

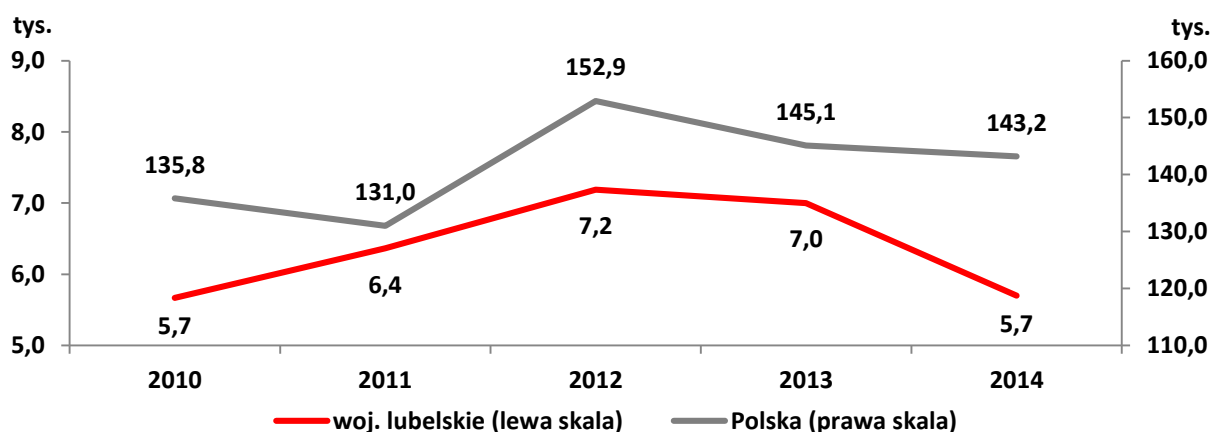


URZĄD STATYSTYCZNY W LUBLINIE		
	OPRACOWANIA SYGNALNE	
	Lublin, czerwiec 2015 r.	
Kontakt: SekretariatUSLUB@stat.gov.pl Internet: http://lublin.stat.gov.pl		tel. 81 533 20 51, fax 81 533 27 61
Budownictwo mieszkaniowe w województwie lubelskim w 2014 roku		

Rok 2014 był dla budownictwa mieszkaniowego w województwie lubelskim kolejnym okresem (po 2013 r.), w którym zanotowano w porównaniu do poprzedniego roku spadek liczby wybudowanych mieszkań oraz ich powierzchni użytkowej.

Na terenie województwa lubelskiego w 2014 roku oddano do użytkowania 5 694 mieszkania (mniej o 18,2% w porównaniu do 2013 roku), co dało 4,0% udziału w kraju i 10. miejsce wśród województw. Powierzchnia oddanych mieszkań wyniosła 624,4 tys. m², tj. mniej o 10,8% w porównaniu z ubiegłym rokiem. Pod względem efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego dominowały (podobnie, jak w ubiegłych latach) województwa: mazowieckie, małopolskie, wielkopolskie i dolnośląskie.

Rys. 1. Mieszkania oddane do użytkowania



Tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego (rys.1) w naszym województwie w ostatnich latach były w zasadzie zbieżne (oprócz 2011 r.) z krajowymi, różnił je stopień nasilenia. Szczególnie w roku 2014 spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania był znacząco większy niż średnio w kraju (18,2% wobec 1,4%), co spowodowane zostało głównie przez zmniejszoną aktywność deweloperów w zakresie inwestycji mieszkaniowych – oddali oni do użytkowania w tym okresie o prawie 43% mieszkań mniej niż rok wcześniej. Spadek 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 2014 roku inwestorzy indywidualni wybudowali w województwie lubelskim ponad 74% nowo oddanych mieszkań, prawie 20% powstało jako na sprzedaż lub wynajem,

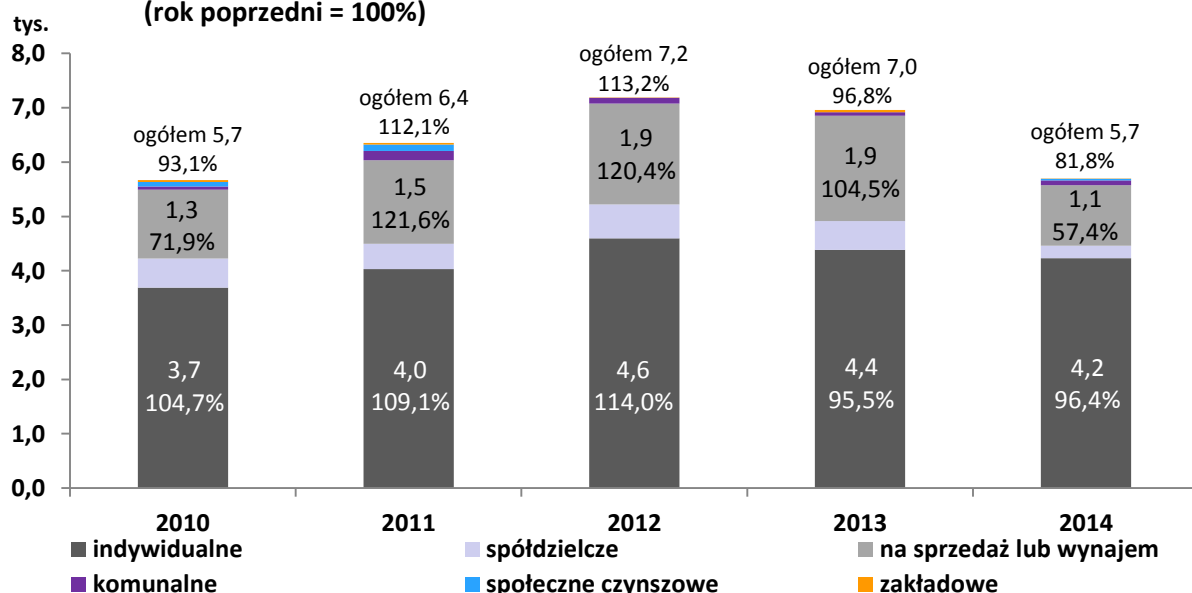
a pozostała ilość nowych mieszkań została wybudowana w spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej formie budownictwa. W porównaniu z poprzednim rokiem zwiększył się udział mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych o 11,3 p.proc, zmniejszył się natomiast o 8,3 p.proc. udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem.

