

Efekty budownictwa mieszkaniowego w I kwartale 2013 roku

W I kwartale 2013 r. inwestorzy działający na rynku budownictwa mieszkaniowego oddali do użytkownika 37 161 nowych mieszkań, tj. o 2,4% więcej w porównaniu z tym samym okresem 2012 r. (kiedy notowano wzrost o 32,0%) i o 35,1% więcej niż w I kwartale 2011 r. (tabela 1). Gorszą sytuację zaobserwowano w przypadku liczby mieszkań, na budowę których uzyskano pozwolenia i liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. Inwestorzy otrzymali bowiem pozwolenia na budowę 29 382 mieszkań, tj. o 23,2% mniej niż w I kwartale 2012 r. i o 20,1% mniej niż w I kwartale 2011 r., a rozpoczęto budowę tylko 21 570 mieszkań, tj. aż o 31,2% mniej niż przed rokiem i o 30,3% mniej niż w I kwartale 2011 r.

Wzrost efektów budownictwa mieszkaniowego wykazały tylko dwie główne grupy inwestorów: inwestorzy indywidualni, którzy oddali do użytkownika 20 946 mieszkań, tj. o 2,0% więcej niż przed rokiem i deweloperzy – 14 455 mieszkań, tj. o 6,9% więcej. W pozostałych formach budownictwa zanotowano spadek liczby nowo wybudowanych mieszkań; spółdzielnie mieszkaniowe oddały 1 047 mieszkań, tj. o 8,7% mniej niż przed rokiem, w ramach budownictwa komunalnego wybudowano tylko 449 mieszkań, tj. o 18,7% mniej, społeczny czynszowy – 142 mieszkania, tj. aż o 65,5% mniej, a zakłady pracy oddały do użytkownika 122 mieszkania, tj. o 3,9% mniej.

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych przez wszystkich inwestorów w I kwartale 2013 r. wyniosła 3 950 tys. m² i była o 2,7% wyższa niż w I kwartale 2012 r., natomiast przeciętna powierzchnia jednego mieszkania wyniosła 106,3 m² i była zbliżona do przeciętnej z ub. roku.

Wzrost liczby nowych mieszkań odnotowano w 8 województwach (tabela 2),

przy czym największy w małych województwach, tj. kujawsko-pomorskim – o 50,5% (1 970 mieszkań), warmińsko-mazurskim – o 44,7% (1 281), opolskim – o 27,3% (448 mieszkań). W województwie mazowieckim oddano 8 063 mieszkania, ale był to wzrost tylko o 9,5%. Największy spadek, po-

wyżej 25%, zanotowano w województwie łódzkim – o 33,9% (1 460 mieszkań), lubelskim – o 29,2% (1 345) i świętokrzyskim – o 26,1% (577 mieszkań). Prawie 70% wszystkich mieszkań wybudowanych przez wszystkie grupy inwestorów znajduje się na terenie 6 województw: mazowieckiego

Tabela 1. Budownictwo mieszkaniowe w I kwartale 2013 r.

Formy budownictwa mieszkaniowego	I – III 2013 r.			
	w liczbach bezwzględnych	struktura [%]	I – III 2012 = 100	przeciętna powierzchnia mieszkania [m ²]
Ogółem	37 161	100	102,4	106,3
Indywidualne	20 946	56,4	102,0	142,2
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	14 455	38,9	106,9	60,5
Spółdzielcze	1 047	2,8	91,3	60,0
Spółeczne czynszowe	142	0,4	34,5	53,7
Komunalne	449	1,2	81,3	38,8
Zakładów pracy	122	0,3	96,1	67,9

Tabela 2. Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń – marzec 2013 r. w poszczególnych województwach (cd. na str. 63)

Województwa	Mieszkania		Powierzchnia użytkowa mieszkań		Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Liczba mieszkań rozpoczętych
	w liczbach bezwzględnych	I – III 2012 = 100	[m ²]	I – III 2012 = 100		
Ogółem						
P O L S K A	37 161	102,4	3 949 720	102,7	106,3	21 570
dolnośląskie	3 802	99,2	346 010	99,0	91,0	1 741
kujawsko-pomorskie	1 970	150,5	206 545	139,7	104,8	1 148
lubelskie	1 345	70,8	164 127	81,7	122,0	893
lubuskie	913	96,9	87 736	93,1	96,1	575
łódzkie	1 460	66,1	193 862	79,8	132,8	973
małopolskie	4 605	117,7	456 452	114,1	99,1	2 969
mazowieckie	8 063	109,5	766 784	103,4	95,1	3 938
opolskie	448	127,3	62 900	125,0	140,4	275
podkarpackie	1 572	102,4	187 245	105,0	119,1	1 019
podlaskie	707	88,4	88 223	87,5	124,8	794
pomorskie	2 921	94,6	288 669	97,0	98,8	1 819
śląskie	2 751	111,6	350 700	114,6	127,5	1 791
świętokrzyskie	577	73,9	72 590	86,3	125,8	608
warmińsko-mazurskie	1 281	144,7	123 633	117,3	96,5	458
wielkopolskie	3 198	102,0	394 730	104,4	123,4	1 394
zachodniopomorskie	1 548	87,0	159 514	94,3	103,0	1 175

Tabela 2. Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń – marzec 2013 r. w poszczególnych województwach (cd. ze str. 62)

Województwa	Mieszkania		Powierzchnia użytkowa mieszkań		Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Liczba mieszkań rozpoczętych
	w liczbach bezwzględnych	I – III 2012 = 100	[m ²]	I – III 2012 = 100		
Budownictwo indywidualne						
POLSKA	20 946	102,0	2 978 479	104,4	142,2	11 548
dolnośląskie	1 552	97,6	220 853	110,8	142,3	902
kujawsko-pomorskie	1 269	135,3	164 675	130,9	129,8	601
lubelskie	1 070	85,9	149 139	92,0	139,4	602
lubuskie	499	91,7	65 268	94,1	130,8	316
łódzkie	1 263	97,5	179 775	99,1	142,3	599
małopolskie	2 319	111,0	336 435	114,7	145,1	1 274
mazowieckie	3 071	98,5	451 996	95,0	147,2	1 432
opolskie	427	140,0	61 510	130,3	144,1	236
podkarpackie	1 292	114,9	170 923	112,0	132,3	736
podlaskie	459	79,8	73 987	85,2	161,2	248
pomorskie	1 428	97,9	204 263	103,5	143,0	796
śląskie	2 105	120,7	306 469	121,1	145,6	1 371
świętokrzyskie	563	105,6	71 866	100,8	127,6	422
warmińsko-mazurskie	575	84,2	83 806	88,5	145,7	257
wielkopolskie	2 242	96,1	328 659	102,5	146,6	1 220
zachodniopomorskie	812	84,6	108 855	88,2	134,1	536
Budownictwo spółdzielcze						
POLSKA	1 047	91,3	62 792	94,1	60	256
dolnośląskie	235	335,7	12 265	276,8	52,2	–
kujawsko-pomorskie	–	–	–	–	–	–
lubelskie	19	23,8	1 081	25,7	56,9	100
lubuskie	–	–	–	–	–	–
łódzkie	–	–	–	–	–	–
małopolskie	–	–	–	–	–	–
mazowieckie	331	89,5	21 057	88,8	63,6	40
opolskie	–	–	–	–	–	–
podkarpackie	197	92,9	11 574	99,7	58,8	91
podlaskie	–	–	–	–	–	–
pomorskie	209	67,2	12 815	74,8	61,3	1
śląskie	–	–	–	–	–	24
świętokrzyskie	–	–	–	–	–	–
warmińsko-mazurskie	36	78,3	2 707	117,5	75,2	–
wielkopolskie	12	–	635	–	52,9	–
zachodniopomorskie	8	40	658	53,9	82,3	–
Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem						
POLSKA	14 455	106,9	875 100	100,2	60,5	9 356
dolnośląskie	1 898	88,8	105 844	73,2	55,8	827
kujawsko-pomorskie	534	147,5	35 935	166,9	67,3	456
lubelskie	256	44,5	13 907	40,2	54,3	191
lubuskie	361	115,0	19 330	100,2	53,5	227
łódzkie	197	24,3	14 087	25,0	71,5	374
małopolskie	2 213	125,4	116 762	112,4	52,8	1 684
mazowieckie	4 591	126,8	290 005	125,4	63,2	2 419
opolskie	21	55,3	1 390	50,6	66,2	39
podkarpackie	83	43,5	4 748	34,1	57,2	192
podlaskie	215	99,1	12 670	93,4	58,9	546
pomorskie	1 240	94,2	69 165	83,5	55,8	936
śląskie	614	108,5	42 673	97,2	69,5	338
świętokrzyskie	14	7,1	724	6,4	51,7	163
warmińsko-mazurskie	666	532,8	36 952	544,5	55,5	200
wielkopolskie	886	148,4	63 810	134,4	72,0	166
zachodniopomorskie	666	96,8	47 098	121,0	70,7	598

– 21,7% (8 063 mieszkania); małopolskiego – 12,4% (4 605); dolnośląskiego – 10,2% (3 802); wielkopolskiego – 8,6% (3 198); pomorskiego – 7,9% (2 921) i śląskiego – 7,4% (2 751 mieszkań).

Największy wkład w rozwój rynku mieszkaniowego i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa mieli **inwestorzy indywidualni**, którzy w I kwartale 2013 r. oddali do użytkowania 56,4% wszystkich mieszkań. Powierzchnia użytkowa tych mieszkań wyniosła 2 978 tys. m² i była o 4,4% większa niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia jednego mieszkania 142,2 m² była o 3,2 m² większa niż w I kwartale 2012 r. Największe mieszkania, o powierzchni powyżej 145 m², budowano w województwie podlaskim – 161,2 m², mazowieckim – 147,2 m², wielkopolskim – 146,6 m², warmińsko-mazurskim – 145,7 m², śląskim – 145,6 m² i małopolskim – 145,1 m², a najmniejsze, poniżej 130 m², w świętokrzyskim – 127,6 m² i kujawsko-pomorskim – 129,8 m². Największą koncentrację mieszkań oddanych do użytkowania przez inwestorów indywidualnych zanotowano w dużych województwach (co nie oznacza, że stanowiły one podstawową formę budownictwa na danym terenie): mazowieckim – 14,7% ogólnej liczby mieszkań indywidualnych w kraju, tj. 3 071 mieszkań, o 1,5% mniej niż przed rokiem; małopolskim – 11,1%, tj. 2 319 mieszkań, o 11,0% więcej; wielkopolskim – 10,7%, tj. 2 242 mieszkania, o 3,9% mniej i śląskim – 10,0%, tj. 2 105 mieszkań, tj. o 20,7% więcej niż w I kwartale 2012 r. Najmniej mieszkań indywidualnych, poniżej 500, oddano w województwie opolskim – 427, ale było to o 40% więcej niż przed rokiem, podlaskim – 459, o 20,2% mniej, lubuskim – 499, o 8,3% mniej.

W niektórych województwach budownictwo indywidualne stanowiło podstawową formę zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych; w świętokrzyskim 97,6% wszystkich mieszkań wybudowali inwestorzy indywidualni (563 mieszkania), opolskim – 95,3% (427), łódzkim – 86,5% (1 263). Najmniejszy udział budownictwa indywidualnego zanotowano w województwie mazowieckim – tylko 38,1% (3 071 mieszkań), dolnośląskim – 40,8% (1 552), warmiń-

sko-mazurskim – 44,9% (575) i pomorskim – 48,9% (1 428).

W I kwartale 2013 r. deweloperzy oddali do użytkowania 14 455 mieszkań (o 6 491 mniej niż inwestorzy indywidualni), ale w porównaniu z I kwartałem 2012 r. było to o 6,9% więcej, a ich udział w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania zwiększył się z 37,3% w I kwartale 2012 r. do 38,9% w I kwartale 2013 r. (tabela 3). Łączna powierzchnia mieszkań na sprzedaż lub wynajem wyniosła 875 tys. m² (podobnie jak w ub. roku), a przeciętna powierzchnia jednego mieszkania zmniejszyła się do 60,5 m² (w ub. roku wyniosła 64,6 m²). Największe mieszkania (ok. 70 m²) oddano w województwie wielkopolskim – 72,0 m², łódzkim – 71,5 m², zachodniopomorskim – 70,7 m² i śląskim – 69,5 m², a najmniejsze (poniżej 55 m²) w świętokrzyskim – 51,7 m², małopolskim – 52,8 m², lubuskim – 53,5 m², lubelskim – 54,3 m².

Zanotowano duże zróżnicowanie terytorialne liczby mieszkań deweloperskich. Najbardziej aktywni byli deweloperzy w województwie mazowieckim – wybudowali 4 591 mieszkań, tj. 31,8% wszystkich mieszkań na sprzedaż lub wynajem i było to o 26,8% mieszkań więcej niż w I kwartale 2013 r.; małopolskim – 2 213, tj. 15,3% wszystkich mieszkań i o 25,4% więcej niż przed rokiem; dolnośląskim – odpowiednio 1 898 mieszkań, 13,1% wszystkich, ale o 11,2% mniej oraz pomorskim – 1 240 mieszkań, 8,6% wszystkich i o 5,8% mniej. Najmniejszy udział (poniżej 1%) w skali kraju mieli inwestorzy w województwie świętokrzyskim, gdzie wybudowano jedynie 14 mieszkań (o 92,9% mniej niż w I kwartale 2012 r.), opolskim – 21 mieszkań (o 44,7% mniej), podkarpackim – 83 mieszkania (o 56,5% mniej). W skali województwa największy udział w zaspokajaniu lokalnych potrzeb mieszkaniowych mieli deweloperzy w województwie mazowieckim – 4 591 mieszkań, co stanowiło 56,9% wszystkich mieszkań wybudowanych na tym terenie, warmińsko-mazurskim – 666 mieszkań, udział w rynku lokalnym – 52,0%, dolnośląskim – 1 898 mieszkań, udział 49,9%.

Spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytkowania w I kwartale 2013 r.

1 047 mieszkań, tj. o 8,7% mniej niż w I kwartale 2012 r., zmniejszając swoją pozycję na rynku mieszkaniowym z 3,2% w ub. roku do 2,8%. Powierzchnia użytkowa nowych mieszkań spółdzielczych wyniosła 63 tys. m², tj. o 5,9% mniej niż przed rokiem, ale przeciętna powierzchnia jednego mieszkania była nieco większa, wyniosła 60,0 m² wobec 58,2 m². Większość mieszkań spółdzielczych (prawie 93%) wybudowano na terenie 4 województw: mazowieckiego – 331 (udział 31,6%); dolnośląskiego – 235 (udział 22,4%); pomorskiego – 209 (20,0%) i podkarpackiego – 197 mieszkań (udział 18,8%). Nie wybudowano żadnego mieszkania spółdzielczego w kujawsko-pomorskim, lubuskim, łódzkim, małopolskim, opolskim, podlaskim, śląskim i świętokrzyskim.

Pozostali inwestorzy (budownictwo komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe) wybudowali łącznie 713 mieszkań, tj. o 34,6% mniej niż w I kwartale 2012 r., o łącznej powierzchni użytkowej 33,3 tys. m², tj. o 36,8% mniejszej. Najwięcej mieszkań wybudowano w ramach budownictwa komunalnego – 449 mieszkań, ale było to o 18,7% mniej niż w I kwartale 2012 r., zwiększając

swoją substancję mieszkaniową o 17,4 tys. m². Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania wyniosła 38,8 m² (o 1,9 m² mniej niż przed rokiem) i były to mieszkania najmniejsze z wszystkich budowanych przez innych inwestorów. Najwięcej mieszkań komunalnych wybudowano w województwie kujawsko-pomorskim – 128, o powierzchni użytkowej – 4 tys. m², mazowieckim – 67, o powierzchni – 3,3 tys. m², zachodniopomorskim – 61, o powierzchni – 2,7 tys. m², wielkopolskim – 57, o powierzchni – 1,6 tys. m². Żadnego mieszkania komunalnego nie wybudowano w lubelskim, łódzkim, opolskim, podkarpackim, pomorskim i świętokrzyskim.

W ramach budownictwa społecznego czynszowego wybudowano w I kwartale 2013 r. tylko 142 mieszkania, tj. o 65,5% mniej niż w I kwartale 2012 r., o łącznej powierzchni użytkowej 7,6 tys. m² i przeciętnej powierzchni jednego mieszkania 53,7 m². Mieszkania społeczne czynszowe wybudowano na terenie tylko trzech województw; dolnośląskiego – 79, kujawsko-pomorskiego – 38 i małopolskiego – 25 mieszkań.

Zakłady pracy wybudowały w I kwartale 2013 r. dla swoich pra-

Tabela 3. Przewidywany przyrost nowych mieszkań

Formy budownictwa	2013				
	III			I – III	
	liczba mieszkań	III 2012 = 100	II 2013 = 100	liczba mieszkań	I – II 2012 = 100
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem	12 705	101,6	112,7	37 161	102,4
Indywidualne	6 958	100,4	103,8	20 946	102,0
Przeznaczone na sprzedaż	4 900	97,0	114,0	14 455	106,9
Spółdzielcze	611	199,7	611,0	1 047	91,3
Pozostałe ^{a)}	236	105,8	140,5	713	65,4
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem	11 017	65,4	171,9	21 570	68,8
Indywidualne	6 157	68,4	198,8	11 548	77,5
Przeznaczone na sprzedaż	4 472	62,4	140,8	9 356	61,4
Spółdzielcze	215	35,2	524,4	256	29,5
Pozostałe ^{a)}	173	208,4	182,1	410	112,3
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia					
Ogółem	11 098	78,4	108,6	29 382	76,8
Indywidualne	6 330	77,5	129,0	15 867	82,8
Przeznaczone na sprzedaż	3 635	64,1	71,9	12 037	65,9
Spółdzielcze	155	108,4	x	156	37,9
Pozostałe ^{a)}	978	575,3	377,6	1 322	349,7

^{a)} zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe



ARBOCEL® CE

Hydroxypropyl Methyl Cellulose (HPMC)

- specjalistyczne zagęstniki na bazie HPMC
- uniwersalność zastosowań
- synergia z włóknami celulozowymi i innymi zagęstnikami
- wysoka efektywność
- optymalna retencja wody

www.jrs.de

RETENMAIER POLSKA
SP. Z O.O.



