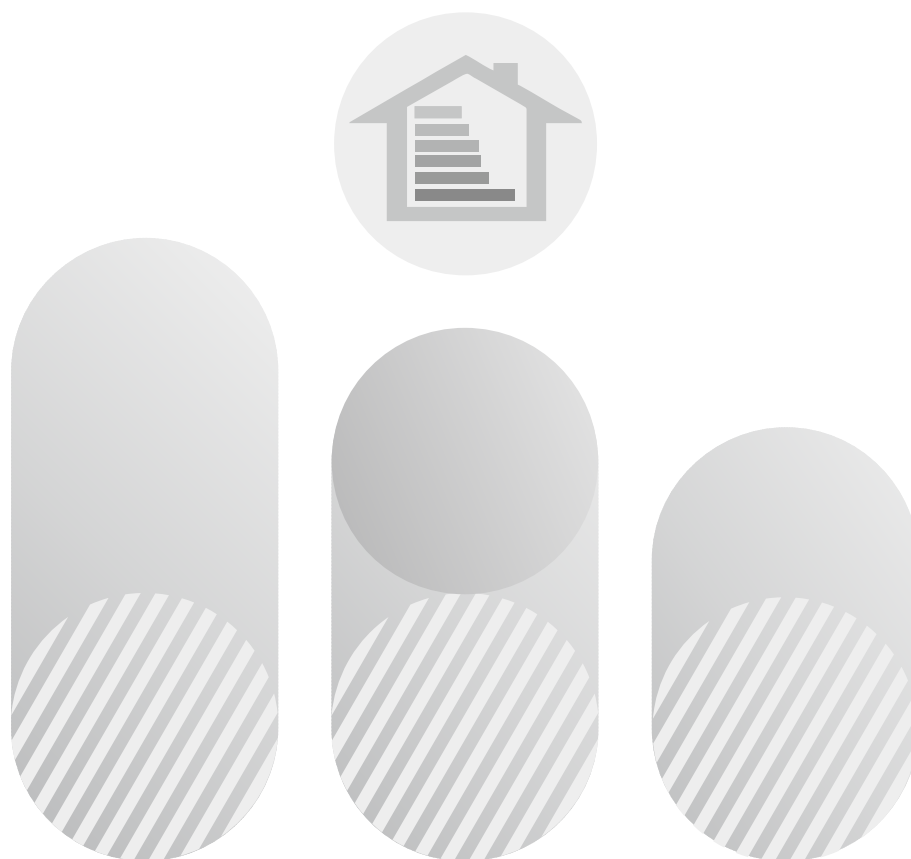




Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2017 r.

Housing Construction I–IV quarter 2017



Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2017 r.

Housing Construction I–IV quarter 2017

Główny Urząd Statystyczny Statistics Poland

Warszawa Warsaw 2018

**Budownictwo mieszkaniowe
I-IV KWARTAŁ 2017 R.**

Residential Construction
I-IV Quarter 2017

MARZEC 2018

Opracowanie merytoryczne

Content-related works

Główny Urząd Statystyczny, Departament Produkcji

Statistics Poland, Production Department

Zespół autorski

Editorial team

Janusz Kobylarz, Izabella Włosińska, Barbara Jędrzejewska, Leszek Hinz

Kierujący

Supervisor

Małgorzata Kowalska

ISSN-0239-2178

Przy publikowaniu danych GUS prosimy o podanie źródła

When publishing Statistics Poland data – please indicate the source

PRZEDMOWA

Efekty budownictwa, które uważane jest za koło zamachowe gospodarki, budzą duże zainteresowanie ekonomistów, bankowców, polityków, przedsiębiorców, samorządów a także samych obywateli. Dlatego też działania aktywizujące rynek budowlany, w tym w szczególności segment budownictwa mieszkaniowego, wymagają monitorowania efektów podejmowanych zamierzeń. Służą temu dane gromadzone w tym obszarze badawczym, które z przyjemnością przedstawiamy Państwu w niniejszej publikacji.

Publikacja „Budownictwo mieszkaniowe” prezentuje syntetyczny przegląd wyników najnowszej edycji badań z zakresu rynku budowlanego w zakresie pozwoleń wydanych na budowę, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz efektów budownictwa mieszkaniowego. Ponadto zawiera tablice w postaci plików Excel, dostępne na stronie internetowej GUS, prezentujące dane według zróżnicowania regionalnego i stanowiące załącznik do niniejszej publikacji.