Tab. 1. Budownictwo mieszkaniowe według form budownictwa w woj. lubelskim w 2014 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	5694	109,7	4,7	32,7
Indywidualne	4231	128,1	5,3	11,9
z tego przeznaczone na:				
własne potrzeby	3651	138,4	5,7	0,2
sprzedaż lub wynajem	580	63,4	3,3	85,0
Spółdzielcze	232	52,8	2,9	100,0
Na sprzedaż lub wynajem	1114	58,1	3,1	92,6
Komunalne	84	43,1	2,6	76,2
Społeczne czynszowe	32	45,8	2,9	100,0
Zakładowe	1	125,0	5,0	0,0

W odniesieniu do danych krajowych, przewaga inwestorów indywidualnych w strukturze budownictwa mieszkaniowego w województwie lubelskim była wyższa w 2014 r. – o 21,1 p.proc.; niższy o 21,7 p.proc. był udział mieszkań wybudowanych w formie budownictwa na sprzedaż lub wynajem.

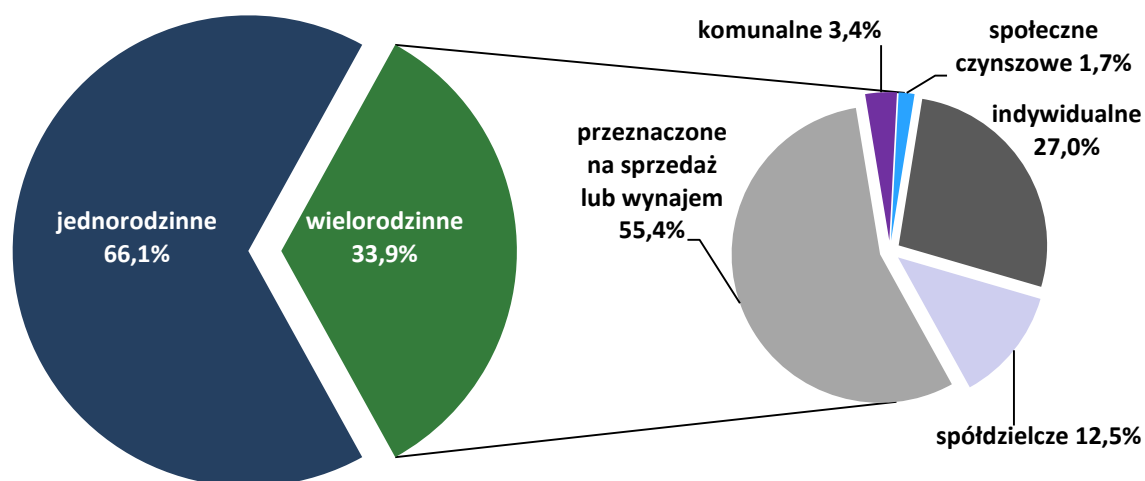
Rys. 2. Mieszkania oddane do użytku w woj. lubelskim według form budownictwa (rok poprzedni = 100%)



Z ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 roku w województwie lubelskim 96,4% znajdowało się w nowych budynkach mieszkalnych, pozostałe zaś uzyskano z rozbudowy budynków mieszkalnych (1,6%), z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (1,6%), a także z usytuowania mieszkań w budynkach zbiorowego

zamieszkania i niemieszkalnych (0,4%). Spośród mieszkań oddanych w nowych budynkach mieszkalnych ponad 66% znajdowało się w budynkach jednorodzinnych zrealizowanych głównie (98,9%) przez inwestorów indywidualnych.

Rys. 3. Mieszkania oddane do użytkowania w woj. lubelskim według rodzajów budynków i form budownictwa w 2014 r.



