



URZĄD STATYSTYCZNY
W BYDGOSZCZY

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE KUJAWSKO-POMORSKIM W 2013 R.

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

OPRACOWANIA SYGNALNE

Bydgoszcz, lipiec 2014 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 – 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 zbilansowanej w oparciu o wyniki Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011 według stanu w dniu 30 czerwca, natomiast przy przeliczeniu na 1000 zawartych małżeństw – dane demograficzne w ciągu roku.

MIESZKANIA

W województwie kujawsko-pomorskim, po spadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2012 r., rok 2013 charakteryzował się wzrostem liczby przekazanych lokali, choć dynamika wzrostu nie była tak znacząca jak w 2011 r. W Polsce natomiast odnotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

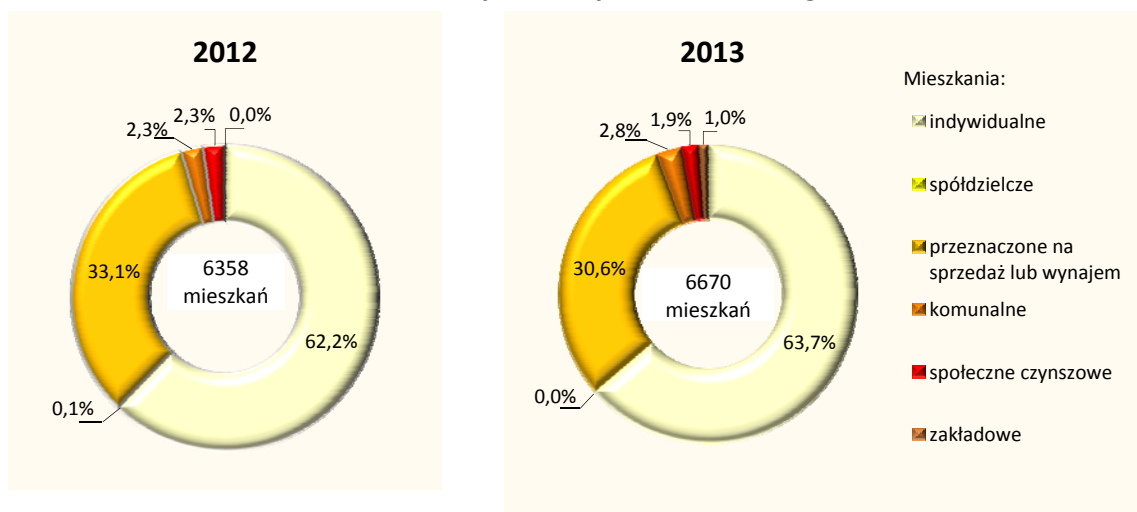
W 2013 r. w Kujawsko-Pomorskim przekazano do użytkowania 6670 mieszkań, co oznacza o 4,9% lokali więcej niż przed rokiem (w kraju 145,1 tys. lokali, czyli o 5,1% mniej; przed rokiem w województwie było o 1,1% mniej). Spośród nowo oddanych lokali najwięcej, bo 4248 mieszkań, przekazano w budownictwie indywidualnym (w tym 490 lokali indywidualnych realizowanych na sprzedaż lub wynajem); w stosunku do roku poprzedniego przybyło ich o 7,4%; przed rokiem wzrost o 8,0% (w kraju 81,2 tys. mieszkań, czyli wzrost o 0,2%). Ponadto przekazano: 2042 mieszkania w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 2,9% mniej niż w 2012 r.; wówczas o 5,3% mniej), 188 – w budownictwie komunalnym (o 28,8% więcej; wobec spadku o 55,8% w 2012 r.), 124 – w budownictwie społecznym czynszowym (o 13,9% mniej; wobec wzrostu o 13,4%) oraz 68 lokali w budownictwie zakładowym (23 razy więcej niż przed rokiem; wobec spadku o 25,0% w 2011 r.). W 2013 r. nie oddano do użytkowania żadnego mieszkania spółdzielczego.

