

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM W 2007 R.

Wrocław, lipiec 2008 r.

Podstawowe definicje

1. Informacje o **budownictwie mieszkaniowym** dotyczą mieszkań w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych i o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz w częściach dobudowanych lub nadbudowanych do istniejących budynków, jak również mieszkań uzyskiwanych z przebudowy (pomieszczeń niemieszkalnych lub mieszkań większych na mniejsze). Dane nie uwzględniają liczby pomieszczeń oddanych do użytkowania, które nie stanowią odrębnego mieszkania.
2. **Mieszkanie** jest to 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, spiżarnia, 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.
3. Przez **powierzchnię użytkową mieszkania** rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu lub budynku mieszkalnym, w którym znajduje się tylko jedno pomieszczenie, tj.: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców (pracownie artystyczne, pomieszczenia rekreacyjne lub hobby) bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej mieszkania powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

W odniesieniu do prezentowanych informacji zastosowano podział na następujące formy budownictwa:

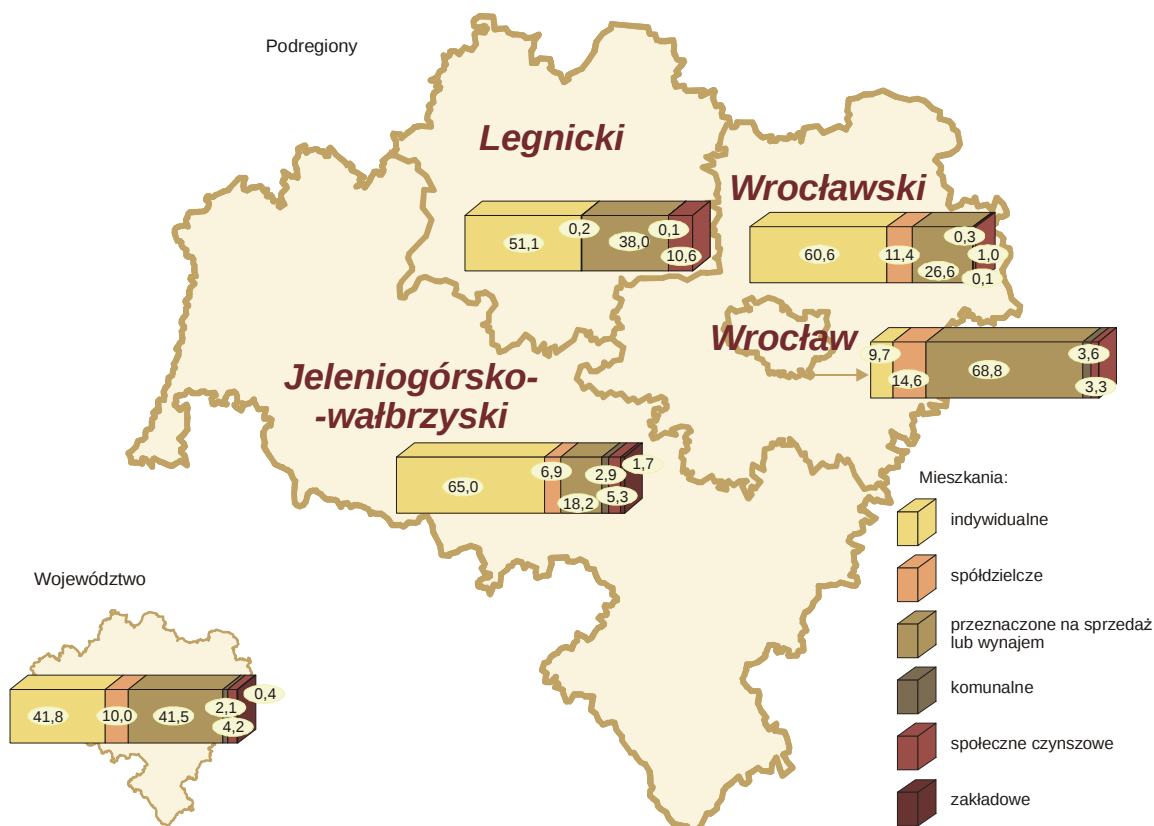
- **Budownictwo indywidualne** - realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nie prowadzące działalności gospodarczej), kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora lub jego pracowników bądź na sprzedaż lub wynajem;
- **Budownictwo spółdzielcze** - realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni;
- **Budownictwo zakładowe** - realizowane przez zakłady pracy sektora publicznego i prywatnego (bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego), z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów;