II. Terytorialne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego

Analizując efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego za 2014 rok w przekroju miasto – wieś, po raz pierwszy od lat, zauważono niewielką przewagę liczby mieszkań wybudowanych na wsi (50,2%) oraz kontynuację występującej w poprzednich okresach przewagi wybudowanej tam powierzchni użytkowej mieszkań (61,1%). Taki wzrost udziału mieszkań wybudowanych na wsi może oznaczać rozwój suburbanizacji, której przejawem jest m.in. rozwój budownictwa na terenach wiejskich sąsiadujących z ośrodkami miejskimi. Zdecydowana przewaga powierzchni użytkowej nowo oddanych mieszkań na wsi jest efektem budowy mieszkań o większym metrażu w budynkach jednorodzinnych.

Tab. 2. Budownictwo mieszkaniowe w woj. lubelskim w 2014 r. w przekroju miasto – wieś

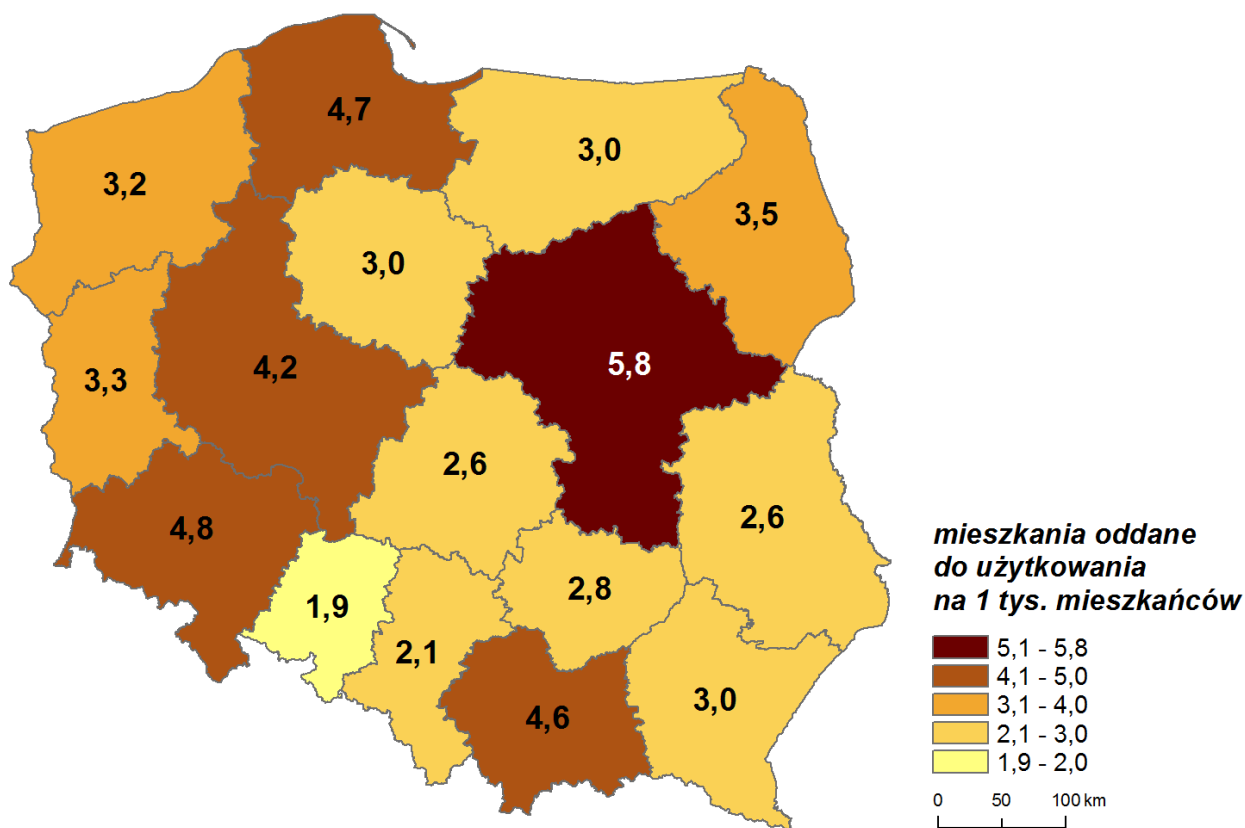
Wyszczególnienie	Ogółem	Miasto	Wieś
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	5 694	2 835	2 859
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (m ²)	109,7	85,6	133,5
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym do użytkowania	4,7	3,9	5,5
Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 ludności	2,6	2,8	2,5
Formy budownictwa:	% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania		
indywidualne	74,3	51,5	96,9
spółdzielcze	4,1	6,6	1,5
na sprzedaż lub wynajem	19,6	37,8	1,4
pozostałe formy	2,1	4,0	0,1

Przedstawiając efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego wyrażone liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w 2014 r. według powiatów województwa lubelskiego, zauważono najczęściej nowo wybudowanych mieszkań w Lublinie (23,5% ogółu), powiecie lubelskim (13,5%) i bialskim (5,4%); najmniej w powiecie hrubieszowskim i janowskim (odpowiednio – 0,8% i 0,9%).