W strukturze mieszkań nowo oddanych do użytkowania zwiększył się udział mieszkań przekazanych w budownictwie indywidualnym – 63,7% udziału (o 1,5 p. proc. więcej niż w 2012 r.), zakładowym – 1,0%



(o prawie 1,0 p. proc. więcej niż w 2012 r.) i komunalnym – 2,8% (o 0,5 p. proc. więcej). Niższy udział mieszkań od poziomu ubiegłorocznego zanotowano w budownictwie: z przeznaczaniem na sprzedaż lub wynajem, tj. 30,6% udziału (o 2,5 p. proc. mniej niż w 2012 r.) oraz społecznym czynszowym – 1,9% (o 0,4 p. proc.).

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według inwestorów



TABL. 1. Mieszkania oddane do użytkowania

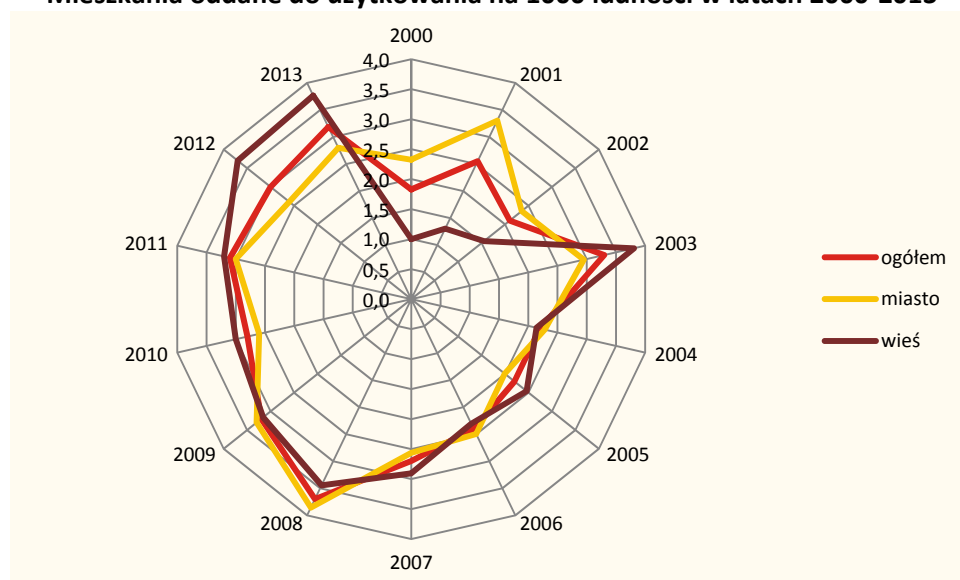
WYSZCZEGÓLNIENIE <i>a</i> — 2012 <i>b</i> — 2013	Mieszkania			Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²			
	Polska	Kujawsko-Pomorskie	w tym w miastach		ogółem	w tym w miastach	przeciętna 1 mieszkania	
W LICZBACH BEZWZGLĘDNYCH								
Ogółem	<i>a</i>	152904	6358	3287	28557	662004	258212	104,1
	<i>b</i>	145136	6670	3524	29532	687759	268367	103,1
Indywidualne	<i>a</i>	81050	3957	1128	21382	529554	143456	133,8
	<i>b</i>	81228	4248	1198	22538	552814	142873	130,1
Spółdzielcze	<i>a</i>	4194	6	–	12	181	–	30,2
	<i>b</i>	3424	–	–	–	–	–	x
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	<i>a</i>	63586	2102	1875	6443	119945	103032	57,1
	<i>b</i>	56447	2042	1950	5985	116866	108003	57,2
Komunalne (gminne)	<i>a</i>	2389	146	139	280	5314	5023	36,4
	<i>b</i>	2218	188	187	361	6839	6615	36,4
Społeczne czynszowe	<i>a</i>	1146	144	144	424	6579	6579	45,7
	<i>b</i>	1308	124	124	378	6430	6430	51,9
Zakładów pracy	<i>a</i>	539	3	1	16	431	122	143,7
	<i>b</i>	442	68	65	270	4810	4446	70,7
ROK POPRZEDNI = 100								
Ogółem	<i>a</i>	116,8	98,9	86,7	103,7	103,9	91,0	x
	<i>b</i>	94,9	104,9	107,2	103,4	103,9	103,9	x
Indywidualne	<i>a</i>	110,2	108,0	98,5	108,4	108,2	99,8	x
	<i>b</i>	100,2	107,4	106,2	105,4	104,4	99,6	x
Spółdzielcze	<i>a</i>	110,8	7,3	x	4,7	3,9	x	x
	<i>b</i>	83,3	x	x	x	x	x	x
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	<i>a</i>	130,3	94,7	87,1	99,6	98,0	88,2	x
	<i>b</i>	88,8	97,1	104,0	92,9	97,4	104,8	x
Komunalne (gminne)	<i>a</i>	95,6	44,2	49,6	35,9	39,9	45,0	x
	<i>b</i>	92,8	128,8	134,5	128,9	128,7	131,7	x
Społeczne czynszowe	<i>a</i>	57,9	113,4	113,4	160,0	102,5	102,5	x
	<i>b</i>	114,1	86,1	86,1	89,2	97,7	97,7	x
Zakładów pracy	<i>a</i>	167,9	75,0	33,3	53,3	37,8	12,2	x
	<i>b</i>	82,0	23 razy	65 razy	17 razy	11 razy	36 razy	x



