



URZĄD STATYSTYCZNY W POZNANIU

ul. Jana H. Dąbrowskiego 79, 60-959 Poznań

Opracowania sygnałne

Data opracowania: czerwiec 2012

Kontakt: e-mail: uspoz@stat.gov.pl
tel.: 61 2798320; 61 2798325

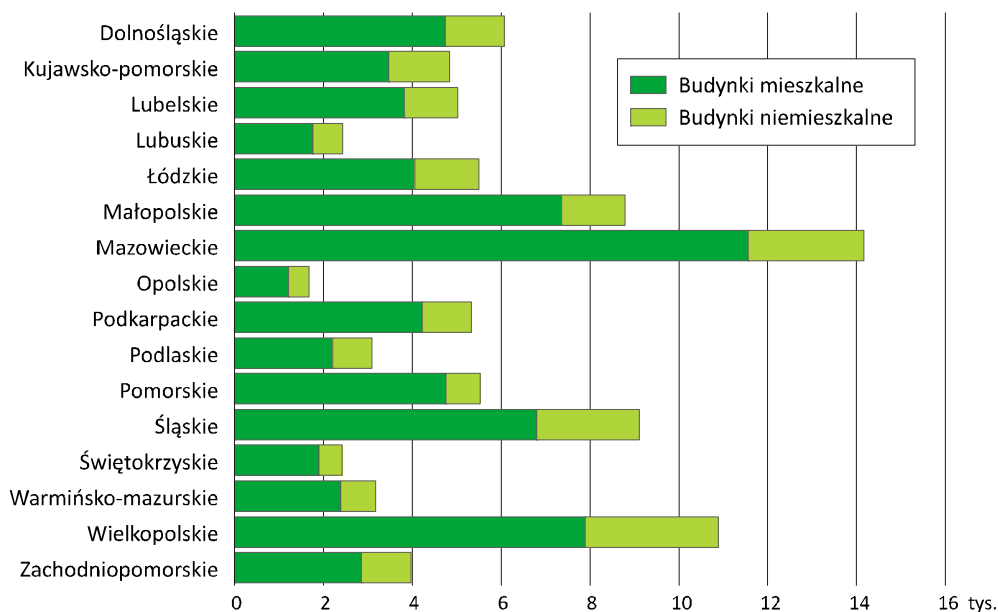
<http://www.stat.gov.pl/poznan>

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM W 2011 R.

BUDYNKI

W roku 2011 w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania 10883 budynki, tj. tyle samo co przed rokiem. W liczbie tej było 7899 budynków o charakterze mieszkalnym, o 278 mniej niż w 2010 r. Łączna kubatura budynków wzniesionych w 2011 r. wyniosła 16117,6 tys. m³ i była o 18,7% większa niż przed rokiem. W przypadku budynków mieszkalnych wzrost ten wyniósł tylko 1,9%, natomiast kubatura budynków niemieszkalnych zwiększyła się o 31,5%. Średnia kubatura budynku wzniesionego w województwie wielkopolskim w 2011 r. wyniosła 1481,0 m³, tj. o 233,2 m³ więcej niż w 2010 r. Budynek mieszkalny miał przeciętnie 756,0 m³, czyli o 39,0 m³ więcej niż przed rokiem, natomiast niemieszkalny – 3400,1 m³, tj. o 548,6 m³ więcej. Większość budynków powstała na wsi (66,8%), ale ich kubatura była mniejsza niż w mieście (średnio 1340,3 m³ na wsi wobec 1764,7 m³ w mieście; w przypadku budynków mieszkalnych, odpowiednio: 659,5 m³ wobec 978,0 m³). Pod względem liczby budynków przekazanych do użytkowania, województwo wielkopolskie zajmuje czołową pozycję wśród pozostałych województw. Podobnie jak przed rokiem, w 2011 r. oddano tu drugą co do wielkości liczbę budynków mieszkalnych i najwięcej w kraju budynków niemieszkalnych.