Nasilenie budownictwa mieszkaniowego

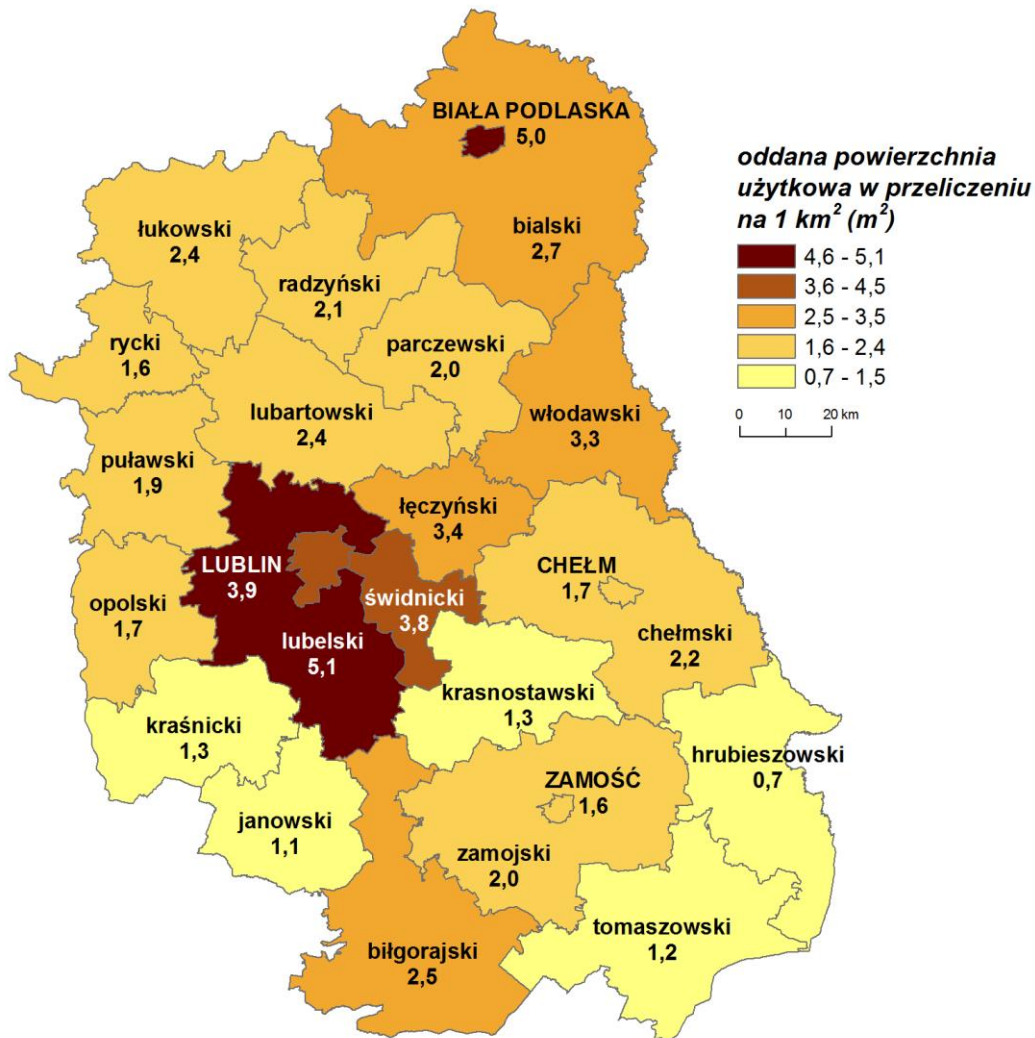
Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego wyrażony liczbą nowo wybudowanych mieszkań na 1 tys. mieszkańców wyniósł w 2014 r. dla województwa lubelskiego 2,6 (mniej o 0,6 niż w ubiegłym roku), lokując je na 13. miejscu (ex aequo z województwem łódzkim). Dla Polski wskaźnik ten osiągnął poziom 3,7 (mniej o 0,1 w porównaniu do 2013 r.), a dla województw zajmujących najwyższe miejsca pod względem nasilenia budownictwa mieszkaniowego – mazowieckiego, dolnośląskiego i pomorskiego – odpowiednio: 5,8; 4,8 oraz 4,7.

Rys. 4. Mieszkania oddane do użytkowania w 2014 r. według województw



Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. ludności oddano do użytkowania w 2014 r. w powiecie lubelskim (5,1) oraz Białej Podlaskiej (5,0). Stosunkowo niskie wskaźniki w zakresie natężenia budownictwa mieszkaniowego uzyskały miasta na prawach powiatu: Lublin (3,9), Chełm (1,7) oraz Zamość (1,6). Najmniejsze wartości tego wskaźnika zanotowano w powiatach: hrubieszowskim (0,7), janowskim (1,1) oraz tomaszowskim (1,2).

Rys. 5. Mieszkania oddane do użytkowania w 2014 r. w woj. lubelskim według powiatów



III. Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie na tle innych miast wojewódzkich

W 2014 r. w miastach wojewódzkich oddano do użytkowania łącznie ponad 51,2 tys. mieszkań, co stanowiło 35,8% ogólnej liczby krajowej. Lublin, z liczbą 1,3 tys. nowo wybudowanych mieszkań, uplasował się na 11. miejscu wśród miast wojewódzkich. Najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w Warszawie (15,0 tys.), Krakowie (7,3 tys.) oraz Wrocławiu (5,9 tys.). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przekazanego do eksploatacji w 2014 r. w Lublinie wyniosła 71,2 m² i była o 6,3 m² wyższa od średniej dla wszystkich miast wojewódzkich w kraju.

