
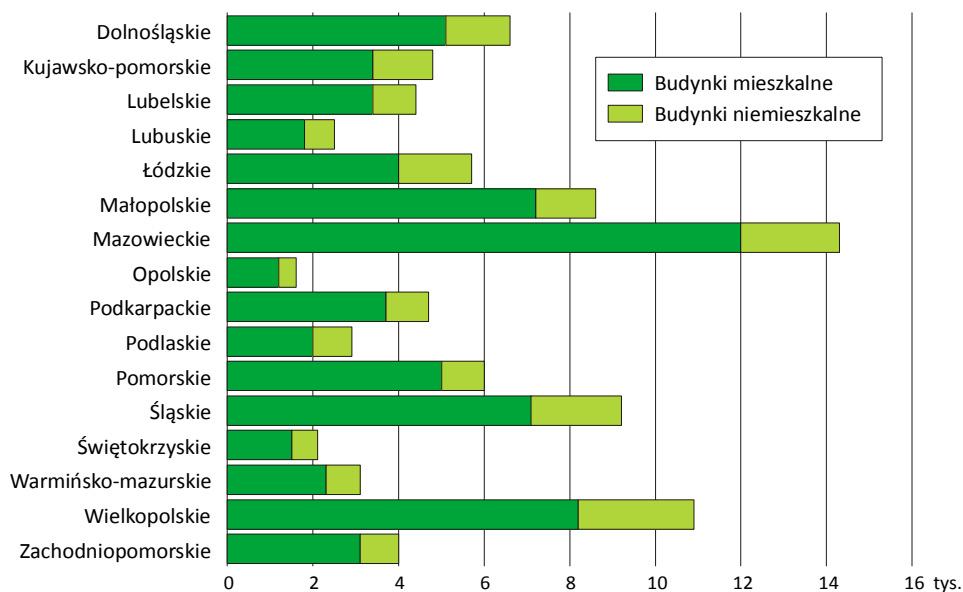
	URZĄD STATYSTYCZNY W POZNANIU		
	Opracowania sygnałne	Data opracowania: lipiec 2011	
	Kontakt: e-mail: uspoz@stat.gov.pl tel.: 61 2798320; 61 2798325	http://www.stat.gov.pl/poznan	

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM W 2010 R.

BUDYNKI

W roku 2010 w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania 10883 budynki, w tym 8177 o charakterze mieszkalnym. W większości rodzajów liczba przekazanych budynków była nieco większa niż przed rokiem. Ogółem wybudowano o 193 budynki więcej, przy czym liczba budynków mieszkalnych zwiększyła się o 180, tj. o 2,3%, a niemieszkalnych o 13 (o 0,5%). Łączna kubatura budynków wzniesionych w Wielkopolsce¹ w 2010 r. wyniosła 13579,2 tys. m³ i była o 24,8% mniejsza niż przed rokiem. Kubatura oddanych budynków mieszkalnych była mniejsza o 15,9%, a niemieszkalnych – o 30,4%. Średnia kubatura budynku wzniesionego w województwie wielkopolskim w 2010 r. wyniosła 1247,7 m³, tj. o 441,1 m³ mniej niż w 2009 r. Budynek mieszkalny miał przeciętnie 717,0 m³, czyli o 155,2 m³ mniej niż przed rokiem, natomiast niemieszkalny – 2851,5 m³, tj. o 1262,4 m³ mniej. Większość budynków powstała na wsi (68,7%). Ich kubatura była mniejsza niż w mieście (średnio 1088,8 m³ na wsi wobec 1596,3 m³ w mieście; w przypadku budynków mieszkalnych, odpowiednio: 620,2 m³ wobec 956,7 m³). Ze względu na liczbę budynków oddanych do użytkowania Wielkopolska zajmuje czołową pozycję wśród pozostałych województw. W 2010 r. zrealizowano tu drugą co do wielkości liczbę budynków mieszkalnych i najwięcej w kraju budynków niemieszkalnych.