BUDYNKI ODDANE DO UŻYTKOWANIA W POLSCE W 2011 R. WEDŁUG RODZAJÓW BUDYNKÓW I WOJEWÓDZTW



Najwięcej budynków powstaje w ramach budownictwa indywidualnego. W 2011 r. inwestorzy indywidualni zrealizowali 9541 budynków. W ogólnej liczbie oddanych budynków stanowiły one 87,7% (o 1,5 p.proc. więcej niż w 2010 r.), natomiast udział tej formy budownictwa w ogólnej kubaturze wyniósł 67,1% (o 5,4 p.proc. więcej niż przed rokiem). W przypadku budynków mieszkalnych udział budownictwa indywidualnego sięgał 89,6% dla liczby budynków (wzrost o 1,3 p.proc.) oraz 76,9% dla kubatury (spadek o 0,2 p.proc.), natomiast w przypadku budynków niemieszkalnych, odpowiednio: 82,5% (wzrost o 2,7 p.proc.) i 61,3% (wzrost o 11,3 p.proc.).

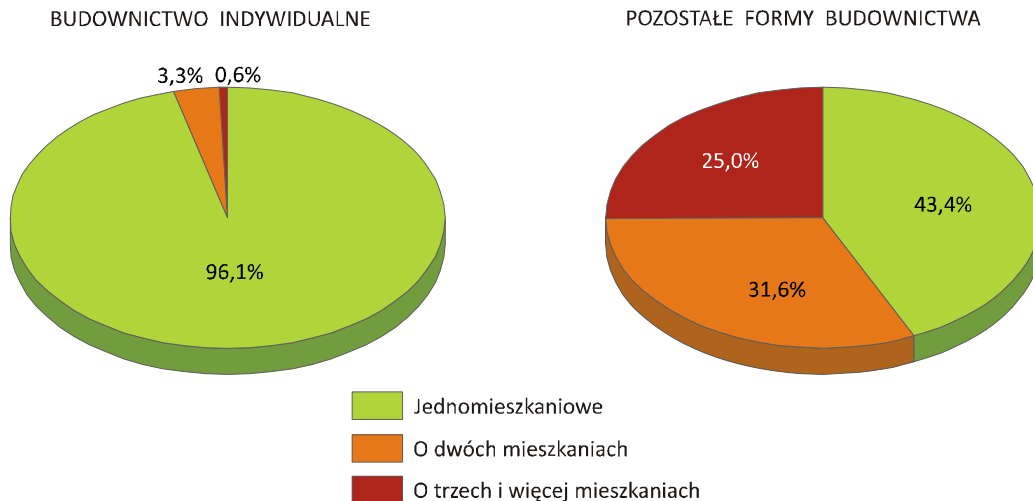
Tabl. 1. Budynki oddane do użytkowania według rodzajów budynków

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2010 b – 2011	Ogółem		Miasto		Wieś		
	liczba budynków	kubatura w m ³	liczba budynków	kubatura w m ³	liczba budynków	kubatura w m ³	
OGÓŁEM.....	a	10883	13579221	3408	5440290	7475	8138931
	b	10883	16117594	3608	6367119	7275	9750475
Budynki mieszkalne.....	a	8177	5863155	2354	2251975	5823	3611180
	b	7899	5971826	2393	2340416	5506	3631410
Budynki mieszkalne jednorodzinne	a	7516	4452299	2110	1274354	5406	3177945
	b	7164	4386076	2127	1367837	5037	3018239
budynki jednomieszkaniowe.....	a	7317	4402742	2099	1272485	5218	3130257
	b	6982	4329124	2124	1366308	4858	2962816
nieprzystosowane do stałego zamieszkania	a	199	49557	11	1869	188	47688
	b	182	56952	3	1529	179	55423
Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe	a	658	1353369	242	943324	416	410045
	b	727	1555907	262	961837	465	594070
budynki o dwóch mieszkaniach	a	476	336808	103	82283	373	254525
	b	481	365245	137	112055	344	253190
budynki o trzech i więcej mieszkaniach	a	182	1016561	139	861041	43	155520
	b	246	1190662	125	849782	121	340880
Budynki zbiorowego zamieszkania	a	3	57487	2	34297	1	23190
	b	8	29843	4	10742	4	19101
Budynki niemieszkalne.....	a	2706	7716066	1054	3188315	1652	4527751
	b	2984	10145768	1215	4026703	1769	6119065
Hotele i budynki zakwaterowania turystycznego	a	41	224578	13	109610	28	114968
	b	29	75327	7	18909	22	56418
Budynki biurowe	a	55	244334	17	145444	38	98890
	b	68	255473	33	188243	35	67230
Budynki handlowo-usługowe	a	366	951831	215	628163	151	323668
	b	422	2256020	253	1873938	169	382082
Budynki transportu i łączności.....	a	921	292103	504	79313	417	212790
	b	1031	195461	598	83315	433	112146
Budynki przemysłowe i magazynowe	a	505	3491061	218	1524987	287	1966074
	b	521	3966582	213	1176715	308	2789867
Ogólnodostępne obiekty kulturalne, szpitale	a	109	899955	50	584650	59	315305
	b	154	863216	74	569648	80	293568
Pozostałe budynki niemieszkalne ...	a	709	1612204	37	116148	672	1496056
	b	759	2533689	37	115935	722	2417754