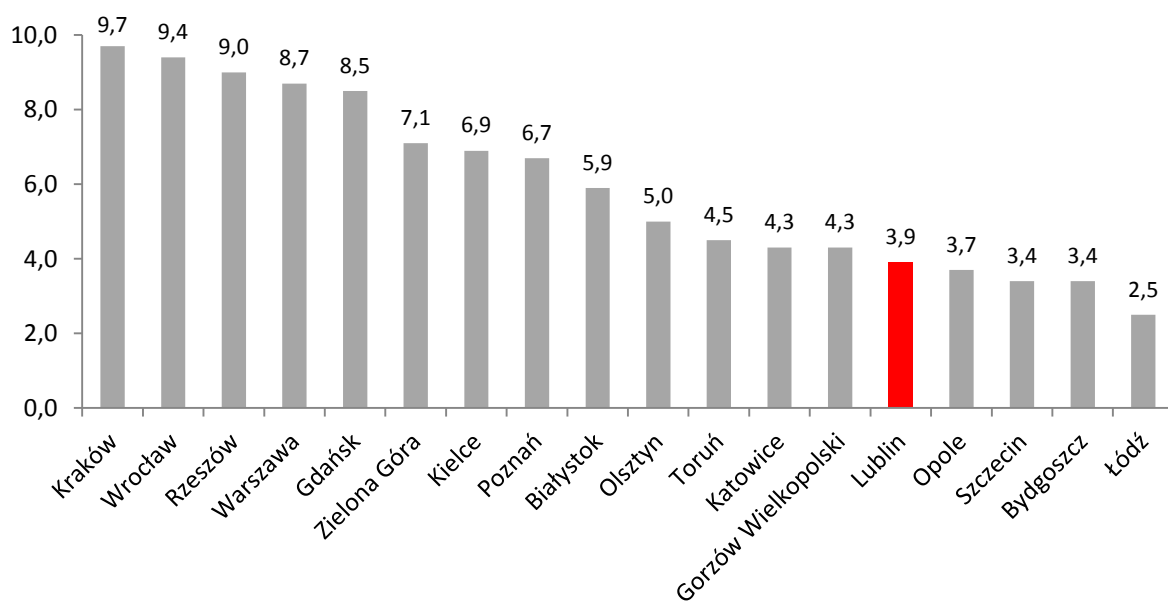
Prawie 79% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w miastach wojewódzkich zostało wybudowanych przez deweloperów. W Lublinie udział deweloperów w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (mierzonych liczbą nowo powstałych mieszkań) wyniósł 58,5%, udział inwestorów indywidualnych – 33,0%, a udział spółdzielni mieszkaniowych – 3,7%.

Tab. 3. Budownictwo mieszkaniowe w miastach wojewódzkich w 2014 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	1 736	68,6	3,2	5,9	41,4	82,4	12,0
Bydgoszcz	1 225	59,9	2,9	3,4	19,6	82,9	14,0
Gdańsk	3 945	61,6	2,7	8,5	36,2	87,1	8,4
Gorzów Wielkopolski	534	60,9	3,0	4,3	15,9	61,6	10,3
Katowice	1 314	68,6	3,0	4,3	13,5	87,7	12,3
Kielce	1 377	59,3	3,0	6,9	39,0	32,8	21,6
Kraków	7 346	59,8	2,7	9,7	47,0	84,7	15,3
Lublin	1 336	71,2	3,5	3,9	23,5	58,5	33,0
Łódź	1 752	80,8	3,4	2,5	26,9	70,1	28,1
Olsztyn	873	61,9	2,9	5,0	20,2	84,2	8,4
Opole	449	78,9	3,8	3,7	23,2	44,1	25,4
Poznań	3 642	64,3	3,0	6,7	24,9	85,1	13,9
Rzeszów	1 649	72,5	3,6	9,0	25,6	36,4	37,4
Szczecin	1 404	74,2	3,1	3,4	25,9	73,4	22,8
Toruń	907	65,9	3,3	4,5	14,5	70,3	15,8
Warszawa	14 964	66,1	2,8	8,7	48,8	82,7	7,5
Wrocław	5 935	60,2	2,9	9,4	42,5	82,7	8,1
Zielona Góra	843	62,8	3,0	7,1	25,1	83,3	8,7

W przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, budownictwo mieszkaniowe w Lublinie, ze wskaźnikiem 3,9 zajęło 14. miejsce (spadek w porównaniu do 2013 r. o 8 pozycji). Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców oddano do użytkowania w 2014 r. w Krakowie (9,7), Wrocławiu (9,4) oraz Rzeszowie (9,0), a najmniej w Łodzi (2,5), Szczecinie i Bydgoszczy (po 3,4).