- **Budownictwo komunalne (gminne)** - głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach - realizowane w całości ze środków gminy;
- **Budownictwo społeczne czynszowe** - realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- **Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem** - realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy developerskie, gminy), bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego. Do tej formy budownictwa zalicza się również budownictwo towarzystw budownictwa społecznego, realizowane w celu osiągnięcia zysku (z wynajmu lokali użytkowych lub z komercyjnej sprzedaży mieszkań) – z przeznaczeniem w całości na budowę domów czynszowych.

* * *

W województwie dolnośląskim w 2007 r. **oddano do użytkowania 9073 mieszkania**, tj. o 94 (1,0%) mieszkania mniej niż w 2006 r. W porównaniu do poprzedniego roku wzrosła liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym o 590 (18,4%), przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem o 153 (4,2%), spółdzielczym o 44 (5,1%) oraz zakładowym o 33 (471,4%). Mniej mieszkań niż przed rokiem przekazano do eksploatacji w budownictwie społecznym czynszowym o 588 (60,9%) i komunalnym o 326 (62,9%).

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania w województwie dolnośląskim według form budownictwa (w %) w 2007 r.

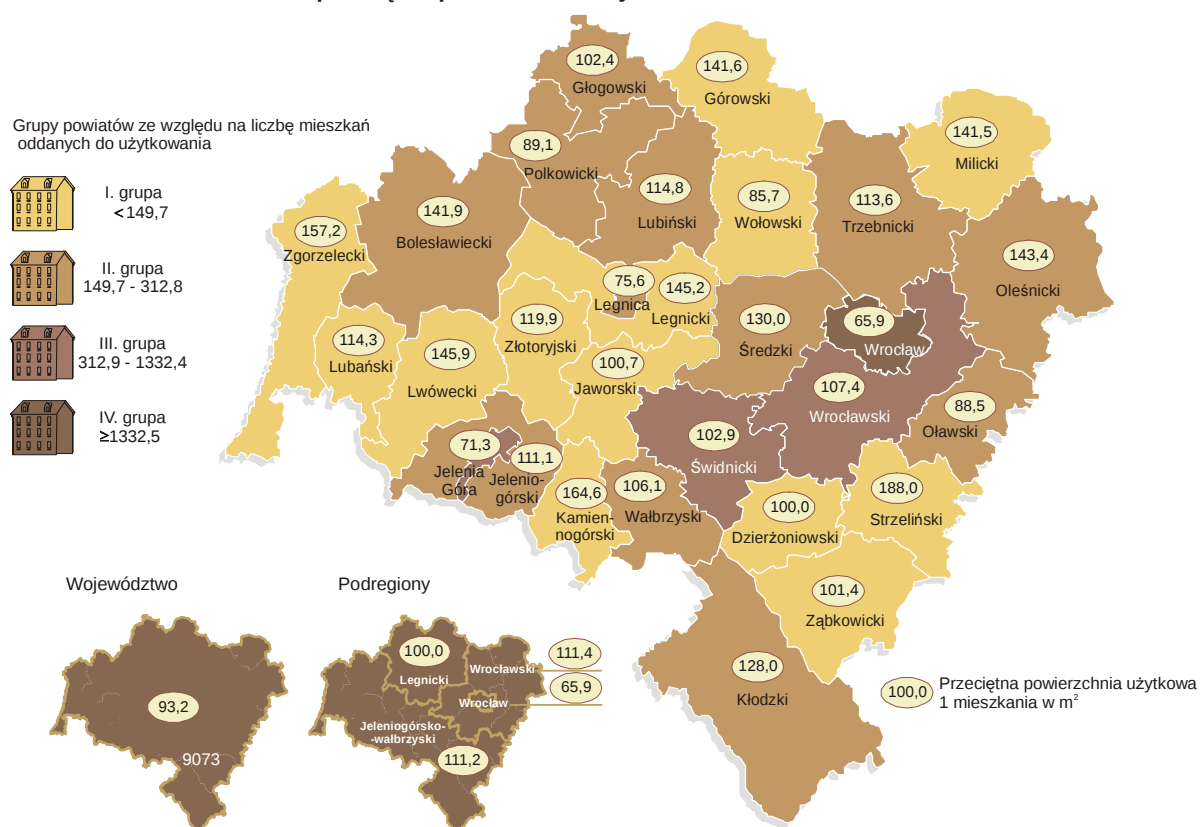


