



URZĄD STATYSTYCZNY
W BYDGOSZCZY

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE KUJAWSKO-POMORSKIM W 2014 R.

<http://bydgoszcz.stat.gov.pl/>

OPRACOWANIA SYGNALNE

Bydgoszcz, lipiec 2015 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, którego 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 jest to decyzja administracyjna, wydana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, 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 w ciągu roku.

Ze względu na zaokrąglenia danych, w niektórych przypadkach sumy składników mogą się różnić nieznacznie od podanych wielkości „ogółem”.

MIESZKANIA

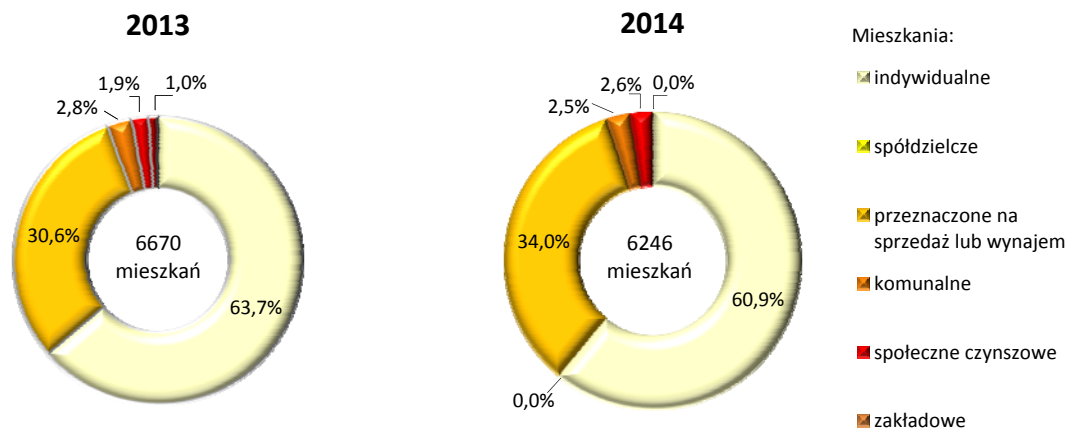
W województwie kujawsko-pomorskim, po wzroście liczby **mieszkań oddanych do użytkowania** w 2013 r., rok 2014 charakteryzował się spadkiem liczby przekazanych lokali, a dynamika spadku była większa niż w 2012 r. *W Polsce, podobnie jak w ub. roku, odnotowano spadek mieszkań oddanych do użytkowania.*

W 2014 r. w Kujawsko-Pomorskim przekazano do użytkowania 6246 mieszkań, co oznacza o 6,4% lokali mniej niż przed rokiem (w kraju 143,2 tys. lokali, czyli o 1,4% mniej; przed rokiem w województwie było o 4,9% więcej). Spośród nowo oddanych lokali najwięcej, bo 3796 mieszkań, przekazano w budownictwie indywidualnym (w tym 363 lokale indywidualne zrealizowano na sprzedaż lub wynajem). W stosunku do roku poprzedniego było ich o 10,6% mniej; przed rokiem odnotowano wzrost o 7,4% (w kraju 76,1 tys. mieszkań, czyli o 6,3% mniej). Ponadto przekazano: 2122 mieszkania w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 3,9% więcej niż w 2013 r.; wobec spadku wówczas o 2,9%), 159 – w budownictwie komunalnym (o 15,4% mniej; wobec wzrostu o 28,8%), 164 – w budownictwie społecznym czynszowym (o 32,3% więcej; wobec spadku o 13,9%) oraz 3 lokale w budownictwie zakładowym (95,6% mniej niż przed rokiem; wobec 23 razy więcej w 2012 r.). W 2014 r. oddano do użytkowania 2 mieszkania spółdzielcze.



W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania zmniejszył się udział mieszkań przekazanych w budownictwie: indywidualnym – 60,9% udziału (o 2,8 p. proc. mniej niż w 2013 r.), zakładowym – niespełna 0,05% (o prawie 1,0 p. proc. mniej) i komunalnym – 2,5% udziału (o 0,3 p. proc. mniej). Większy udział mieszkań niż w ub. roku zanotowano w budownictwie z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, tj. 34,0% udziału (o 3,4 p. proc. więcej niż w 2013 r.) oraz społecznym czynszowym – 2,6% (o 0,7 p. proc. więcej).

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według inwestorów



TABL. 1. Mieszkania oddane do użytkowania

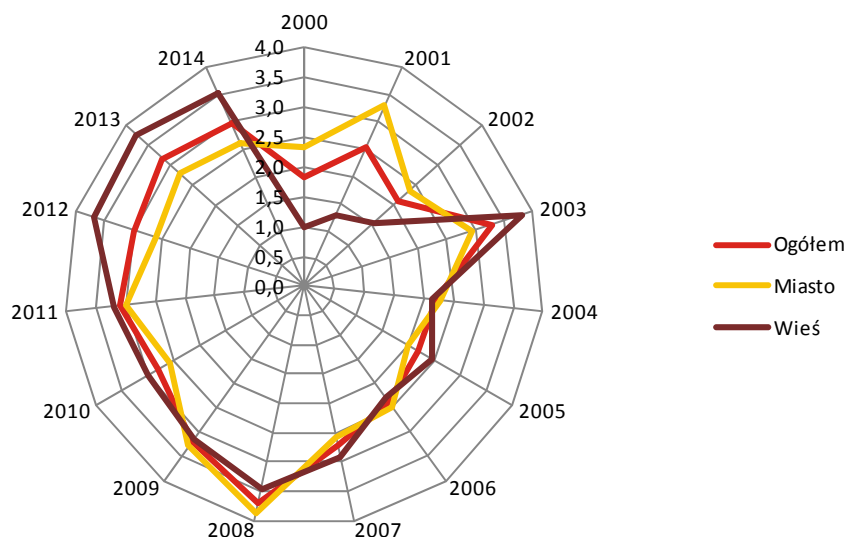
WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2013 b – 2014	Mieszkania			Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²			
	Polska	Kujawsko-Pomorskie	w tym w miastach		ogółem	w tym w miastach	przeciętna 1 mieszkania	
W LICZBACH BEZWZGLĘDNYCH								
Ogółem	a	145136	6670	3524	29532	687759	268367	103,1
	b	143166	6246	3294	27166	625853	240649	100,2
Indywidualne	a	81228	4248	1198	22538	552814	142873	130,1
	b	76129	3796	941	20298	493988	117220	130,1
Spółdzielcze	a	3493	–	–	–	–	–	x
	b	3490	2	1	5	69	36	34,5
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	a	56447	2042	1950	5985	116866	108003	57,2
	b	59065	2122	2041	6053	117669	110291	55,5
Komunalne (gminne).....	a	2218	188	187	361	6839	6615	36,4
	b	2177	159	147	290	5441	4868	34,2
Spółeczne czynszowe	a	1308	124	124	378	6430	6430	51,9
	b	1715	164	164	503	8234	8234	50,2
Zakładów pracy	a	442	68	65	270	4810	4446	70,7
	b	590	3	–	17	452	–	150,7
ROK POPRZEDNI = 100								
Ogółem	a	94,9	104,9	107,2	103,4	103,9	103,9	x
	b	98,6	93,6	93,5	92,0	91,0	89,7	x
Indywidualne	a	100,2	107,4	106,2	105,4	104,4	99,6	x
	b	93,7	89,4	78,5	90,1	89,4	82,0	x
Spółdzielcze	a	83,3	x	x	x	x	x	x
	b	99,9	x	x	x	x	x	x
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	a	88,8	97,1	104,0	92,9	97,4	104,8	x
	b	104,6	103,9	104,7	101,1	100,7	102,1	x
Komunalne (gminne).....	a	92,8	128,8	134,5	128,9	128,7	131,7	x
	b	98,2	84,6	78,6	80,3	79,6	73,6	x
Spółeczne czynszowe	a	114,1	86,1	86,1	89,2	97,7	97,7	x
	b	131,1	132,3	132,3	133,1	128,1	128,1	x
Zakładów pracy	a	82,0	23 razy	65 razy	17 razy	11 razy	36 razy	x
	b	133,5	4,4	x	6,3	9,4	x	x



W analizowanym roku w województwie kujawsko-pomorskim większość, bo 52,7% oddanych do eksploatacji lokali, było zlokalizowanych w miastach (3294 mieszkania, tj. o 6,5% mniej niż przed rokiem). Na terenie miast najwięcej przekazano mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem – 62,0% wszystkich oddanych lokali w miastach (wobec 55,3% w ub. roku) oraz indywidualnych – 28,6% ogółu (wobec 34,0% przed rokiem). Udział mieszkań zlokalizowanych na wsi zwiększył się w stosunku do 2013 r. o 0,1 p. proc., tj. do poziomu 47,3% w analizowanym roku (2952 lokale), natomiast liczebność zmniejszyła się o 6,2% w stosunku do 2013 r. Na terenach wiejskich zdecydowaną większość, bo 96,7% wszystkich zlokalizowanych na wsi mieszkań (wobec ub. roku – 96,9%), stanowiły lokale będące własnością osób fizycznych (2855 mieszkań).

W 2014 r. średnio na 1000 mieszkańców województwa przypadały 3,0 lokale przekazane do użytkowania (w kraju – 3,7) oraz 13,0 izb (w kraju – 15,5). W miastach wskaźniki intensywności budowy mieszkań wyniosły 2,6‰ mieszkań oddanych do użytkowania oraz 9,0‰ izb; na wsi było to odpowiednio 3,5‰ i 19,0‰. Przeciętnie na 1000 zawartych małżeństw oddano do użytkowania 607 mieszkań (w kraju – 760), czyli o 73 mieszkania mniej niż w poprzednim roku. W 2014 r. w miastach sytuacja w budownictwie mieszkaniowym była mniej korzystna niż na wsiach – na 1000 zawartych związków małżeńskich przypadało 557 mieszkań (o 66 mniej niż w ub. roku), zaś na wsiach – 673 mieszkań (o 83 mniej).

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w latach 2000–2014



Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do eksploatacji w województwie kujawsko-pomorskim w 2014 r. wyniosła 100,2 m² (wobec 103,1 m² w ub. roku) i była mniejsza od odnotowanej w kraju (przeciętne mieszkanie miało 100,9 m² powierzchni). Ponadto w budownictwie: zakładowym było to 150,7 m² powierzchni użytkowej (wobec 70,7 m² w 2013 r.), indywidualnym – 130,1 m² (tyle samo w poprzednim roku), przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – 55,5 m² (wobec 57,2 m²), społecznym czynszowym – 50,2 m² (wobec 51,9 m²), a w budownictwie komunalnym – 34,2 m² powierzchni (wobec 36,4 m² przeciętnej powierzchni użytkowej w 2013 r.). W 2014 r. w miastach powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do eksploatacji wynosiła przeciętnie 73,1 m², zaś na wsi była dużo większa – wynosiła średnio 130,5 m².

Pod względem **wyposażenia** w udogodnienia komunalne, wszystkie mieszkania przekazane do użytkowania miały dostęp do wodociągu (w tym 96,6% lokali wyposażonych było w wodociąg z sieci), kanalizacji (w tym 70,5% lokali wyposażonych było w kanalizację z odprowadzeniem do sieci), łazienki i centralnego ogrzewania. Mieszkania wyposażone w ciepłą wodę dostarczaną centralnie stanowiły 26,5% przypadków (1653 mieszkania), a do 24,3% lokali mieszkalnych doprowadzono gaz z sieci (do 1517 mieszkań).



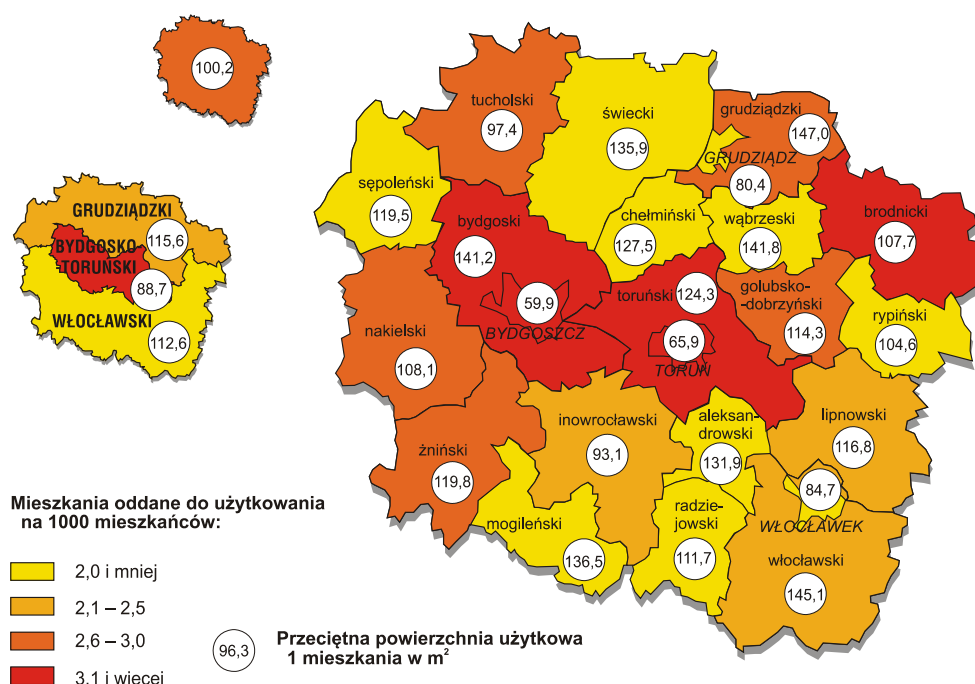
Duże zróżnicowanie pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania widoczne jest na niższych poziomach **podziału terytorialnego** województwa. W całym podregionie bydgosko-toruńskim przekazano 3402 mieszkania (o 1,7% więcej niż w ub. roku), w podregionie grudziądzkim – 1256 (o 9,9% mniej), a w podregionie włocławskim – 1588 mieszkań (o 17,7% mniej). Udział oddanych lokali w podregionach bydgosko-toruńskim, włocławskim i grudziądzkim w ogólnej liczbie oddanych do użytkowania w województwie wyniósł odpowiednio: 54,5%, 25,4% i 20,1%. W miastach na prawach powiatu pod względem liczby nowo oddanych lokali sytuacja kształtowała się następująco: w Bydgoszczy przekazano 1225 mieszkań (19,6% wszystkich lokali przekazanych do eksploatacji w województwie), w Toruniu – 907 (14,5%), w Grudziądzu – 153 (2,4%), a we Włocławku – 133 lokale (2,1% udziału). Wzrost w skali roku liczby mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano w Bydgoszczy – o 17,3% i w Toruniu – o 14,2%, natomiast spadek we Włocławku – o 60,9% i w Grudziądzu – o 26,1%. Analizując sytuację na poziomie powiatów można zauważyć, iż najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w powiatach: bydgoskim – 640 lokali (10,2% ogólnej liczby lokali przekazanych w województwie), toruńskim – 630 (10,1% udziału) oraz inowrocławskim – 350 (5,6% udziału). Pod względem tempa rocznego przyrostu liczby oddanych do eksploatacji mieszkań najkorzystniejszą sytuację zaobserwowano w powiatach: żnińskim, gdzie zanotowano wzrost o 26,8%, radziejowskim – wzrost o 24,6% i nakielskim – wzrost o 16,4%. Dużo mniej mieszkań niż w 2013 r. oddano do użytkowania w powiecie: aleksandrowskim (spadek w skali roku o 48,9%), a także inowrocławskim (mniej o 21,5%) oraz bydgoskim (o 21,4%).

TABL. 2. Mieszkania oddane do użytkowania według podregionów i powiatów w 2014 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	2013 = 100	W odsetkach	Indywidualne	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Pozostałe
WOJEWÓDZTWO	6246	93,6	100,0	3796	2122	328
Podregion bydgosko-toruński	3402	101,7	54,5	1494	1735	173
<i>powiaty:</i>						
bydgoski	640	78,6	10,2	590	41	9
toruński	630	90,8	10,1	590	40	—
<i>miasta na prawach powiatu:</i>						
Bydgoszcz	1225	117,3	19,6	171	1016	38
Toruń	907	114,2	14,5	143	638	126
Podregion grudziądzki	1256	90,1	20,1	1000	121	135
<i>powiaty:</i>						
brodnicki	323	90,0	5,2	205	77	41
chełmiński	98	87,5	1,6	98	—	—
golubsko-dobrzyński	119	109,2	1,9	99	20	—
grudziądzki	121	98,4	1,9	118	—	3
sępoleński	68	91,9	1,1	68	—	—
świecki	185	87,7	3,0	169	16	—
tucholski	131	96,3	2,1	131	—	—
wąbrzeski	58	92,1	0,9	58	—	—
<i>miasto na prawach powiatu:</i>						
Grudziądz	153	73,9	2,4	54	8	91
Podregion włocławski	1588	82,3	25,4	1302	266	20
<i>powiaty:</i>						
aleksandrowski	93	51,1	1,5	93	—	—
inowrocławski	350	78,5	5,6	217	116	17
lipnowski	142	94,7	2,3	140	—	2
mogileński	84	100,0	1,3	84	—	—
nakielski	234	116,4	3,7	218	16	—
radziejowski	71	124,6	1,1	71	—	—
rypiński	87	93,5	1,4	68	19	—
włocławski	200	89,3	3,2	200	—	—
żniński	194	126,8	3,1	171	22	1
<i>miasto na prawach powiatu:</i>						
Włocławek	133	39,1	2,1	40	93	—



Mieszkania oddane do użytkowania według podregionów i powiatów w 2014 r.



BUDYNKI

W 2014 r. na terenie województwa kujawsko-pomorskiego oddano do eksploatacji 3561 nowych **budynków mieszkalnych**^a o przeciętnej kubaturze 792,5 m³ (przed rokiem 3858 budynków o średniej kubaturze 821,0 m³), co oznacza spadek liczby budynków w skali roku o 7,7%. W Polsce oddano do użytkowania 71,2 tys. budynków, tj. o 5,7% mniej niż w 2013 r. **Przeciętny czas trwania budowy** budynków wyniósł 41,7 miesiąca i był o 1,8 miesiąca krótszy niż w 2013 r. Czas budowy skrócił się w budownictwie komunalnym i wyniósł 16,2 miesiąca, czyli był krótszy niż przed rokiem o 10,1 miesiąca, zakładowym – 16,4 miesiące (o 7,6 miesiąca mniej), społecznym czynszowym – 15,3 miesiąca (o 2,1 miesiąca mniej) i indywidualnym – 48,2 miesiąca (o 1,6 miesiąca mniej). Wydłużył się natomiast w skali roku czas budowy w budownictwie na sprzedaż lub wynajem – 19,4 miesiąca, tj. o 1,2 miesiąca więcej.

W miastach, w których przekazano do użytkowania 23,0% wszystkich budynków (819 budynków o przeciętnej kubaturze 1357,2 m³), budowa trwała średnio 32,9 miesiąca, czyli o 1,9 miesiąca krócej niż przed rokiem. Na wsi, gdzie oddano do eksploatacji 2742 budynki (przeciętna kubatura wyniosła 623,8 m³), średni okres budowy wyniósł 47,4 miesiąca i był o 1,7 miesiąca krótszy niż w 2013 r.

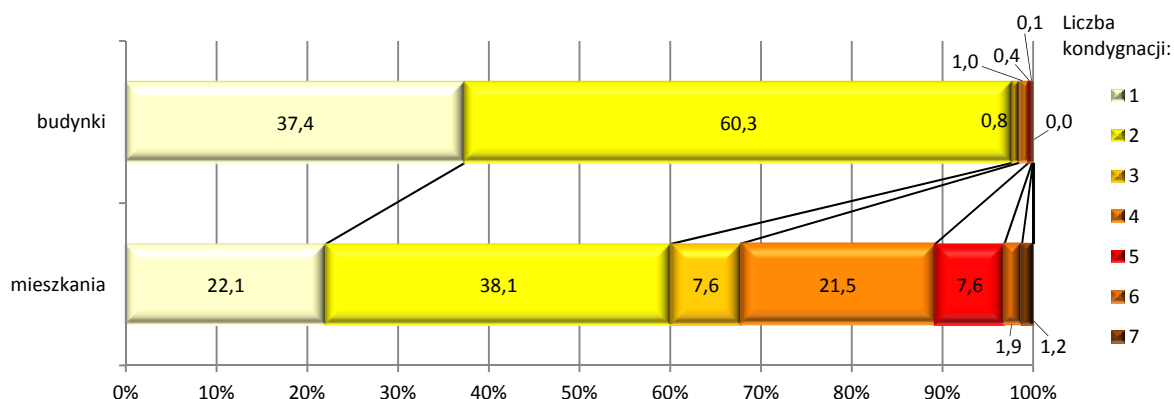
W ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2014 r. w województwie największy udział (96,2%, tyle samo przed rokiem) miały obiekty wybudowane przez **inwestorów indywidualnych** – 3426 budynków, których kubatura stanowiła 77,6% ogólnej kubatury obiektów (przed rokiem – 79,8%). Inwestorzy indywidualni realizowali głównie budynki dwukondygnacyjne (61,2% udziału) o przeciętnej kubaturze 702,9 m³. Zlokalizowane w nich mieszkania stanowiły 58,7% liczby mieszkań oddanych do użytkowania przez osoby fizyczne. W budynkach 1-mieszkaniowych (98,9% nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych przez osoby fizyczne) znajdowało się 93,1% mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym, a przeciętny czas ich realizacji wyniósł 49,0 miesięcy (o 2,0 miesiąca mniej niż w 2013 r.). Budynki 2-mieszkaniowe były budowane przez inwestorów indywidualnych średnio w ciągu

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



30,2 miesiący (o 20,3 miesiąca krócej niż przed rokiem), a budynki 3-mieszkaniowe i większe – w ciągu 25,5 miesiący (o 4,7 miesiące dłużej).

Struktura budynków mieszkalnych nowych oddanych do użytkowania i mieszkań w budynkach według liczby kondygnacji w 2014 r.



Wśród nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych przez **inwestorów innych niż indywidualni** (135 budynków) przeważały obiekty mieszkalne dwukondygnacyjne (53 obiekty) i czterokondygnacyjne (33 budynki). Lokale w tych budynkach stanowiły odpowiednio 7,1% i 51,5% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie innym niż indywidualne, a pod względem kubatury porównywalnie 7,3% i 52,3%. Inwestorzy (wyłączając osoby fizyczne) postawili głównie na budynki o trzech i więcej mieszkaniach (71 budynków) oraz jednomieszkaniowe (61 obiekty), których przeciętna kubatura wynosiła odpowiednio 8415,6 m³ i 536,0 m³, a lokale w tych budynkach stanowiły 97,3% i 2,5% liczby realizowanych przez nich mieszkań.

W 2014 r. główną **metodą** wznoszenia nowych budynków mieszkalnych była udoskonalona metoda tradycyjna. Jedynie jeden budynek miał konstrukcję drewnianą.

POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ROZPOCZĘTE BUDOWY

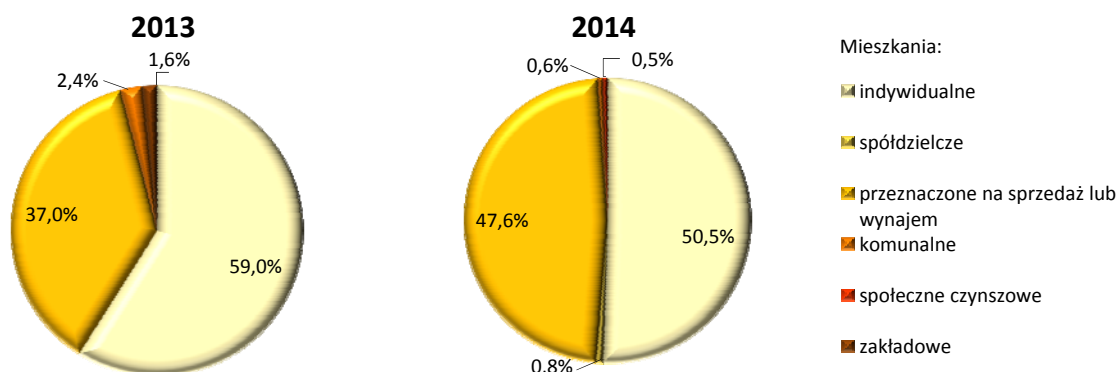
W ciągu minionego roku wydano **pozwolenia na budowę** 7829 mieszkań, to oznacza wzrost o 25,2% w stosunku do poprzedniego roku. *W Polsce wydano pozwolenia na budowę 156,8 tys. lokali i było to o 13,0% więcej niż w 2013 r.* Większość pozwoleń na budowę w Kujawsko-Pomorskim (50,5%) dotyczyło mieszkań indywidualnych – 3951 lokali, wzrost w skali roku o 7,2%. W porównaniu z ub. rokiem wydano pozwolenia na budowę większej liczby mieszkań również w przypadku budownictwa na sprzedaż lub wynajem (3731 lokali) – o 61,2%, natomiast spadek odnotowano w budownictwie komunalnym (47 lokali; o 69,3% mniej). Ponadto wydano pozwolenia na budowę 64 mieszkań spółdzielczych i 36 lokali społecznych czynszowych (w 2013 r. nie było wydanych pozwoleń na takie lokale). Nie odnotowano żadnego wydanego pozwolenia na budowę mieszkań zakładowych.

TABL. 3. Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia oraz mieszkania, których budowę rozpoczęto według form własności w 2014 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia			Mieszkania, których budowę rozpoczęto		
	2014	2013=100	w odsetkach	2014	2013=100	w odsetkach
Ogółem	7829	125,2	100,0	6365	108,5	100,0
Indywidualne	3951	107,2	50,5	3545	102,7	55,7
Spółdzielcze	64	x	0,8	—	x	x
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	3731	161,2	47,6	2430	107,7	38,2
Komunalne (gminne)	47	30,7	0,6	140	127,3	2,2
Spółeczne czynszowe	36	x	0,5	250	5 razy	3,9

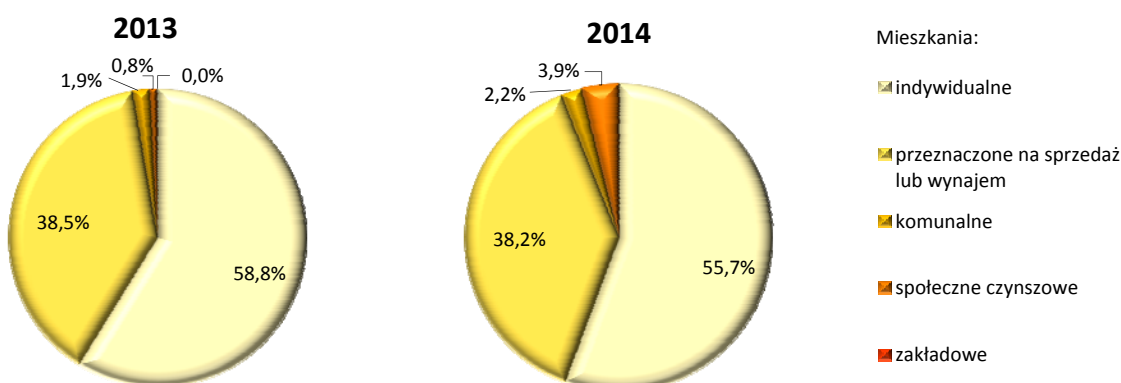


Struktura mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia według inwestorów



W 2014 r. w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększyła się o 8,5% liczba **mieszkań, których budowę rozpoczęto** i osiągnęła poziom 6365 lokali (w Polsce rozpoczęto budowę 148,1 tys. mieszkań, czyli o 16,3% więcej niż w 2013 r.). W województwie kujawsko-pomorskim inwestorzy indywidualni rozpoczęli budowę 3545 mieszkań (55,7% ogółu), co oznacza wzrost o 2,7% w skali roku. Więcej mieszkań niż w 2013 r. rozpoczęto budować w budownictwie: społecznym czynszowym (250 mieszkań) – 5 razy więcej, komunalnym (140) – o 27,3% więcej i przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (2430 lokali) – o 7,7% więcej. W 2014 r. nie rozpoczęto budów mieszkań spółdzielczych i zakładowych.

Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według inwestorów



Autor opracowania: Agnieszka Krautforst-Kłoszewska

Redakcja merytoryczna i techniczna, skład i grafika komputerowa: Paulina Goldiszewicz-Cyl, Adam Mańkowski
Kujawsko-Pomorski Ośrodek Badań Regionalnych – pod kierunkiem Małgorzaty Rybak

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