



URZĄD STATYSTYCZNY
W BYDGOSZCZY

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE KUJAWSKO-POMORSKIM W 2011 R.

www.stat.gov.pl/bydgosz

OPRACOWANIA SYGNALNE

Bydgoszcz, lipiec 2012 r.

Prezentowane w niniejszym opracowaniu dane statystyczne pochodzą z kwartalnego sprawozdania B-07, które dotyczy budynków mieszkalnych i mieszkań w budynkach niemieszkalnych oddanych do użytkowania oraz z miesięcznego sprawozdania B-06 – meldunek o budownictwie mieszkaniowym.

Budynek mieszkalny – obiekt budowlany, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.

Mieszkanie – lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu; składający się z jednej lub kilku izb (lub zespołów izb) i pomieszczeń pomocniczych (takich jak: przedpokój, hol, łazienka, wc, garderoba, spiżarka, schowek). W budynkach zbiorowego zamieszkania za mieszkanie uznaje się tylko ten lokal, który przeznaczony jest na stałe zamieszkiwanie właściciela, zarządcy lub pracowników obiektu i ich rodzin prowadzących odrębne gospodarstwa domowe.

Pozwolenie na budowę – decyzja administracyjna, wydana zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Prezentowane dane dotyczą decyzji ostatecznych.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto – mieszkania mające powstać w wyniku budowy, rozbudowy (budynków mieszkalnych i niemieszkalnych) lub przebudowy (pomieszczeń niemieszkalnych oraz mieszkań większych na mniejsze), przy realizacji których rozpoczęto – zgodnie z Prawem budowlanym – prace budowlane.

Do przeliczenia efektów budownictwa mieszkaniowego na 1000 mieszkańców wykorzystano dane o liczbie ludności według stanu w dniu 30 czerwca, natomiast przy przeliczeniu na 1000 zawartych małżeństw – dane demograficzne według stanu w dniu 31 grudnia. Wskaźniki za 2011 rok liczone na 1000 ludności mają charakter tymczasowy i po opracowaniu wyników NSP 2011 ulegną zmianie.

