

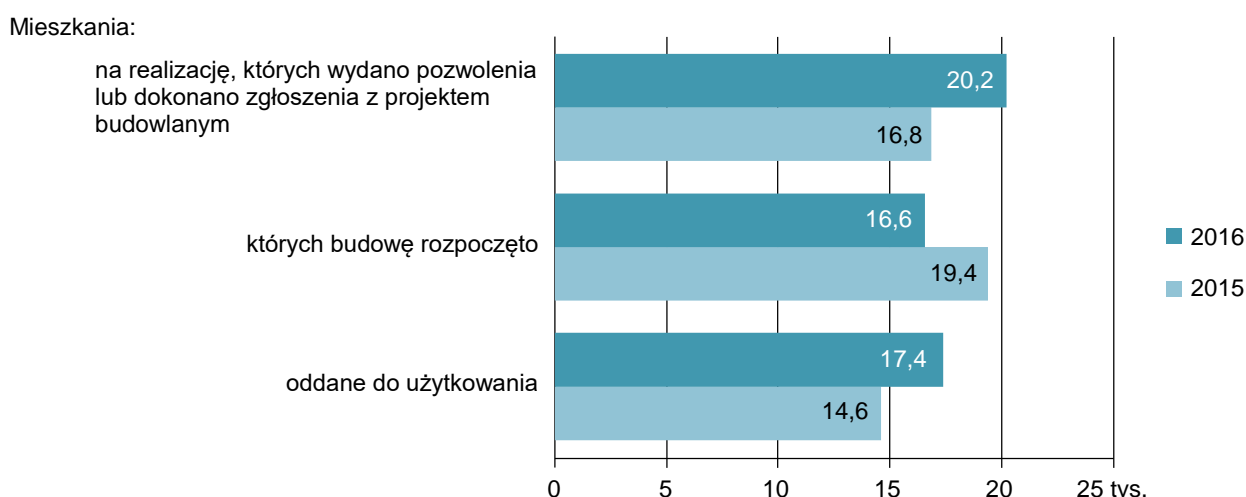
Budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim w 2016 r.

Opracowanie sygnalne

Lipiec 2017 r.

W 2016 r. oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Wzrosła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, natomiast obniżyła się liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Liczba oddanych do użytkowania mieszkań w budownictwie indywidualnym obniżyła się, natomiast w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem — wzrosła. Oddano do użytkowania mieszkania spółdzielcze i społeczne czynszowe. Zmniejszyła się przeciętna powierzchnia oddawanych mieszkań, zarówno w budownictwie indywidualnym, jak i deweloperskim.

Wykr. 1. Ruch budowlany w zakresie budowy mieszkań

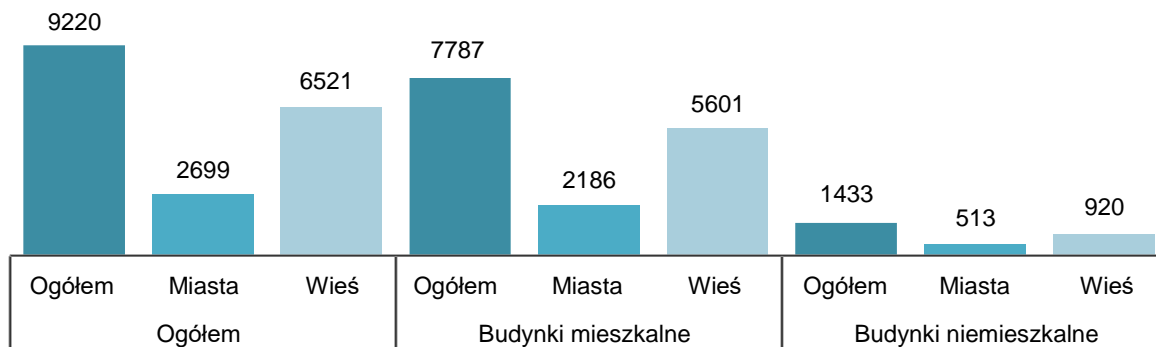


Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

W 2016 r. oddano do użytkowania 7787 nowych budynków¹ mieszkalnych (o 345 budynków mniej niż w poprzednim roku). Ich udział w ogólnej liczbie budynków oddanych do użytkowania wyniósł 84,5% i był wyższy niż przed rokiem o 0,6 p. proc. Liczba budynków mieszkalnych nowych oddanych do użytkowania w województwie małopolskim stanowiła 10,3% budynków oddanych w kraju (o 0,3 p. proc. mniej niż przed rokiem). Województwo małopolskie zajęło pod tym względem — podobnie jak w poprzednim roku — 3. miejsce w Polsce.

¹ Dane o liczbie budynków oraz wszystkie dane o nowych budynkach oddanych do użytkowania nie zawierają informacji o budynkach rozbudowywanych i dotyczą budynków przekazywanych w całości oraz pierwszych części budynków przekazywanych do użytkowania etapami.

Wykr. 2. Budynki nowo oddane do użytkowania według rodzajów budynków w 2016 r.



Tabl. 1. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania według rodzajów budynków

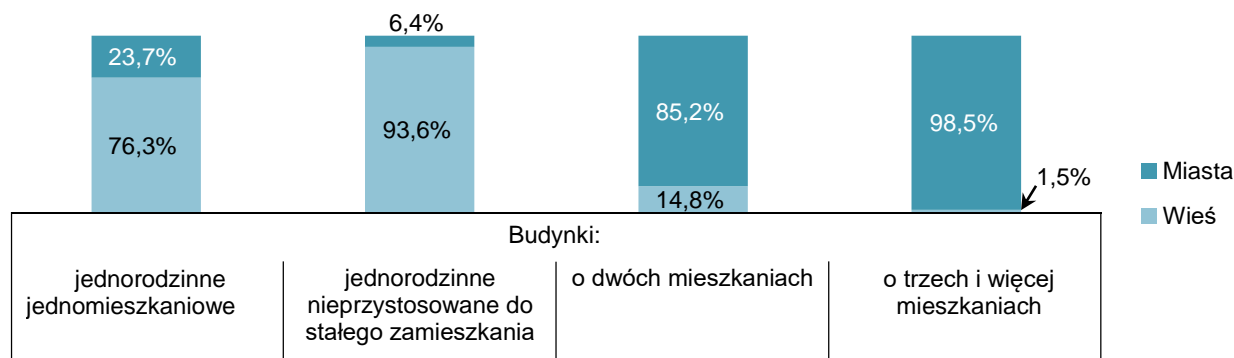
WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Miasta		Wieś	
	budynki	kubatura ^a w m ³	budynki	kubatura ^a w m ³	budynki	kubatura ^a w m ³
OGÓŁEM2015	8132	7504732	2140	3164502	5992	4340230
2016	7787	8350657	2186	4326429	5601	4024228
w tym jedno i wielomieszkaniowe stałego zamieszkania	7735	8295652	2179	4283475	5556	4012177
Jednorodzinne	7264	5273631	1714	1306322	5550	3967309
jednomieszkaniowe	7217	5261439	1711	1305231	5506	3956208
nieprzystosowane do stałego zamieszkania	47	12192	3	1091	44	11101
O dwóch mieszkaniach	318	293522	271	244100	47	49422
O trzech i więcej mieszkaniach	200	2740691	197	2734144	3	6547
Zbiorowego zamieszkania	5	42813	4	41863	1	950

a Łącznie z kubaturą budynków rozbudowanych.

Łączna kubatura budynków mieszkalnych nowych i rozbudowanych oddanych do użytkowania w 2016 r. wyniosła 8350,7 tys. m³ (o 11,3% więcej niż w 2015 r.).

W budownictwie mieszkaniowym województwa dominowały budynki jednorodzinne, które stanowiły 93,3% przekazanych do użytkowania nowych budynków mieszkalnych (spadek udziału do poprzedniego roku o 0,9 p. proc.). W miastach ich udział w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych wyniósł 78,4%, na terenach wiejskich — 99,1%. W ogólnej liczbie budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania było 5 budynków zbiorowego zamieszkania i 47 budynków nieprzystosowanych do całorocznego zamieszkania (domki letnie i wycieczkowe oraz rezydencje wiejskie).

Wykr. 3. Struktura budynków mieszkalnych nowych^a oddanych do użytkowania w miastach i na wsi w 2016 r.



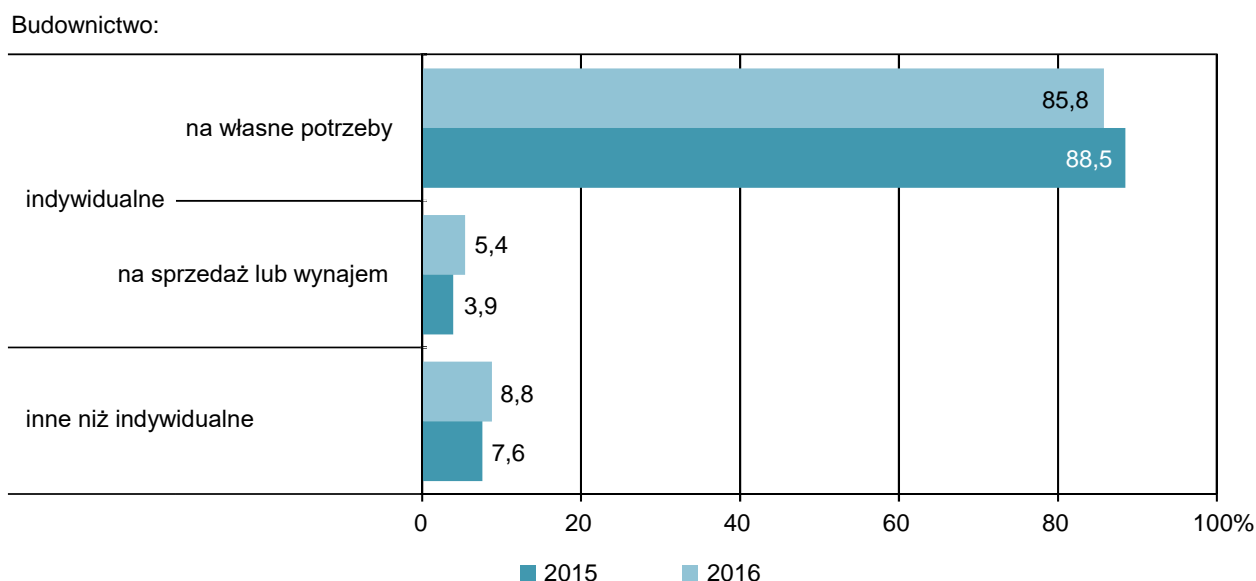
a Bez budynków zbiorowego zamieszkania.

Inwestorzy indywidualni zrealizowali 7055 nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania o przeciętnej kubaturze 767,1 m³ (w 2015 r. — 7465 budynków o przeciętnej kubaturze 743,6 m³). Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania wyniósł 91,2%, a w ogólnej kubaturze — 66,2% (w 2015 r. odpowiednio 92,4% budynków i 75,6% kubatury). Na potrzeby własne wybudowano 6638 nowych budynków mieszkalnych, a na sprzedaż lub wynajem — 417.

Nastąpił spadek udziału budynków dwukondygnacyjnych w ogólnej liczbie budynków wybudowanych w budownictwie indywidualnym z 85,4% w 2015 r. do 81,7% w 2016 r., natomiast wzrósł udział budynków jednokondygnacyjnych odpowiednio z 10,1% do 11,7%. Dominowały budynki jednomieszkaniowe (97,2%). Kubatura zrealizowanych budynków w 73,6% mieściła się w przedziale 501–1000 m³. Przeciętny czas trwania budowy obiektów oddanych do użytkowania w 2016 r. wyniósł 63,7 miesiąca. Budynki mieszkalne nowe wznoszone były głównie metodą tradycyjną udoskonaloną, jedynie 1 budynek wzniesiono metodą monolityczną, a 8 — metodą konstrukcji drewnianych.

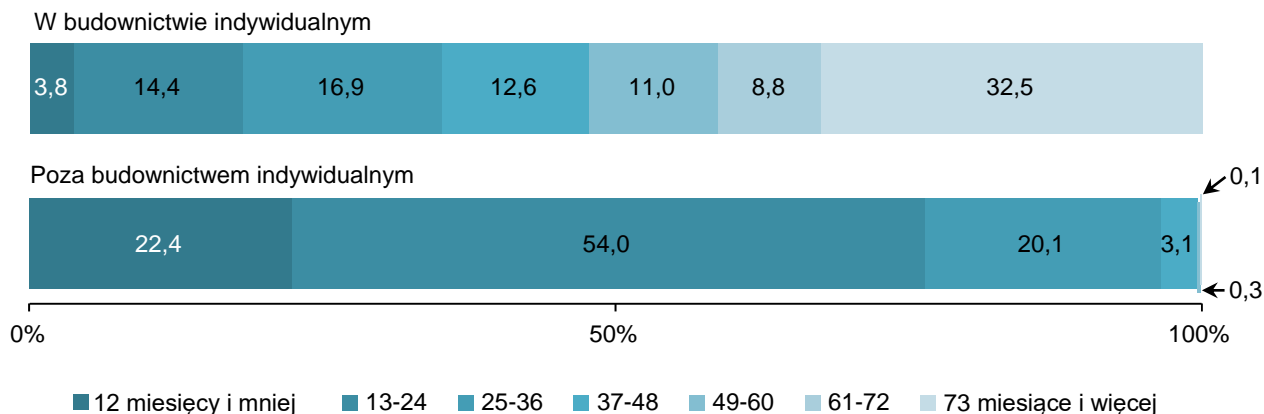
Poza budownictwem indywidualnym zrealizowano 680 budynków mieszkalnych o przeciętnej kubaturze 4055,0 m³ (w 2015 r. — 613 budynków o przeciętnej kubaturze 2930,5 m³). Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania wyniósł 8,8%, a w ogólnej kubaturze — 33,8% (w 2015 r. odpowiednio 7,6% budynków i 24,4% kubatury). Były to głównie budynki przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (97,9% budynków). W 2015 r. w tej grupie inwestorów budowano budynki niższe niż przed rokiem. Dominowały budynki o dwóch (62,7%) i trzech (10,7%) kondygnacjach (w 2015 r. — o dwóch kondygnacjach 64,3% i o czterech kondygnacjach — 10,8%). Budynki jednomieszkaniowe stanowiły 52,8% (przed rokiem — 51,9%), a budynki o pięciu mieszkaniach i większe — 23,7% (przed rokiem 19,6%). Najczęściej oddawano budynki o kubaturze 501–1000 m³ (42,5% budynków). Przeciętny czas trwania budowy obiektów oddanych do użytkowania w 2016 r. wyniósł 21,8 miesiąca (w 2015 r. — 24,0 miesiąca). Najkrócej budowano budynki społeczne czynszowe (16,0 miesiąca). Zdecydowaną większość nowych budynków mieszkalnych w budownictwie innym niż indywidualne (95,1%) zbudowano metodą tradycyjną udoskonaloną.

Wykr. 4. Struktura budynków mieszkalnych nowych^a stałego zamieszkania oddanych do użytkowania



a Bez budynków zbiorowego zamieszkania.

Wykr. 5. Struktura budynków mieszkalnych nowych^a stałego zamieszkania oddanych do użytkowania według czasu trwania budowy w 2016 r.



a Bez budynków zbiorowego zamieszkania.

Mieszkania oddane do użytkowania

W 2016 r. w województwie małopolskim przekazano do użytkowania 17379 **mieszkań**, co stanowiło 10,6% liczby mieszkań oddanych w kraju (2. lokata; wzrost udziału w porównaniu z poprzednim rokiem o 0,7 p. proc.), o łącznej powierzchni użytkowej 1655,7 tys. m², tj. o 2779 mieszkań (o 19,0%) więcej niż w 2015 r. W miastach oddano 67,2% ogólnej liczby mieszkań (51,1% izb i 48,6% powierzchni użytkowej). Większość mieszkań zrealizowano w ramach budownictwa przeznaczonego na sprzedaż i wynajem (8736, tj. 50,3%) oraz indywidualnego (8308, tj. 47,8%). Ponadto oddano: 48 mieszkań komunalnych (w 2015 r. — 148) i 4 mieszkania zakładowe (w 2015 r. — 5). W 2015 r. nie przekazano do użytkowania mieszkań spółdzielczych oraz społecznych czynszowych, podczas gdy w 2016 r. oddano odpowiednio 129 i 154 mieszkania w tych formach budownictwa.

Tabl. 2. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2016 r.

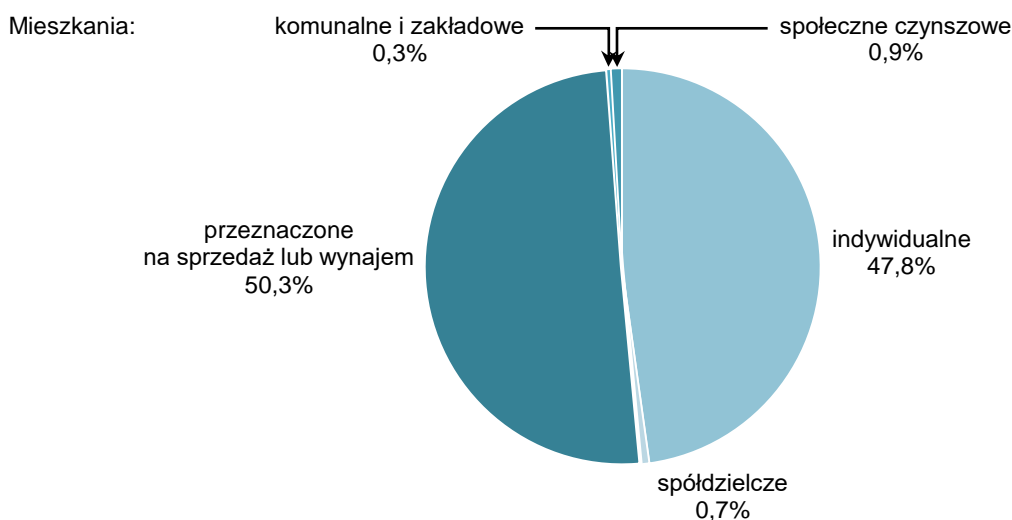
WYSZCZEGÓLNIENIE	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	2015 = 100		
					Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań
	w liczbach bezwzględnych				2015 = 100		
OGÓŁEM	17379	68220	1655,7	95,3	119,0	108,3	106,6
miasta	11672	34887	804,3	68,9	138,6	128,3	126,8
wieś	5707	33333	851,4	149,2	92,3	93,1	92,7
budownictwo:							
Indywidualne	8308	44936	1157,8	139,4	99,3	96,0	96,1
Spółdzielcze	129	297	6,5	50,2	x	x	x
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	8736	22503	482,1	55,2	143,7	141,8	140,4
Komunalne	48	84	2,0	41,9	32,4	26,8	39,7
Społeczne czynszowe	154	378	6,9	44,9	x	x	x
Zakładowe.....	4	22	0,4	112,3	80,0	137,5	131,3

W porównaniu z 2015 r. nastąpił spadek przeciętnej wielkości oddanych mieszkań o 11,1 m², z 106,4 m² do 95,3 m². Mniejsze mieszkania budowano w budownictwie indywidualnym i przeznaczonym na sprzedaż i wynajem (spadek odpowiednio o 4,6 i 1,2 m²), natomiast większe — w budownictwie komunalnym i zakładowym (odpowiednio o 7,7 i 43,9 m²). Średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w miastach obniżyła się o 6,5 m², a na terenach wiejskich wzrosła o 0,5 m².

Z ogólnej liczby mieszkań, 17349, tj. 99,8% znajdowało się w budynkach mieszkalnych (w tym 420 w budynkach rozbudowanych i 76 uzyskanych z przebudowy i adaptacji powierzchni niemieszkalnych), a 30 — w budynkach zbiorowego zamieszkania i niemieszkalnych.

Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania w 2016 r. posiadały łazienkę, podstawowe instalacje sanitarne (takie jak wodociąg i kanalizacja) oraz centralne ogrzewanie. W 38,9% oddanych mieszkań znajdował się gaz sieciowy, a w 44,9% — ciepła woda dostarczana centralnie.

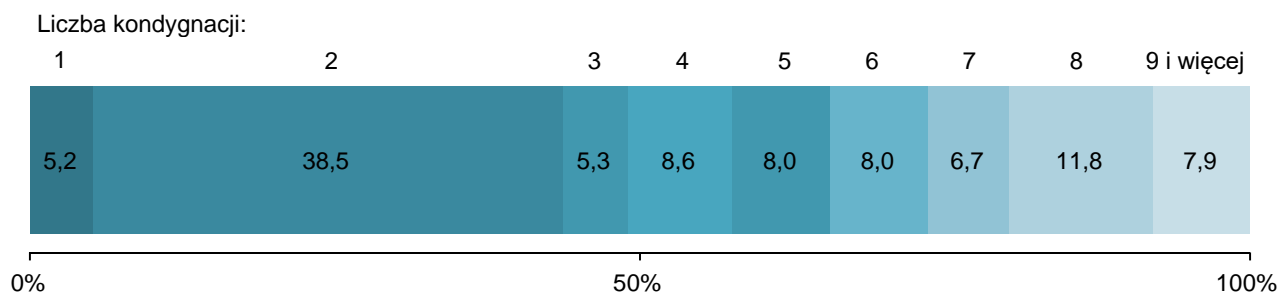
Wykr. 6. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa w 2016 r.



W budynkach (nowych stałego zamieszkania) jednomieszkaniowych oddano do użytkowania 42,9% mieszkań, dwumieszkaniowych — 3,8% mieszkań, a 53,3% mieszkań zrealizowano w budynkach o trzech i więcej mieszkaniach.

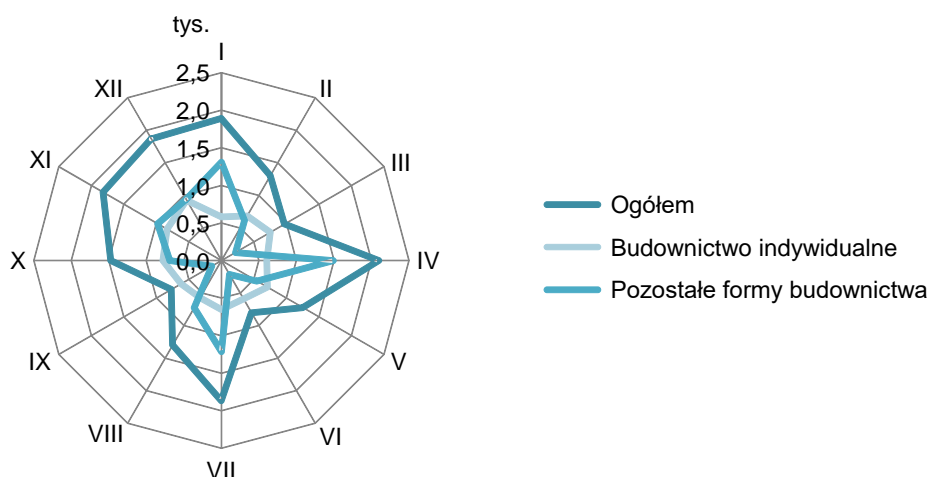
Mieszkania oddane do użytkowania w województwie małopolskim w 2016 r. składały się przeciętnie z 3,9 izby (w 2015 r. — 4,3); w miastach — 3,0, natomiast na wsi — 5,8. Najwięcej izb posiadały mieszkania zaliczone do budownictwa indywidualnego — 86,2% tych mieszkań składało się z 4 lub więcej izb (w miastach — 64,7%, na wsi — 97,4%). Mieszkania oddane do użytkowania przez pozostałych inwestorów składały się głównie z 2 i 3 izb (odpowiednio 39,4% i 31,7%).

Wykr. 7. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według liczby kondygnacji budynków w 2016 r.



Najwięcej oddanych mieszkań, podobnie jak w poprzednim roku, znajdowało się w budynkach dwukondygnacyjnych (38,5%), ale ich udział w ogólnej liczbie oddanych mieszkań był w porównaniu z poprzednim rokiem o 11,4 p. proc. niższy. Mieszkania w budynkach dwukondygnacyjnych były budowane głównie przez inwestorów indywidualnych (74,3% mieszkań realizowanych przez tę grupę inwestorów, w 2015 r. — 81,0%). Poza budownictwem indywidualnym najwięcej mieszkań oddano w budynkach sześciokondygnacyjnych (29,4%; w 2015 r. — 16,1%).

Wykr. 8. Mieszkania oddane do użytkowania według miesięcy w 2016 r.



Tabl. 3. Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2016 r.

POWIATY	Mieszkania					Izby	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²
	w liczbach bezwzględnych		wzrost lub spadek (–) w stosunku do 2015 r. w %	na 1000 zawartych małżeństw	na 1000 ludności		
	ogółem	w tym w budynkach indywidualnych					
WOJEWÓDZTWO	17379	8308	19,0	965	5,1	68220	95,3
	POWIATY						
Bocheński	323	312	-1,5	554	3,1	1907	129,8
Brzeski	277	260	18,4	518	3,0	1497	134,4
Chrzanowski	203	183	-0,5	343	1,6	1145	144,5
Dąbrowski	109	108	-16,2	339	1,8	594	132,2
Gorlicki	306	304	12,1	505	2,8	1766	133,1
Krakowski	1305	1098	-0,5	962	4,8	7247	147,6
Limanowski	439	439	-0,2	525	3,4	2808	174,8
Miechowski	54	54	-37,2	213	1,1	307	142,1
Myślenicki	415	393	-6,3	582	3,3	2407	160,2
Nowosądecki	359	358	-31,2	284	1,7	2176	151,6
Nowotarski	521	467	-4,1	543	2,7	2973	157,7
Olkuski	182	152	-2,2	295	1,6	994	141,8
Oświęcimski	361	307	-3,5	489	2,3	1941	130,2
Proszowicki	110	110	32,5	514	2,5	647	136,1
Suski	229	229	-15,8	446	2,7	1337	165,8
Tarnowski	660	655	-3,6	581	3,3	3834	140,5
Tatrzanski	311	223	20,5	978	4,6	1305	121,0
Wadowicki	540	478	-6,6	652	3,4	2843	128,8
Wielicki	786	599	4,9	1272	6,4	3977	124,7
	MIASTA NA PRAWACH POWIATU						
Kraków	9363	1229	45,1	2305	12,3	24372	57,5
Nowy Sącz	261	175	59,1	585	3,1	1141	107,3
Tarnów	265	175	-6,0	539	2,4	1002	84,3

W 15 powiatach województwa małopolskiego liczba oddanych mieszkań była niższa niż w 2015 r. Największy względny spadek odnotowano w powiatach miechowskim i nowosądeckim, natomiast największy wzrost w Nowym Sączu i Krakowie. Większość (61,4%) wszystkich mieszkań oddano do użytkowania w Krakowie i powiecie krakowskim.