**Ryc. 1. BUDYNKI ODDANE DO UŻYTKOWANIA W POLSCE W 2010 R.
WEDŁUG RODZAJÓW BUDYŃKÓW I WOJEWÓDZTW**



¹ Nazwy „województwo wielkopolskie” i „Wielkopolska” są używane zamiennie.

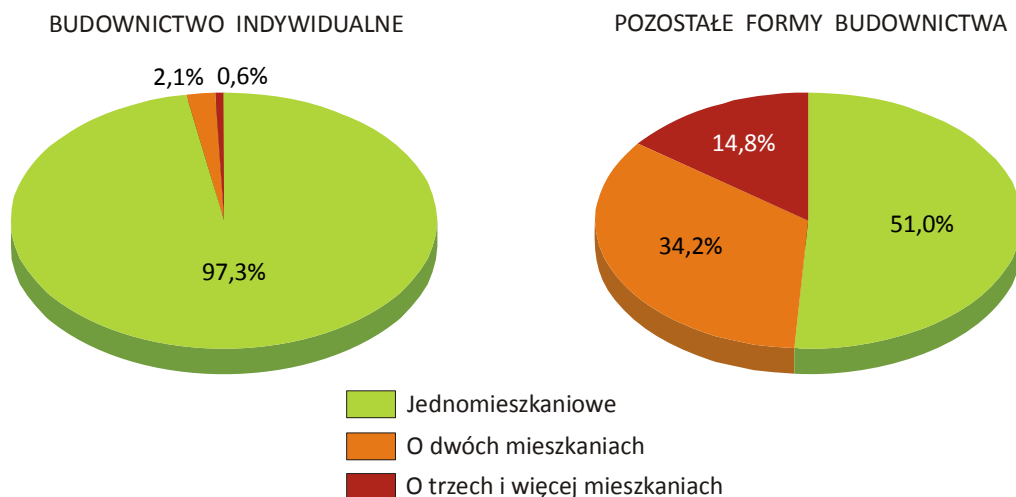
Najwięcej budynków w 2010 r. powstało w ramach budownictwa indywidualnego (9383 budynki). Udział tej formy budownictwa w ogólnej liczbie budynków wyniósł 86,2%, tj. o 3,1 pkt. mniej niż w 2009 r., natomiast w ogólnej kubaturze – 61,7%, czyli o 4,9 pkt. więcej niż przed rokiem. W przypadku budynków mieszkalnych udział budownictwa indywidualnego sięgał 88,3% dla liczby budynków (spadek o 3,6 pkt.) oraz 77,1% dla kubatury (wzrost o 1,1 pkt.), natomiast w przypadku budynków niemieszkalnych, odpowiednio: 79,8% (spadek o 1,6 pkt.) i 50,0% (wzrost o 5,3 pkt.).