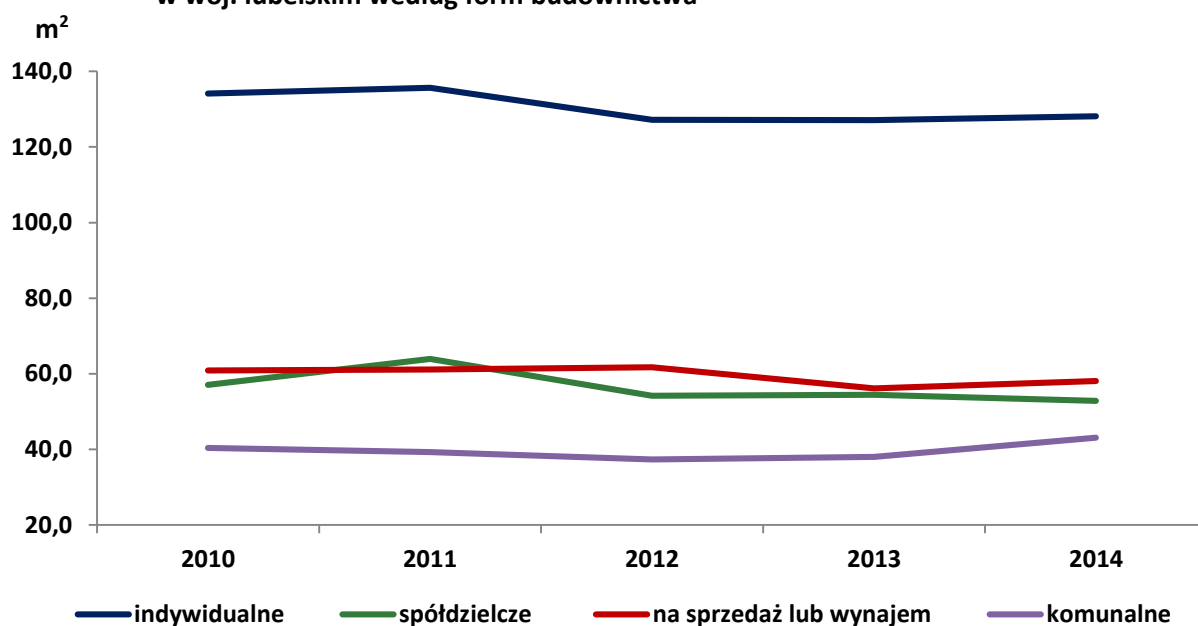
Rys. 6. Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w miastach wojewódzkich w 2014 r.



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

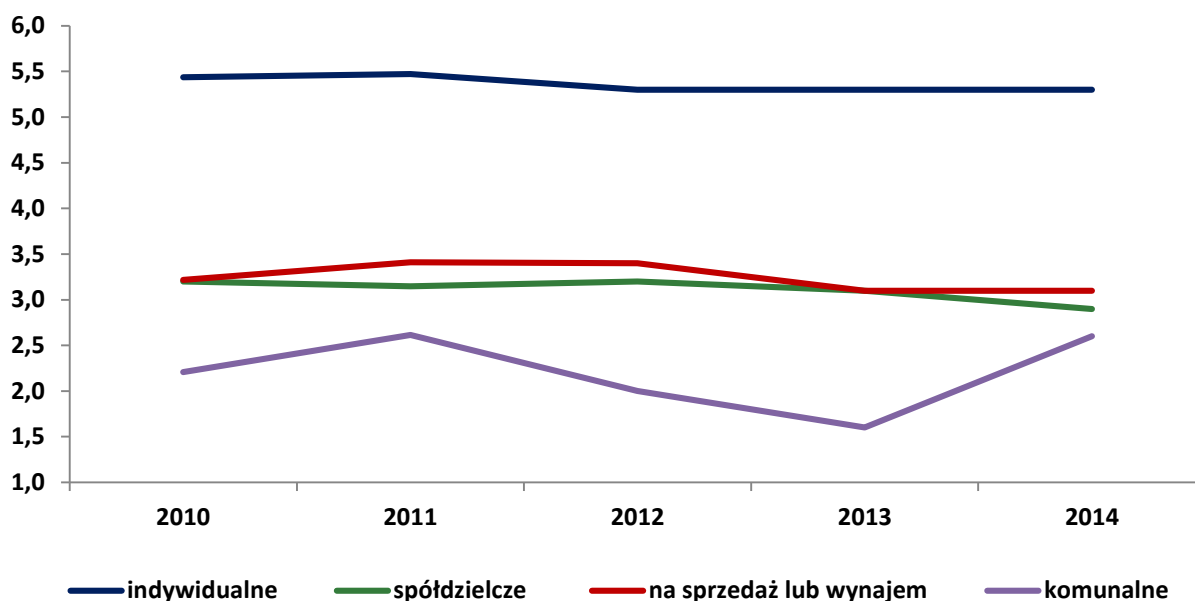
Powierzchnia użytkowa przeciętnego mieszkania oddanego do użytkowania w 2014 r. w województwie lubelskim wyniosła 109,7 m² (w kraju – 100,9 m²) i w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększyła się o 9,2 m², związane jest to z większym udziałem mieszkań indywidualnych w ogólnej liczbie nowo wybudowanych lokali mieszkalnych. Z kolei średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w budynku jednorodzinnym wyniosła 138,7 m², natomiast dla mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych była ponad 2,5-krotnie mniejsza (54,4 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 6,0 m² i 0,6 m². W zależności od formy budownictwa – najmniejsze były wybudowane w minionym roku w lubelskim mieszkania komunalne (średnia powierzchnia użytkowa 43,1 m²), natomiast największe – zrealizowane w budownictwie indywidualnym (128,1 m²).