Zachęcamy jednocześnie do korzystania z pełnego zakresu danych wynikowych dostępnych w serwisach internetowych: Bank Danych Lokalnych, Strateg i Dziedziczne Bazy Wiedzy. Polecamy też nową publikację GUS „Efekty działalności budowlanej w 2017 r.”, która ukaże się w lipcu 2018 r. Zastąpi ona wydawaną dotychczas publikację „Budownictwo – wyniki działalności”.

Przekazując Państwu niniejszą publikację wyrażamy nadzieję, że zawarte w niej informacje okażą się użyteczne dla Odbiorców zainteresowanych rozwojem budownictwa, jak również będą pomocne przy ocenie kierunku i tempa zmian zachodzących w tym sektorze gospodarki .

Dyrektor Departamentu
Produkcji

/-/ Małgorzata Kowalska

SPIS TREŚCI

CONTENTS

| | |
|--|-------|
| Przedmowa | 3 |
| <i>Preface</i> | |
| Objaśnienia znaków umownych..... | 5 |
| <i>Symbols</i> | |
| Synteza | 6 |
| <i>Executive summary</i> | |
| Mieszkania i nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania..... | 7 |
| <i>Dwellings and new residential buildings completed</i> | |
| Budynki mieszkalne rozbudowane..... | 13 |
| <i>Residential buildings expanded</i> | |
| Mieszkania, których budowę rozpoczęto..... | 13 |
| <i>Dwellings in which construction has begun</i> | |
| Mieszkania w budowie..... | 13 |
| <i>Dwellings under construction</i> | |
| Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych..... | 14 |
| <i>Building permits and registrations with a construction project granted for construction of dwellings in new residential buildings</i> | |
| Uwagi metodyczne..... | 15,17 |
| <i>Methodological notes</i> | |

SPIS TABLIC

LIST OF TABLES

| | |
|------------|--|
| Tablica 1 | Mieszkania oddane do użytkowania ogółem <i>Dwellings completed total</i> |
| Tablica 2 | Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie indywidualnym <i>Dwellings completed in the private construction</i> |
| Tablica 2A | Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie indywidualnym przeznaczone na użytek własny inwestora <i>Dwellings completed in the private construction designated for the own use of the investor</i> |
| Tablica 2B | Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie indywidualnym przeznaczone na sprzedaż lub wynajem <i>Dwellings completed in the private construction designated for sale or rent</i> |
| Tablica 3 | Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem <i>Dwellings completed in the construction designated for sale or rent</i> |
| Tablica 4 | Mieszkania oddane do użytkowania przez spółdzielnie mieszkaniowe <i>Dwellings completed in the cooperative construction</i> |
| Tablica 5 | Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie społecznym czynszowym <i>Dwellings completed in the public building society construction</i> |
| Tablica 6 | Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie komunalnym <i>Dwellings completed in the municipal construction</i> |
| Tablica 7 | Mieszkania oddane do użytkowania przez zakłady pracy <i>Dwellings completed in the company construction</i> |
| Tablica 8 | Mieszkania oddane do użytkowania według rodzajów budynków <i>Dwellings completed by types of buildings</i> |
| Tablica 9 | Mieszkania, których budowę rozpoczęto <i>Dwellings in which construction has begun</i> |
| Tablica 10 | Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy mieszkań <i>Building permits and registrations with a construction project granted for construction of dwellings</i> |

ANEKS

ANNEX

| | |
|------------|---|
| Tablica 11 | Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie indywidualnym <i>Dwellings completed in the private construction</i> |
| Tablica 12 | Mieszkania oddane do użytkowania w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem <i>Dwellings completed in the construction designated for sale or rent</i> |

Objaśnienia znaków umownych

Symbols

| Symbol Symbol | Opis Description |
|-----------------------|--|
| Kreska (—) | zjawisko nie wystąpiło <i>magnitude zero</i> |
| Kropka (.) | zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych <i>data not available or not reliable</i> |
| (0,0) | zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05 <i>magnitude not zero, but less than 0.05 of a unit</i> |
| Znak (X) | <p>w tablicach wg form budownictwa w podziale na województwa nie jest możliwe wyliczenie wskaźnika dynamiki w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku, ze względu na to, że na terenie danego województwa nie oddano do użytkowania żadnego mieszkania:</p> <p><i>in the tables by type of construction and voivodships – calculation of indices in comparison with the corresponding period of previous year is not applicable because there was any dwelling completed in that voivodship:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• w przedstawianym okresie (w rubryce poprzedzającej znak „x” występuje znak „-”) <i>in presented period (there is “-“ in the column preceding “x”)</i>• w analogicznym okresie poprzedniego roku (w rubryce poprzedzającej znak „x” występuje wartość liczbowa) <i>in the corresponding period of previous year (there is number in the column preceding “x”)</i> |
| “W tym” „Of which” | oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy <i>indicates that not all the components of the sum are included</i> |