Analiza struktury mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa wykazuje, że w 2007 r. dominowało budownictwo indywidualne (41,8%) oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (41,5%), w 2006 r. odpowiednio 34,9% i 39,4%. Najmniej mieszkań przekazano do użytkowania w budownictwie zakładowym (0,4%) oraz komunalnym (2,1%) – odpowiednio 0,1% i 5,7% w 2006 r.

Do analizy liczby mieszkań oddanych do użytkowania w poszczególnych powiatach województwa dolnośląskiego w 2007 r. wykorzystano metodę trzech średnich. Powiaty województwa dolnośląskiego podzielono na 4 grupy w zależności od ilości mieszkań oddanych do użytkowania w poszczególnym powiecie. Wyodrębniono następujące grupy powiatów:

- I. grupa – liczba mieszkań oddanych do użytkowania: < 149,7
- II. grupa: 149,7 – 312,8
- III. grupa: 312,9 – 1332,4
- IV. grupa: ≥ 1332,5

Powiaty województwa dolnośląskiego według liczby mieszkań oddanych do użytkowania oraz przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w 2007 r.



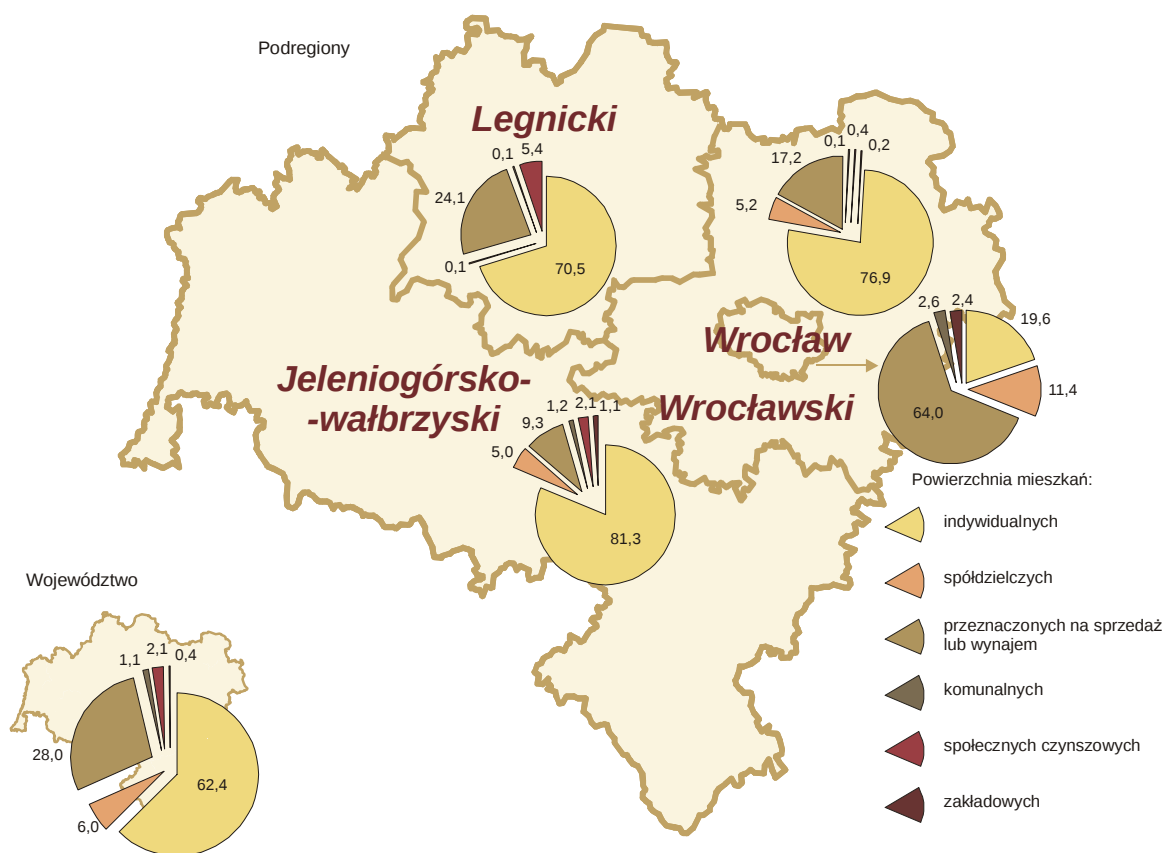
W pierwszej grupie (bardzo mała liczba mieszkań oddanych do użytkowania) znalazły się powiaty: górowski, strzeliński, milicki, kamiennogórski, lwówecki, zgorzelecki, złotoryjski, lubański, legnicki, jaworski, ząbkowicki, wołowski i dzierżoniowski. Natomiast do grupy IV o dużej ilości mieszkań oddanych do użytkowania zaklasyfikowano m. Wrocław.