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



Wskaźniki dotyczące izb w nowo wybudowanych mieszkaniach nie podlegały istotnym zmianom w poszczególnych latach. Mieszkania oddawane do eksploatacji w 2014 r. w województwie lubelskim miały średnio 4,7 izby (w kraju 4,2), przy czym w budynkach jednorodzinnych wskaźnik ten wyniósł 5,7, a w budynkach wielorodzinnych 2,9. Podobnie jak we wcześniejszych okresach, mieszkania o największej średniej ilości izb wybudowano w budownictwie indywidualnym (5,3), najmniej izb notowano w mieszkaniach komunalnych (średnio – 2,6).

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

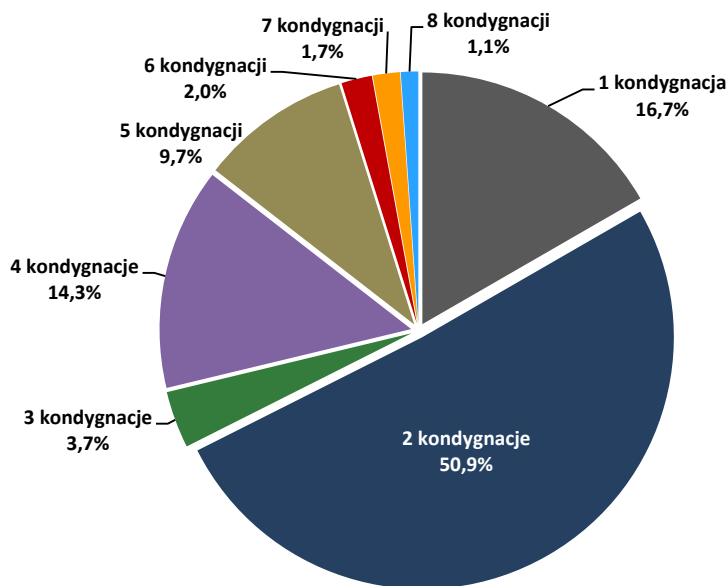


W ostatnich latach wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w naszym kraju wyposażone były w przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne. Tak było również w analizowanym 2014 roku. Spośród wszystkich nowych mieszkań w województwie lubelskim wyposażonych w te media, wodociąg z sieci posiadało 91,6% mieszkań (średnio w kraju 94,3%), a kanalizację z odprowadzeniem do sieci 57,3% (w kraju 78,6%). Również wszystkie nowo oddane mieszkania w naszym województwie w ubiegłym roku posiadały centralne ogrzewanie. W gaz z sieci wyposażona była ponad połowa mieszkań (52,3% – podczas, gdy średnia krajowa wyniosła 41,2%), natomiast co piąte mieszkanie (21,6%) wyposażone było w ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni osiedlowej (w kraju 31,5%).

Wyposażenie mieszkań w instalacje jest w dużym stopniu uwarunkowane ich lokalizacją. O ile gaz z sieci w województwie lubelskim w 2014 r. posiadało 75,2% mieszkań oddanych do użytkowania w mieście (wskaźnik dla kraju 48,5%), to na wsi – tylko 29,6% (kraj 28,9%). Udział mieszkań wybudowanych w mieście i wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci ukształtował się na poziomie 89,7%, (w kraju 94,0%), natomiast na wsi był prawie czterokrotnie mniejszy wynosząc 25,1% i był niższy o 27,4 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 (98,7%) budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2014 r., drugą metodą zastosowaną przy budowie 48 budynków indywidualnych, była metoda konstrukcji drewnianych. Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji, najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w nowych budynkach dwu- i jednokondygnacyjnych (odpowiednio: 50,9% i 16,7%).

Rys. 9. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w woj. lubelskim w 2014 r. według liczby kondygnacji budynku