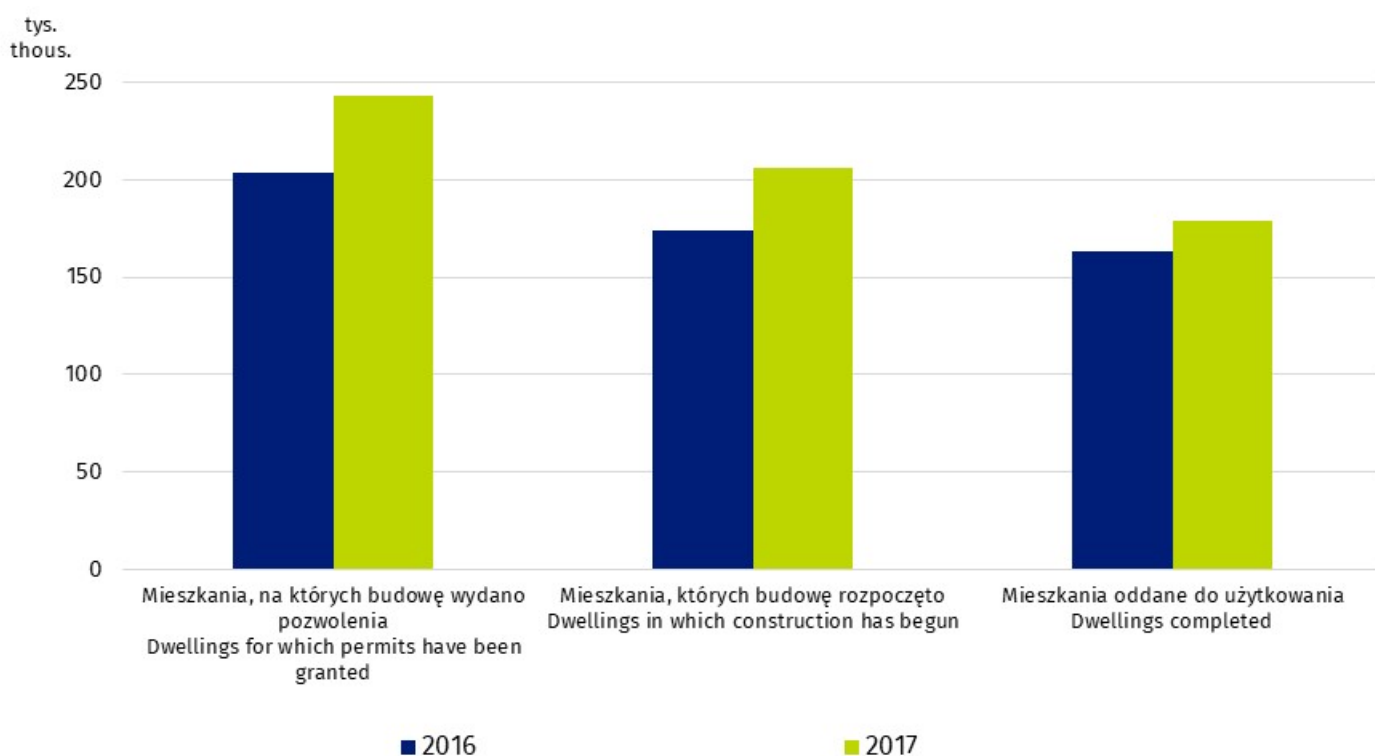
Synteza

W 2017 r., w porównaniu z rokiem 2016, zanotowano wzrost liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia (o 19,1%), których budowę rozpoczęto (o 18,4%) oraz oddanych do użytkowania (o 9,3%).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania w 2017 r. wyniosła 92,7m² · co oznacza nieznaczny spadek (o 1,8m²) w stosunku do 2016 r. Większe mieszkania oddawano do użytkowania w budownictwie zakładowym (76,3m² – wzrost o 13,1m²), spółdzielczym (57,7m² - wzrost o 2,0m²), komunalnym (43,3m² – wzrost o 0,8m²) oraz przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (58,7m² – wzrost o 0,5m²). Mniejsze mieszkania oddawano do użytkowania jedynie w budownictwie indywidualnym (132,7m² – spadek o 1,9m²), społecznym czynszowym (49,2m² – spadek o 1,6m²).