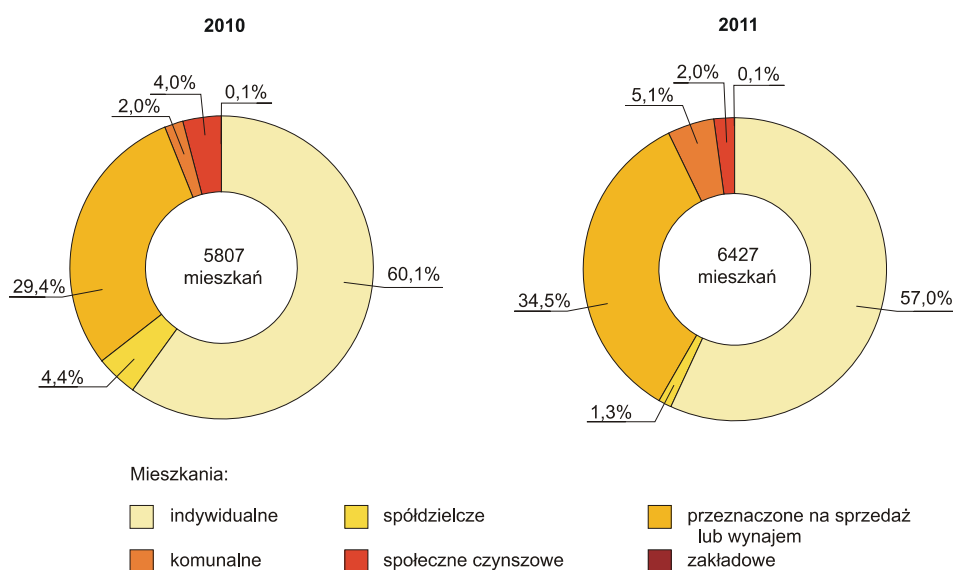
MIESZKANIA

W województwie kujawsko-pomorskim, po spadkach w latach 2009 i 2010, rok 2011 charakteryzował się wzrostem liczby mieszkań oddanych do użytkowania, przy czym w Polsce odnotowano ich spadek. W 2011 r. w Kujawsko-Pomorskim przekazano do użytkowania 6427 mieszkań, co oznacza o 10,7% więcej lokali niż przed rokiem (w kraju 131,0 tys. lokali, czyli o 3,6% mniej; przed rokiem w województwie było o 13,5% mniej). Spośród nowo oddanych lokali najwięcej, bo 3665 mieszkań, przekazano w budownictwie indywidualnym; w stosunku do roku poprzedniego przybyło ich o 5,0% (w kraju 73,6 tys. mieszkań, czyli o 4,4% więcej; przed rokiem spadek o 3,8%). Ponadto przekazano: 2219 mieszkań w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 30,0% więcej niż w 2010 r.; wówczas o 12,2% mniej), 330 – w budownictwie komunalnym (o 177,3% więcej; wobec spadku o 85,7%), 127 – w budownictwie społecznym czynszowym (o 44,8% mniej; wobec wzrostu o 223,9%), 82 – w budownictwie spółdzielczym (o 68,1% mniej; wobec wzrostu o 11,7%) oraz 4 lokale w budownictwie zakładowym (tyle samo co przed rokiem; wobec wzrostu o 33,3% w ub. roku).

W strukturze mieszkań nowo oddanych do użytkowania zwiększył się udział mieszkań przekazanych w budownictwie: z przeznaczaniem na sprzedaż lub wynajem – 34,5% udziału (o 5,1 pkt proc. więcej niż w 2010 r.) i komunalnym – 5,1% (o 3,1 pkt więcej). Niższy udział mieszkań od poziomu ubiegłorocznego zanotowano w budownictwie: indywidualnym, tj. 57,0% udziału (o 3,1 pkt proc. mniej niż w 2010 r.), spółdzielczym – 1,3% (o 3,1 pkt) oraz społecznym czynszowym – 2,0% (o 2,0 pkt). Udział mieszkań zakładowych wyniósł 0,1%, co oznacza, że pozostał bez zmian w porównaniu z rokiem poprzednim.



STRUKTURA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG INWESTORÓW



TABL. 1. Mieszkania oddane do użytkowania

WYSZCZEGÓLNIENIE <i>a</i> — 2010 <i>b</i> — 2011	Mieszkania			Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²			
	Polska	Kujawsko-Pomorskie	w tym w miastach		ogółem	w tym w miastach	przeciętna 1 mieszkania	
W LICZBACH BEZWZGLĘDNYCH								
Ogółem	<i>a</i>	135835	5807	3323	26084	598333	260630	103,0
	<i>b</i>	130954	6427	3790	27527	637368	283845	99,2
Indywidualne	<i>a</i>	70441	3490	1081	19169	471397	141004	135,1
	<i>b</i>	73553	3665	1145	19723	489534	143774	133,6
Spółdzielcze	<i>a</i>	5052	257	257	806	16272	16272	63,3
	<i>b</i>	3786	82	82	257	4637	4637	56,5
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	<i>a</i>	53505	1707	1660	5121	93448	87853	54,7
	<i>b</i>	48814	2219	2153	6472	122335	116856	55,1
Komunalne (gminne).....	<i>a</i>	3418	119	95	322	5568	4561	46,8
	<i>b</i>	2500	330	280	780	13307	11158	40,3
Spółeczne czynszowe	<i>a</i>	3129	230	230	644	10940	10940	47,6
	<i>b</i>	1980	127	127	265	6416	6416	50,5
Zakładów pracy	<i>a</i>	290	4	—	22	708	—	177,0
	<i>b</i>	321	4	3	30	1139	1004	284,8
ROK POPRZEDNI = 100								
Ogółem	<i>a</i>	84,9	86,5	80,1	89,2	88,5	83,1	x
	<i>b</i>	96,4	110,7	114,1	105,5	106,5	108,9	x
Indywidualne	<i>a</i>	97,9	96,2	98,0	94,1	91,9	93,0	x
	<i>b</i>	104,4	105,0	105,9	102,9	103,8	102,0	x
Spółdzielcze	<i>a</i>	69,6	111,7	111,7	105,8	129,4	129,4	x
	<i>b</i>	74,9	31,9	31,9	31,9	28,5	28,5	x
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	<i>a</i>	74,0	87,8	85,9	83,6	83,7	79,2	x
	<i>b</i>	91,2	130,0	129,7	126,4	130,9	133,0	x
Komunalne (gminne).....	<i>a</i>	81,3	14,3	11,7	17,9	15,7	13,1	x
	<i>b</i>	73,1	277,3	294,7	242,2	239,0	244,6	x
Spółeczne czynszowe	<i>a</i>	86,9	323,9	323,9	372,3	318,5	318,5	x
	<i>b</i>	63,3	55,2	55,2	41,1	58,6	58,6	x
Zakładów pracy	<i>a</i>	45,1	133,3	x	115,8	184,4	x	x
	<i>b</i>	110,7	100,0	x	136,4	160,9	x	x



W analizowanym roku w województwie kujawsko-pomorskim większość, bo 59,0% oddanych do eksploatacji lokali, było zlokalizowanych w miastach (3790 mieszkań, tj. o 14,1% więcej niż przed rokiem). Na terenie miast najwięcej przekazano mieszkań: przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem – 56,8% wszystkich oddanych lokali w miastach (wobec 50,0% w ub. roku) oraz indywidualnych – 30,2% ogółu (wobec 32,5% poprzednio). Mimo że udział mieszkań zlokalizowanych na wsi zmniejszył się z 42,8% w 2010 r. do 41,0% w analizowanym roku (2637 lokali), liczebność zwiększyła się o 6,2% w stosunku do 2010 r. Na terenach wiejskich zdecydowaną większość (95,6% wszystkich zlokalizowanych na wsi mieszkań wobec ub. roku – 97,0%) stanowiły lokale będące własnością osób fizycznych (2520 mieszkań).

W 2011 r. średnio na 1000 mieszkańców województwa przypadało 3,1 lokali nowo przekazanych do użytkowania (w kraju – 3,4) oraz 13,3 izb (w kraju – 14,9). W miastach wskaźniki intensywności budowy mieszkań wyniosły: 3,0‰ mieszkań nowo oddanych do użytkowania oraz 10,6‰ izb; na wsi było to odpowiednio: 3,2‰ i 17,5‰. Przeciętnie na 1000 zawartych małżeństw oddano do użytkowania 569 mieszkań (w kraju – 634), czyli o 102 mieszkań więcej niż w poprzednim roku. W 2011 r. w miastach sytuacja w budownictwie mieszkaniowym była korzystniejsza niż na wsiach – na 1000 zawartych związków małżeńskich przypadało 574 mieszkania (o 126 więcej niż w ub. roku), zaś na wsiach – 561 mieszkań (o 67 więcej).

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA NA 1000 LUDNOŚCI
W LATACH 2000-2011



Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do eksploatacji w województwie kujawsko-pomorskim w 2011 r. wyniosła 99,2 m² (wobec 103,0 m² w ub. roku) i była mniejsza od odnotowanej w kraju (przeciętne mieszkanie miało 107,1 m² powierzchni). Ponadto w budownictwie: zakładowym było to 284,8 m² powierzchni użytkowej (wobec 177,0 m² w 2010 r.), indywidualnym – 133,6 m² (wobec 135,1 m²), spółdzielczym – 56,5 m² (wobec 63,3 m²), przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – 55,1 m² (wobec 54,7 m²), społecznym czynszowym – 50,5 m² (wobec 47,6 m²), a w budownictwie komunalnym – 40,3 m² powierzchni (wobec 46,8 m² w 2010 r.). W 2011 r. w miastach powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do eksploatacji wynosiła przeciętnie 74,9 m², zaś na wsi była dużo większa – wynosiła średnio 134,1 m².

Pod względem wyposażenia w udogodnienia komunalne, wszystkie mieszkania przekazane do użytkowania miały dostęp do wodociągu (w tym 97,4% lokali wyposażonych było w wodociąg z sieci), ustępu spłukiwanego, łazienki i centralnego ogrzewania. Mieszkania wyposażone w ciepłą wodę dostarczaną centralnie stanowiły 28,5% przypadków (1834 mieszkania), a do 23,6% lokali mieszkalnych doprowadzono gaz z sieci (do 1514 mieszkań).



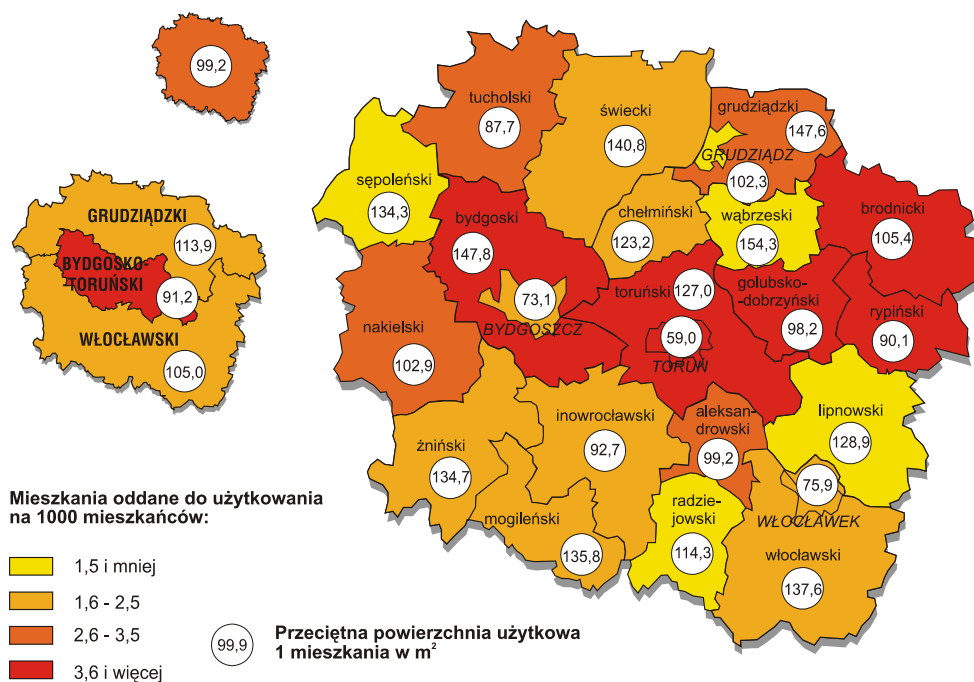
TABL. 2. Mieszkania oddane do użytkowania według podregionów i powiatów w 2011 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	2010 = 100	W odsetkach	Spółdzielcze	Indywidualne	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Pozostałe
WOJEWÓDZTWO	6427	110,7	100,0	82	3665	2219	461
Podregion bydgosko-toruński	3478	114,6	54,1	81	1415	1682	300
<i>powiaty:</i>							
bydgoski	715	90,1	11,1	–	674	19	22
toruński	533	107,2	8,3	–	496	37	–
<i>miasta na prawach powiatu:</i>							
Bydgoszcz	865	86,8	13,5	81	123	534	127
Toruń	1365	182,5	21,2	–	122	1092	151
Podregion grudziądzki	1188	100,8	18,5	–	975	204	9
<i>powiaty:</i>							
brodnicki	288	90,9	4,4	–	178	101	9
chełmiński	88	75,2	1,4	–	88	–	–
golubsko-dobrzyński	164	184,3	2,5	–	127	37	–
grudziądzki	103	124,1	1,6	–	103	–	–
sępoleński	55	110,0	0,9	–	55	–	–
świecki	159	83,2	2,5	–	159	–	–
tucholski	161	178,9	2,5	–	161	–	–
wąbrzeski	29	26,4	0,5	–	29	–	–
<i>miasto na prawach powiatu:</i>							
Grudziądz	141	106,8	2,2	–	75	66	–
Podregion włocławski	1761	110,5	27,4	1	1275	333	152
<i>powiaty:</i>							
aleksandrowski	147	90,2	2,3	–	92	55	–
inowrocławski	405	112,2	6,3	–	199	75	131
lipnowski	102	104,1	1,6	–	102	–	–
mogileński	78	98,7	1,2	–	78	–	–
nakielski	250	136,6	3,9	–	206	43	1
radziejowski	42	80,8	0,7	–	42	–	–
rypiński	168	200,0	2,6	–	91	65	12
włocławski	177	79,0	2,7	–	172	1	4
żniński	158	150,5	2,5	–	154	–	4
<i>miasto na prawach powiatu:</i>							
Włocławek	234	95,9	3,6	1	139	94	–

Duże zróżnicowanie pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania widoczne jest na niższych poziomach podziału terytorialnego województwa. W całym podregionie bydgosko-toruńskim przekazano 3478 mieszkań (o 14,6% więcej niż w ub. roku), w podregionie włocławskim – 1761 (o 10,5% więcej), a w podregionie grudziądzkim – 1188 mieszkań (o 0,8% więcej). Udział nowo oddanych lokali w ogólnej liczbie oddanych do użytkowania w województwie wyniósł odpowiednio: 54,1%, 27,4% i 18,5%. W miastach na prawach powiatu pod względem liczby nowo oddanych lokali sytuacja kształtowała się następująco: w Toruniu przekazano 1365 mieszkań (21,2% wszystkich lokali przekazanych do eksploatacji w województwie), w Bydgoszczy – 865 (13,5% udziału), we Włocławku – 234 (3,6%), a w Grudziądzu – 141 lokali (2,2% udziału). Wzrost w skali roku liczby mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano w Toruniu – o 82,5% i w Grudziądzu – o 6,8%, natomiast spadek: w Bydgoszczy – o 13,2% mniej i we Włocławku – o 4,1%. Analizując sytuację na poziomie powiatów można zauważyć, iż najwięcej mieszkań oddano w powiecie: bydgoskim – 715 lokali (11,1% ogólnej liczby lokali przekazanych w województwie), toruńskim – 533 (8,3% udziału) oraz inowrocławskim – 405 (6,3% udziału). Pod względem tempa rocznego przyrostu liczby nowo oddanych do eksploatacji mieszkań najkorzystniejszą sytuację zaobserwowano w powiecie: rypińskim, gdzie zanotowano 2-krotny wzrost, golubsko-dobrzyńskim – wzrost o 84,3% i tucholskim – wzrost o 78,9%. Dużo mniej mieszkań niż w 2010 r. oddano do użytkowania w powiecie wąbrzeskim (spadek w skali roku o 73,6%), a także w powiatach: chełmińskim (mniej o 24,8%), włocławskim (o 21,0%) oraz radziejowskim (o 19,2%).



MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG PODREGIONÓW I POWIATÓW W 2011 R.



BUDYNKI

W 2011 r. na terenie województwa kujawsko-pomorskiego oddano do eksploatacji 3337 nowych budynków mieszkalnych^a o przeciętnej kubaturze 812,1 m³ (przed rokiem 3281 budynków o średniej kubaturze 721,9 m³), co oznacza wzrost liczby budynków w skali roku o 1,7%. W Polsce oddano do użytkowania 68,9 tys. budynków, tj. o 0,4% więcej niż w 2010 r. Przeciętny czas trwania budowy budynków wyniósł 44,9 miesiąca i był o 1,5 miesiąca dłuższy niż w 2010 r. Oznacza to, że prawie we wszystkich formach budownictwa wydłużył się średni czas trwania budowy (liczony w miesiącach), i tak w budownictwie: zakładowym wyniósł 20,4 miesiąca i był dłuższy niż przed rokiem o 8,7 miesiąca, społecznym czynszowym – 22,0 (o 3,1 miesiąca), na sprzedaż lub wynajem – 23,2 (o 2,8 miesiąca), indywidualnym – 51,7 (o 2,3 miesiąca). Skrócił się natomiast w skali roku czas budowy w budownictwie komunalnym – 16,4 (o 6,7 miesiąca) i spółdzielczym do 18,3 miesiąca (o 1,0 miesiąc).

W miastach, w których przekazano do użytkowania 28,2% wszystkich budynków (940 budynków o przeciętnej kubaturze 1260,7 m³), budowa trwała średnio 39,1 miesiąca, czyli o 0,8 miesiąca krócej niż w ub. roku. Na wsi, gdzie oddano do eksploatacji 2397 budynków (przeciętna kubatura wyniosła 636,1 m³), przeciętny okres budowy wyniósł 49,3 miesiąca i był o 3,4 miesiąca dłuższy niż przed rokiem.

W ogólnej liczbie budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2011 r. w województwie największy udział (96,3%) miały obiekty wybudowane przez inwestorów indywidualnych – 3212 budynków, których kubatura stanowiła 76,7% ogólnej kubatury (przed rokiem – 79,4%). Inwestorzy indywidualni realizowali głównie budynki dwukondygnacyjne (59,1% udziału) o przeciętnej kubaturze 715,7 m³. Zlokalizowane w nich mieszkania stanowiły 57,9% liczby mieszkań oddanych do użytkowania przez osoby fizyczne. W budynkach 1-mieszkaniowych (96,3% kubatury nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych przez osoby fizyczne) znajdowało się 94,0% mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywi-

^a Bez domów letnich i domków wypoczynkowych oraz rezydencji wiejskich nieprzystosowanych do stałego zamieszkania oraz bez budynków zbiorowego zamieszkania.



dualnym, a przeciętny czas ich realizacji wyniósł 52,4 miesiący (o 2,4 miesiąca więcej niż w 2010 r.). Budynki 2-mieszkaniowe były budowane przez inwestorów indywidualnych średnio w ciągu 38,2 miesiący (o 4,4 miesiąca krócej niż przed rokiem), a budynki 3-mieszkaniowe i większe – w ciągu 23,7 miesiący (o 3,5 miesiąca dłużej).

Wśród nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych przez inwestorów innych niż indywidualni (125 budynków) przeważały obiekty mieszkalne dwukondygnacyjne (51 obiektów) i czterokondygnacyjne (29 budynków). Lokale w tych budynkach stanowiły odpowiednio: 6,6% i 50,2% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie innym niż indywidualne, a pod względem kubatury porównywalnie: 8,7% i 51,5%. Inwestorzy (wyłączając osoby fizyczne) postawili głównie na budynki o trzech i więcej mieszkaniach (94,2% kubatury), a lokale w tych budynkach stanowiły 97,2% liczby realizowanych przez nich mieszkań. W 2011 r. jedyną metodą wznoszenia nowych budynków mieszkalnych (w budownictwie innym niż indywidualne) była udoskonalona metoda tradycyjna.

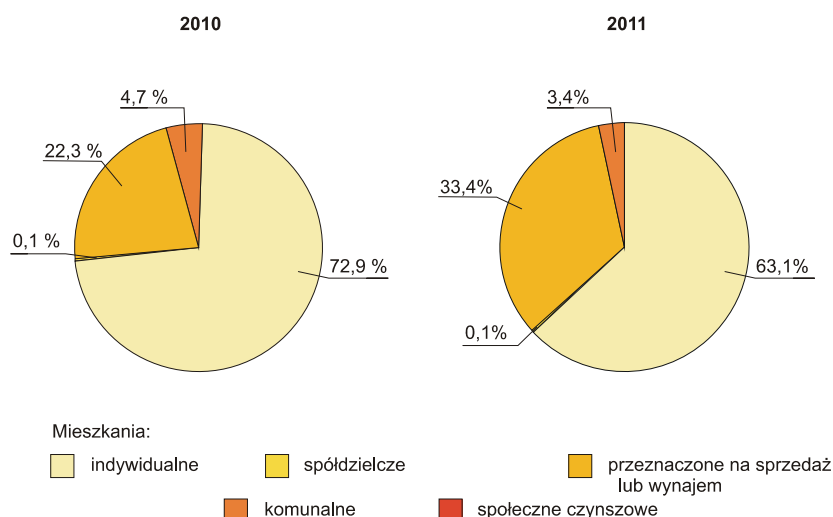
POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ROZPOCZĘTE BUDOWY

W ciągu minionego roku wydano pozwolenia na budowę 8029 mieszkań. W Polsce wydano pozwolenia na budowę 184,1 tys. lokali i było to o 5,2% więcej niż w poprzednim roku. Większość pozwoleń na budowę w Kujawsko-Pomorskim (63,1%) dotyczyło osób fizycznych – 5062 lokale. Było to więcej niż w 2010 r. analogicznie: o 16,1% i o 0,4%. Wzrost w porównaniu z ub. rokiem odnotowano również w przypadku pozwoleń na budowę mieszkań: spółdzielczych (10 lokali; 2,5-krotny wzrost) i przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (2680 lokali; wzrost o 73,7%). Mniej pozwoleń na budowę lokali niż w ub. roku odnotowano jedynie w budownictwie komunalnym (277 lokali), gdzie spadek wyniósł o 14,5%.

TABL. 3. Pozwolenia wydane na budowę oraz mieszkania, których budowę rozpoczęto według form własności w 2011 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Pozwolenia wydane na budowę mieszkań			Mieszkania, których budowę rozpoczęto		
	2011	2010=100	w odsetkach	2011	2010=100	w odsetkach
Ogółem	8029	116,1	100,0	7439	114,8	100,0
Indywidualne	5062	100,4	63,1	4423	103,1	59,5
Spółdzielcze	10	250,0	0,1	107	44,2	1,4
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2680	173,7	33,4	2431	168,7	32,7
Komunalne (gminne)	277	85,5	3,4	315	121,2	4,2
Spółeczne czynszowe	-	x	x	163	66,8	2,2

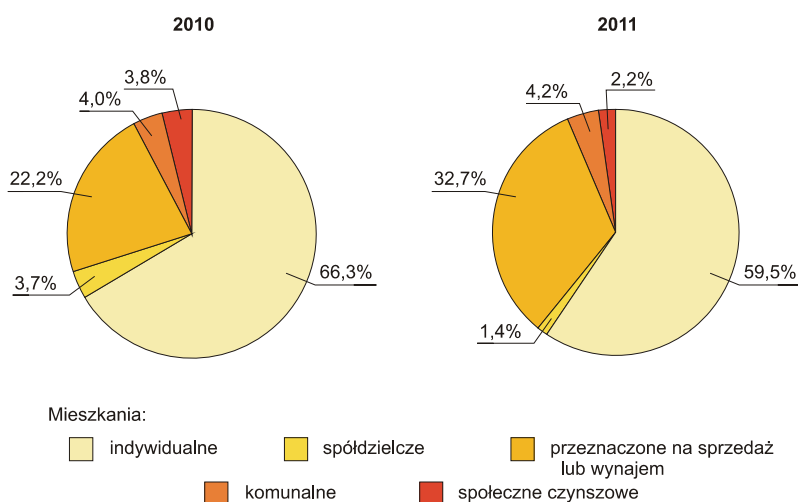
STRUKTURA MIESZKAŃ, NA KTÓRYCH BUDOWĘ WYDANO POZWOLENIA WEDŁUG INWESTORÓW





W 2011 r. w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększyła się o 14,8% liczba **mieszkań, których budowę rozpoczęto** i osiągnęła poziom 7439 lokali (w Polsce rozpoczęto budowę 162,2 tys. mieszkań, czyli o 2,6% więcej niż w 2010 r.). W województwie kujawsko-pomorskim osoby fizyczne rozpoczęły budowę 4423 mieszkań (59,5% ogółu), co oznacza wzrost o 3,1% w skali roku. Więcej niż w 2010 r. rozpoczęto także budowę mieszkań: przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (2431 mieszkań; 32,7% udziału) – o 68,7% więcej, komunalnych (315; 4,2% udziału) – o 21,2% więcej. Spadek nastąpił w budownictwie spółdzielczym (107 mieszkań, czyli 1,4% udziału) o 55,8% i społecznych czynszowych (163; 2,2% udziału) – o 33,2% mniej niż przed rokiem.

STRUKTURA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO WEDŁUG INWESTORÓW



Kujawsko-Pomorski Ośrodek Badań Regionalnych – pod kierunkiem Małgorzaty Rybak

Autor opracowania: Agnieszka Krautforst-Kłoszewska tel. 52 3669394

Redakcja merytoryczna i techniczna, skład i grafika komputerowa: Paulina Goldiszewicz-Cyl, Ewa Liminowicz, Jacek Pruski

Informatorium: e-mail InformatoriumUSBGD@stat.gov.pl, tel. 52 3669400