Mieszkań oddanych do użytkowania we Wrocławiu w porównaniu do 2006 roku było mniej o 1052 (o 24,0%) i stanowiły one 36,7% ogólnej liczby mieszkań przekazanych do użytkowania na obszarze województwa.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w 2007 r. wyniosła 93,2 m² i była większa niż w 2006 r. o 5,5 m², tj. o 6,3%. W budownictwie indywidualnym wyniosła ona 139,2 m² (o 4,6 m², tj. o 3,2 % mniej niż przed rokiem, natomiast w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem 62,8 m² (o 1,4 m², tj. o 2,3% więcej niż przed rokiem). Najmniejszą przeciętną powierzchnię użytkową 1 mieszkania oddanego do użytkowania zanotowano w budownictwie społecznym czynszowym – 47,5 m² (było to mniej o 3,7 m², tj. o 7,2% w porównaniu do 2006 r.).

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na terenie województwa dolnośląskiego w 2007 r. wyniosła 845,6 tys.m², tj. o 42,0 tys. m² (o 5,2%) więcej w porównaniu do roku poprzedniego. Miasto na prawach powiatu Wrocław skupiło 25,9% całkowitej powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania w województwie.

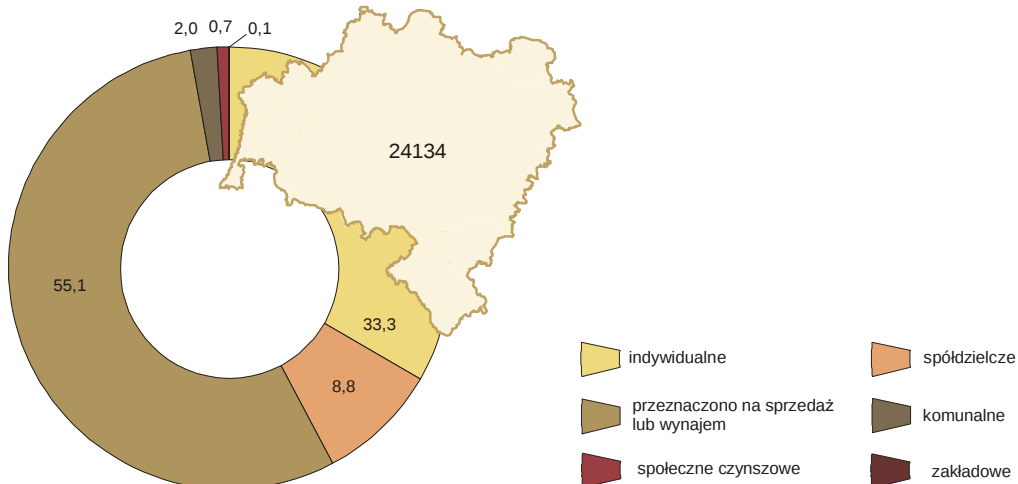
Struktura powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania w województwie dolnośląskim według form budownictwa (w %) w 2007 r.