Wykres 1. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia, których budowę rozpoczęto i oddane do użytkowania

Chart 1. Dwellings for which permits have been granted, dwellings in which construction has begun and dwellings completed



Mieszkania i nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania

W 2017 r. oddano do użytkowania 178460 mieszkań, tj. o 15135 mieszkań (o 9,3%) więcej niż w 2016 r., Więcej mieszkań, w stosunku do 2016 r., oddano do użytkowania w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – o 11211 mieszkań, indywidualnym – o 4369 mieszkań oraz społecznym czynszowym – o 146 mieszkań. Spadek liczby mieszkań odnotowano w budownictwie spółdzielczym – o 395 mieszkań, zakładowym – o 164 mieszkania i komunalnym – o 32 mieszkania.

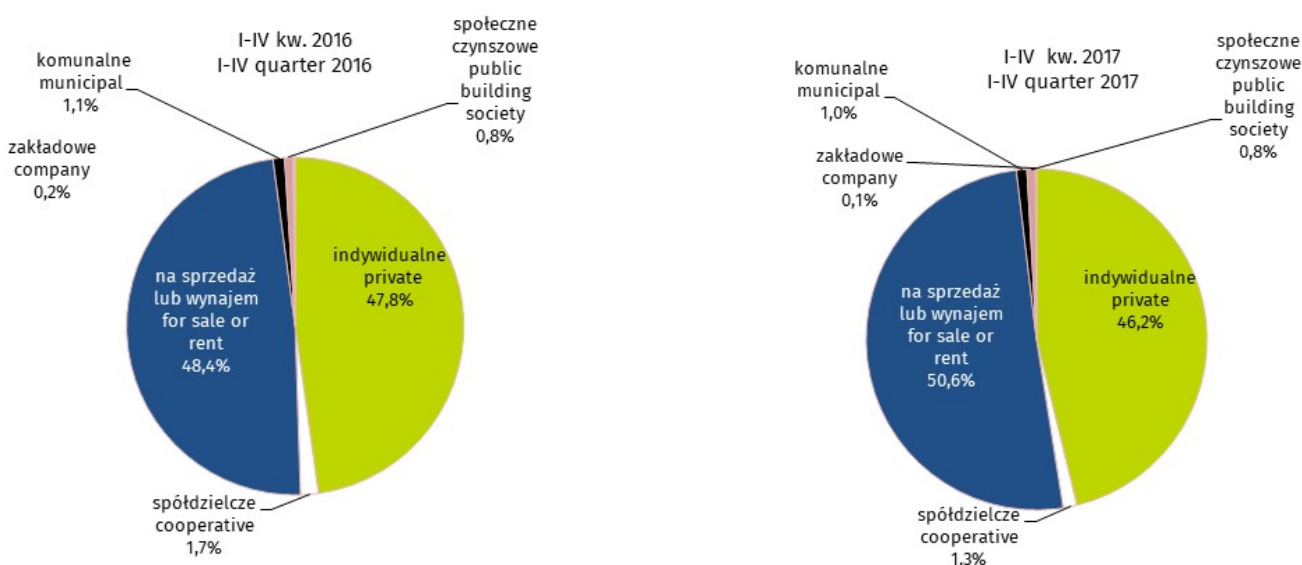
Tablica 1. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa

Table 1. Dwellings completed by forms of construction

| Formy budownictwa Forms of construction a – w liczbach bezwzględnych in absolute numbers b – 2016 = 100 2016 = 100 | Mieszkania Dwellings | Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ² | Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ² Average useful floor area per dwelling in m ² | |
|---|-------------------------|--|---|-------------|
| OGÓŁEM | a | 178460 | 16542443 | 92,7 |
| TOTAL | b | 109,3 | 107,2 | 98,1 |
| Budownictwo Construction: | | | | |
| Indywidualne | a | 82431 | 10942344 | 132,7 |
| Private | b | 105,6 | 104,1 | 98,6 |
| indywidualne przeznaczone na użytek własny inwestora | a | 67675 | 9819564 | 145,1 |
| private designated for the own use of the investor | b | 103,0 | 102,5 | 99,5 |
| indywidualne przeznaczone na sprzedaż lub wynajem | a | 14756 | 1122780 | 76,1 |
| private designated for sale or rent | b | 119,4 | 121,0 | 101,3 |
| Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (bez budownictwa indywidualnego) | a | 90371 | 5308330 | 58,7 |
| Designated for sale or rent (excluding private construction) | b | 114,2 | 115,2 | 100,9 |
| Spółdzielcze | a | 2312 | 133366 | 57,7 |
| Cooperative | b | 85,4 | 88,5 | 103,6 |
| Spółeczne czynszowe | a | 1486 | 73126 | 49,2 |
| Public building society | b | 110,9 | 107,5 | 96,9 |
| Komunalne | a | 1714 | 74142 | 43,3 |
| Municipal | b | 98,2 | 99,9 | 101,9 |
| Zakładowe | a | 146 | 11135 | 76,3 |
| Company | b | 47,1 | 56,9 | 120,7 |

W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania zwiększył się udział mieszkań realizowanych w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem (o 2,2 p. proc. w porównaniu z 2016 r.), zmniejszył się natomiast udział budownictwa indywidualnego (o 1,6 p. proc.), spółdzielczego (o 0,4 p. proc.), komunalnego i zakładowego (po 0,1 p. proc.). Udział budownictwa społecznego czynszowego pozostał na niezmiennym poziomie 0,8%.

Wykres 2. Udział poszczególnych form budownictwa w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania
Chart 2. The share of the forms of construction in the total number of dwellings completed



W 2017 r. w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie indywidualnym (tj. realizowanym przez osoby fizyczne prowadzące i nie prowadzące działalność gospodarczą, fundacje, kościoły i związki wyznaniowe) **mieszkania** oddane do użytkowania **z przeznaczeniem na użytek własny** inwestora i jego rodziny stanowiły 82,1% a oddane przez osoby fizyczne budujące **na sprzedaż lub wynajem** (w celu osiągnięcia zysku) – 17,9%.

W 2017 r. przekazano do użytkowania 78740 **nowych budynków mieszkalnych** o łącznej kubaturze 79865,6 dam³. Dane o tych budynkach prezentuje poniższe zestawienie.

Tablica 2. Nowe budynki mieszkalne ^a oddane do użytkowania według form budownictwa

Table 2. New residential buildings ^a completed by forms of construction

| Formy budownictwa <i>Forms of construction</i> | Budynki <i>Buildings</i> | Kubatura w m ³ <i>Cubic volume in m³</i> | Mieszkania <i>Dwellings</i> | Izby <i>Rooms</i> | Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² <i>Useful floor area of dwellings in m²</i> | | Średni czas trwania budowy w miesiącach <i>Average construction period in months</i> |
|---|-----------------------------|--|--------------------------------|----------------------|--|--------------------------------------|--|
| | | | | | razem <i>total</i> | 1 mieszkania <i>of 1 dwelling</i> | |
| OGÓŁEM <i>TOTAL</i> | 78740 | 79865640 | 173489 | 680357 | 16127488 | 93,0 | 42,6 |
| miasta | 26472 | 43607718 | 114934 | 373693 | 8453285 | 73,5 | 32,8 |
| <i>urban areas</i> | | | | | | | |
| wieś | 52268 | 36257922 | 58555 | 306664 | 7674203 | 131,1 | 54,4 |
| <i>rural areas</i> | | | | | | | |
| Budownictwo Construction | | | | | | | |
| Indywidualne | 69714 | 50458859 | 79317 | 417722 | 10625255 | 134,0 | 54,7 |
| <i>Private</i> | | | | | | | |
| w tym przeznaczone na sprzedaż lub wynajem | 5132 | 5189183 | 13919 | 49067 | 1073513 | 77,1 | 21,5 |
| <i>of which for sale or rent</i> | | | | | | | |
| Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (bez budownictwa indywidualnego) | 8743 | 27943037 | 88944 | 248705 | 5230143 | 58,8 | 22,0 |
| <i>Designated for sale or rent (excluding private construction)</i> | | | | | | | |
| Spółdzielcze | 119 | 790587 | 2285 | 6524 | 132260 | 57,9 | 22,5 |
| <i>Cooperative</i> | | | | | | | |
| Spółeczne czynszowe..... | 51 | 320979 | 1382 | 3673 | 67953 | 49,2 | 18,2 |
| <i>Public building society</i> | | | | | | | |
| Komunalne | 92 | 297655 | 1435 | 3319 | 62031 | 43,2 | 16,4 |
| <i>Municipal</i> | | | | | | | |
| Zakładowe | 21 | 54523 | 126 | 414 | 9846 | 78,1 | 18,8 |
| <i>Company</i> | | | | | | | |

a W częściach nowych budynków mieszkalnych realizowanych etapami (innych niż część pierwsza), których budowa została zakończona w 2017 r., kubatura wyniosła 210457m³, liczba mieszkań – 615, liczba izb – 1906 oraz powierzchnia użytkowa mieszkań – 40514m².

a In these parts of new residential buildings realized in stages (other than first part of a building) which were completed in 2017, cubic volume is 210457m³, number of dwellings – 615, number of rooms – 1906 and useful floor area – 40514m².

Inwestorzy indywidualni wybudowali 69714 nowych budynków mieszkalnych o przeciętnej kubaturze 723,8m³ (w 2016 r. 66465 budynków o przeciętnej kubaturze 723,1m³). Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania wyniósł 88,5%, a w ogólnej kubaturze 63,2% (w 2016 r. odpowiednio: 89,5% budynków i 64,9% ogólnej kubatury). Przeciętny czas trwania budowy tych budynków skrócił się, w porównaniu z 2016 r., i wyniósł 54,7 miesiąca.

Poza budownictwem indywidualnym w 2017 r. wybudowano 9026 nowych budynków mieszkalnych o przeciętnej kubaturze 3258,0 m³ (wobec 7762 budynków o przeciętnej kubaturze 3343,5m³ w 2016 r.). Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania wyniósł 11,5%, a w ogólnej kubaturze – 36,8% (w 2016 r. odpowiednio: 10,5% budynków i 35,1% ogólnej kubatury). Przeciętny czas trwania budowy nowych budynków innych niż indywidualne wyniósł 21,9 miesiąca (wobec 21,1 miesiąca przed rokiem). Skrócił się on tylko w budownictwie komunalnym – do 16,4 miesiąca (o 3,4 miesiąca), natomiast wydłużył w budownictwie zakładowym – do 18,8 miesiąca (o 1,8 miesiąca), przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – do 22,0 miesiąca (o 0,9 miesiąca), spółdzielczym – do 22,5 miesiąca (o 0,8 miesiąca) oraz społecznym czynszowym – do 18,2 miesiąca (o 0,3 miesiąca).

Inwestorzy indywidualni realizowali głównie budynki dwukondygnacyjne (71,9% kubatury zrealizowanych przez nich nowych budynków mieszkalnych) o przeciętnej kubaturze 733,1m³. Mieszkania w tych budynkach stanowiły 64,8% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania przez tę grupę inwestorów w nowych budynkach mieszkalnych.

Budynki jednomieszkaniowe stanowiły 91,9% kubatury nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych przez inwestorów indywidualnych w 2017 r. Znajdowało się w nich 85,1% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w tej formie budownictwa w nowych budynkach mieszkalnych. Przeciętny czas trwania ich budowy skrócił się, w porównaniu z 2016 r., o 0,5 miesiąca i wyniósł 57,1 miesiąca. Budynki o dwóch mieszkaniach były budowane przez inwestorów indywidualnych w ciągu 29,7 miesiąca (wobec 32,4 miesiąca w 2016 r.) a budynki o trzech i więcej mieszkaniach w ciągu 24,3 miesiąca (wobec 26,2 miesiąca w 2016 r.).

Wśród nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2017 r. przez **inwestorów innych niż indywidualni** dominowały – pod względem kubatury – budynki mieszkalne czterokondygnacyjne (18,6% kubatury nowych budynków mieszkalnych zrealizowanych przez tę grupę inwestorów), budynki pięciokondygnacyjne (15,1% kubatury) oraz budynki sześciokondygnacyjne (13,6% kubatury). Przeciętna kubatura tych budynków wyniosła odpowiednio: 8477,9m³, 12580,5m³ i 18209,2m³. Mieszkania w budynkach czterokondygnacyjnych stanowiły 21,3% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie innym niż indywidualne, w budynkach pięciokondygnacyjnych – 15,7% a w budynkach sześciokondygnacyjnych – 14,8%. Inwestorzy inni niż indywidualni budowali głównie budynki o trzech i więcej mieszkaniach (85,3% kubatury zrealizowanych przez nich nowych budynków mieszkalnych). Znajdowało się w nich 90,3% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania przez tę grupę inwestorów.