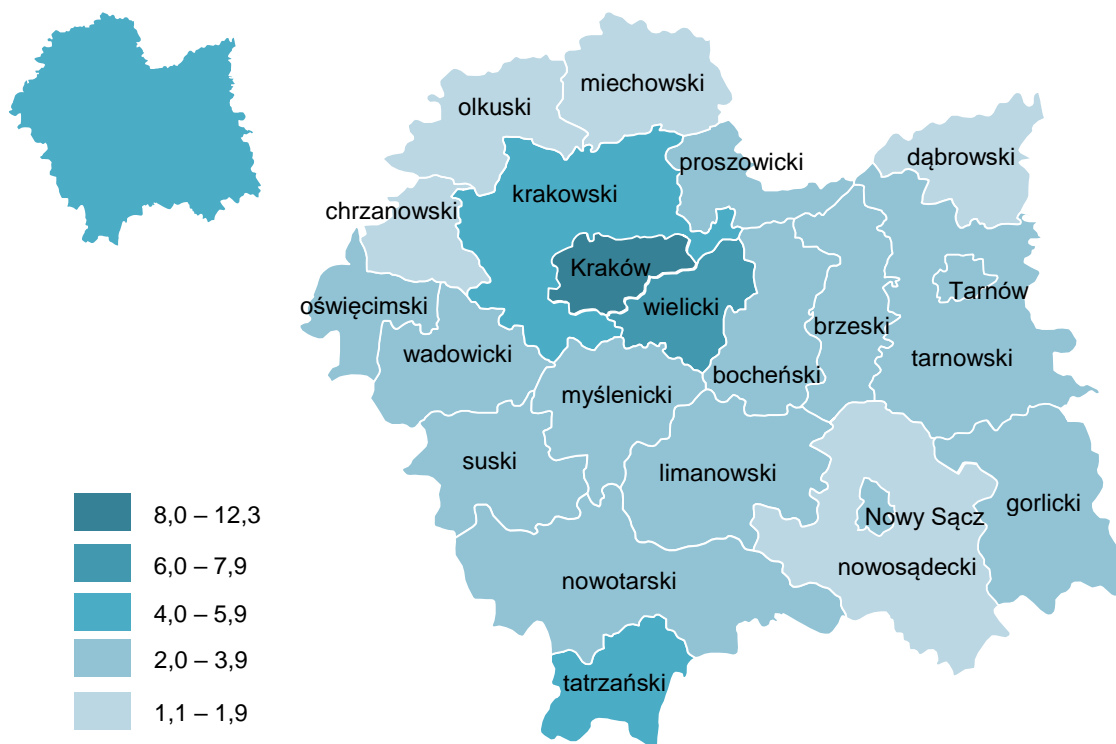
Największe mieszkania przekazano do użytkowania w powiatach: limanowskim i suskim, a najmniejsze — w Krakowie i w Tarnowie. W porównaniu z poprzednim rokiem budowano mniejsze mieszkania. Spadek przeciętnej powierzchni użytkowej oddawanych mieszkań wystąpił w 16 powiatach (w 2015 r. — w 5), największy w Nowym Sączu (o 36,1 m²; w 2015 r. — wzrost powierzchni o 17,9 m²). Znacznie większe mieszkania niż przed rokiem oddano w powiatach suskim (o 12,2 m²) i bocheńskim (o 7,5 m²).

W 2016 r. liczba mieszkań przekazanych do użytkowania **na 1000 nowo zawartych małżeństw** wyniosła 965 (w 2015 r. — 836). W 3 powiatach, tj. w Krakowie oraz w powiatach wielickim i tatrzańskim, wskaźnik ten był wyższy niż średni w województwie. W pozostałych powiatach ukształtował się poniżej średniej wojewódzkiej, a najniższy odnotowano w powiatach: miechowskim, nowosądeckim i olkuskim. W miastach wskaźnik ten wyniósł 1372 mieszkania (w 2015 r. — 1033), a na wsi — 601 (w 2015 r. — 664).

Na 1000 małżeństw zawartych w 2016 r. przypadło 3790 izb w mieszkaniach przekazanych do użytkowania, (4101 izb w miastach i 3511 — na wsi).

Miernikiem natężenia budownictwa mieszkaniowego jest także liczba oddanych do użytkowania **mieszkań na 1000 ludności**. Wskaźnik ten w 2016 r. w województwie małopolskim wyniósł 5,1 (w 2015 r. — 4,3). Najwięcej mieszkań, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, oddano w Krakowie (12,3) oraz powiatach wielickim (6,4) i krakowskim (4,8), a najmniej — w powiatach: miechowskim (1,1) oraz chrzanowskim (1,6) i olkuskim (1,6). W mieszkaniach oddanych do użytkowania w 2016 r. na 1000 ludności przypadło średnio 20,2 izby (21,3 w miastach i 19,1 na obszarze wiejskim).

Mapa 1. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według powiatów w 2016 r.



Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym

W 2016 r. w województwie małopolskim wydano 8610 pozwoleń na budowę lub dokonano zgłoszeń z projektem budowlanym dotyczących budowy 9543 nowych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie mieszkań wynoszącej 20206 (w porównaniu do 2015 r. wzrost odpowiednio o 9,7%, 14,4% i 20,0%). Z ogólnej liczby wydanych pozwoleń i dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym 95,5% dotyczyło inwestorów indywidualnych. Wydano im pozwolenia na budowę 8848 budynków o 9300 mieszkaniach (więcej niż w 2015 r. odpowiednio o 11,6% i 14,1%). Ponadto wydano 343 pozwolenia na rozbudowę budynków mieszkalnych (w 2015 r. — 318), 106 — na przebudowę mieszkań i pomieszczeń niemieszkalnych (w 2015 r. — 102) oraz 2 pozwolenia na budowę nowych budynków zbiorowego zamieszkania.

Tabl. 4. Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym^a w 2016 r.

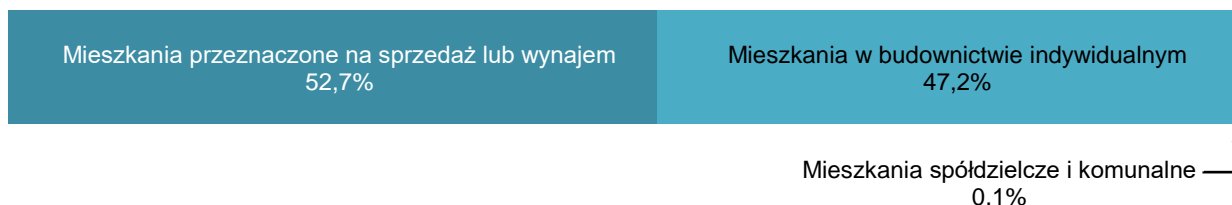
POWIATY	Ogółem	Wzrost lub spadek (-) w stosunku do 2015 r. w %	Z liczby ogółem		
			w budownictwie indywidualnym	w nowych budynkach mieszkalnych	
				razem	w tym jednorodzinnych
WOJEWÓDZTWO	20742	19,7	9781	20206	9128
POWIATY					
Bocheński	527	57,3	320	525	314
Brzeski	320	24,0	320	314	302
Chrzanowski	240	0,8	220	240	240
Dąbrowski	132	15,8	132	132	132
Gorlicki	387	34,4	387	353	308
Krakowski	1968	29,5	1684	1879	1684
Limanowski	443	15,7	443	426	424
Miechowski	130	51,2	130	97	97
Myślenicki	597	4,7	597	597	597
Nowosądecki	621	-8,8	621	621	619
Nowotarski	662	-0,7	642	608	578
Olkuski	179	-2,2	179	175	173
Oświęcimski	496	25,6	468	387	325
Proszowicki	121	14,2	116	86	81
Suski	368	33,3	368	340	340
Tarnowski	620	-0,5	611	612	612
Tatrzański	283	19,9	270	279	195
Wadowicki	485	6,8	434	485	416
Wielicki	1982	60,0	839	1975	709
MIASTA NA PRAWACH POWIATU					
Kraków	9646	16,8	615	9583	734
Nowy Sącz	346	66,3	248	326	163
Tarnów	189	-7,4	137	166	85

^a Na podstawie ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2015, poz.443) w zakresie określonych inwestycji inwestorzy mogą dokonać zgłoszenia z projektem budowlanym zamiast wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

W wyniku rozbudowy budynków mieszkalnych przewiduje się powstanie 396 mieszkań, wskutek adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych — 129 mieszkań, a w wyniku budowy nowych budynków zbiorowego zamieszkania i nowych budynków niemieszkalnych — 11 mieszkań. W przyszłości w województwie małopolskim powstaną łącznie 20742 mieszkania (9,8% w skali kraju; o 0,6 p. proc. więcej niż przed rokiem).

Wzrost liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym, w porównaniu z poprzednim rokiem, wystąpił w 17 powiatach (największy w Nowym Sączu i powiatach wielickim i bocheńskim), natomiast spadek — w 5 powiatach (najgłębszy w powiecie nowosądeckim i w Tarnowie).

Wykr. 9. Struktura mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym według form budownictwa w 2016 r.



Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W 2016 r. na terenie województwa małopolskiego inwestorzy rozpoczęli realizację 16553 mieszkań (o 14,6% mniej niż w 2015 r.), w tym 8685 w ramach budownictwa indywidualnego (o 0,7% więcej niż w 2015 r.). W skali kraju liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, stanowiła 9,5% (w 2015 r. — 11,5%). Poza budownictwem indywidualnym rozpoczęto budowę 7751 mieszkań realizowanych w ramach budownictwa przeznaczonego na sprzedaż i wynajem (o 27,2% mniej niż przed rokiem), 26 mieszkań społecznych czynszowych, 35 mieszkań spółdzielczych i 56 mieszkań komunalnych.

Największy wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto odnotowano w powiatach tatrzańskim i miechowskim, natomiast największy spadek — w powiecie oświęcimskim i w Krakowie.

Podstawowym źródłem danych wykorzystanych w opracowaniu są sprawozdania:

B-05 — o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym budowy obiektów budowlanych,

B-06 — o budownictwie mieszkaniowym,

B-07 — o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w budynkach niemieszkalnych oddanych do użytkowania,

B-08 — o budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania oraz domach letnich oddanych do użytkowania.

Kontakt

Urząd Statystyczny w Krakowie

ul. Kazimierza Wyki 3

31-223 Kraków

E-mail: obr_krk@stat.gov.pl

Opracowanie: Halina Zelek, Oddział w Nowym Sączu, tel. 18 33 04 910