Włókna prosto z natury

A Member of the JRS Group

Al. Jerozolimskie 181 · 02-222 Warszawa
Tel. + 48 (22) 608 51 04 · Fax + 48 (22) 608 51 51

cowników 122 mieszkania, o 3,9% mniej niż przed rokiem. Łączna ich powierzchnia wyniosła 8,3 tys. m² i były to mieszkania o przeciętnej powierzchni 67,9 m² (większe były tylko mieszkania inwestorów indywidualnych). Największe skupisko mieszkań zakładowych odnotowało województwo pomorskie – 44 mieszkania, lubuskie – 40 i dolnośląskie – 31 mieszkań.

Mieszkania oddawane obecnie do użytkowania są efektem wydanych pozwoleń i rozpoczętych budów w latach poprzednich. Od II półrocza 2012 r. liczba nowych inwestycji mieszkaniowych systematycznie spada, co będzie miało niewątpliwie wpływ na mniejszy przyrost nowych zasobów mieszkaniowych.

W I kwartale 2013 r. rozpoczęto budowę 21 570 mieszkań, tj. o 31,2% mniej niż w I kwartale 2012 r., w tym najbardziej aktywni byli inwestorzy indywidualni, którzy rozpoczęli budowę 11 548 mieszkań, ale było to o 22,5% mniej niż w I kwartale 2012 r. i deweloperzy – 9 356 mieszkań, o 38,6% mniej (tabela 3). Zdecydowany spadek zainteresowania nowymi in-

westycjami wykazały spółdzielnie mieszkaniowe, które rozpoczęły budowę tylko 256 mieszkań, o 70,5% mniej i towarzystwa budownictwa społecznego czynszowego – zaledwie 10 mieszkań. W ramach budownictwa komunalnego rozpoczęto budowę 287 mieszkań, tj. o 76,1% więcej i budownictwa zakładowego – 113 mieszkań wobec 18 przed rokiem. Wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w I kwartale 2013 r. zanotowano tylko w 2 województwach; lubuskim – 575 mieszkań, wzrost o 37,6% i opolskim – 275 mieszkań, wzrost o 7,4%. Najwięcej nowych budów zanotowano natomiast w województwie mazowieckim – 3 938 mieszkań, ale w porównaniu z ub. rokiem było to o 46,3% mniej, małopolskim – 2 969, spadek o 16,4%, pomorskim – 1 819, o 26,9% mniej, śląskim – 1 791, o 25,9% mniej, dolnośląskim – 1 741, o 40,6% mniej.

W I kwartale 2013 r. inwestorzy otrzymali pozwolenia na budowę 29 382 mieszkań, tj. o 23,2% mniej niż w I kwartale 2012 r. Najwięcej mieszkań zamierzają budować inwestorzy indywidualni, którzy otrzymali pozwolenia na budowę 15 867 mieszkań, ale

jest to o 17,2% mniej niż w ub. roku oraz deweloperzy – 12 037 mieszkań, o 34,1% mniej. Spółdzielnie mieszkaniowe starały się o pozwolenie na budowę tylko 156 mieszkań, o 62,1% mniej, natomiast znaczne ożywienie zanotowano w ramach budownictwa komunalnego – 1 131 mieszkań, tj. aż o 315,8% więcej niż przed rokiem. Wzrost wydanych pozwoleń zanotowano tylko w województwie świętokrzyskim – o 14,6% (842 mieszkania), podkarpackim – o 12,0% (1 515) i podlaskim – o 0,7% (1 235 mieszkań). Najwięcej mieszkań, ale mniej niż w ub. roku, budowanych będzie w województwie mazowieckim – 6 119 (spadek o 25,0%), wielkopolskim – 3 443 (spadek o 30,4%), małopolskim – 3 144 (o 17,5% mniej), dolnośląskim – 2 414 (o 33,0% mniej), ale największy spadek w porównaniu z poprzednim rokiem zanotowano w województwie lubuskim – o 46,6% (tylko 608 mieszkań), opolskim – o 44,0% (356) i pomorskim – o 34,9% (1 747 mieszkań).

mgr Małgorzata Kowalska
Główny Urząd Statystyczny