Tablica 3. **Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania według liczby kondygnacji i liczby mieszkań**
 Table 3. *New residential buildings completed by number of storeys and number of dwellings*

| WYSZCZEGÓLNIENIE SPECIFICATION a – indywidualne private b – inne niż indywidualne other than private | Budynki Buildings | Kubatura w m ³ Cubic volume in m ³ | Mieszkania Dwellings | Izby Rooms | Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² Useful floor area of dwellings in m ² | |
|---|----------------------|--|-------------------------|---------------|---|---|
| | | | | | razem total | przeciętna 1 mieszkania average per dwelling |
| OGÓŁEM a | 69714 | 50458859 | 79317 | 417722 | 10625255 | 134,0 |
| TOTAL b | 9026 | 29406781 | 94172 | 262635 | 5502233 | 58,4 |
| 1-kondygnacyjne..... a | 18399 | 10392701 | 18553 | 88547 | 2128193 | 114,7 |
| 1-storey b | 995 | 468619 | 1284 | 4657 | 101283 | 78,9 |
| 2-kondygnacyjne a | 49464 | 36260024 | 51368 | 296289 | 7726183 | 150,4 |
| b | 5717 | 3798116 | 8460 | 35767 | 839810 | 99,3 |
| 3-kondygnacyjne a | 1632 | 1955752 | 3357 | 15812 | 426851 | 127,2 |
| b | 836 | 2526999 | 8642 | 24702 | 516402 | 59,8 |
| 4-kondygnacyjne a | 158 | 827682 | 2712 | 7689 | 156999 | 57,9 |
| b | 645 | 5468262 | 20090 | 52771 | 1055798 | 52,6 |
| 5-kondygnacyjne a | 36 | 456382 | 1546 | 4392 | 86211 | 55,8 |
| b | 352 | 4428330 | 14764 | 40432 | 817146 | 55,3 |
| 6-kondygnacyjne a | 8 | 128987 | 473 | 1481 | 27111 | 57,3 |
| b | 219 | 3987804 | 13920 | 36105 | 738684 | 53,1 |
| 7-kondygnacyjne..... a | 9 | 160976 | 483 | 1321 | 26483 | 54,8 |
| b | 85 | 2099080 | 6848 | 17095 | 356579 | 52,1 |
| 8-kondygnacyjne a | 6 | 122910 | 470 | 1206 | 26980 | 57,4 |
| b | 53 | 1744337 | 5482 | 14126 | 286573 | 52,3 |
| 9-kondygnacyjne b | 52 | 1695547 | 5744 | 14289 | 300500 | 52,3 |
| 10-kondygnacyjne a | 1 | 129152 | 290 | 801 | 16459 | 56,8 |
| b | 24 | 616760 | 1998 | 4932 | 99766 | 49,9 |
| 11-kondygnacyjne..... b | 16 | 574182 | 1639 | 4318 | 91899 | 56,1 |
| 12-kondygnacyjne..... b | 5 | 281034 | 778 | 1866 | 35889 | 46,1 |
| 13-kondygnacyjne..... a | 1 | 24293 | 65 | 184 | 3785 | 58,2 |
| b | 5 | 144348 | 445 | 1225 | 27160 | 61,0 |
| 14-kondygnacyjne..... b | 2 | 79248 | 309 | 540 | 13396 | 43,4 |
| 15-kondygnacyjne..... b | 8 | 404530 | 1337 | 3624 | 68947 | 51,6 |
| 16-kondygnacyjne..... b | 4 | 375496 | 955 | 2415 | 47656 | 49,9 |
| 17-kondygnacyjne..... b | 1 | 45780 | 122 | 350 | 7072 | 58,0 |
| 18-kondygnacyjne b | 1 | 62012 | 167 | 445 | 8798 | 52,7 |
| 19-kondygnacyjne..... b | 4 | 181877 | 542 | 1346 | 30090 | 55,5 |
| 26-kondygnacyjne b | 1 | 165651 | 361 | 863 | 21763 | 60,3 |
| 55-kondygnacyjne b | 1 | 258769 | 285 | 767 | 37022 | 129,9 |
| jednomieszkaniowe... a | 67459 | 46392148 | 67459 | 378864 | 9789572 | 145,1 |
| one-dwelling buildings b | 4749 | 2616776 | 4749 | 23232 | 571580 | 120,4 |
| o dwóch mieszkaniach... a | 1840 | 1656032 | 3680 | 15895 | 373253 | 101,4 |
| two-dwelling buildings b | 2215 | 1701664 | 4430 | 16964 | 380662 | 85,9 |
| o trzech i więcej mieszkaniach a | 415 | 2410679 | 8178 | 22963 | 462430 | 56,5 |
| three and more dwelling buildings b | 2062 | 25088341 | 84993 | 222439 | 4549991 | 53,5 |