Wyłączając budynki zbiorowego zamieszkania, a także budynki jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (domy letnie i domki wypoczynkowe oraz rezydencje wiejskie), w 2011 r. w województwie wielkopolskim oddano do eksploatacji 7709 nowych budynków mieszkalnych (o 266 mniej niż przed rokiem), w których było 13299 mieszkań o przeciętnej powierzchni 108,5 m². Nowy budynek mieszkalny miał przeciętnie 754,9 m³, a przeważały obiekty o kubaturze z przedziału od 501 do 750 m³ (3167 budynków, czyli 41,1%). Prawie 70% wszystkich nowych budynków mieszkalnych stanowiły budynki dwukondygnacyjne (67,8% ogółu budynków i 61,5% kubatury), a biorąc pod uwagę liczbę mieszkań, zdecydowanie przeważały budynki jednomieszkaniowe (90,6% obiektów i 73,7% kubatury). Nowe budynki powstawały średnio w 47,1 miesiąca.

W ramach budownictwa indywidualnego w 2011 r. w województwie wielkopolskim wzniesiono 6895 nowych budynków mieszkalnych, czyli 89,4%. Najczęściej były to budynki dwukondygnacyjne (68,0% wszystkich obiektów w budownictwie indywidualnym i 72,2% całkowitej kubatury), 5- i 6-izbowe (razem 4294 obiekty, tj. 62,3% ogółu budynków i 57,2% kubatury), jednomieszkaniowe (6629, tj. 96,1% wszystkich budynków i 92,0% kubatury). Przeciętna kubatura nowego budynku mieszkalnego zrealizowanego w budownictwie indywidualnym wyniosła 648,6 m³, a przeciętne mieszkanie miało tu 141,3 m² powierzchni użytkowej. Średni czas trwania budowy w budownictwie indywidualnym w 2011 r. wyniósł 54,6 miesiąca.

**BUDYNKI MIESZKALNE NOWE ODDANE DO UŻYTKOWANIA
W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM W 2011 R.
WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA I LICZBY MIESZKAŃ**