W analizowanym roku w województwie kujawsko-pomorskim większość, bo 52,8% oddanych do eksploatacji lokali, było zlokalizowanych w miastach (3524 mieszkania, tj. o 7,2% więcej niż przed rokiem). Na terenie miast najwięcej przekazano mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem – 55,3% wszystkich oddanych lokali w miastach (wobec 57,0% w ub. roku) oraz indywidualnych – 34,0% ogółu (wobec 34,3% poprzednio). Udział mieszkań zlokalizowanych na wsi zmniejszył się z 48,3% w 2012 r. do 47,2% w analizowanym roku (3146 lokali), natomiast ich liczebność zwiększyła się o 2,4% w stosunku do 2012 r. Na terenach wiejskich zdecydowaną większość, bo 96,9% wszystkich zlokalizowanych na wsi mieszkań (wobec 92,1% w ub. roku), stanowiły lokale będące własnością osób fizycznych (3050 mieszkań).

W 2013 r. średnio na 1000 mieszkańców województwa przypadają 3,2 lokale nowo przekazane do użytkowania (w kraju – 3,8), zaś 14,1 izb (w kraju – 16,1). W miastach wskaźniki intensywności budowy mieszkań wyniosły 2,8‰ mieszkań nowo oddanych do użytkowania oraz 9,8‰ izb; na wsi było to odpowiednio 3,8‰ i 20,6‰. Przeciętnie na 1000 zawartych małżeństw oddano do użytkowania 680 mieszkań (w kraju – 805), czyli o 112 mieszkania więcej niż w poprzednim roku. W miastach sytuacja w budownictwie mieszkaniowym była mniej korzystna niż na wsiach – na 1000 zawartych związków małżeńskich przypadło 623 mieszkania (o 118 więcej niż w ub. roku), zaś na wsiach – 756 mieszkań (o 103 więcej).

Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w latach 2000-2013



Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do eksploatacji w województwie kujawsko-pomorskim w 2013 r. wyniosła 103,1 m² (wobec 104,1 m² w ub. roku) i była mniejsza od odnotowanej w kraju (przeciętne mieszkanie miało 104,6 m² powierzchni). Ponadto w budownictwie: indywidualnym było to 130,1 m² powierzchni użytkowej (wobec 133,8 m² w 2012 r.), w zakładowym – 70,7 m² (wobec 143,7 m²), przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – 57,2 m² (wobec 57,1 m²), w społecznym czynszowym – 51,9 m² (wobec 45,7 m²), a w budownictwie komunalnym – 36,4 m² powierzchni (wobec takiej samej przeciętnej powierzchni użytkowej w 2012 r.). W 2013 r. w miastach powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do eksploatacji wynosiła przeciętnie 76,2 m², zaś na wsi była dużo większa – wynosiła średnio 133,3 m².

Pod względem wyposażenia w udogodnienia komunalne, wszystkie mieszkania przekazane do użytkowania miały dostęp do wodociągu (w tym 98,1% lokali wyposażonych było w wodociąg z sieci), kanalizację (w tym 74,9% lokali wyposażonych było w kanalizację z odprowadzeniem do sieci), łazienki i centralnego ogrzewania. Mieszkania wyposażone w ciepłą wodę dostarczaną centralnie stanowiły 27,1% przypadków (1809 mieszkań), a do 32,7% lokali mieszkalnych doprowadzono gaz z sieci (do 2180 mieszkań).



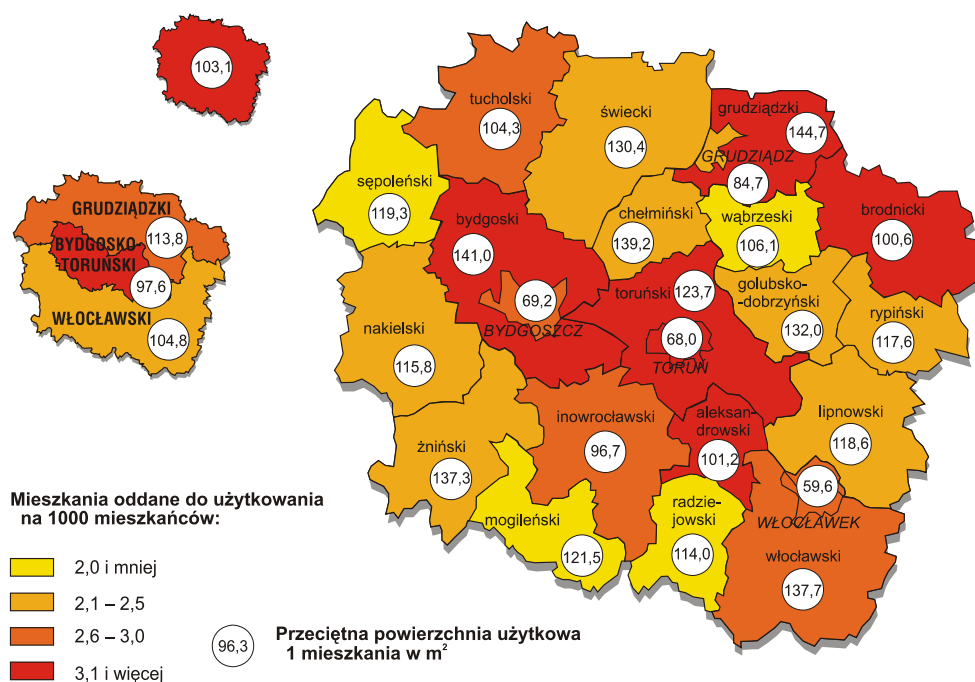
TABL. 2. Mieszkania oddane do użytkowania według podregionów i powiatów w 2013 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	2012 = 100	W odsetkach	Indywidualne	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Pozostałe
WOJEWÓDZTWO	6670	104,9	100,0	4248	2042	380
Podregion bydgosko-toruński	3346	97,1	50,2	1726	1403	217
<i>powiaty:</i>						
bydgoski	814	90,6	12,2	736	61	17
toruński	694	113,0	10,4	649	23	22
<i>miasta na prawach powiatu:</i>						
Bydgoszcz	1044	102,1	15,7	216	732	96
Toruń	794	87,2	11,9	125	587	82
Podregion grudziądzki	1394	117,6	20,9	1032	327	35
<i>powiaty:</i>						
brodnicki	359	107,5	5,4	190	136	33
chełmiński	112	85,5	1,7	112	–	–
golubsko-dobrzyński	109	79,0	1,6	108	–	1
grudziądzki	123	107,9	1,8	123	–	–
sępoleński	74	100,0	1,1	73	–	1
świecki	211	131,9	3,2	166	45	–
tucholski	136	124,8	2,0	135	1	–
wąbrzeski	63	273,9	0,9	63	–	–
<i>miasto na prawach powiatu:</i>						
Grudziądz	207	202,9	3,1	62	145	–
Podregion włocławski	1930	111,8	28,9	1490	312	128
<i>powiaty:</i>						
aleksandrowski	182	126,4	2,7	133	49	–
inowrocławski	446	111,5	6,7	280	164	2
lipnowski	150	112,8	2,2	150	–	–
mogileński	84	100,0	1,3	84	–	–
nakielski	201	92,2	3,0	193	–	8
radziejowski	57	80,3	0,9	57	–	–
rypiński	93	68,9	1,4	93	–	–
włocławski	224	95,3	3,4	218	6	–
żniński	153	102,7	2,3	153	–	–
<i>miasto na prawach powiatu:</i>						
Włocławek	340	215,2	5,1	129	93	118

Duże zróżnicowanie pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania widoczne jest na niższych poziomach podziału terytorialnego województwa. W całym podregionie bydgosko-toruńskim przekazano 3346 mieszkań (o 2,9% mniej niż w ub. roku), w podregionie grudziądzkim – 1394 (o 17,6% więcej), a w podregionie włocławskim 1930 mieszkań (o 11,8% więcej). Udział nowo oddanych lokali w podregionach bydgosko-toruńskim, włocławskim i grudziądzkim w ogólnej liczbie oddanych do użytkowania w województwie wyniósł odpowiednio: 50,2%, 28,9% i 20,9%. W miastach na prawach powiatu pod względem liczby nowo oddanych lokali sytuacja kształtowała się następująco: w Bydgoszczy przekazano 1044 mieszkania (15,7% wszystkich lokali przekazanych do eksploatacji w województwie), w Toruniu – 794 (11,9% udziału), we Włocławku – 340 (5,1%), a w Grudziądzu – 207 lokali (3,1% udziału). Wzrost w skali roku liczby mieszkań oddanych do użytkowania odnotowano: we Włocławku – o 115,2% i w Grudziądzu – o 102,9% i w Bydgoszczy – o 2,1%, natomiast spadek odnotowano w Toruniu – o 12,8%. Analizując sytuację na poziomie powiatów można zauważyć, iż najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w powiecie: bydgoskim – 814 lokali (12,2% ogólnej liczby lokali przekazanych w województwie), toruńskim – 694 (10,4% udziału) oraz inowrocławskim – 446 (6,7% udziału). Pod względem tempa rocznego przyrostu liczby nowo oddanych do eksploatacji mieszkań najkorzystniejszą sytuację zaobserwowano w powiecie: wąbrzeskim, gdzie zanotowano wzrost o 173,9%, świeckim – wzrost o 31,9% i aleksandrowskim – wzrost o 26,4%. Dużo mniej mieszkań niż w 2012 r. oddano do użytkowania w powiecie rypińskim (spadek w skali roku o 31,1%), a także w powiatach: golubsko-dobrzyńskim (mniej o 21,0%) oraz radziejowskim (o 19,7%).



Mieszkania oddane do użytkowania według podregionów i powiatów w 2013 r.



BUDYNKI

W 2013 r. na terenie województwa kujawsko-pomorskiego oddano do eksploatacji 3858 nowych budynków mieszkalnych^a o przeciętnej kubaturze 821,0 m³ (przed rokiem 3696 budynków o średniej kubaturze 844,8 m³), co oznacza wzrost liczby budynków w skali roku o 4,4%. W Polsce oddano do użytkowania 75,5 tys. budynków, tj. o 0,4% więcej niż w 2012 r. Przeciętny czas trwania budowy budynków wyniósł 43,5 miesiąca i był o 0,5 miesiąca krótszy niż w 2012 r. Czas budowy skrócił się w budownictwie na sprzedaż lub wynajem i wyniósł 18,2 miesiąca, czyli był krótszy niż przed rokiem o 3,1 miesiąca oraz indywidualnym – 49,8 miesiąca, tj. o 0,4 miesiąca krócej. Wydłużył się natomiast w skali roku czas budowy w budownictwie zakładowym – do 24,0 miesiąca (o 11,6 miesiąca więcej), komunalnym – do 26,3 (o 3,6 miesiąca) i społecznym czynszowym – do 17,4 (o 2,0 miesiąca więcej).

W miastach, w których przekazano do użytkowania 24,2% wszystkich budynków (935 budynków o przeciętnej kubaturze 1322,4 m³), budowa trwała średnio 34,8 miesiąca, czyli o 3,6 miesiąca krócej niż przed rokiem. Na wsi, gdzie oddano do eksploatacji 2923 budynki (przeciętna kubatura wyniosła 660,7 m³), średni okres budowy wyniósł 49,1 miesiąca i był o 1,3 miesiąca krótszy niż w 2012 r.

W ogólnej liczbie budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2013 r. w województwie największy udział (96,2%, wobec 95,7% przed rokiem) miały obiekty wybudowane przez inwestorów indywidualnych – 3713 budynków, których kubatura stanowiła 79,8% ogólnej kubatury (przed rokiem – 78,8%). Inwestorzy indywidualni realizowali głównie budynki dwukondygnacyjne (60,7% udziału) o przeciętnej kubaturze 732,5 m³. Zlokalizowane w nich mieszkania stanowiły 56,6% liczby mieszkań oddanych do użytkowania przez osoby fizyczne. W budynkach 1-mieszkaniowych (98,8% nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych przez osoby fizyczne) znajdowało się 91,4% mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym, a przeciętny czas ich realizacji wyniósł 51,0 miesięcy (o 0,2 miesiąca mniej niż w 2012 r.). Budynki 2-mieszkaniowe były budowane przez inwestorów indywidualnych średnio w ciągu 50,5 miesięcy

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



(o 16,9 miesiąca krócej niż przed rokiem), a budynki 3-mieszkaniowe i większe – w ciągu 20,8 miesięcy (o 3,4 miesiące dłużej).

Wśród 145 nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych przez inwestorów innych niż indywidualni przeważały obiekty mieszkalne dwukondygnacyjne (61 obiektów) i czterokondygnacyjne (34 budynków). Lokale w tych budynkach stanowiły odpowiednio 3,9% i 49,3% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie innym niż indywidualne, a pod względem kubatury porównywalnie 6,7% i 46,3%. Inwestorzy (wyłączając osoby fizyczne) postawili głównie na budynki jednomieszkaniowe (73 obiekty) oraz o trzech i więcej mieszkaniach (70 budynków), których przeciętna kubatura wynosiła odpowiednio 605,3 m³ i 8466,4 m³, a lokale w tych budynkach stanowiły 3,2% i 96,6% liczby realizowanych przez nich mieszkań.

W 2013 r. jedyną metodą wznoszenia nowych budynków mieszkalnych była udoskonalona metoda tradycyjna.

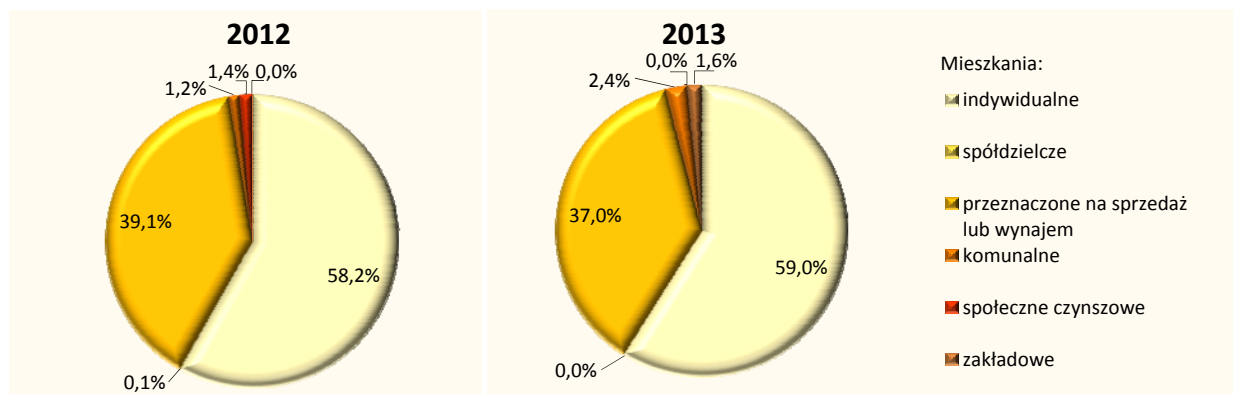
POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ROZPOCZĘTE BUDOWY

W ciągu minionego roku wydano pozwolenia na budowę 6252 mieszkań, to oznacza spadek o 15,5% w stosunku do poprzedniego roku. W Polsce wydano pozwolenia na budowę 138,7 tys. lokali i było to o 16,0% mniej niż w 2012 r. Większość pozwoleń na budowę w Kujawsko-Pomorskim (59,0%) dotyczyło osób fizycznych – 3684 lokale, spadek liczby pozwoleń w skali roku o 14,4%. W porównaniu z ub. rokiem wydano pozwolenia na budowę mniejszej liczby mieszkań również w przypadku budownictwa na sprzedaż lub wynajem (2315 lokali), tj. spadek o 19,9%, a wzrost odnotowano w budownictwie komunalnego (153 lokale; o 71,9% więcej). Ponadto wydano pozwolenia na budowę 100 mieszkań zakładowych (w 2012 r. nie było wydanych pozwoleń na takie lokale). Nie odnotowano żadnego wydanego pozwolenia na budowę mieszkań spółdzielczych.

TABL. 3. Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia oraz mieszkania, których budowę rozpoczęto według form własności w 2013 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia			Mieszkania, których budowę rozpoczęto		
	2013	2012=100	w odsetkach	2013	2012=100	w odsetkach
Ogółem	6252	84,5	100,0	5869	97,1	100,0
Indywidualne	3684	85,6	59,0	3453	88,1	58,8
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2315	80,1	37,0	2257	118,1	38,5
Komunalne (gminne)	153	171,9	2,4	110	107,8	1,9
Spółeczne czynszowe	–	x	x	48	61,5	0,8
Zakładowe	100	x	1,6	1	3,0	0,0

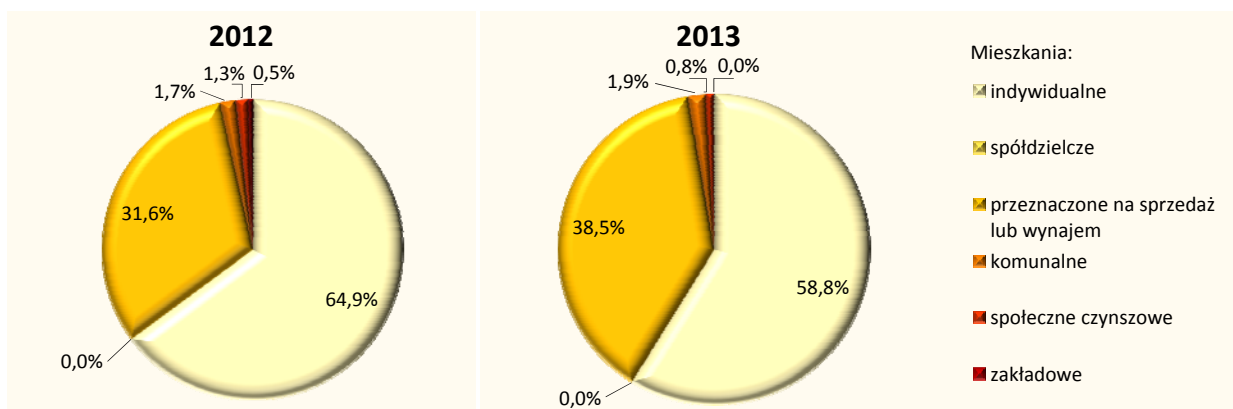
Struktura mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia według inwestorów





W 2013 r. w porównaniu z rokiem poprzednim zmniejszyła się o 2,9% liczba **mieszkań, których budowę rozpoczęto** i osiągnęła poziom 5869 lokali (*w Polsce rozpoczęto budowę 127,4 tys. mieszkań, czyli o 10,2% mniej niż w 2012 r.*). W województwie kujawsko-pomorskim osoby fizyczne rozpoczęły budowę 3453 mieszkań (58,8% ogółu), co oznacza spadek o 11,9% w skali roku. Mniej niż w 2012 r. rozpoczęto także budów mieszkań społecznych czynszowych (48 mieszkań; 0,8% udziału) – o 38,5% mniej i zakładowych (1 lokal; 0,0% udziału) – o 97,0% mniej. Zwiększyła się natomiast liczba zaczętych inwestycji w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (2257 mieszkań; 38,5% udziału) – o 18,1% więcej niż w roku poprzednim oraz komunalnym (110; 1,9% udziału) – o 7,8% więcej. W 2013 r. nie rozpoczęto budów mieszkań spółdzielczych.

Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według inwestorów



Autor opracowania i redakcja techniczna: *Agnieszka Krautforst-Kłoszewska*
 Redakcja merytoryczna: *Paulina Goldiszewicz-Cyl*
 Skład i grafika komputerowa: *Jacek Pruski*
 Kujawsko-Pomorski Ośrodek Badań Regionalnych – pod kierunkiem Małgorzaty Rybak
 Informatorium: e-mail InformatoriumUSB DG@stat.gov.pl, tel. 52 3669400