W 2007 r. wydano **pozwolenia na budowę 24134 mieszkań** w budynkach mieszkalnych i o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, tj. o 7808 (47,8%) więcej niż przed rokiem. Ponad połowę - 13298 (55,1%) stanowiły mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem i było to więcej o 44,7% w porównaniu do poprzedniego roku; udział mieszkań indywidualnych wyniósł 33,3% ogółu.

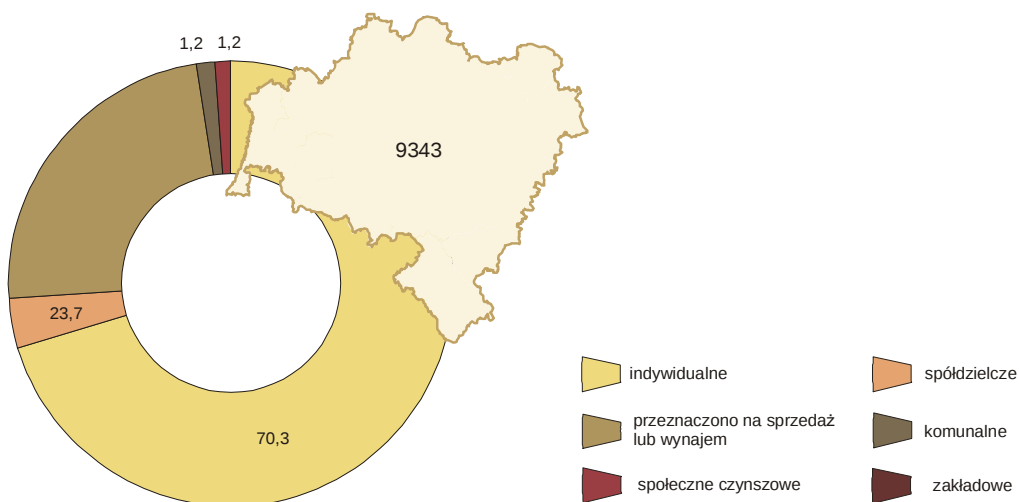
Najwięcej mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia znajdowało się we Wrocławiu (40,8%), powiecie wrocławskim (17,1%) i świdnickim (4,6%), natomiast najmniej w powiecie górowskim (0,2%) oraz złotoryjskim (0,3%).

Struktura mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia w województwie dolnośląskim według form budownictwa (w %) w 2007 r.



Na terenie województwa dolnośląskiego w 2007 r. **rozpoczęto budowę 9343 mieszkań** w budynkach mieszkalnych i o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, tj. o 451 (4,6%) mniej niż przed rokiem, w tym w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – 2213 (o 53,7% mniej niż w 2006 r.) a w budownictwie indywidualnym – 6565 (o 50,8% więcej niż rok wcześniej).

Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto w województwie dolnośląskim według form budownictwa (w %) w 2007 r.



Najwięcej rozpoczętych budów zlokalizowano na terenie powiatu wrocławskiego (22,3%), świdnickiego (7,4%) i oławskiego (7,0%) a najmniej w powiecie górowskim (0,6%) i lwóweckim (0,7%).

