszkań powstanie w nowych budynkach jednorodzinnych wybudowanych głównie przez inwestorów indywidualnych.

Rys. 10. Budownictwo mieszkaniowe w woj. lubelskim



## **Podsumowanie**

1. W 2013 r. w województwie lubelskim odnotowano zmniejszenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania w stosunku do poprzedniego roku.
2. Pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań, województwo lubelskie w 2013 r. zajmowało 7. miejsce w kraju, zaś w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców była to 8. lokata.
3. Dominującą pozycję w budownictwie mieszkaniowym na Lubelszczyźnie, podobnie jak w kraju, zajmują inwestorzy indywidualni. Na drugim miejscu pod względem ilości wybudowanych mieszkań znajdują się deweloperzy, jednak liczba inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w minionym roku w tej formie budownictwa, w porównaniu do średniej krajowej, była mniejsza o 11 p.proc.
4. Ponad połowa nowo wybudowanych mieszkań (55%) w minionym roku usytuowana była w budynkach jednorodzinnych.
5. Przeciętna powierzchnia oddanych do użytkowania mieszkań w budynkach jedno- i wielorodzinnych w 2013 r. w województwie była 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 budynków mieszkalnych był różny w zależności od typu inwestora i rodzaju budynku. Budynki jednorodzinne budowano w czasie ponad 2,5-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. Zjawisko to dotyczy głównie lubelskiej wsi, gdzie tylko 21,4 % nowo oddanych mieszkań w 2013 r. było wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci (średnia krajowa dla wsi wyniosła 50,7%).
10. W minionym roku w województwie zanotowano istotny spadek liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych.
11. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia w 2013 r. była mniejsza o prawie 25% w porównaniu do roku poprzedniego.

Opracowanie: Zofia Kurlej, Agnieszka Nocko – Ośrodek Statystyki Budownictwa

Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie