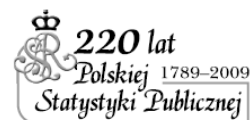




URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE



31-223 Kraków, ul. Kazimierza Wyki 3
e-mail: sekretariatUSKRK@stat.gov.pl tel. 012 415 60 11 Internet: <http://www.stat.gov.pl/krak>

Informacja sygnalna - Nr 14

Data opracowania - lipiec 2009 r.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM W 2008 R.

Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego były korzystniejsze w stosunku do uzyskanych w 2007 r. Oddano do użytkowania więcej budynków oraz mieszkań. Ponad połowa mieszkań pochodziła z budownictwa indywidualnego. Nieznacznie wzrosła liczba pozwoleń wydanych na budowę mieszkań. Niższa była natomiast liczba mieszkań, których realizację rozpoczęto. Spadek ten nastąpił głównie w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem.

W województwie małopolskim rok 2008 był kolejnym okresem wzrostu efektów rzeczowych w budownictwie. Oddano do użytkowania 9570 nowych budynków (o kubaturze 11,9 mln m³), czyli o 11,3% więcej w stosunku do 2007 r. Liczba oddanych budynków zlokalizowanych w miastach zwiększyła się o 1,6%, a na wsi - o 16,1%. Sukcesywnie wzrastał udział budynków oddawanych na terenach wiejskich i wyniósł 69,6% (w 2007 r. - 66,7%). W wyniku rozbudowy 441 budynków istniejących powstało 1,1 mln m³ kubatury. Łączna kubatura budynków (nowych i rozbudowanych) przekazanych do użytkowania w województwie małopolskim w 2008 r. wyniosła 13,0 mln m³.

TABL. 1. BUDYNKI 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
OGÓLEM 2007	8600	12679542	2860	6703119	5740	5976423
..... 2008	9570	13012834	2906	7158426	6664	5854408
BUDYNKI MIESZKALNE 2007	7105	6641774	2149	3076604	4956	3565170
..... 2008	8073	7774715	2235	3603643	5838	4171072
w tym jedno i wielomieszkaniowe stałego zamieszkania	8009	7749869	2232	3601732	5777	4148137
Jednorodzinne	7740	5554087	1931	1468566	5809	4085521
jednomieszkaniowe	7679	5537683	1928	1468038	5751	4069645
nieprzystosowane do stałego zamieszkania	61	16404	3	528	58	15876
O dwóch mieszkaniach	97	116588	81	94935	16	21653
O trzech i więcej mieszkaniach	233	2095598	223	2038759	10	56839
Zbiorowego zamieszkania	3	8442	-	1383	3	7059
BUDYNKI NIEMIESZKALNE..... 2007	1495	6037768	711	3626515	784	2411253
..... 2008	1497	5238119	671	3554783	826	1683336

a Łącznie z kubaturą budynków rozbudowanych.

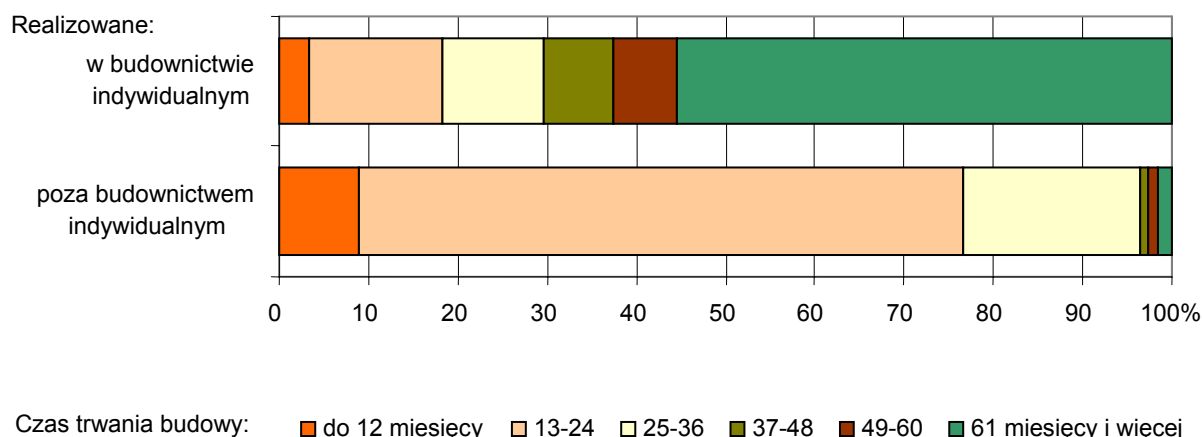
W 2008 r. 84,4% nowych budynków oddanych do użytkowania stanowiły **budynki mieszkalne**¹ (82,6% w 2007 r.). Wśród 8073 budynków mieszkalnych były 3 budynki zbiorowego zakwaterowania i 61 budynków nieprzystosowanych do całorocznego zamieszkiwania (domki letnie i wypoczynkowe oraz rezydencje wiejskie). Znakomitą większość 8009 nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania stanowiły budynki jednorodzinne (7740 budynków, tj. 96,6%). Udział budynków dwumieszkańowych wyniósł 1,2%, a budynków wielomieszkańowych (o 3 i więcej mieszkaniach) - 2,9%.

