

Efekty budownictwa mieszkaniowego w okresie trzech kwartałów 2013 roku

W ciągu trzech kwartałów 2013 r. sytuacja na rynku budownictwa mieszkaniowego była znacznie gorsza niż w tym samym okresie 2012 r. Spadła liczba mieszkań oddanych do użytkowania do 103 222 mieszkań, tj. o 1,5%, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – do 97 908 mieszkań, tj. o 16,2% (po spadku w ub. roku 9,0%) oraz liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia – do 104 770, tj. o 18,1% (po spadku w ub. roku o 9,5%).

Wstępne wyniki badań GUS wykazały, że w ciągu 9 miesięcy 2013 r. spadek efektów budownictwa mieszkaniowego, w porównaniu z analogicznym okresem 2012 r., odnotowano w przypadku budownictwa deweloperskiego – o 8,3% i było to 38 483 mieszkań, spółdzielczego – o 11,9%, tj. 2 649 mieszkań, komunalnego – o 28,0%, tj. 1 171 mieszkań. Wzrost liczby nowo oddanych mieszkań wykazali tylko inwestorzy indywidualni – o 4,6% oddając 59 775 mieszkań, товариства budownictwa społecznego czynszowego – o 7,0%, ale było to tylko 959 mieszkań oraz zakłady pracy – o 11,4%, tj. 185 mieszkań. Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w ciągu trzech kwartałów 2013 r. wyniosła 10 986 tys. m² (tabela 1) i była tylko o 0,7% większa niż w ub. roku.

Spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania zanotowano w 11 województwach, przy czym największy, o ponad 14%, w zachodniopomorskim – o 21,6% (4 027 mieszkań), warmińsko-mazurskim – o 15,4% (2 998), świętokrzyskim – o 15,3% (1 764), podlaskim – o 14,1% (2 801 mieszkań). W województwie mazowieckim wybudowano 20 771 mieszkań, tj. o 5,1% mniej niż przed rokiem. Wśród pięciu województw z dodatnią dynamiką naj-

wiejszy przyrost nowych mieszkań odnotowano w dolnośląskim – o 17,9% (12 009 mieszkań), śląskim – o 15,6% (7 785), opolskim – o 12,4% (1 324), małopolskim – o 7,4% (11 234) oraz kujawsko-pomorskim – o 6,8% (4 618 mieszkań).

Największy udział w rynku budownictwa mieszkaniowego mają od lat **inwestorzy indywidualni** (tabela 1) i ta tendencja utrzymała się również w 2013 r. W ciągu 9 miesięcy 2013 r. oddali do użytkowania 59 775 mieszkań, co stanowiło 57,9% mieszkań oddanych przez wszystkich inwestorów (w 2012 r. – 54,5%). Łączna powierzchnia użytkowa tych mieszkań wyniosła 8 381 tys. m² i była o 5,3% większa niż przed rokiem, a w skali kraju stanowiła 76,3% całkowitej powierzchni wszystkich nowych mieszkań. Średnia powierzchnia jednego

mieszkania wyniosła 140,2 m² i była większa od przeciętnej krajowej o 33,8 m². Największe mieszkania wybudowano w województwie podlaskim – 152,4 m², małopolskim – 148,5 m², opolskim – 146,2 m², a najmniejsze w lubuskim – 129,7 m², lubelskim – 130,4 m², kujawsko-pomorskim – 130,6 m².

W ośmiu województwach oddano mniej niż przed rokiem nowych mieszkań indywidualnych, przy czym największy spadek zanotowano w województwie warmińsko-mazurskim – o 14,3% (1 774 mieszkania), podlaskim – o 7,9% (1 390), zachodniopomorskim – o 6,6% (2 416), lubelskim – o 4,9% (3 037). Spośród pozostałych ośmiu województw z dodatnią dynamiką przyrostu mieszkań indywidualnych największy wzrost zanotowano w opolskim – o 26,5% (1 098 mieszkań), kujawsko-pomorskim – o 15,3% (3 083),

Tabela 1. Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń – wrzesień 2013 r. w poszczególnych województwach (cd. na str. 138)

Województwa	Mieszkania		Powierzchnia użytkowa mieszkań		Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Liczba mieszkań rozpoczętych
	w liczbach bezwzględnych	I – IX 2012 = 100	[m ²]	I – IX 2012 = 100		
Ogółem						
POLSKA	103 222	98,5	10 985 912	100,7	106,4	97 908
dolnośląskie	12 009	117,9	1 064 987	111,0	88,7	8 529
kujawsko-pomorskie	4 618	106,8	485 263	107,7	105,1	4 445
lubelskie	4 435	89,4	471 367	90,7	106,3	4 437
lubuskie	2 239	99,0	227 282	96,4	101,5	1 816
łódzkie	4 537	91,1	564 429	98,7	124,4	4 770
małopolskie	11 234	107,4	1 207 376	109,1	107,5	13 670
mazowieckie	20 771	94,9	2 071 373	96,3	99,7	18 744
opolskie	1 324	112,4	174 513	114,9	131,8	1 267
podkarpackie	4 388	98,9	525 354	102,0	119,7	5 108
podlaskie	2 801	85,9	290 189	88,1	103,6	2 944
pomorskie	8 501	94,3	835 066	98,3	98,2	7 924
śląskie	7 785	115,6	975 481	112,5	125,3	7 275
świętokrzyskie	1 764	84,7	227 119	98,1	128,8	3 023
warmińsko-mazurskie	2 998	84,6	310 595	87,7	103,6	2 333
wielkopolskie	9 791	94,7	1 130 699	100,1	115,5	7 711
zachodniopomorskie	4 027	78,4	424 819	87,5	105,5	3 912

Tabela 1. Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń – wrzesień 2013 r. w poszczególnych województwach (cd. ze str. 137)

Województwa	Mieszkania		Powierzchnia użytkowa mieszkań		Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Liczba mieszkań rozpoczętych
	w liczbach bezwzględnych	I – IX 2012 = 100	[m ²]	I – IX 2012 = 100		
Budownictwo indywidualne						
POLSKA	59 775	104,6	8 381 400	105,3	140,2	58 900
dolnośląskie	4 628	108,2	641 127	112,1	138,5	3 700
kujawsko-pomorskie	3 083	115,3	402 582	112,1	130,6	2 873
lubelskie	3 037	95,1	395 884	95,3	130,4	3 621
lubuskie	1 380	96,4	178 922	95,6	129,7	1 152
łódzkie	3 574	110,6	501 697	108,9	140,4	3 605
małopolskie	6 297	104,9	934 902	109,9	148,5	6 855
mazowieckie	9 448	113,1	1 349 999	105,8	142,9	8 295
opolskie	1 098	126,5	160 540	122,2	146,2	1 030
podkarpackie	3 525	109,9	475 127	108,1	134,8	4 434
podlaskie	1 390	92,1	211 789	91,1	152,4	1 719
pomorskie	4 167	96,1	581 173	102,1	139,5	3 556
śląskie	5 951	114,6	854 489	113,8	143,6	6 172
świętokrzyskie	1 670	97,1	221 057	104,0	132,4	2 193
warmińsko-mazurskie	1 774	85,7	247 848	90,8	139,7	1 763
wielkopolskie	6 337	97,9	904 423	101,6	142,7	5 779
zachodniopomorskie	2 416	93,4	319 841	94,1	132,4	2 153
Budownictwo spółdzielcze						
POLSKA	2 649	88,1	155 117	88,2	58,6	987
dolnośląskie	453	181,2	26 136	163,5	57,7	120
kujawsko-pomorskie	–	–	–	–	–	–
lubelskie	493	114,7	26 282	110,9	53,3	171
lubuskie	–	–	–	–	–	–
łódzkie	1	2,4	49	2,3	49,0	40
małopolskie	5	–	530	–	106,0	–
mazowieckie	625	50,6	38 251	50,8	61,2	217
opolskie	–	–	–	–	–	–
podkarpackie	425	113,0	23 437	110,9	55,1	139
podlaskie	–	–	–	–	–	–
pomorskie	327	78,6	20 209	88,7	61,8	13
śląskie	134	372,2	8 832	362,3	65,9	24
świętokrzyskie	–	–	–	–	–	153
warmińsko-mazurskie	36	51,4	2 707	69,9	75,2	–
wielkopolskie	90	118,4	4 972	129,3	55,2	97
zachodniopomorskie	60	78,9	3 712	81,3	61,9	13
Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem						
POLSKA	38 483	91,7	2 340 027	88,4	60,8	36 392
dolnośląskie	6 042	108,7	354 289	96,5	58,6	4 422
kujawsko-pomorskie	1 268	87,9	71 061	86,2	56,0	1 432
lubelskie	864	67,8	47 775	61,1	55,3	633
lubuskie	802	107,9	44 592	104,1	55,6	632
łódzkie	961	62,4	62 600	62,0	65,1	1 081
małopolskie	4 774	110,0	265 042	105,4	55,5	6 757
mazowieckie	10 513	89,4	673 463	87,0	64,1	10 063
opolskie	222	74,0	13 821	68,7	62,3	237
podkarpackie	438	51,8	26 790	49,5	61,2	511
podlaskie	1 378	83,8	76 834	83,5	55,8	1 225
pomorskie	3 929	95,8	229 997	91,9	58,5	4 227
śląskie	1 417	115,6	100 245	103,1	70,7	923
świętokrzyskie	93	29,8	5 922	33,7	63,7	654
warmińsko-mazurskie	1 149	87,4	58 292	79,5	50,7	526
wielkopolskie	3 193	94,7	213 466	98,6	66,9	1 654
zachodniopomorskie	1 440	65,1	95 838	74,2	66,6	1 415

śląskim – o 14,6% (5 951), ale najwięcej mieszkań indywidualnych wybudowano w województwie mazowieckim – 9 448, tj. o 13,1% więcej niż w ciągu 9 miesięcy 2012 r. Uwzględniając stopień zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych, największe znaczenie mieli inwestorzy indywidualni w województwie świętokrzyskim, gdzie wybudowali 94,7% wszystkich mieszkań na terenie tego województwa, opolskim – 82,9%, podkarpackim – 80,3%, łódzkim – 78,8%, śląskim – 76,4%. Najmniejszy udział, poniżej 50%, w wojewódzkich efektach budowlanych mieli inwestorzy indywidualni na terenie województwa dolnośląskiego – 38,5%, mazowieckiego – 45,5%, pomorskiego – 49,0% podlaskiego – 49,6%.

W ramach budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem deweloperzy oddali do użytkownika 38 483 mieszkania (tabele 1, 2), tj. o 8,3% mniej niż w 2012 r. (po wysokim wzroście w 2012 r. – o 41,5%), co stanowiło 37,3% wszystkich mieszkań oddanych w okresie trzech kwartałów 2013 r. Powierzchnia użytkowa tych mieszkań wyniosła 2 340 tys. m² i była o 11,6% mniejsza niż przed rokiem, a przeciętna powierzchnia jednego mieszkania to 60,8 m² (przed rokiem – 63,1 m²). Największe mieszkania, o powierzchni powyżej 66 m², wybudowano w województwie śląskim – 70,7 m², wielkopolskim – 66,9 m², zachodniopomorskim – 66,6 m², a najmniejsze, poniżej 56 m², w warmińsko-mazurskim – 50,7 m², lubelskim – 55,3 m², małopolskim – 55,5 m², lubuskim – 55,6 m², podlaskim – 55,8 m². Więcej mieszkań niż przed rokiem deweloperzy oddali tylko w czterech województwach, tj. śląskim – o 15,6% (1 417), małopolskim – o 10,0% (4 774), dolnośląskim – o 8,7% (6 042) i lubuskim – o 7,9% (802 mieszkania). W pozostałych 12 województwach deweloperzy wybudowali mniej mieszkań niż przed rokiem, przy czym największy spadek zanotowano w świętokrzyskim – o 70,2% (tylko 93 mieszkania), podkarpackim – o 48,2% (438), łódzkim – o 37,6% (961), zachodniopomorskim – o 34,9% (1 440 mieszkań). W województwie mazowieckim deweloperzy wybudowali 10 513 mieszkań,

tj. o 10,6% mniej niż w 2012 r. Najbardziej aktywni byli deweloperzy na terenie pięciu województw, gdzie łącznie oddali do użytkowania 74% wszystkich mieszkań na sprzedaż lub wynajem na terenie kraju, tj. w mazowieckim – 27,3%, dolnośląskim – 15,7%, małopolskim – 12,4%, pomorskim – 10,2%, wielkopolskim – 8,3%. W skali województwa największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych

w okresie styczeń-wrzesień 2013 r. łącznie tylko 2 315 mieszkań, tj. o 13,9% mniej niż w analogicznym okresie ub. roku, o łącznej powierzchni użytkowej 109 tys. m², w tym w ramach **budownictwa komunalnego** wybudowano 1 171 mieszkań, tj. o 28,0% mniej, o powierzchni użytkowej 48 tys. m² i średniej powierzchni 40,9 m². Nie wybudowano żadnego mieszkania komunalnego w wojewódz-

twie łódzkim, podkarpackim, świętokrzyskim, a najwięcej mieszkań komunalnych wybudowano w śląskim – 207, kujawsko-pomorskim – 172, wielkopolskim – 165. **W ramach budownictwa społecznego czynszowego** wybudowano 959 mieszkań, tj. o 7,0% więcej, o powierzchni 48 tys. m² i średniej powierzchni 50,0 m². Mieszkania społeczne czynszowe wybudowano tylko w dolnośląskim – 704, mazowieckim – 94, śląskim – 76, kujawsko-pomorskim – 60, małopolskim – 25. **Zakłady pracy** wybudowały tylko 185 mieszkań, tj. o 11,4% więcej, o powierzchni użytkowej 14 tys. m² i średniej powierzchni 73,0 m². 90% nowych mieszkań zakładowych skupionych było w czterech województwach, dolnośląskim – 45, kujawsko-pomorskim – 34, lubuskim – 44, pomorskim – 44 mieszkania.

Słabe prognozy dla rynku mieszkaniowego w przyszłości wynikają ze słabnącej liczby mieszkań rozpoczętych i liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia w 2012 i 2013 r.

Tabela 2. Formy budownictwa mieszkaniowego w okresie trzech kwartałów 2013 r.

Formy budownictwa mieszkaniowego	I – IX 2013 r.			
	w liczbach bezwzględnych	struktura [%]	I – IX 2012 = 100	przeciętna powierzchnia mieszkania [m ²]
Ogółem	103 222	100,0	98,5	106,4
Indywidualne	59 775	57,9	104,6	140,2
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	38 483	37,3	91,7	60,8
Spółdzielcze	2 649	2,6	88,1	58,6
Spoleczne czynszowe	959	0,9	107,0	50,0
Komunalne	1 171	1,1	72,0	40,9
Zakładów pracy	185	0,2	111,4	73,0

mieli natomiast deweloperzy w mazowieckim – 50,6%, dolnośląskim – 50,3%, podlaskim – 49,2%, pomorskim – 46,2% i małopolskim – 42,5%.

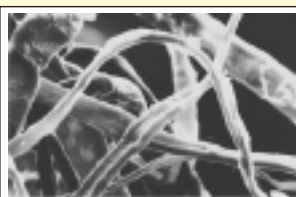
Spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytkowania w ciągu trzech kwartałów 2013 r. 2 649 mieszkań (tabela 2 i 3), tj. o 11,9% mniej niż przed rokiem, a ich udział stanowił tylko 2,6% wszystkich mieszkań wybudowanych przez inwestorów (w ub. roku 2,9%). Powierzchnia użytkowa tych mieszkań wyniosła 155 tys. m², tj. o 11,8% mniej niż w 2012 r., a przeciętna powierzchnia jednego mieszkania to 58,6 m². Spółdzielnie aktywne były tylko na terenie sześciu województw, gdzie łącznie wybudowały 93% wszystkich mieszkań spółdzielczych, tj. w mazowieckim – 625 mieszkań, o 49,4% mniej niż przed rokiem, lubelskim – 493, o 14,7% więcej, dolnośląskim – 453, o 81,2% więcej, podkarpackim – 425, o 13,0% więcej, pomorskim – 327, o 21,4% mniej i śląskim – 134 mieszkania wobec 36 w 2012 r.

W ramach pozostałych form budownictwa (komunalne, społeczne czynszowe, zakładowe) oddano

Tabela 3. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w okresie trzech kwartałów 2013 r., których budowę rozpoczęto oraz na realizację których wydano pozwolenia

Formy budownictwa	2013				
	IX			I – IX	
	liczba mieszkań	IX 2012 = 100	VIII 2013 = 100	liczba mieszkań	I – IX 2012 = 100
Mieszkania oddane do użytkowania					
Ogółem	12 120	99,9	114,6	103 222	98,5
Indywidualne	6 175	101,5	99,0	59 775	104,6
Przeznaczone na sprzedaż	5 055	100,2	141,2	38 483	91,7
Spółdzielcze	420	95,7	107,4	2 649	88,1
Pozostałe ^{a)}	470	83,9	128,4	2 315	86,1
Mieszkania, których budowę rozpoczęto					
Ogółem	12 522	101,1	93,1	97 908	83,8
Indywidualne	6 950	97,8	92,2	58 900	88,3
Przeznaczone na sprzedaż	5 279	121,4	97,0	36 392	78,9
Spółdzielcze	74	168,4	47,7	987	55,7
Pozostałe ^{a)}	219	24,5	69,5	1 629	75,3
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia					
Ogółem	13 197	105,2	110,9	104 770	81,9
Indywidualne	7 259	100,5	99,8	59 650	86,1
Przeznaczone na sprzedaż	5 835	127,9	136,6	41 218	75,4
Spółdzielcze	36	27,9	46,2	908	62,4
Pozostałe ^{a)}	67	10,6	24,6	2 994	118,6

^{a)} zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe



ARBOCEL® - Rysy pod kontrolą

- wyjątkowe włókna na bazie celulozy, redukujące ilość powstających rys i spękań tynków, szpachli i farb



RETENMAIER POLSKA
SP. z o.o.
Al. Jerozolimskie 181
02-222 Warszawa
Tel. + 48 (22) 608 51 09
Fax + 48 (22) 608 51 51

Liczba mieszkań rozpoczętych w 2013 r. wyniosła 97 908 (tabela 3) i spadła o 16,2% w porównaniu z analogicznym okresem 2012 r., kiedy notowano również spadek o 9,0% (116 767 mieszkań). Najwięcej nowych budów rozpoczęli **inwestorzy indywidualni** – 58 900 mieszkań, ale było to o 11,7% mniej niż przed rokiem, a **deweloperzy** – 36 392, o 21,1% mniej. **Spółdzielnie mieszkaniowe** rozpoczęły budowę 987 mieszkań, tj. aż o 44,3% mniej, a **TBS-y** tylko 260 mieszkań, tj. aż o 78,0% mniej. W ramach **budownictwa komunalnego** rozpoczęto budowę 1 058 mieszkań, co oznaczało wzrost o 27,5% w stosunku do ub. roku, a budownictwa zakładowego – 311 mieszkań, tj. o 107,3% więcej. Spadek ogólnej liczby mieszkań rozpoczętych odnotowano we wszystkich województwach z wyjątkiem świętokrzyskiego, gdzie liczba ta wzrosła o 2,1% (3 023 mieszkania) głównie dzięki deweloperom i spółdzielniom mieszkaniowym. Nie rozpoczęto budowy żadnego mieszkania spółdzielczego w województwie kujawsko-pomorskim, lubuskim, małopolskim, opolskim, podlaskim, warmińsko-mazurskim, żadnego mieszkania komunalnego w lubuskim, opolskim, podlaskim. Budownictwo społeczne czynszowe uaktywniło się jedynie w kujawsko-pomorskim – 48 mieszkań, pomorskim – 18, zachodniopomorskim – 194, a zakłady pracy podjęły się budowy mieszkań w lubuskim – 32, pomorskim – 80, warmińsko-mazurskim – 43, wielkopolskim – 83 i zachodniopomorskim – 70 mieszkań.

W przypadku liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań notowania są równie pesymistyczne (tabela 3). Inwestorzy działający na rynku mieszkaniowym otrzymali

w 2013 r. pozwolenia na budowę 104 770 mieszkań, tj. o 18,1% mniej niż w ub. roku (przy spadku również w 2012 r. – o 9,5%). Spadek zanotowano we wszystkich województwach. Najmniej nowych budów planują inwestorzy w województwie opolskim – 1 381 mieszkań, z czego 956 inwestorzy indywidualni, a 386 deweloperzy, lubuskim – 2 079, przy czym indywidualni 1 358, a deweloperzy 625, warmińsko-mazurskim – 2 691, z czego indywidualni 1 768, a deweloperzy 889 mieszkań. W stosunku do trzech kwartałów 2012 r. największy spadek wydanych pozwoleń, o ponad 30%, zanotowano w województwie warmińsko-mazurskim – o 38,3%, lubelskim – o 33,0% i lubuskim – o 30,1%. **W skali kraju inwestorzy indywidualni** planują rozpocząć budowę 59 466 mieszkań, tj. o 14,2% mniej, a spadek dotyczył wszystkich województw. **Deweloperzy** zadeklarowali chęć budowy 41 402 nowych mieszkań, tj. o 24,2% mniej niż przed rokiem, ale w trzech województwach liczba ta była większa niż w ub. roku; w świętokrzyskim – 844 wobec 477 w ub. roku, łódzkim – 1 426 wobec 904, a w małopolskim utrzymać poziom ubiegłoroczny – 6 234 mieszkania. Spółdzielnie mieszkaniowe otrzymały pozwolenia na budowę 908 mieszkań, tj. o 37,6% mniej. Jedynie w **grupie pozostałych inwestorów** wzrosła liczba wydanych pozwoleń o 18,6% (2 994 mieszkania), przy czym wzrost odnotowano w ramach budownictwa społecznego czynszowego – o 269% (845 mieszkań), komunalnego – spadek o 3,1% (1 952 mieszkania), a zakładowego – spadek o 29,9% (197 mieszkań).

mgr Małgorzata Kowalska
Główny Urząd Statystyczny

ZAMÓW JUŻ TERAZ
prenumeratę miesięcznika
„Materiały Budowlane” na 2014 r.,
korzystając z druku załączonego do numeru
lub online: www.materiaלבudowlane.info.pl