Tabl. 1. BUDYNKI ODDANE DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG RODZAJÓW BUDYNKÓW							
WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2009 b – 2010	Ogółem		Miasto		Wieś		
	liczba budynków	kubatura w m ³	liczba budynków	kubatura w m ³	liczba budynków	kubatura w m ³	
OGÓLEM.....	a	10690	18054111	3658	7498662	7032	10555449
	b	10883	13579221	3408	5440290	7475	8138931
Budynki mieszkalne.....	a	7997	6975469	2554	3152051	5443	3823418
	b	8177	5863155	2354	2251975	5823	3611180
Budynki mieszkalne jednorodzinne	a	7482	5207674	2289	1697291	5193	3510383
	b	7516	4452299	2110	1274354	5406	3177945
budynki jednomieszkaniowe	a	7293	5142621	2283	1692761	5010	3449860
	b	7317	4402742	2099	1272485	5218	3130257
nieprzystosowane do stałego zamieszkania	a	189	65053	6	4530	183	60523
	b	199	49557	11	1869	188	47688
Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe	a	514	1763410	264	1450623	250	312787
	b	658	1353369	242	943324	416	410045
budynki o dwóch mieszkaniach	a	273	230066	78	72307	195	157759
	b	476	336808	103	82283	373	254525
budynki o trzech i więcej mieszkaniach	a	241	1533344	186	1378316	55	155028
	b	182	1016561	139	861041	43	155520
Budynki zbiorowego zamieszkania	a	1	4385	1	4137	–	248
	b	3	57487	2	34297	1	23190
Budynki niemieszkalne.....	a	2693	11078642	1104	4346611	1589	6732031
	b	2706	7716066	1054	3188315	1652	4527751
Hotele i budynki zakwaterowania turystycznego	a	50	137425	9	65902	41	71523
	b	41	224578	13	109610	28	114968
Budynki biurowe	a	79	183400	45	144024	34	39376
	b	55	244334	17	145444	38	98890
Budynki handlowo-usługowe	a	350	2067479	228	1734842	122	332637
	b	366	951831	215	628163	151	323668
Budynki transportu i łączności.....	a	804	187161	460	101835	344	85326
	b	921	292103	504	79313	417	212790
Budynki przemysłowe i magazynowe	a	565	5753260	268	1826944	297	3926316
	b	505	3491061	218	1524987	287	1966074
Ogólnodostępne obiekty kulturalne, szpitale	a	108	488614	66	365254	42	123360
	b	109	899955	50	584650	59	315305
Pozostałe budynki niemieszkalne ...	a	737	2261303	28	107810	709	2153493
	b	709	1612204	37	116148	672	1496056

Wyłączając budynki zbiorowego zamieszkania, a także budynki jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (domy letnie i domki wypoczynkowe oraz rezydencje wiejskie), w 2010 r. w województwie wielkopolskim oddano do eksploatacji 7975 nowych budynków mieszkalnych (o 168 więcej niż przed rokiem), w których były 13083 mieszkania o przeciętnej powierzchni 112,2 m². Nowy budynek mieszkalny miał przeciętnie 715,3 m³, a przeważały obiekty o kubaturze z przedziału od 501 do 750 m³ (3162 budynki, czyli 39,6%). Prawie 70% wszystkich nowych budynków mieszkalnych stanowiły budynki dwukondygnacyjne, a biorąc pod uwagę liczbę mieszkań, zdecydowanie przeważały budynki jednomieszkaniowe (7317 obiektów, tj. 91,7%). Nowe budynki powstawały średnio w 47,6 miesięcy.

Dominującą formą budownictwa w Wielkopolsce jest budownictwo indywidualne. W 2010 r. w ramach tej formy wzniesiono 7026 nowych budynków mieszkalnych, czyli 88,1%. Najczęściej były to budynki dwukondygnacyjne (4842 budynki stanowiące 68,9% wszystkich obiektów w budownictwie indywidualnym i 73,3% kubatury), 5- i 6-izbowe (razem 4417 obiektów, tj. 62,9% ogółu budynków i 57,6% kubatury), jednomieszkaniowe (6833, tj. 97,3% wszystkich budynków i 93,3% kubatury). Przeciętna kubatura nowego budynku mieszkalnego zrealizowanego w budownictwie indywidualnym wyniosła 625,9 m³, a przeciętne mieszkanie miało tu 144,3 m² powierzchni użytkowej. Średni czas trwania budowy w budownictwie indywidualnym w 2010 r. wyniósł 54,6 miesięcy.

Ryc. 2. BUDYNKI MIESZKALNE NOWE ODDANE DO UŻYTKOWANIA W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM W 2010 R. WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA I LICZBY MIESZKAŃ



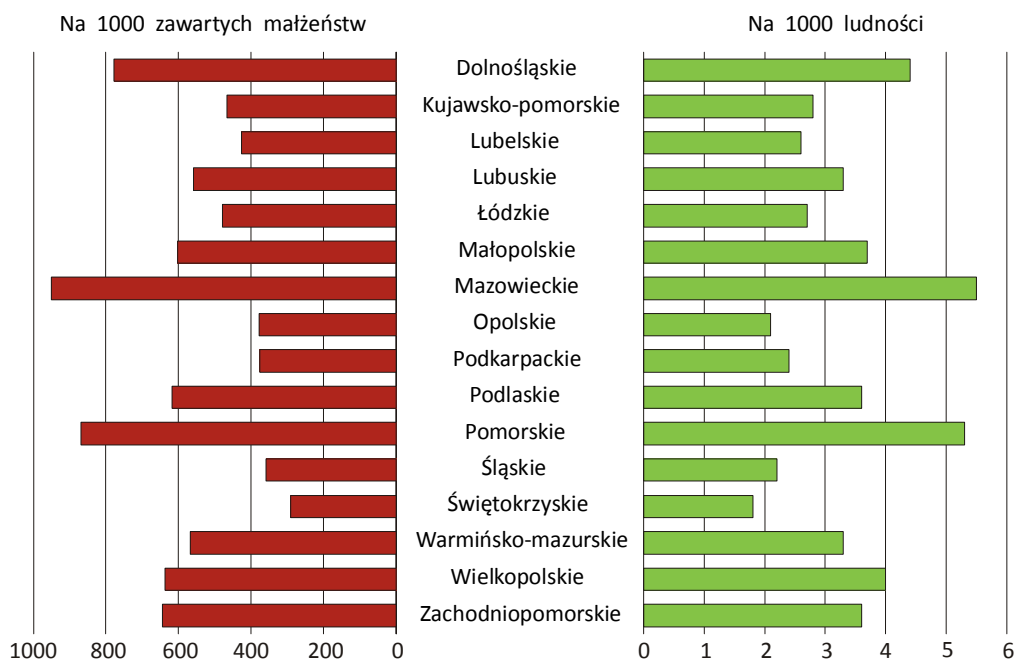
Pozostałe formy budownictwa (poza indywidualnym) w 2010 r. w województwie wielkopolskim przekazały do eksploatacji 949 budynków mieszkalnych (o łącznej kubaturze 1307,1 tys. m³), w których było 5339 mieszkań. Większość budynków wznoszonych poza budownictwem indywidualnym to obiekty dwukondygnacyjne (73,2% ogółu budynków i 32,5% kubatury). Budynki jednomieszkaniowe, które stanowiły połowę nowych obiektów realizowanych w ramach pozostałych form budownictwa, były mniejsze niż w budownictwie indywidualnym. Średnia kubatura takiego budynku wyniosła 522,9 m³ (podczas gdy w budownictwie

indywidualnym przeciętny budynek jednomieszkaniowy miał 600,6 m³), a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 132,0 m² (wobec 152,9 m² w budownictwie indywidualnym). Budynki przekazane do użytkowania w ramach form budownictwa innych niż indywidualne były realizowane średnio w ciągu 24,4 miesięcy, najczęściej przy wykorzystaniu tradycyjnej udoskonalonej technologii wznoszenia (99,8% ogółu budynków). Najwięcej budynków przekazali do użytkowania deweloperzy. W ramach budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem w 2010 r. powstały 923 spośród 949 budynków zrealizowanych poza budownictwem indywidualnym (97,3% ogólnej liczby budynków i 91,0% kubatury). W budynkach tych były łącznie 4842 mieszkania o przeciętnej powierzchni użytkowej 67,3 m².

MIESZKANIA

W 2010 r. w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania 13494 mieszkania, tj. o 5,5% mniej niż przed rokiem. Na 1000 ludności przypadało średnio 3,95 mieszkań (wobec 4,20 w 2009 r.), a w przeliczeniu na 1000 zawartych małżeństw – 637 mieszkań (606 przed rokiem). Większość mieszkań przekazanych do eksploatacji (13086, tj. 97,0%) znajdowała się w nowych budynkach mieszkalnych. W budynkach rozbudowywanych powstało 157 nowych mieszkań (186 przed rokiem), 231 mieszkań uzyskano z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (o 40 mniej niż w 2009 r.), a 20 mieszkań (o 1 mniej niż przed rokiem) wyodrębniono w budynkach zbiorowego zamieszkania oraz niemieszkalnych.

Ryc. 3. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W POLSCE W 2010 R. WEDŁUG WOJEWÓDZTW



Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2010 r. Wielkopolska (z udziałem 9,9%) zajęła 2. miejsce w kraju po województwie mazowieckim (21,3% wszystkich mieszkań w Polsce). Wskaźniki odnoszące liczbę mieszkań do liczby ludności oraz zawartych małżeństw lokowały województwo wielkopolskie na miejscu 4. (w przeliczeniu na 1000 ludności) i 5. (na 1000 małżeństw). W obu przypadkach wartość miernika była większa niż przeciętnie w kraju (odpowiednio: 3,95 w Wielkopolsce wobec 3,56 w kraju i 637 wobec 595).

W województwie wielkopolskim wyraźnie dominują dwie formy budownictwa: indywidualne oraz na sprzedaż lub wynajem. W 2010 r. w ramach budownictwa indywidualnego powstało 8108 mieszkań (o 41 mniej niż w 2009 r.), a udział tej formy budownictwa w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania wyniósł 60,1% (57,1% przed rokiem). Deweloperzy przekazali w tym czasie do eksploatacji 4864 mieszkania, tj. o 3,4% mniej niż w 2009 r. Wśród wszystkich nowo wybudowanych mieszkań te przeznaczone na sprzedaż lub wynajem stanowiły 36,0% (35,2% w 2009 r.).

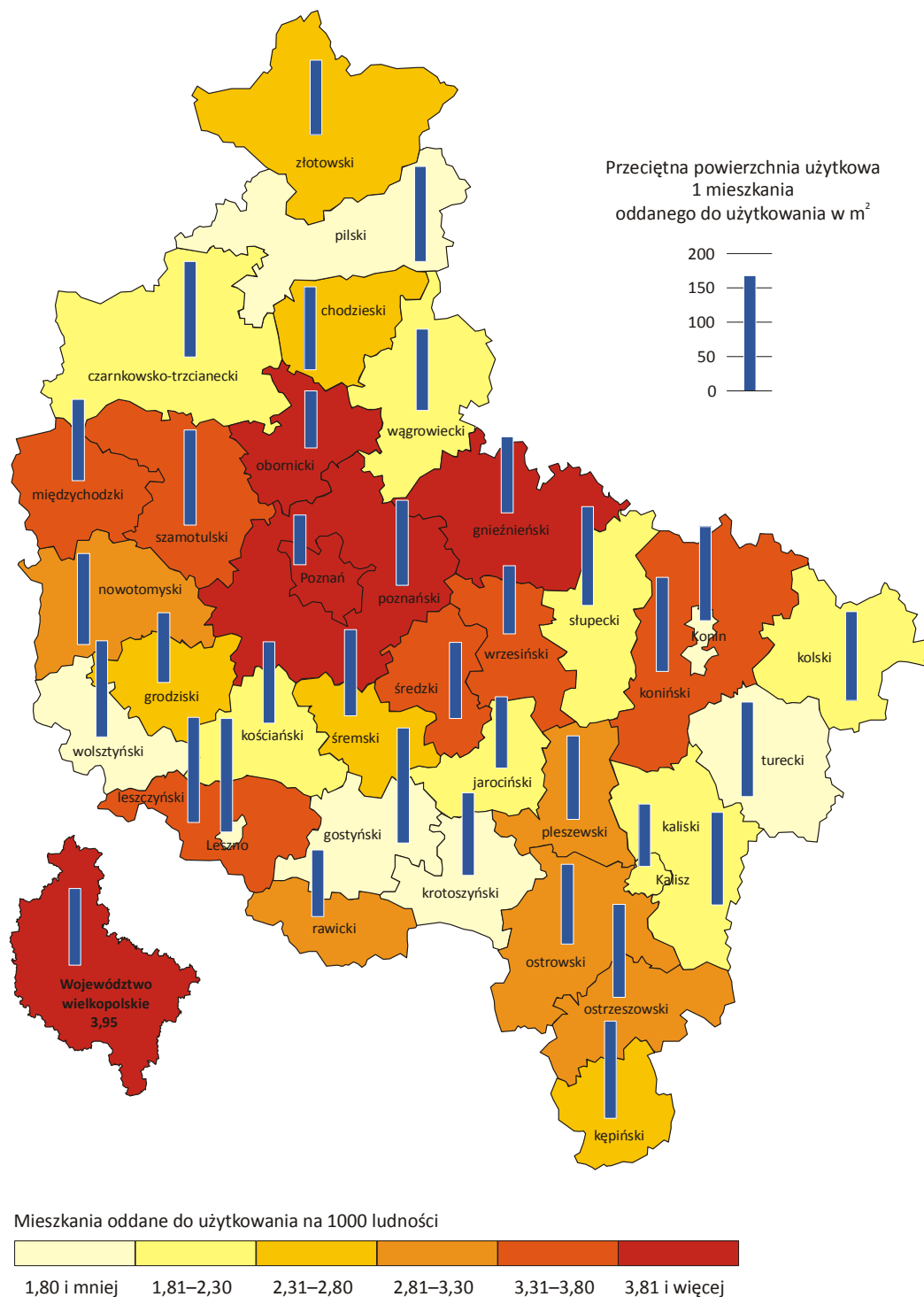
Tabl. 2. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA W 2010 R. W PRZEKROJU „MIASTO-WIEŚ”

FORMY BUDOWNICTWA	Liczba mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	
			ogółem	przeciętna 1 mieszkania
OGÓŁEM				
OGÓŁEM	13494	60726	1502624	111,4
Indywidualne.....	8108	43976	1149316	141,8
Spółdzielcze	328	1079	17424	53,1
Na sprzedaż lub wynajem ...	4864	15191	327209	67,3
Komunalne.....	156	360	6581	42,2
Spoleczne czynszowe.....	36	108	1816	50,4
Zakładowe.....	2	12	278	139,0
MIASTO				
OGÓŁEM	6778	25788	611926	90,3
Indywidualne.....	2777	14258	377940	136,1
Spółdzielcze	257	838	13736	53,4
Na sprzedaż lub wynajem ...	3581	10279	213005	59,5
Komunalne.....	127	305	5429	42,7
Spoleczne czynszowe.....	36	108	1816	50,4
Zakładowe.....	–	–	–	–
WIEŚ				
OGÓŁEM	6716	34938	890698	132,6
Indywidualne.....	5331	29718	771376	144,7
Spółdzielcze	71	241	3688	51,9
Na sprzedaż lub wynajem ...	1283	4912	114204	89,0
Komunalne.....	29	55	1152	39,7
Spoleczne czynszowe.....	–	–	–	–
Zakładowe.....	2	12	278	139,0

Mniej mieszkań niż w poprzednich latach budują spółdzielnie mieszkaniowe. W roku 2010 w województwie wielkopolskim powstało 328 mieszkań spółdzielczych (480 mieszkań w 2009 r.), czyli 2,4% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania (3,4% w 2009 r.). Znacznie mniejsze niż przed rokiem były efekty mieszkaniowe budownictwa społecznego czynszowego; w 2010 r. ta forma budownictwa przekazała tylko 36 mieszkań (wobec 427 w poprzednim roku). W Wielkopolsce zrealizowano także nieco mniej niż przed rokiem mieszkań komunalnych (156 wobec 190 w 2009 r.), chociaż udział tej formy budownictwa utrzymał się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego (1,2% wobec 1,3%). Listę mieszkań oddanych do użytkowania, podobnie jak w 2009 r., uzupełniają

2 mieszkania zakładowe. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w województwie wielkopolskim w 2010 r. wyniosła 1502,6 tys. m² i była o 2,8% mniejsza niż w poprzednim roku. Jedno mieszkanie miało przeciętnie 111,4 m², czyli o 3,1 m² więcej niż w 2009 r. Największe mieszkania budowali inwestorzy indywidualni. Ich powierzchnia wynosiła średnio 141,8 m² (o 0,9 m² mniej niż w 2009 r.) i była o 30,4 m² większa od przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddanego do użytkowania w Wielkopolsce. Mieszkania spółdzielcze w roku 2010 miały 53,1 m² (57,0 m² przed rokiem), mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem – 67,3 m² (64,8 m² w 2009 r.), natomiast powierzchnia użytkowa mieszkań społecznych czynszowych wynosiła średnio 50,4 m², czyli o 0,3 m² więcej niż przed rokiem. Najmniejsze były mieszkania komunalne; w 2010 r. ich przeciętna powierzchnia użytkowa wyniosła 42,2 m² wobec 40,3 m² w 2009 r.

Ryc. 4. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W 2010 R. WEDŁUG POWIATÓW



Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania w Wielkopolsce zdecydowanie przodują powiat poznański i Poznań. W 2010 r. w obu tych powiatach łącznie powstała ponad połowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w całym województwie (51,7%).

W przeliczeniu na 1000 ludności najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w powiecie poznańskim, gdzie wskaźnik ukształtował się na poziomie 11,76 mieszkań (12,60 w 2009 r.), przy przeciętnej w całym województwie 3,95 mieszkań. Wskaźnik wyższy od średniej wojewódzkiej zanotowano także w Poznaniu (5,75 mieszkań wobec 6,35 przed rokiem) oraz w powiatach obornickim (4,98 wobec 5,45 w 2009 r.) i gnieźnieńskim (4,02 wobec 3,28 w 2009 r.). Najmniej mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności zrealizowano w Koninie (1,47 mieszkań wobec 2,21 w 2009 r.) oraz w powiatach: krotoszyńskim (1,50 wobec 1,95), wolsztyńskim (1,54 wobec 3,46) i gostyńskim (1,56 wobec 1,24).

Na 1000 zawartych małżeństw w województwie wielkopolskim w 2010 r. przypadało średnio 637 mieszkań oddanych do eksploatacji wobec 606 mieszkań przed rokiem. Wyższy wskaźnik odnotowano w powiecie poznańskim (1946 mieszkań; 1855 w 2009 r.), w Poznaniu (1005 mieszkań; 1008 przed rokiem) oraz w powiecie obornickim (742 mieszkania; 818 przed rokiem).

W 2010 r. w województwie wielkopolskim wydano 8637 pozwoleń na budowę 9684 nowych budynków mieszkalnych (w tym 8376 w budownictwie indywidualnym), w których zaplanowano łącznie 15788 mieszkań (z tego 8937 w budownictwie indywidualnym). Ponadto inwestorzy uzyskali pozwolenia na budowę 107 mieszkań w nowych budynkach niemieszkalnych i zbiorowego zamieszkania, 502 mieszkań w rozbudowywanych budynkach mieszkalnych oraz 690 mieszkań w ramach adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych. W sumie w 2010 r. w województwie wielkopolskim wydano pozwolenia na budowę 17087 mieszkań, w tym 9746 realizowanych przez inwestorów indywidualnych, 6539 – przez deweloperów oraz 496 – przez spółdzielnie mieszkaniowe.

W 2010 r. w województwie wielkopolskim rozpoczęto budowę 14174 mieszkań, tj. o 4,9% więcej niż przed rokiem. W skali całego kraju Wielkopolska zajmowała pod tym względem 3. lokatę. Więcej nowych inwestycji mieszkaniowych rozpoczęły tylko województwa mazowieckie (31802, tj. 20,1%) i małopolskie (18780, tj. 11,9%). Największy udział w powiększaniu zasobów mieszkaniowych mieli inwestorzy indywidualni, którzy w 2010 r. rozpoczęli budowę 8217 mieszkań stanowiących 58,0% ogółu rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych. Ponadto w Wielkopolsce rozpoczęto budowę 5571 mieszkań na sprzedaż lub wynajem, 279 mieszkań spółdzielczych oraz 107 mieszkań komunalnych.

Wszystkie mieszkania oddane do eksploatacji w województwie wielkopolskim w 2010 r. były wyposażone w wodociąg, łazienkę, ustęp spłukiwany i centralne ogrzewanie. Z wodociągu sieciowego korzystało 98,8% nowych mieszkań. Ponad połowa mieszkań oddanych do użytkowania (54,5%) była podłączona do sieci gazowej (w mieście 60,2%, na wsi 48,7%). Stosunkowo najwięcej nowych mieszkań uzyskało dostęp do gazu sieciowego w powiatach: grodziskim (gdzie takie wyposażenie miało 88,6% wszystkich mieszkań przekazanych do eksploatacji), poznańskim (81,9%), gostyńskim (79,8%) i średzkim (78,8%). 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 2010 r. uzyskało tylko 14,3% spośród ogółu mieszkań oddanych do użytkowania w całym województwie. W mieście ten udział wyniósł 27,4%, a na wsi zaledwie 1,1%. W ten sposób wyposażone zostały przede wszystkim mieszkania wybudowane w Poznaniu, gdzie bezpośredni dostęp do ciepłej wody uzyskała ponad połowa nowych mieszkań (55,7%).

PODSUMOWANIE

Obserwacja charakterystyk opisujących rozwój budownictwa mieszkaniowego w województwie wielkopolskim w roku 2010 i zestawienie ich z danymi z poprzedniego roku oraz w odniesieniu do wielkości krajowych prowadzi do następujących wniosków:

- w Wielkopolsce oddano do użytkowania więcej niż przed rokiem budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych, podczas gdy w kraju wzrost dotyczył tylko budynków niemieszkalnych,
- kubatura budynków przekazanych do eksploatacji była mniejsza niż w 2009 r., a względny spadek był nieco większy niż w Polsce,
- w Wielkopolsce 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,
- wśród nowych budynków mieszkalnych wznoszonych w Wielkopolsce, tak jak w kraju, najwięcej było budynków dwukondygnacyjnych, jednomieszkaniowych, o przeciętnej kubaturze od 501 do 750 m³,
- w województwie wielkopolskim nowe budynki powstawały w czasie krótszym niż przeciętnie w kraju,
- w Wielkopolsce oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem, ale względny spadek był mniejszy niż w Polsce,
- ze względu na liczbę mieszkań przekazanych do eksploatacji Wielkopolska plasowała się w czołówce województw,
- wskaźniki prezentujące efekty mieszkaniowe w województwie wielkopolskim w odniesieniu do liczby ludności oraz w relacji do liczby zawartych małżeństw kształtowały się wyżej niż przeciętnie w kraju,
- przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanego mieszkania w Wielkopolsce była większa niż w kraju. Wyjątek stanowiły mieszkania budowane przez inwestorów indywidualnych oraz spółdzielnie mieszkaniowe,
- podobnie jak w kraju, największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych w województwie wielkopolskim mieli inwestorzy indywidualni oraz deweloperzy,
- w Wielkopolsce rozpoczęto więcej niż przed rokiem nowych inwestycji mieszkaniowych, jednak, inaczej niż w kraju, wzrost dotyczył tu wyłącznie budowy mieszkań na sprzedaż lub wynajem,
- zmniejszyło się zainteresowanie inwestorów indywidualnych uzyskiwaniem pozwoleń na budowę nowych mieszkań, ale i tak w ogólnej liczbie wydanych pozwoleń udział budownictwa indywidualnego był największy, sięgający blisko 60%,
- 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 w Wielkopolsce do sieci gazowej, natomiast mniejszy odsetek uzyskał bezpośredni dostęp do ciepłej wody dostarczanej centralnie.