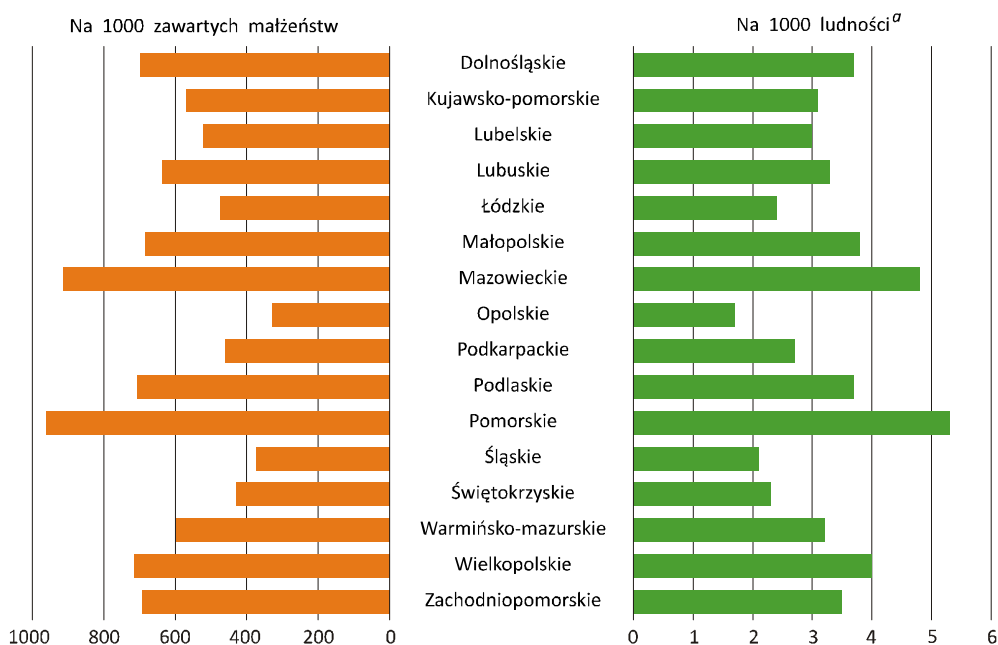
W ramach pozostałych form budownictwa (poza indywidualnym) w 2011 r. w województwie wielkopolskim przekazano do eksploatacji 814 budynków mieszkalnych (o łącznej kubaturze 1347,3 tys. m³), w których były 5554 mieszkania. Większość budynków wznoszonych poza budownictwem indywidualnym to obiekty dwukondygnacyjne (65,9% ogółu budynków i 25,9% kubatury). Budynki jednomieszkaniowe, które stanowiły 43,4% nowych obiektów realizowanych w ramach pozostałych form budownictwa, były mniejsze niż w budownictwie indywidualnym. Średnia kubatura takiego budynku wyniosła 491,5 m³, a przeciętna

powierzchnia użytkowa mieszkania – 133,2 m², podczas gdy w budownictwie indywidualnym przeciętny budynek jednomieszkańcowy miał 620,4 m³, a mieszkanie – 151,4 m². Budynki przekazane do użytkowania w ramach form budownictwa innych niż indywidualne były realizowane średnio w ciągu 22,4 miesiąca, najczęściej przy wykorzystaniu tradycyjnej udoskonalonej technologii wznoszenia (99,6% ogółu budynków). Najwięcej budynków przekazali do użytkowania deweloperzy. W ramach budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem w 2011 r. powstały 784 spośród 814 budynków zrealizowanych poza budownictwem indywidualnym (96,3% ogólnej liczby budynków i 88,8% kubatury). W budynkach tych było 4955 mieszkań o przeciętnej powierzchni użytkowej 64,0 m². Nowe budynki realizowane przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem były budowane przeciętnie w ciągu 23,3 miesiąca.

MIESZKANIA

W 2011 r. w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania 13803 mieszkania, tj. o 2,3% więcej niż przed rokiem. Na 1000 ludności przypadają średnio 4 mieszkania (podobnie jak w 2010 r.), a w przeliczeniu na 1000 zawartych małżeństw – 716 mieszkań (637 przed rokiem). Większość mieszkań przekazanych do eksploatacji (13369, tj. 96,9%) znajdowała się w nowych budynkach mieszkalnych. W budynkach rozbudowywanych powstały 144 nowe mieszkania (157 przed rokiem), 281 mieszkań uzyskano z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (o 50 więcej niż w 2010 r.), a 9 mieszkań wyodrębniono w budynkach zbiorowego zamieszkania oraz w budynkach niemieszkalnych (przed rokiem w taki sposób powstało 20 mieszkań).

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W POLSCE W 2011 R. WEDŁUG WOJEWÓDZTW



^a Dane tymczasowe.

Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania, w 2011 r. województwo wielkopolskie (z udziałem 10,5%) zajęło 2. miejsce w kraju po województwie mazowieckim (19,2% wszystkich mieszkań w Polsce), natomiast wielkość wskaźników odnoszących liczbę mieszkań oddanych do użytkowania do liczby ludności oraz zawartych małżeństw lokowały je na miejscu 3. po województwach pomorskim i mazowieckim. W obu przypadkach wartość miernika w województwie wielkopolskim kształtowała się wyżej niż przeciętnie w kraju (odpowiednio: na 1000 ludności 4,0 w Wielkopolsce wobec 3,4 w kraju; na 1000 zawartych małżeństw 716 wobec 634).