W ramach budownictwa indywidualnego wzniesiono 7215 budynków stałego zamieszkania (90,1%). Wśród 794 budynków realizowanych w pozostałych formach budownictwa 772 (97,2%) zbudowano z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.

Liczba oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych wzrosła o 13,6% w stosunku do 2007 r. Wzrost liczby oddanych budynków w miastach wyniósł 4,0%, a na wsi - 17,8%. W budownictwie indywidualnym oddano do użytkowania o 584 budynki (o 8,8%) więcej niż przed rokiem. Liczba budynków zrealizowanych poza budownictwem indywidualnym wzrosła o 368 (o 86,4%), w tym w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem - o 365 budynków (o 89,7%).

Podkreślić należy, że dane te nie odzwierciedlają sytuacji w budownictwie w 2008 r., a stanowią rezultat decyzji inwestycyjnych i budów rozpoczynanych w poprzednich latach. W budownictwie indywidualnym średni czas trwania budowy budynków mieszkalnych wynosił 83,2 miesiąca, tj. blisko 7 lat (55,5% oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych realizowano w czasie dłuższym niż 60 miesięcy). Przeciętny czas realizacji budynków mieszkalnych w pozostałych formach budownictwa, tj. budowanych głównie przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe, wyniósł prawie 2 lata (23,2 miesiąca). Wśród nich największą grupę stanowiły budynki o cyklu realizacji 13-24 miesięcy (67,6%).

Struktura budynków mieszkalnych nowych stałego zamieszkania² oddanych do użytkowania w 2008 r. według czasu trwania budowy



W województwie małopolskim w 2008 r. przekazano do użytkowania 16012 **mieszkań** (70614 izb) o powierzchni użytkowej 1656,3 tys. m², z tego 15264 mieszkania (68024 izby) o powierzchni użytkowej 1598,2 tys. m² w nowych budynkach stałego zamieszkania oraz 748 mieszkań (2590 izb) o powierzchni użytkowej 58,1 m² uzyskanych w ramach rozbudowy budynków istniejących, adaptacji pomieszczeń

¹ Dział 11 „Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych”.

² Bez budynków zbiorowego zamieszkania.

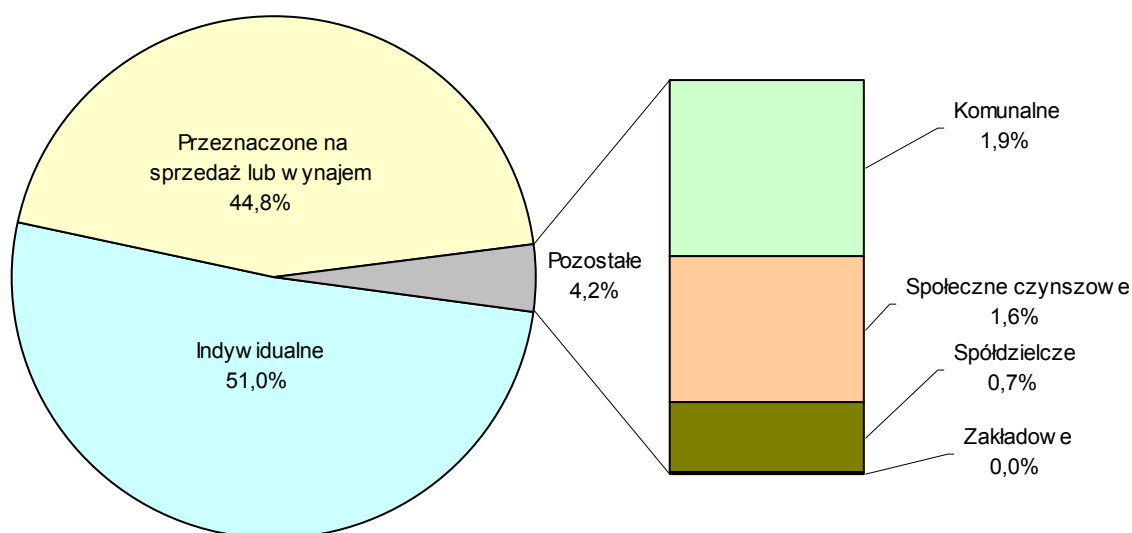
niemieszkalnych oraz w nowych budynkach niemieszkalnych. Były to jedne z najlepszych efektów uzyskanych w ostatnich latach. Liczba przekazanych mieszkań była większa o 3622 mieszkania (o 29,2%) w stosunku do 2007 r. Wzrost liczby oddanych mieszkań nastąpił w prawie wszystkich (z wyjątkiem zakładowego) formach budownictwa. Wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania zarówno w miastach, jak i na wsi.

W miastach było zlokalizowanych 61,7% przekazanych mieszkań, a na terenach wiejskich - 38,3% (w 2007 r. odpowiednio 58,5% i 41,5%).

TABL. 2. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA W 2008 R.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań
	w liczbach bezwzględnych				2007 = 100		
OGÓŁEM	16012	70614	1656,3	103,4	129,2	122,4	119,3
miasta	9879	34894	765,1	77,4	136,2	127,9	121,7
wieś	6133	35720	891,2	145,3	119,4	117,4	117,3
budownictwo:							
Indywidualne	8164	46597	1164,1	142,6	113,2	110,8	109,8
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	7176	22175	461,2	64,3	147,3	150,6	145,0
Spółdzielcze	120	375	6,2	51,7	196,7	230,1	186,8
Komunalne	302	800	13,0	43,1	269,6	254,8	275,4

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w 2008 r. według form budownictwa



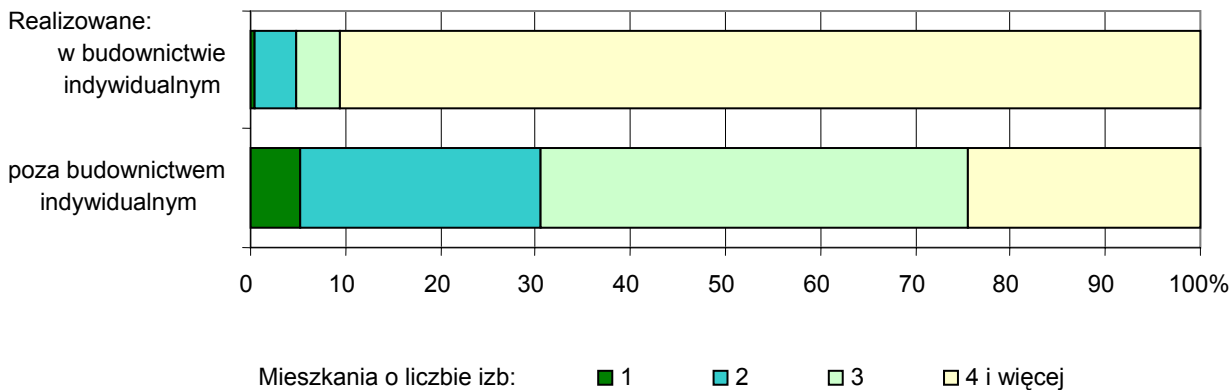
Ponad połowę mieszkań (51,0%) przekazano do użytkowania w ramach budownictwa indywidualnego. Udział ten zmalał (w porównaniu ze strukturą wyliczoną dla 2007 r.) o 7,2 pkt proc., głównie na rzecz mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (wzrost o 5,5 pkt proc., do 44,8%). Odsetek mieszkań realizowanych w pozostałych formach budownictwa wzrósł łącznie o 1,7 pkt proc. i wyniósł 4,2%.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w 2008 r., wynosząca 103,4 m², była o 8,7 m² mniejsza od średniej powierzchni mieszkań oddanych w 2007 r. Zmalała średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w prawie wszystkich (z wyjątkiem mieszkań komunalnych) formach budownictwa. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w miastach zmalała o 9,3 m², a na terenach wiejskich - o 2,6 m². Wielkość mieszkań oddanych do użytkowania w 2008 r. mierzona ilością izb wyniosła średnio 4,4 izby (4,7 izby w 2007 r.). Przeciętna liczba izb w mieszkaniach oddanych w miastach wyniosła 3,5, a na terenach wiejskich - 5,8.

TABL. 3. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG POWIATÓW W 2008 R.

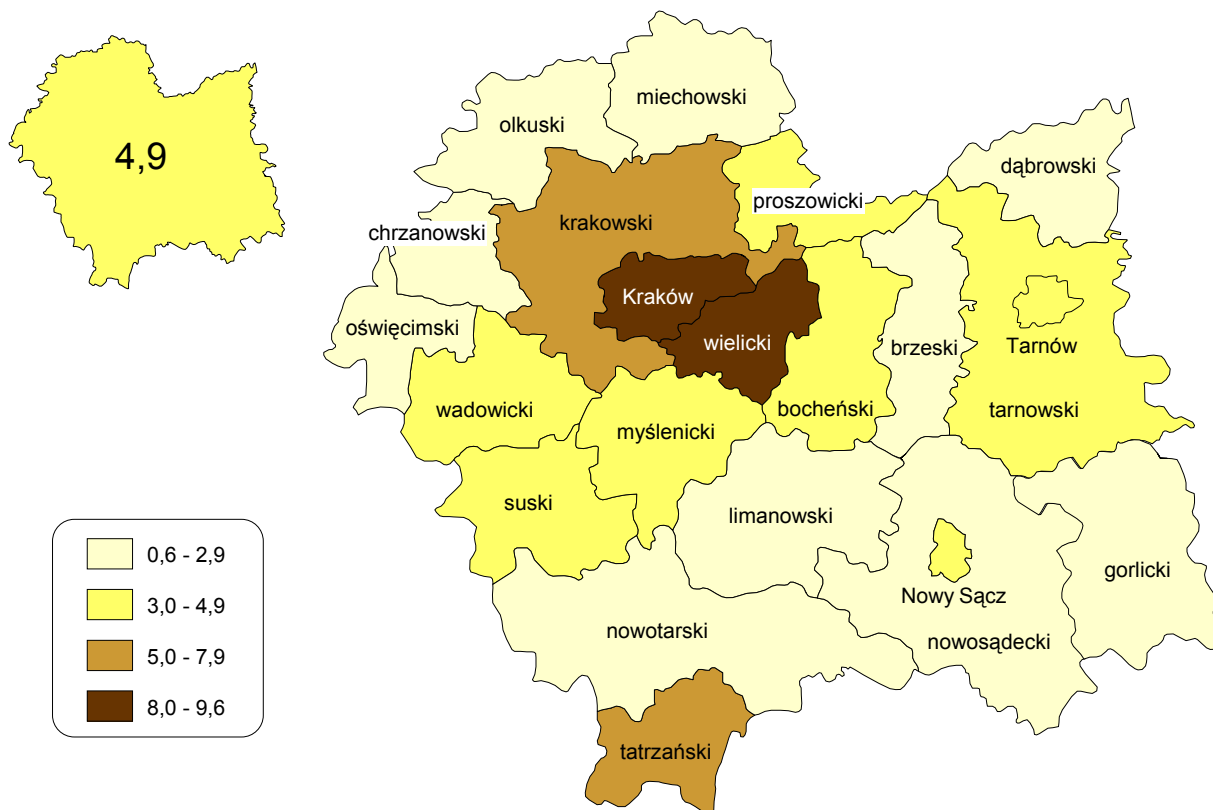
POWIATY	Mieszkania				Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²
	w liczbach bezwzględnych		wzrost lub spadek (-) w stosunku do 2007 r. w %	na 1000 zawartych małżeństw			
	ogółem	w tym w budynkach indywidualnych					
WOJEWÓDZTWO	16012	8164	29,2	727	70614	1656,3	103,4
POWIATY							
Bocheński	437	393	28,5	570	2196	44,3	101,4
Brzeski	233	229	-7,5	335	1324	32,9	141,1
Chrzanowski	307	163	52,0	355	1415	33,2	108,1
Dąbrowski	85	85	14,9	208	499	11,5	135,2
Gorlicki	233	233	-2,1	285	1335	31,9	136,9
Krakowski	1880	1289	41,7	1160	10685	278,6	148,2
Limanowski	324	324	12,5	337	2014	49,1	151,5
Miechowski	32	32	23,1	96	174	4,7	145,4
Myślenicki	536	509	-0,4	622	3009	81,3	151,6
Nowosądecki	519	516	72,4	330	2717	74,2	142,9
Nowotarski	505	415	10,3	445	2791	67,2	133,1
Olkuski	227	183	-2,6	287	1261	30,1	132,7
Oświęcimski	371	294	20,8	374	1958	44,8	120,8
Proszowicki	133	87	79,7	500	704	16,9	127,1
Suski	264	264	6,0	447	1516	38,1	144,5
Tarnowski	630	630	18,4	449	3717	88,7	140,8
Tatrzański	360	280	50,0	885	1680	41,7	115,9
Wadowicki	523	396	4,2	482	2629	56,3	107,6
Wielicki	1035	733	71,4	1454	5153	126,8	122,5
MIASTA NA PRAWACH POWIATU							
Kraków	6621	713	34,5	1498	20499	424,2	64,1
Nowy Sącz	365	234	-15,5	628	1670	42,5	116,5
Tarnów	392	162	56,2	524	1668	37,4	95,3

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w 2008 r. według liczby izb



W 5 powiatach liczba oddanych do użytkowania mieszkań w stosunku do poprzedniego roku zmalała, najbardziej w Nowym Sączu. Największy bezwzględny wzrost liczby oddanych mieszkań (o 1699) odnotowano w Krakowie oraz w powiatach: krakowskim (o 553), wielickim (o 431) i nowosądeckim (o 218).

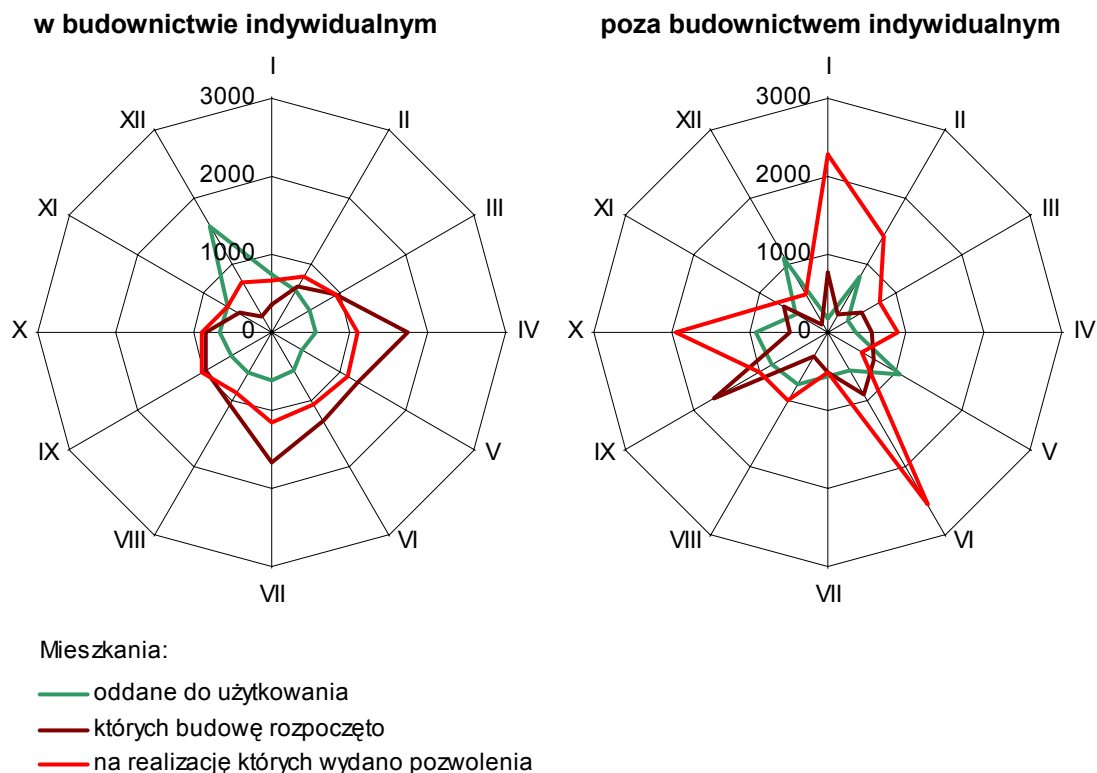
Mieszkania oddane do użytkowania w 2008 r. na 1000 mieszkańców według powiatów



Wskaźnik natężenia liczby oddanych mieszkań w przeliczeniu na 1000 ludności wyniósł w województwie ogółem 4,9 (3,8 w 2007 r.), 6,1 w miastach, a 3,7 na terenach wiejskich. W 4 powiatach kształtował się powyżej średniej (wielickim, m. Kraków, krakowskim i tatrzańskim). Liczba oddanych do użytkowania mieszkań w przeliczeniu na 1000 zawartych małżeństw była wyższa o 148 w stosunku do 2007 r. i wyniosła średnio 727. Można przypuszczać, że wysoka relacja powstających mieszkań w stosunku do liczby ludności i zawieranych małżeństw w Krakowie oraz w jego bezpośrednim otoczeniu (powiat wielicki, krakowski) wskazuje, że osiedla się tam również ludność napływowa. Z jednej strony mieszkańcy dużych miast chętnie budują bądź kupują domy jednorodzinne poza ich granicami, z drugiej zaś - wzmożony popyt mieszkaniowy w Krakowie tworzą osoby przybywające z powodu pracy lub pobierania nauki. Potwierdza to wskaźnik mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym, który był najwyższy w powiatach: wielickim (6,8) i krakowskim (5,2), a także tatrzańskim i myślenickim (po 4,3) oraz bocheńskim (3,9) - przy 2,5 średnio w województwie.

Biorąc pod uwagę cechy demograficzne, najmniej mieszkań powstało w powiecie miechowskim (0,6 mieszkania na 1000 ludności i 96 na 1000 zawartych małżeństw) oraz dąbrowskim (odpowiednio: 1,5 i 208).

Mieszkania oddane do użytkowania, rozpoczęte oraz na których realizację wydano pozwolenia w 2008 r. według miesięcy



W 2008 r. wydano 10261 **pozwoleń na budowę** 11609 nowych budynków mieszkalnych o 24536 mieszkaniach, w tym w budownictwie indywidualnym - 9840 pozwoleń na budowę 10553 nowych budynków mieszkalnych o 11036 mieszkaniach. Ponadto wydano pozwolenia na realizację: 506 mieszkań w ramach rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, 275 mieszkań uzyskanych z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz 36 mieszkań w nowych budynkach niemieszkalnych i obiektach zbiorowego zakwaterowania.

W przyszłości w Małopolsce powstaną (na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w 2008 r.) łącznie 25353 mieszkania (o 2,1% więcej w porównaniu z liczbą pozwoleń wydanych w 2007 r.). W ogólnej liczbie pozwoleń 46,4% stanowiły pozwolenia wydane na realizację mieszkań w budownictwie indywidualnym. Dynamika wydawanych pozwoleń uległa znacznemu spowolnieniu (w 2007 r. w stosunku do 2006 r. odnotowano wzrost o 30,6%). W 5 powiatach ogólna liczba wydanych pozwoleń zmalała, a w pozostałych 17 powiatach przyrost procentowy był wyższy od średniej w województwie.

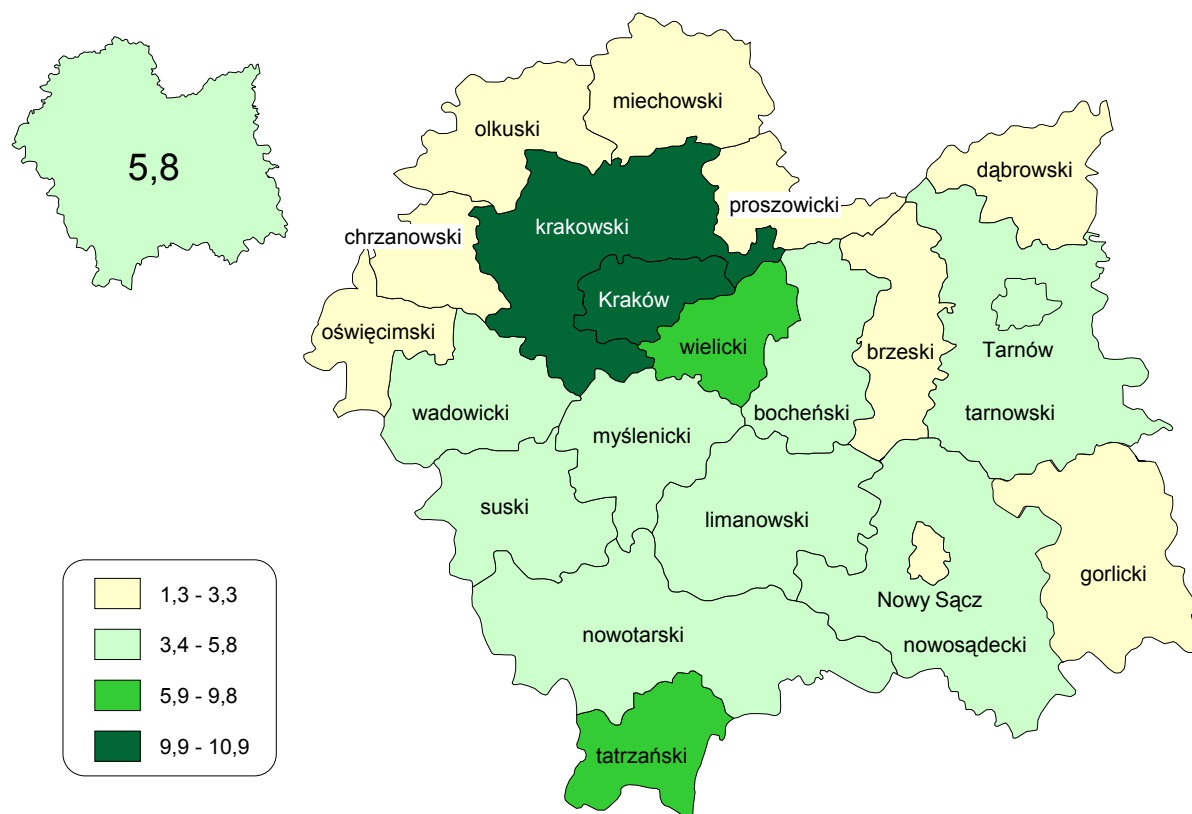
TABL. 4. MIESZKANIA, NA KTÓRYCH REALIZACJĘ WYDANO POZWOLENIA ORAZ KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W 2008 R.

POWIATY	Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia					Mieszkania, których realizację rozpoczęto		
	ogółem	wzrost lub spadek (-) w stosunku do 2007 r. w %	z liczby ogółem			ogółem	wzrost lub spadek (-) w stosunku do 2007 r. w %	z liczby ogółem w budownictwie indywidualnym
			w budownictwie indywidualnym	w nowych budynkach mieszkalnych	w tym jednorodzinnych			
WOJEWÓDZTWO	25353	2,1	11766	24536	11091	18989	-15,8	11484
POWIATY								
Bocheński	505	12,2	505	491	466	426	1,9	426
Brzeski	296	8,0	296	288	273	272	13,3	272
Chrzanowski	264	17,3	264	263	217	166	52,3	166
Dąbrowski	156	12,2	156	155	155	193	65,0	193
Gorlicki	383	32,5	339	364	320	348	40,9	304
Krakowski	2709	-27,0	2590	2594	2289	2714	-27,0	1840
Limanowski	546	17,2	546	536	536	511	11,8	511
Miechowski	154	57,1	154	125	93	91	42,2	91
Myślenicki	561	10,4	561	561	561	570	10,5	565
Nowosądecki	977	-8,6	977	977	955	934	8,5	934
Nowotarski	679	-20,7	505	645	488	632	-21,4	527
Olkuski	315	63,2	207	278	166	249	66,0	197
Oświęcimski	527	37,6	509	441	423	428	20,6	428
Proszowicki	159	10,4	159	119	119	140	11,1	124
Suski	367	19,9	346	341	320	373	12,3	373
Tarnowski	790	37,4	754	787	767	714	28,2	714
Tatrzański	560	-23,5	248	532	182	502	-22,9	363
Wadowicki	610	32,6	610	610	491	531	11,1	452
Wielicki	1659	-20,6	1015	1512	1280	935	-20,6	783
MIASTA NA PRAWACH POWIATU								
Kraków	12051	7,9	683	11863	728	7583	-27,8	1906
Nowy Sącz	452	17,4	210	434	158	201	-36,4	201
Tarnów	633	106,9	132	620	104	476	30,8	114

W województwie małopolskim w 2008 r. **rozpoczęto realizację** 18989 mieszkań, z tego 11484 (60,5%) w budownictwie indywidualnym. Było to o 3567 mieszkań mniej (o 15,8%) w stosunku do 2007 r., przy czym w budownictwie indywidualnym więcej o 1646 mieszkań (o 16,7%), a poza budownictwem indywidualnym o 5213 mieszkań mniej (o 41,0%). Najbardziej zmalała liczba mieszkań budowanych z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (o 4559 mieszkań, tj. o 38,4%). W ramach budownictwa spółdzielczego rozpoczęto realizację 62 mieszkań (o 563 mniej niż w poprzednim roku, tj. o 90,1%), a społecznego czynszowego - 44 (mniej o 148, tj. o 77,1%). Poza budownictwem indywidualnym wzrosła jedynie liczba rozpoczętych realizacji mieszkań komunalnych i wyniosła 76 mieszkań.

Dane o budowach rozpoczętych oraz o pozwoleniach wydanych na budowę pozwalają przypuszczać, że w najbliższych latach liczba mieszkań oddawanych do użytkowania będzie wzrastać. Przemawia za tym również wysoki udział budownictwa indywidualnego, które charakteryzuje tendencja wzrostowa. W sytuacji zmniejszonego popytu na mieszkania (wysokie ceny mieszkań, „trudny” kredyt) wielu deweloperów ograniczyło planowane inwestycje, co jednak będzie miało odzwierciedlenie w liczbie oddawanych mieszkań nie wcześniej niż za dwa lata.

Mieszkania, których realizację rozpoczęto na 1000 mieszkańców w 2008 r. według powiatów



Nazwy „województwo małopolskie” i „Małopolska” używane są zamiennie.

Do sporządzenia notatki wykorzystano opracowania ze sprawozdań:

B-05 – o wydanych pozwoleniach na budowę obiektów budowlanych,

B-06 – o budownictwie mieszkaniowym,

B-07 – o budynkach mieszkalnych i mieszkaniach w budynkach niemieszkalnych przekazanych do użytkowania,

B-08 – o budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania, domkach letnich oraz urządzeniach zaopatrzenia wsi w wodę - przekazanych do użytkowania.