Tabl. 1. **MIESZKANIA W BUDYNKACH MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU NIŻ MIESZKALNE
ODDANE DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA ORAZ PODREGIONÓW I POWIATÓW
W 2007 R.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Formy budownictwa					
		indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe	zakładowe
WOJEWÓDZTWO	9073	3791	908	3764	192	378	40
Podregion jeleniogórsko-wałbrzyski	2230	1450	154	406	64	118	38
Powiaty:							
bolesławiecki	174	156	-	-	6	-	12
dzierżoniowski	132	76	-	-	-	56	-
jaworski	108	30	58	-	20	-	-
jeleniogórski	208	174	-	34	-	-	-
kamiennogórski	54	53	-	-	-	-	1
kłodzki	280	237	-	21	12	-	10
lubański	86	62	-	24	-	-	-
lwówecki	55	55	-	-	-	-	-
strzeliński	43	43	-	-	-	-	-
świdnicki	308	149	75	39	6	38	1
wałbrzyski	160	67	21	72	-	-	-
ząbkowicki	113	73	-	14	1	24	1
zgorzelecki	66	66	-	-	-	-	-
złotoryjski	69	50	-	-	19	-	-
Miasto na prawach powiatu Jelenia Góra	374	159	-	202	-	-	13
Podregion legnicki	1179	603	2	448	1	125	-
Powiaty:							
głogowski	220	105	-	115	-	-	-
górowski	18	15	-	3	-	-	-
legnicki	101	92	-	9	-	-	-
lubiński	287	167	-	120	-	-	-
polkowicki	163	81	-	-	1	81	-
wołowski	122	56	-	66	-	-	-
Miasto na prawach powiatu Legnica	268	87	2	135	-	44	-
Podregion wrocławski	2337	1416	266	622	7	24	2
Powiaty:							
milicki	52	52	-	-	-	-	-
oleśnicki	216	215	-	-	-	-	1
oławski	291	156	76	35	-	24	-
średzki	156	138	18	-	-	-	-
trzebnicki	301	209	67	25	-	-	-
wrocławski	1321	646	105	562	7	-	1
Podregion m. Wrocław	3327	322	486	2288	120	111	-

Tabl. 2. **POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W M² W BUDYNKACH MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU NIŻ MIESZKALNE ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA ORAZ PODREGIONÓW I POWIATÓW W 2007 R.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Formy budownictwa					
		indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe	zakładowe
WOJEWÓDZTWO	845606	527851	51085	236387	9162	17945	3176
Podregion jeleniogórsko-wałbrzyski	248007	201578	12487	23031	2976	5182	2753
Powiaty:							
bolesławiecki	24693	23853	-	-	230	-	610
dzierżoniowski	13200	10703	-	-	-	2497	-
jaworski	10875	4373	5789	-	713	-	-
jeleniogórski	23103	21301	-	1802	-	-	-
kamiennogórski	8889	8824	-	-	-	-	65
kłodzki	35852	33462	-	707	569	-	1114
lubański	9833	8554	-	1279	-	-	-
lwówecki	8026	8026	-	-	-	-	-
strzeliński	8085	8085	-	-	-	-	-
świdnicki	31684	23312	3795	2661	293	1471	152
wałbrzyski	16982	9765	2903	4314	-	-	-
ząbkowicki	11453	9200	-	878	33	1214	128
zgorzelecki	10374	10374	-	-	-	-	-
złotoryjski	8275	7137	-	-	1138	-	-
Miasto na prawach powiatu							
Jelenia Góra	26683	14609	-	11390	-	-	684
Podregion legnicki	117928	83127	66	28213	160	6362	-
Powiaty:							
gólgowski	22536	14061	-	8475	-	-	-
górowski	2548	2287	-	261	-	-	-
legnicki	14661	13843	-	818	-	-	-
lubiński	32940	25971	-	6969	-	-	-
polkowicki	14522	9978	-	-	160	4384	-
wołowski	10451	6442	-	4009	-	-	-
Miasto na prawach powiatu							
Legnica	20270	10545	-	7681	-	1978	-
Podregion wrocławski	260396	200187	13433	44883	344	1126	423
Powiaty:							
milicki	7356	7356	-	-	-	-	-
oleśnicki	30978	30810	-	-	-	-	168
oławski	25753	18147	4202	2278	-	1126	-
średzki	20275	19234	1041	-	-	-	-
trzebnicki	34204	27473	2999	3732	-	-	-
wrocławski	141830	97167	5191	38873	344	-	255
Podregion m. Wrocław	219275	42959	25099	140260	5682	5275	-