W województwie wielkopolskim wyraźnie dominują dwie formy budownictwa: indywidualne oraz na sprzedaż lub wynajem. W 2011 r. w ramach budownictwa indywidualnego powstały 8123 mieszkania (o 15 więcej niż w 2010 r.), a udział tej formy budownictwa w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania wyniósł 58,8% (60,1% przed rokiem). Deweloperzy przekazali w tym czasie do eksploatacji 5069 mieszkań, tj. o 4,2% więcej niż w 2010 r. Wśród wszystkich nowo wybudowanych mieszkań te przeznaczone na sprzedaż lub wynajem stanowiły 36,7% (36,0% w 2010 r.).

Tabl. 2. Mieszkania oddane do użytkowania w 2011 r. według form budownictwa w przekroju „miasto-wieś”

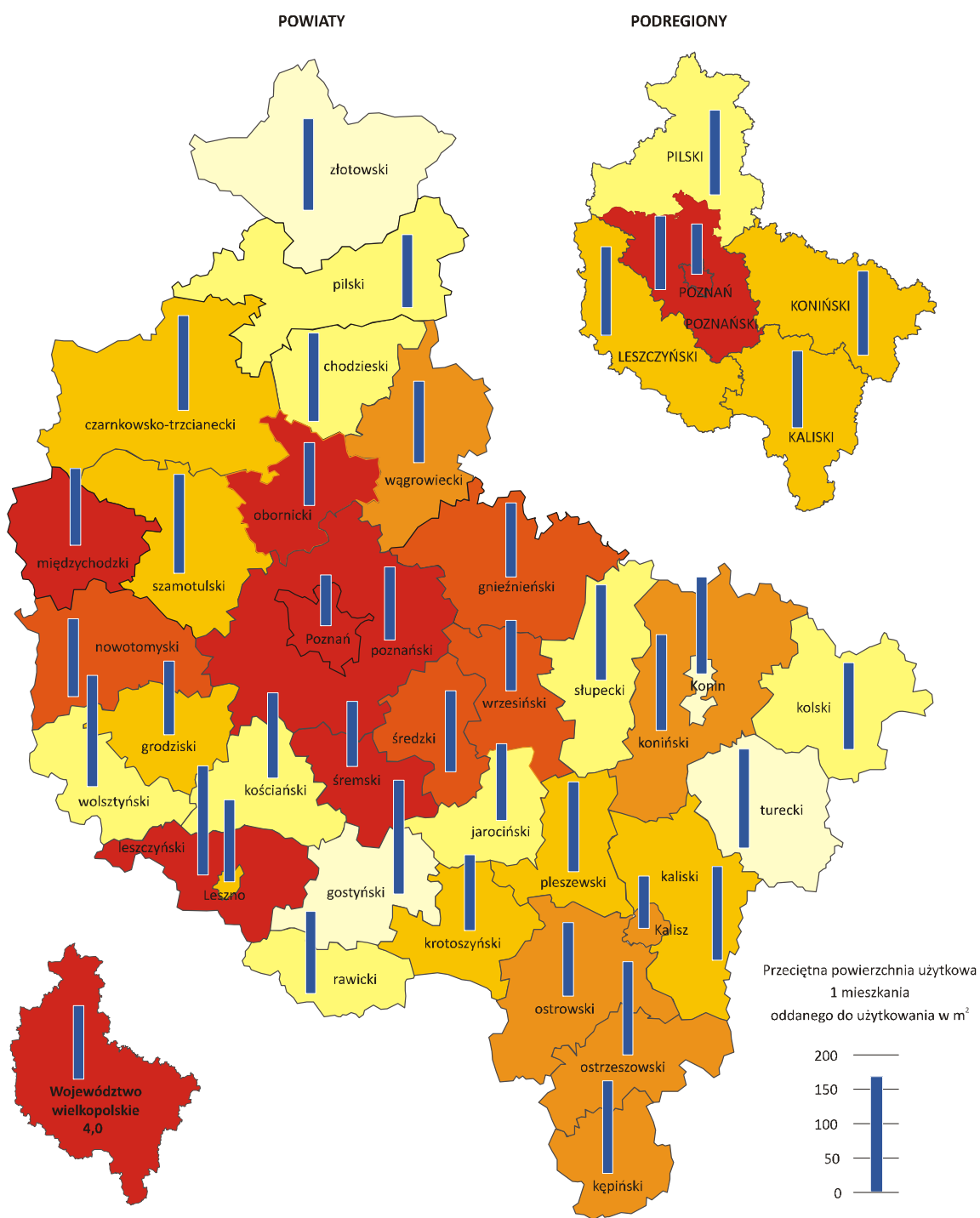
FORMY BUDOWNICTWA	Liczba mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	
			ogółem	przeciętna 1 mieszkania
OGÓLEM				
OGÓLEM	13803	59892	1481329	107,3
Indywidualne.....	8123	42965	1125303	138,5
Spółdzielcze	255	777	13514	53,0
Na sprzedaż lub wynajem....	5069	15215	324053	63,9
Komunalne	116	227	4640	40,0
Spółeczne czynszowe	153	410	7479	48,9
Zakładowe.....	87	298	6340	72,9
MIASTO				
OGÓLEM	6575	24984	598456	91,0
Indywidualne.....	2844	14247	379915	133,6
Spółdzielcze	255	777	13514	53,0
Na sprzedaż lub wynajem....	3160	9117	188507	59,7
Komunalne	78	144	3017	38,7
Spółeczne czynszowe	153	410	7479	48,9
Zakładowe.....	85	289	6024	70,9
WIEŚ				
OGÓLEM	7228	34908	882873	122,1
Indywidualne.....	5279	28718	745388	141,2
Na sprzedaż lub wynajem....	1909	6098	135546	71,0
Komunalne	38	83	1623	42,7
Zakładowe.....	2	9	316	158,0

Mniej mieszkań niż w poprzednich latach budują spółdzielnie mieszkaniowe. W roku 2011 w województwie wielkopolskim powstało 255 mieszkań spółdzielczych (wobec 328 w 2010 r.), czyli 1,8% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania (2,4% przed rokiem). Więcej mieszkań niż w 2010 r. zrealizowano w budownictwie społecznym czynszowym (153 mieszkania przekazane do eksploatacji wobec 36 w 2010 r.). Całkowitą liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w województwie wielkopolskim w 2011 r. uzupełniają 116 mieszkań komunalnych (156 w 2010 r.) oraz 87 mieszkań zakładowych (przed rokiem 2 mieszkania).

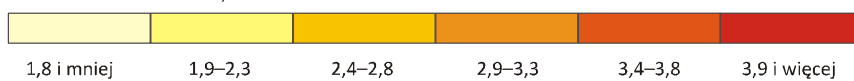
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań przekazanych

do eksploatacji w 2011 r. wyniosła 1481,3 tys. m² i była o 1,4% mniejsza niż w poprzednim roku. Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania wyniosła 107,3 m², czyli o 4,1 m² mniej niż w 2010 r. Największe mieszkania budowali inwestorzy indywidualni. Ich powierzchnia wynosiła średnio 138,5 m² (o 3,3 m² mniej niż przed rokiem) i była o 31,2 m² większa od przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddanego do użytkowania w województwie. Przeciętna powierzchnia mieszkania zakładowego wynosiła 72,9 m² (79,0 m² w 2010 r.), mieszkania budowanego z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem – 63,9 m² (67,3 m² w 2010 r.), mieszkania spółdzielczego – 53,0 m² (53,1 m² przed rokiem), a mieszkania społecznego czynszowego – 48,9 m² (50,4 m² w 2010 r.). Najmniejsze były mieszkania komunalne; w 2011 r. ich przeciętna powierzchnia użytkowa wyniosła 40,0 m² (wobec 42,2 m² w 2010 r.).

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2011 R. WEDŁUG PODREGIONÓW I POWIATÓW



Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności^a



^a Dane tymczasowe.

Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania, w województwie wielkopolskim zdecydowanie przodują powiat poznański i Poznań. W 2011 r. w obu tych powiatach łącznie powstała prawie połowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w całym województwie (49,5%).

W przeliczeniu na 1000 ludności najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w powiecie poznańskim, gdzie wskaźnik ukształtował się na poziomie 13,1 (wobec 11,8 w 2010 r.), przy przeciętnej w całym województwie 4,0. Wskaźnik wyższy od średniej wojewódzkiej zanotowano także w powiecie śremskim (5,2 wobec 2,8 przed rokiem) i w Poznaniu (4,6 wobec 5,8 w 2010 r.) oraz w powiatach leszczyńskim (4,6 wobec 3,6), obornickim (4,4 wobec 5,0) i międzychodzkiem (4,3 wobec 3,4). Najmniej mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności zrealizowano w Koninie (0,9 mieszkań wobec 1,5 w 2010 r.) oraz w powiatach gostyńskim (1,3 wobec 1,6) i złotowskim (1,6 wobec 2,5).

Na 1000 małżeństw zawartych w 2011 r. w województwie wielkopolskim przypadało średnio 716 mieszkań oddanych do eksploatacji wobec 637 mieszkań przed rokiem. Wyższy wskaźnik odnotowano w powiatach poznańskim (2569 mieszkań wobec 1946 w 2010 r.) i leszczyńskim (892 mieszkania wobec 580) oraz w Poznaniu (864 mieszkania wobec 1005 w 2010 r.) i w powiecie śremskim (760 mieszkań wobec 428 przed rokiem).

W 2011 r. w województwie wielkopolskim wydano 8608 pozwoleń na budowę 9607 nowych budynków mieszkalnych (w tym 8272 w budownictwie indywidualnym), w których zaplanowano łącznie 17863 mieszkania (z tego 8850 w budownictwie indywidualnym). Ponadto inwestorzy uzyskali pozwolenia na budowę 33 mieszkań w nowych budynkach niemieszkalnych i zbiorowego zamieszkania, 668 mieszkań w rozbudowywanych budynkach mieszkalnych oraz 480 mieszkań w ramach adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych. W sumie w 2011 r. w województwie wielkopolskim wydano pozwolenia na budowę 19044 mieszkań (o 11,5% więcej niż w 2010 r.), w tym 9799 realizowanych przez inwestorów indywidualnych, 8378 – przez deweloperów oraz 474 – przez spółdzielnie mieszkaniowe. Pod względem liczby pozwoleń na budowę, województwo wielkopolskie zajęło 3. miejsce w skali całego kraju. Więcej pozwoleń uzyskali tylko inwestorzy w województwach mazowieckim (na budowę 35984 mieszkań) i małopolskim (19556 mieszkań).

W 2011 r. w województwie wielkopolskim rozpoczęto budowę 14485 mieszkań, tj. o 2,2% więcej niż przed rokiem. Pod względem liczby rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych województwo wielkopolskie znalazło się na 4. miejscu w kraju. Wyrzuciły je województwa: mazowieckie (31856 mieszkań, tj. 19,6% wszystkich inwestycji mieszkaniowych w kraju), małopolskie (19777, tj. 12,2%) i dolnośląskie (15255, tj. 9,4%). Największy udział w powiększaniu zasobów mieszkaniowych mieli inwestorzy indywidualni, którzy w 2011 r. rozpoczęli budowę 8773 mieszkań stanowiących 60,6% ogółu rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych. Ponadto w województwie wielkopolskim rozpoczęto budowę 5466 mieszkań na sprzedaż lub wynajem, 108 mieszkań spółdzielczych, 82 mieszkań komunalnych oraz 56 mieszkań zakładowych.

Wszystkie mieszkania oddane do eksploatacji w województwie wielkopolskim w 2011 r. były wyposażone w wodociąg, łazienkę, ustęp splukiwany i centralne ogrzewanie. Z wodociągu sieciowego korzystało 98,5% nowych mieszkań. Prawie połowa mieszkań (48,4%) była podłączona do sieci gazowej (w mieście 49,8%, na wsi 47,2%). Stosunkowo najwięcej nowych mieszkań uzyskało dostęp do gazu sieciowego w powiatach: poznańskim (gdzie takie wyposażenie miało 78,2% wszystkich mieszkań przekazanych do użytkowania), grodziskim (69,2%), średzkim (66,7%) i obornickim (66,1%). Podobnie jak w poprzednich latach, do gazu sieciowego nie podłączono żadnego z nowych mieszkań wybudowanych w powiatach: leszczyńskim, międzychodzkiem i słupeckim. Bezpośredni dostęp do ciepłej wody dostarczanej centralnie w 2011 r. uzyskało tylko 7,2% spośród ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w całym województwie. W ten sposób wyposażone zostały jedynie mieszkania wybudowane w Poznaniu (gdzie bezpośredni dostęp do ciepłej wody uzyskało 33,4% ogółu nowych mieszkań) i Kaliszu (19,4%) oraz w powiatach śremskim (7,8%) i poznańskim (1,6%).

PODSUMOWANIE

Obserwacja charakterystyk opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego w województwie wielkopolskim w roku 2011 i zestawienie ich z danymi z poprzedniego roku oraz w odniesieniu do wielkości krajowych prowadzi do następujących wniosków:

- w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania mniej niż przed rokiem budynków mieszkalnych, a więcej niemieszkalnych, podczas gdy w kraju nieznacznie zwiększyła się liczba obu rodzajów zrealizowanych budynków,
- kubatura budynków przekazanych do eksploatacji była większa niż w 2010 r., a względny wzrost był większy niż w Polsce,
- w województwie wielkopolskim oddano najwięcej w kraju budynków niemieszkalnych i znaczącą liczbę budynków mieszkalnych (drugie miejsce po województwie mazowieckim), ale wybudowane budynki były mniejsze niż przeciętnie w Polsce,
- podobnie jak w całym kraju, w województwie wielkopolskim dominowało budownictwo indywidualne,
- tak samo jak w kraju, wśród nowych budynków mieszkalnych najwięcej było budynków dwukondygnacyjnych, jednomieszkaniowych, o przeciętnej kubaturze od 501 do 750 m³,
- nowe budynki w województwie wielkopolskim powstawały w czasie krótszym niż przeciętnie w kraju,
- w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania więcej mieszkań niż w 2010 r., podczas gdy w skali całego kraju liczba nowo powstałych mieszkań zmniejszyła się,
- pod względem liczby mieszkań przekazanych do eksploatacji województwo wielkopolskie zajmowało 2. miejsce w kraju,
- wskaźniki prezentujące efekty mieszkaniowe w odniesieniu do liczby ludności oraz w relacji do liczby zawartych małżeństw kształtowały się wyżej niż przeciętnie w kraju i lokowały województwo wielkopolskie na 3. miejscu,
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w województwie wielkopolskim we wszystkich formach budownictwa była mniejsza niż w kraju. Wyjątek stanowiły jedynie mieszkania zakładowe,
- podobnie jak w kraju, największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych mieli inwestorzy indywidualni oraz deweloperzy,
- w województwie wielkopolskim rozpoczęto więcej nowych inwestycji mieszkaniowych niż w poprzednim roku, jednak inaczej niż w kraju wzrost dotyczył tu wyłącznie budownictwa indywidualnego,
- przeciwnie niż w kraju, w województwie wielkopolskim nie spadło zainteresowanie inwestorów indywidualnych uzyskiwaniem pozwoleń na budowę nowych mieszkań. W ogólnej liczbie wydanych pozwoleń udział budownictwa indywidualnego nadal przekraczał 50%,
- podobnie jak w całym kraju, wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w województwie wielkopolskim były wyposażone w wodociąg, łazienkę, ustęp spłukiwany i centralne ogrzewanie. Więcej nowych mieszkań (niż przeciętnie w kraju) podłączono do sieci gazowej, natomiast mniejszy odsetek uzyskał bezpośredni dostęp do ciepłej wody dostarczanej centralnie.