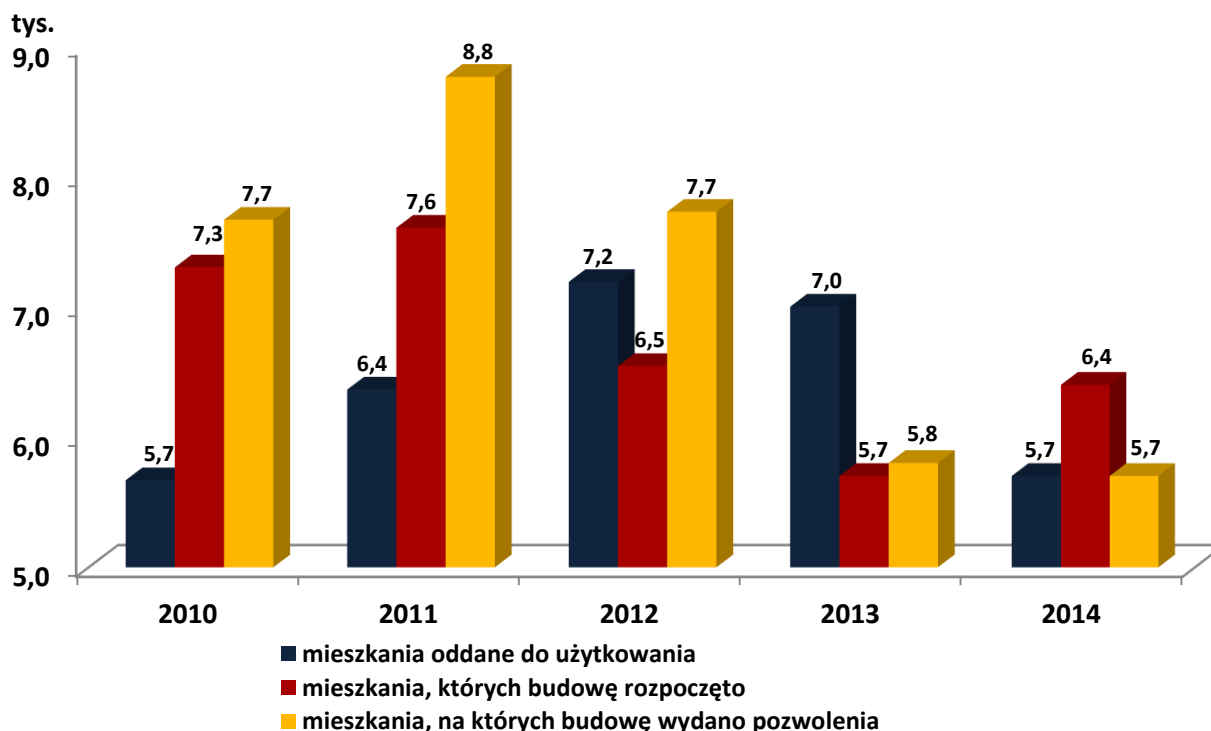
Czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego, liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu zgłoszenia oddania budynku do użytkowania, wyniósł średnio w 2014 r. w województwie lubelskim 51,8 miesiąca. Budynki wielorodzinne oddane w tym roku wznoszono w czasie prawie 3-krotnie krótszym (tj. 20,3 miesiąca) niż jednorodzinne (59,6 miesiąca).

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

W 2014 r. w województwie lubelskim rozpoczęto budowę 6,4 tys. mieszkań, więcej o 11,8% niż w roku poprzednim. Mieszkania realizowane w budownictwie indywidualnym stanowiły 68,9% ogółu, zaś mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem 25,2%. Pozostałe 5,9% rozpoczętych budów mieszkań stanowiły inwestycje mieszkaniowe realizowane przez innych inwestorów (budownictwo spółdzielcze, komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe).

W ubiegłym roku wydano pozwolenia na budowę 5,7 tys. mieszkań, tj. o 2,5% mniej niż w 2013. Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na wybudowanie 4,3 tys. mieszkań (o 6,5% mniej w porównaniu do poprzedniego roku) i będą realizowali 75,0% ogółu mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. Z kolei deweloperzy uzyskali w 2014 r. pozwolenia na wybudowanie 1,2 tys. mieszkań, jest to liczba nieznacznie większa w porównaniu do poprzedniego okresu i stanowi 21,3% ogółu mieszkań, na które uzyskano pozwolenia w minionym roku. Pozostałe mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia będą realizowane w spółdzielczej i społecznej czynszowej formie budownictwa. Według informacji opartej na ilości uzyskanych pozwoleń można prognozować, iż 60,9% planowanych mieszkań powstanie w nowych budynkach jednorodzinnych wybudowanych głównie przez inwestorów indywidualnych.

Rys. 10. Budownictwo mieszkaniowe w woj. lubelskim



Podsumowanie

1. W 2014 roku w porównaniu do 2013 w województwie lubelskim odnotowano zmniejszenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania; wystąpił znaczący spadek liczby inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych przez deweloperów.
2. Pod względem liczby oddanych do użytkowania mieszkań, województwo lubelskie w 2014 r. zajmowało 10. miejsce w kraju, zaś w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców była to 13. lokata.
3. Wiodącą rolę w budownictwie mieszkaniowym w województwie, podobnie jak w kraju, zajmowali inwestorzy indywidualni. Na drugim miejscu pod względem ilości wybudowanych mieszkań znajdowali się deweloperzy, jednak liczba inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w minionym roku w tej formie budownictwa, w porównaniu do ubiegłego okresu, była prawie o 43% mniejsza.
4. Ponad 66% nowo wybudowanych mieszkań w ubiegłym roku usytuowane było w nowych budynkach jednorodzinnych.
5. Przeciętna powierzchnia oddanych do użytkowania mieszkań w budynkach jedno- i wielorodzinnych w 2014 r. w województwie była mniejsza niż średnio w kraju.
6. W województwie lubelskim, podobnie jak w kraju, dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia budynków mieszkalnych.
7. W minionym roku najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w budynkach o jednej lub dwóch 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 25,1% nowo oddanych mieszkań w 2014 r. było wyposażonych w kanalizację z odprowadzeniem do sieci (średnia krajowa dla wsi wyniosła 52,5%).
10. W minionym roku w województwie zanotowano wzrost liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych.
11. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia w 2014 r. była mniejsza o 2,5% w porównaniu do niskiej bazy roku poprzedniego.

Opracowanie: Zofia Kurlej

Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie