

Tomasz Żelawski

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w latach 2005-2008

Problemy Rozwoju Miast 6/3, 76-85

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W POLSCE W LATACH 2005-2008¹

Abstrakt. W artykule zawarto ocenę budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2005-2008. Analiza w szczególności obejmuje ekonomiczno-organizacyjne aspekty budownictwa w zakresie jego wielkości, struktury inwestorskiej oraz metod wznoszenia domów. Przedstawia również wskaźniki nasilenia budownictwa mieszkaniowego, obrazujące warunki zamieszkiwania w układzie terytorialnym.

Słowa kluczowe: budownictwo wielorodzinne i indywidualne, struktura inwestorska, cykl budowy, powierzchnia użytkowa mieszkań, wskaźniki nasilenia budownictwa.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w Polsce w 2008 r. oddano do użytku 165,2 tys. mieszkań, tj. o prawie 24% więcej niż w roku 2007 oraz o ok. 43-45% więcej niż w latach 2005-2006. W budynkach indywidualnych zostało oddanych do użytku 83,3 tys. mieszkań, natomiast w budynkach wielorodzinnych 81,9 tys. mieszkań. Oznaczało to, że w domach indywidualnych było o ponad 16% mieszkań więcej niż w 2007 r., natomiast w domach wielorodzinnych o blisko 32% mieszkań więcej niż rok wcześniej.

W miastach oddano do eksploatacji 110,2 tys. mieszkań (o prawie 25% więcej niż w roku poprzednim), a na wsi 55,0 tys. mieszkań (o ponad 21% więcej niż w 2007 r.). Na 1000 mieszkańców oddano do eksploatacji 4,3 mieszkania, z tego w miastach przeciętnie 4,7 mieszkania, a na wsi 3,7 mieszkania.

Ogólna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do eksploatacji w 2008 r. wyniosła blisko 17,2 mln m², z tego w domach indywidualnych 11,8 mln m², a w domach wielorodzinnych 5,4 mln m², tj. około 31% ogólnej powierzchni użytkowej wybudowanych mieszkań. Przeciętna powierzchnia mieszkań w oddawanych do eksploatacji domach indywidualnych wynosiła niecałe 142 m² i była prawie 2,2 razy większa od przeciętnego mieszkania wybudowanego w domu wielorodzinnym, o przeciętnej powierzchni 65,4 m².

W budownictwie wielorodzinnym od kilku lat utrzymuje się tendencja do stałego wzrostu liczby mieszkań oddawanych do eksploatacji przez deweloperów. W 2008 r. było to już prawie 67 tys., a więc o 21 tys. mieszkań więcej niż w 2007 r. Na drugim miejscu było budownictwo spółdzielcze, które wykazało niewielką tendencję do wzrostu. W 2008 r. spółdzielnie oddały do eksploatacji 8,6 tys. mieszkań (o 0,4 tys. więcej niż w 2007 r.).

Towarzystwa budownictwa społecznego wybudowały w 2008 r. zaledwie 3,2 tys. mieszkań (o 2,1 tys. mniej niż w 2007 r.), natomiast gminy 2,7 tys. mieszkań komunalnych,

¹ Na podstawie opracowania GUS *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2008 r.*, GUS, Warszawa 2009 oraz lata wcześniejsze.

tj. o blisko 0,2 tys. więcej niż w 2007 r. Łączna liczba oddanych do użytku mieszkań o umiarkowanym czynszu (TBS i komunalne) wyniosła 5,9 tys. i było to o 1,9 tys. mniej niż przed rokiem. Należy podkreślić, że w grupie budownictwa wielorodzinnego łączny udział mieszkań komunalnych i TBS zmniejszył się z 12,5% do zaledwie 7,2%. Natomiast budownictwo zakładów pracy (głównie dla potrzeb kadry kierowniczej) zwiększyło się półtorakrotnie (z około 400 w 2006 r. do blisko 600 mieszkań w 2008 r.).

Według danych GUS na koniec 2008 r. w budowie było ponad 687 tys. mieszkań, głównie w domach indywidualnych, tj. o około 1,5% więcej niż na koniec poprzedniego roku. Można sądzić, że znaczna część mieszkań tzw. w budowie to mieszkania ukończone i zamieszkane, lecz formalnie niezgłoszone.

Rok 2008 charakteryzował się dalszym wzrostem budownictwa mieszkaniowego w miastach, zarówno mieszkań oddawanych do użytku w domach wielorodzinnych, jak i w domach jednorodzinnych. W stosunku do roku poprzedniego wzrost ten w budownictwie wielorodzinnym wyniósł prawie 32%, natomiast w budownictwie indywidualnym ponad 16% (tab. 1).

Tabela 1. Budownictwo mieszkaniowe w 2005, 2006, 2007 i 2008 r. w podziale na wielorodzinne i indywidualne oraz na miasto i wieś (w tys. mieszkań)

Mieszkania	Wybudowane mieszkania w tys.				2008 2007 = 100
	2005	2006	2007	2008	
Ogółem	114,1	115,2	133,8	165,2 ^{1/}	123,5
w tym w domach					
wielorodzinnych	50,8	57,6	62,2	81,9	131,7
indywidualnych	63,3	57,6	71,6	83,3	116,3
Na terenach miast ogółem	77,7	80,1	88,4	110,2	124,7
w tym w domach					
wielorodzinnych	48,0	54,5	58,7	77,9	132,7
indywidualnych	29,7	25,6	29,7	32,3	108,6
Na terenach wsi ogółem	36,4	35,1	45,4	55,0	121,1
w tym w domach					
wielorodzinnych	2,8	3,1	3,5	4,0	114,3
indywidualnych	33,6	32,0	41,9	51,0	121,7

^{1/} Z tego około 9,2 tys. mieszkań w budynekach starszych.

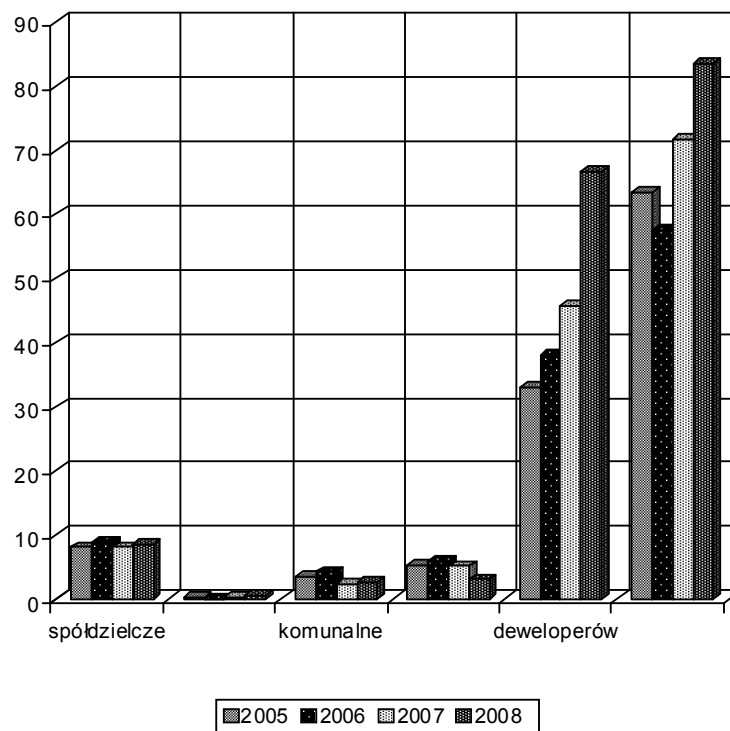
W porównaniu z poprzednimi latami struktura inwestorska budownictwa wielorodzinnego w 2008 r. uległa istotnym zmianom. Polegały one na znacznym wzroście udziału budownictwa deweloperów oraz spadku udziału budownictwa spółdzielczego, TBS i komunalnego (tab. 2).

Od wielu lat dominującą metodą wznoszenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych jest metoda tradycyjna udoskonalona. Metodą tą w latach 2005-2008 wybudowano przeciętnie w skali roku ponad 80% ogólnej kubatury budynków. Na drugim miejscu była metoda monolityczna, którą zbudowano blisko 17% ogółu mieszkań. Pozostałe 3% kubatury wzniesiono w innych technologiach (wielka płyta, wielki blok itd.). Również w budownictwie indywidualnym dominowała tradycyjna metoda budowy.

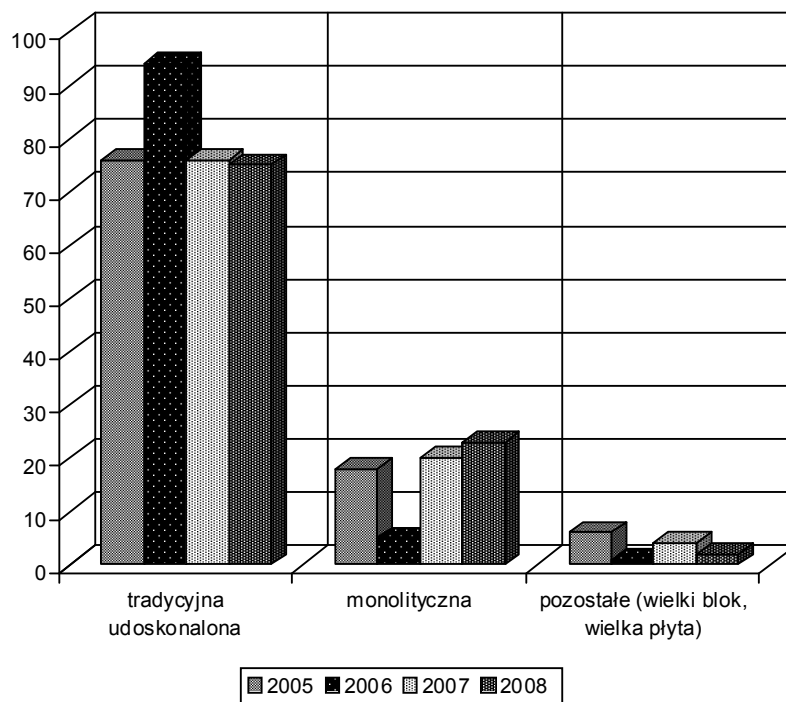
Tabela 2. Mieszkania oddane do eksploatacji w 2005, 2006, 2007 i 2008 r. według grup inwestorów

Inwestorzy	Mieszkania w tys.				2008 2007 = 100
	2005	2006	2007	2008	
Ogółem	114,1	115,2	133,8	165,2	123,5
Osoby prawne	50,8	57,6	62,2	81,9	131,7
spółdzielnie	8,2	9,0	8,2	8,6	104,9
zakłady pracy	0,5	0,2	0,4	0,6	150,0
komunalni	3,6	4,4	2,5	2,7	108,0
TBS	5,4	6,0	5,3	3,2	60,4
deweloperzy	33,1	38,0	45,7	66,7	146,0
Osoby fizyczne	63,3	57,6	71,6	83,3	116,3

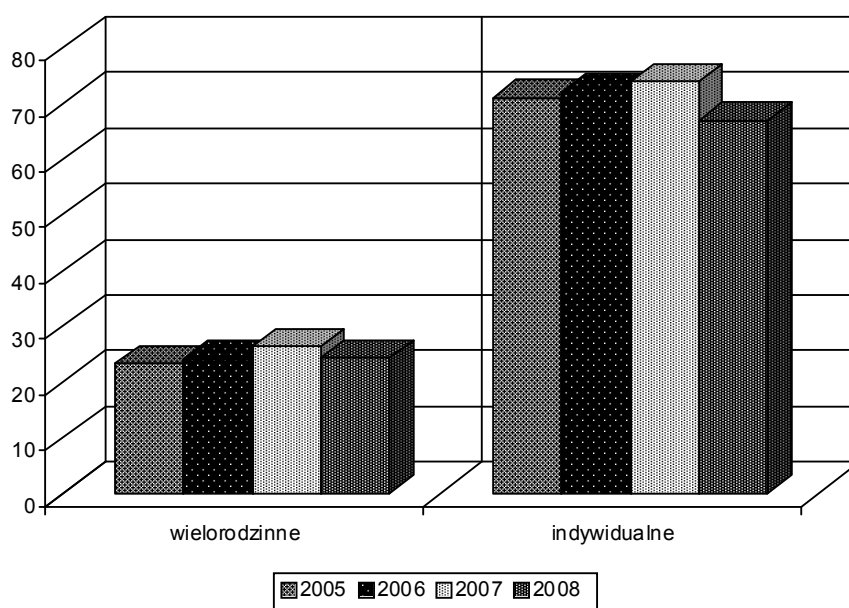
W latach 2005-2008 przeciętny średnioroczny cykl budowy domów wielorodzinnych trwał od 23,3 do 26,3 miesiąca. Okres między rozpoczęciem budowy domu indywidualnego i datą zgłoszenia oddania go do eksploatacji wynosił w tym samym okresie od 67 do 74 miesięcy. Z reguły nie wynika to z rzeczywistego cyklu budowy, lecz z jednej strony z korzyści fiskalnych z niezgłaszania budynku jako ukończonego, a z drugiej strony z braku uregulowań prawnych skłaniających inwestora do zgłaszania inwestycji jako zakończonej w chwili zdatowności domu do użytkowania.



Ryc. 1. Mieszkania oddane do użytku w latach 2005-2008 według grup inwestorów (w tys.)



Ryc. 2. Struktura metod wznoszenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych w latach 2005-2008 (w %)



Ryc. 3. Przeciętny cykl budowy domów wielorodzinnych i indywidualnych w latach 2005-2008 (w miesiącach)

Powierzchnia mieszkań budowanych w domach wielorodzinnych od lat jest relatywnie mała, chociaż w 2008 r. przekroczyła 65 m². Wzrost ten był związany przede wszystkim z budowaniem coraz większych mieszkań przez deweloperów. Średnia wielkość mieszkań budowanych przez osoby fizyczne nie zmienia się od kilku lat i wynosi 140-143 m² (tab. 3).

Negatywnym zjawiskiem występującym w 2008 r. było po raz pierwszy od kilku lat znaczne obniżenie liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Według danych GUS w 2008 r. rozpoczęto budowę blisko 175 tys. mieszkań, to jest o około 10 tys. mniej niż w 2007 r. Było to przede wszystkim spowodowane dużo mniejszą aktywnością deweloperów, którzy rozpoczęli budowę około 67 tys. mieszkań w ramach budownictwa wielorodzinnego, tj. o ok. 15% mniej niż przed rokiem. Natomiast osoby fizyczne zwiększyły liczbę rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych o ok. 5% (tab. 4).

Należy podkreślić, że rok 2008 był wyjątkowy w zakresie budownictwa mieszkaniowego. W stosunku do 2007 r. wielkość budownictwa mieszkaniowego wzrosła we wszystkich 16 województwach. Od wielu lat najwięcej mieszkań budowanych jest w woj. mazowieckim. W 2008 r. w tym województwie oddano do eksploatacji 38,2 tys., tj. ok. 23% ogólnej liczby mieszkań wybudowanych w Polsce, w tym w Warszawie ok. 19 tys. mieszkań, o ponad 3 tys. więcej niż w 2007 r. Na drugim miejscu znalazło się woj. wielkopolskie z 16,3 tys., na trzecim małopolskie z 16,0 tys., a na czwartym pomorskie z 14,4 tys. mieszkań.

Tabela. 3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do eksploatacji według grup inwestorów w latach 2005-2008

Inwestorzy	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²			
	2005	2006	2007	2008
Ogółem	105,3	103,9	105,6	104,0
Osoby prawne	59,0	60,6	63,2	65,4
spółdzielnie	56,4	58,3	55,9	59,2
zakłady pracy	64,7	79,3	72,0	65,9
komunalni	44,1	41,3	44,7	44,9
TBS	50,1	50,1	50,6	50,0
deweloperzy	62,6	64,6	67,0	67,8
Osoby fizyczne	142,5	143,0	142,2	141,9

Tabela. 4. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2005-2008 (w tys.) w podziale inwestorskim

Inwestorzy	Mieszkania, których budowę rozpoczęto (w tys.)			
	2005	2006	2007	2008
Ogółem	102,0	138,0	185,1	174,7
Osoby prawne	43,2	68,6	93,4	78,4
spółdzielnie	7,5	8,3	8,7	5,7
deweloperzy	28,9	53,0	78,7	67,0
TBS	4,1	4,1	3,5	3,0
komunalni	2,5	2,9	2,1	2,2
zakład pracy	0,2	0,3	0,4	0,3
Osoby fizyczne	58,8	69,4	91,7	96,3

Podobnie jak w poprzednich latach najmniej mieszkań oddano do użytku w woj. opolskim – 1,8 tys., a następnie w świętokrzyskim – 2,7 tys. i lubuskim – 4,2 tys. Najwyższy przyrost budownictwa wystąpił w woj. dolnośląskim (o 37%), kujawsko-pomorskim (blisko 36%) i lubelskim (około 31%) (tab. 5).

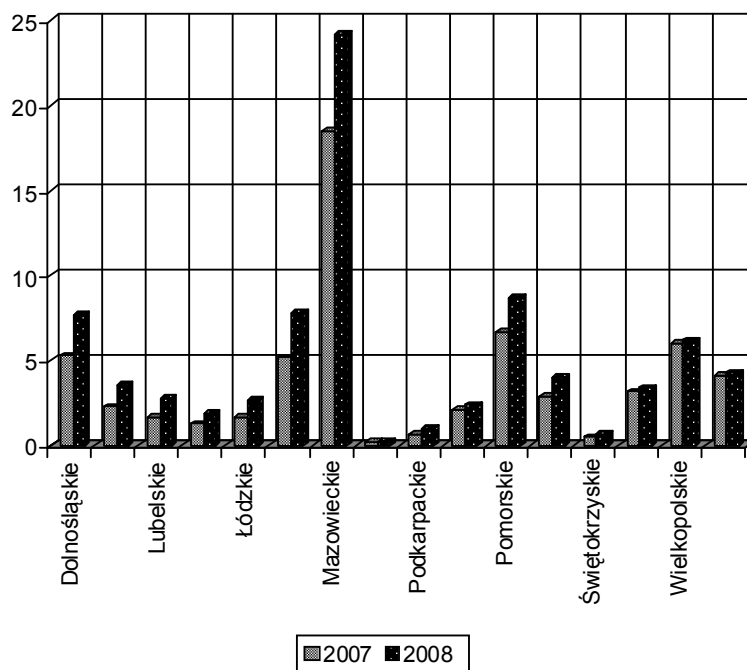
Tabela 5. Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji w 2008 r. według województw w podziale na budownictwo wielorodzinne i indywidualne

Województwo	Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji (w tys.)					
	ogółem	2007=100	wielorodzinne	2007=100	indywidualne	2007=100
dolnośląskie	12,5	137	7,7	145	4,8	126
kujawsko-pomorskie	7,6	136	3,6	157	4,0	121
lubelskie	7,4	130	2,8	165	4,6	115
lubuskie	4,2	131	1,9	158	2,3	115
łódzkie	7,4	125	2,7	159	4,7	112
małopolskie	16,0	129	7,8	150	8,2	114
mazowieckie	38,2	126	24,2	131	14,0	120
opolskie	1,8	129	0,2	100	1,6	133
podkarpackie	5,6	106	1,0	143	4,6	100
podlaskie	5,0	125	2,4	114	2,6	137
pomorskie	14,4	123	8,7	130	5,7	114
śląskie	12,2	116	4,0	138	8,2	108
świętokrzyskie	2,7	117	0,7	140	2,0	111
warmińsko-mazurskie	6,8	117	3,4	106	3,4	131
wielkopolskie	16,3	114	6,2	103	10,1	122
zachodniopomorskie	7,0	108	4,3	105	2,7	113

Źródło: *Budownictwo mieszkaniowe 2008 r.*, GUS, Warszawa 2009.

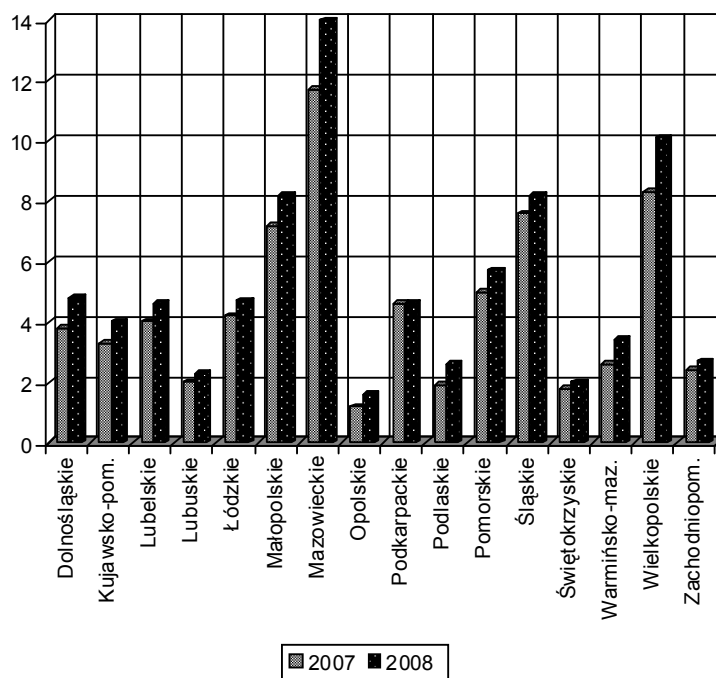
W dalszym ciągu między województwami występują duże różnice w wielkości realizowanego budownictwa wielorodzinnego. Pod względem liczby wybudowanych mieszkań od kilku lat dominuje woj. mazowieckie, w którym w 2008 r. oddano do eksploatacji 24,2 tys. mieszkań. Na drugim miejscu utrzymało się woj. pomorskie (8,7 tys.), a na kolejnych miejscach znalazły się: małopolskie (7,8 tys.), dolnośląskie (7,7 tys.) i wielkopolskie (6,2 tys.). W stosunku do roku 2007 największy wzrost wystąpił w województwach: lubelskim (o 65%), łódzkim (o 59%), lubuskim (o 58%) i kujawsko-pomorskim (o 57%). W przypadku woj. opolskiego wielkość budownictwa wielorodzinnego utrzymała się na poziomie poprzedniego roku, natomiast minimalny wzrost wystąpił w warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim (3-6%) (ryc. 4).

Również w zakresie budownictwa indywidualnego na pierwszym miejscu utrzymało się woj. mazowieckie, w którym w 2008 r. oddano do eksploatacji 14,0 tys. mieszkań w budynkach jednorodzinnych. W woj. wielkopolskim wybudowano 10,1 tys. takich mieszkań, a w małopolskim i śląskim po 8,2 tys. Najmniej mieszkań znajdujących się w budynkach indywidualnych wybudowano w województwach: świętokrzyskim – 2,0 tys., lubuskim – 2,3 tys., podlaskim – 2,6 tys. i zachodniopomorskim – 2,7 tys. zł. W pozostałych ośmiu województwach wielkość budownictwa indywidualnego wyniosła od 3,4 tys. do 5,7 tys.



Ryc. 4. Mieszkania oddane do użytku w budownictwie wielorodzinnym w 2007 i 2008 r. w układzie wojewódzkim (w tys.)

Należy podkreślić, że w stosunku do poprzedniego roku w 15 z 16 województw wystąpił przyrost liczby wybudowanych mieszkań w domach indywidualnych typu jednorodzinne. Wyjątek stanowiło woj. podkarpackie, w którym ten rodzaj budownictwa utrzymał się na poziomie 2007 r. (ryc. 5).



Ryc. 5. Mieszkanie oddane do użytku w budynkach indywidualnych w 2007 i 2008 r. w układzie wojewódzkim (w tys.)

Wskaźniki nasilenia budownictwa mieszkaniowego w latach 2005-2008 zostały przedstawione w tabeli 6. Wynika z niej, że najlepiej pod tym względem przedstawiała się sytuacja w 2008 r.

Pod względem nasilenia budownictwa, tj. liczby wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców, w 2008 r. województwa można podzielić na trzy grupy: o nasileniu stosunkowo dużym, średnim i małym:

- do grupy I zaliczono województwa o nasileniu ponad 5 budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców, były to dwa województwa: mazowieckie i pomorskie (tak samo jak w 2007 r.);
- do grupy II zaliczono województwa o nasileniu 3-5 mieszkań na 1000 mieszkańców; było to 9 województw: dolnośląskie, kujawsko-pomorskie, lubelskie, lubuskie, małopolskie, podlaskie, warmińsko-mazurskie, wielkopolskie i zachodniopomorskie (o dwa więcej niż w 2007 r.);
- do grupy III zaliczono województwa o nasileniu mniej niż 3 mieszkania na 1000 mieszkańców; w tej grupie było 5 województw: łódzkie, opolskie, podkarpackie, śląskie i świętokrzyskie (o dwa mniej niż w 2007 r.).

Tabela 6. Wskaźniki nasilenia budownictwa mieszkaniowego w latach 2005-2008

Rok	Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji	
	na 1000 mieszkańców	na 1000 zawartych małżeństw
2005	3,0	551
2006	3,0	509
2007	3,5	537
2008	4,3	643

Jednym ze wskaźników obrazujących sytuację mieszkaniową jest również liczba budowanych mieszkań na 1000 zawieranych małżeństw. Należy podkreślić, że w obecnie istniejących warunkach wskaźnik ten nie w pełni obrazuje tę sytuację. Wynika to przede wszystkim z tego, że szczególnie w dużych i średnich miastach mieszka wspólnie coraz więcej osób pozostających ze sobą w tzw. związkach nieformalnych.

W przypadku wskaźnika określającego liczbę wybudowanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw, w 2008 r. można wydzielić trzy grupy województw:

- do grupy I, w której wybudowano najwięcej mieszkań (700 i więcej), zalicza się 3 województwa: małopolskie, mazowieckie i pomorskie;
- do grupy II, w której wskaźnik ten kształtował się na średnim poziomie (400-699 mieszkań), zalicza się województwa: dolnośląskie, kujawsko-pomorskie, lubelskie, lubuskie, łódzkie, podlaskie, warmińsko-mazurskie, wielkopolskie i zachodniopomorskie;
- do grupy III, w której wybudowano najmniej mieszkań (poniżej 400), zalicza się województwa: opolskie, podkarpackie, śląskie i świętokrzyskie.

Uważa się, że zaspokojenie potrzeb występuje przy wskaźniku 700 mieszkań na 1000 zawieranych małżeństw. W Polsce w 2008 r. średni wskaźnik wyniósł 643 i był wyższy niż rok wcześniej o 106 mieszkań.

Dokonując próby podsumowania zjawisk zachodzących w budownictwie mieszkaniowym w Polsce w latach 2005-2008, należy przede wszystkim zwrócić uwagę na:

- stały wzrost liczby oddawanych do eksploatacji mieszkań, związany w dużym stopniu z wielkością budownictwa realizowanego przez deweloperów,
- dominującą od wielu lat tradycyjną udoskonaloną metodę wznoszenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych, metodą tą wybudowano ponad 80% ogólnej kubatury budynków,
- przeciętny średnioroczny cykl budowy domów wielorodzinnych trwający od 23 do 26 miesięcy, a w przypadku domów indywidualnych od 67 do 74 miesięcy,

Tabela 7. Budownictwo mieszkaniowe według wskaźników nasilenia w 2008 r. województwami

Województwo	Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji		
	ogółem w tys.	na 1000 mieszkańców	na 1000 zawartych małżeństw
Ogółem	165,2	4,3	643
dolnośląskie	12,5	4,3	665
kujawsko-pomorskie	7,6	3,7	531
lubelskie	7,4	3,4	493
lubuskie	4,2	4,2	609
łódzkie	7,4	2,9	463
małopolskie	16,0	4,9	721
mazowieckie	38,2	7,3 ^{a/}	1113
opolskie	1,8	1,7	290
podkarpackie	5,6	2,7	394
podlaskie	5,0	4,2	625
pomorskie	14,4	6,5	917
śląskie	12,2	2,6	396
świętokrzyskie	2,7	2,1	310
warmińsko-mazurskie	6,8	4,8	680
wielkopolskie	16,3	4,8	663
zachodniopomorskie	7,0	4,1	614

^{a/} W tym Warszawa 11,2; mazowieckie bez Warszawy – 5,5.

Źródło: *Budownictwo mieszkaniowe 2008 r.* GUS, Warszawa 2009.

- średnią powierzchnię budowanych mieszkań w domach wielorodzinnych w granicach 59-65 m² p.u. z tendencją do wzrostu i średnią wielkość mieszkań budowanych przez osoby fizyczne, utrzymującą się od kilku lat na tym samym poziomie 140-143 m² p.u.,
- w układzie terytorialnym od szeregu lat zdecydowanie najwięcej mieszkań buduje się w woj. mazowieckim, co jest związane z wielkością budownictwa mieszkaniowego w aglomeracji warszawskiej,
- utrzymujący się wzrost wskaźników nasilenia budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 1000 ludności oraz na 1000 zawartych małżeństw.

Można przypuszczać, że znaczne obniżenie liczby rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych w 2008 r. będzie miało negatywny wpływ na wielkość budownictwa mieszkaniowego w ciągu najbliższych 2-3 lat.

Literatura

1. *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2008 r.* GUS, Warszawa 2009.
2. *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2007 r.* GUS, Warszawa 2008.
3. *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2006 r.* GUS, Warszawa 2007.
4. *Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2005 r.* GUS, Warszawa 2006.
5. *Informacje o mieszkalnictwie, wyniki monitoringu za 2006 r.*, IRM, Kraków 2007.
6. *Informacje o mieszkalnictwie, wyniki monitoringu za 2008 r.*, IRM, Kraków 2009.

HOUSING DEVELOPMENT IN POLAND IN 2005-2008

Abstract. The article contains evaluation of the housing development in Poland in 2005-2008. The analysis includes, in particular, economic and organizational aspects of housing projects as regards their size, investors' structure, and methods of construction. It also presents rates of housing development intensification, which illustrate living conditions in a territorial arrangement.

Key words: multi- and single-family housing development, investors' structure, construction cycle, usable area of flats, rates of housing development intensification.

Dr Tomasz Żelawski
Instytut Rozwoju Miast, Kraków