Tabl. 3. MIESZKANIA W BUDYNKACH MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU NIŻ MIESZKALNE, NA REALIZACJĘ KTÓRYCH WYDANO POZWOLENIA WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA ORAZ PODREGIONÓW I POWIATÓW W 2007 R.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Formy budownictwa					
		indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe	zakładowe
WOJEWÓDZTWO	24134	8041	2118	13298	492	158	27
Podregion jeleniogórsko-wałbrzyski	4804	2371	389	1758	123	137	26
Powiaty:							
bolesławiecki	426	262	4	53	-	83	24
dzierżoniowski	246	184	-	-	14	48	-
jaworski	98	98	-	-	-	-	-
jeleniogórski	946	473	260	213	-	-	-
kamiennogórski	81	73	-	-	2	6	-
kłodzki	334	298	-	-	36	-	-
lubański	90	90	-	-	-	-	-
lwówecki	74	65	-	-	-	-	-
strzeliński	174	134	-	36	4	-	-
świdnicki	1104	250	62	734	58	-	-
wałbrzyski	259	108	63	88	-	-	-
ząbkowicki	83	63	-	18	-	-	2
zgorzelecki	155	155	-	-	-	-	-
złotoryjski	64	64	-	-	-	-	-
Miasto na prawach powiatu							
Jelenia Góra	670	54	-	616	-	-	-
Podregion legnicki	2567	1441	17	1024	85	-	-
Powiaty:							
gólgowski	597	217	3	316	61	-	-
górowski	60	60	-	-	-	-	-
legnicki	277	240	-	21	16	-	-
lubiński	821	360	2	451	8	-	-
polkowicki	252	210	-	42	-	-	-
wołowski	212	110	12	90	-	-	-
Miasto na prawach powiatu							
Legnica	348	244	-	104	-	-	-
Podregion wrocławski	6906	3795	183	2817	89	21	1
Powiaty:							
milicki	102	87	-	-	15	-	-
oleśnicki	874	809	-	-	65	-	-
oławski	744	312	166	245	-	21	-
średzki	380	380	-	-	-	-	-
trzebnicki	684	510	17	147	9	-	1
wrocławski	4122	1697	-	2425	-	-	-
Podregion m. Wrocław	9857	434	1529	7699	195	-	-

Tabl. 4. MIESZKANIA W BUDYNKACH MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU NIŻ MIESZKALNE, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO WEDŁUG FORM BUDOWNICTWA ORAZ PODREGIONÓW I POWIATÓW W 2007 R.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem	Formy budownictwa					
		indywidualne	spółdzielcze	przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	komunalne	społeczne czynszowe	zakładowe
WOJEWÓDZTWO	9343	6565	335	2213	116	112	2
Podregion jeleniogórsko-wałbrzyski	2934	1899	150	834	50	-	1
Powiaty:							
bolesławiecki	222	222	-	-	-	-	-
dzierżoniowski	102	93	-	-	9	-	-
jaworski	77	72	-	5	-	-	-
jeleniogórski	312	272	40	-	-	-	-
kamiennogórski	71	70	-	-	1	-	-
kłodzki	238	222	-	-	16	-	-
lubański	88	88	-	-	-	-	-
lwówecki	64	64	-	-	-	-	-
strzeliński	155	155	-	-	-	-	-
świdnicki	691	242	46	379	24	-	-
wałbrzyski	240	116	64	60	-	-	-
ząbkowicki	79	54	-	24	-	-	1
zgorzelecki	111	111	-	-	-	-	-
złotoryjski	70	70	-	-	-	-	-
Miasto na prawach powiatu							
Jelenia Góra	414	48	-	366	-	-	-
Podregion legnicki	1840	1293	-	401	56	90	-
Powiaty:							
gólogowski	398	173	-	169	56	-	-
górowski	58	58	-	-	-	-	-
legnicki	233	233	-	-	-	-	-
lubiński	541	493	-	48	-	-	-
polkowicki	284	164	-	30	-	90	-
wołowski	154	121	-	33	-	-	-
Miasto na prawach powiatu							
Legnica	172	51	-	121	-	-	-
Podregion wrocławski	4145	3073	168	874	8	21	1
Powiaty:							
milicki	81	71	-	10	-	-	-
oleśnicki	502	502	-	-	-	-	-
oławski	654	338	166	129	-	21	-
średzki	346	341	-	5	-	-	-
trzebnicki	475	412	2	52	8	-	1
wrocławski	2087	1409	-	678	-	-	-
Podregion m. Wrocław	424	300	17	104	2	1	-