Dominującą metodą wznoszenia nowych budynków mieszkalnych w budownictwie **innym niż indywidualne** była metoda tradycyjna udoskonalona – jej udział w ogólnej kubaturze tych budynków zwiększył się o 3,5 p. proc. I wyniósł 78,9%. Nieznacznie zwiększył się też udział metody wielkoblokowej – o 0,1 p. proc., zmniejszył się natomiast udział kubatury budynków mieszkalnych realizowanych metodą wielkopłytkową – o 0,1 p. proc. Udział metody konstrukcji drewnianych oraz pozostałych metod wyniósł poniżej 0,5%.

Także inwestorzy **indywidualni** przy wznoszeniu nowych budynków mieszkalnych stosowali głównie metodę tradycyjną udoskonaloną, choć jej udział w ogólnej kubaturze nowych budynków mieszkalnych, realizowanych przez tę grupę inwestorów zmniejszył się o 0,6 p. proc. w porównaniu do 2016 r. i wyniósł 98,9%. Inwestorzy indywidualni stosowali też metodę monolityczną (0,7%) i konstrukcji drewnianych (0,4%).

Tablica 4. Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania według technologii wznoszenia

Table 4. New residential buildings completed by methods of construction

| Technologia wznoszenia <i>Method of construction</i> a – budownictwo indywidualne <i>private construction</i> b – budownictwo inne niż indywidualne <i>non-private construction</i> | Budynki <i>Buildings</i> | Kubatura <i>Cubic volume</i> | | Mieszkania <i>Dwellings</i> | Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² <i>Useful floor area of dwellings in m²</i> | Przeciętny czas trwania budowy w miesiącach <i>Average construction period in months</i> |
|--|-----------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|--|---|
| | | w m ³ <i>in m³</i> | w odsetkach <i>in percent</i> | | | |
| OGÓŁEM a | 69714 | 50458859 | 100,0 | 79317 | 10625255 | 54,7 |
| TOTAL b | 9026 | 29406781 | 100,0 | 94172 | 5502233 | 21,9 |
| Tradycyjna udoskonalona | | | | | | |
| Improved traditional a | 69246 | 49886218 | 98,9 | 77701 | 10513432 | 54,9 |
| Improved traditional b | 8793 | 23210035 | 78,9 | 76241 | 4510204 | 21,1 |
| Monolityczna | | | | | | |
| Monolithic a | 18 | 363525 | 0,7 | 1150 | 64991 | 28,2 |
| Monolithic b | 220 | 6107255 | 20,8 | 17635 | 976168 | 25,2 |
| Wielkopłytkowa | | | | | | |
| Large panel a | — | — | — | — | — | — |
| Large panel b | 3 | 25772 | 0,1 | 303 | 5864 | 17,1 |
| Wielkoblokowa | | | | | | |
| Large block a | — | — | — | — | — | — |
| Large block b | 1 | 60331 | 0,2 | 178 | 9195 | 18,0 |
| Konstrukcji drewnianych | | | | | | |
| Wooden constructions a | 450 | 209116 | 0,4 | 466 | 46832 | 39,1 |
| Wooden constructions b | 5 | 1960 | 0,0 | 20 | 451 | 19,6 |
| Pozostałe | | | | | | |
| Others a | — | — | — | — | — | — |
| Others b | 4 | 1428 | 0,0 | 20 | 351 | 8,3 |

Przeciętny czas trwania budowy nowych budynków mieszkalnych wznoszonych przez inwestorów **innych niż indywidualni** metodą tradycyjną udoskonaloną wyniósł 21,1 miesiąca i był o 0,1 miesiąca dłuższy w porównaniu z 2016 r. Metodę tę stosowali głównie inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem (8525 budynków o łącznej kubaturze 21929,4m³ i przeciętnym czasie trwania budowy 21,2 miesiąca).

Budynki mieszkalne rozbudowane

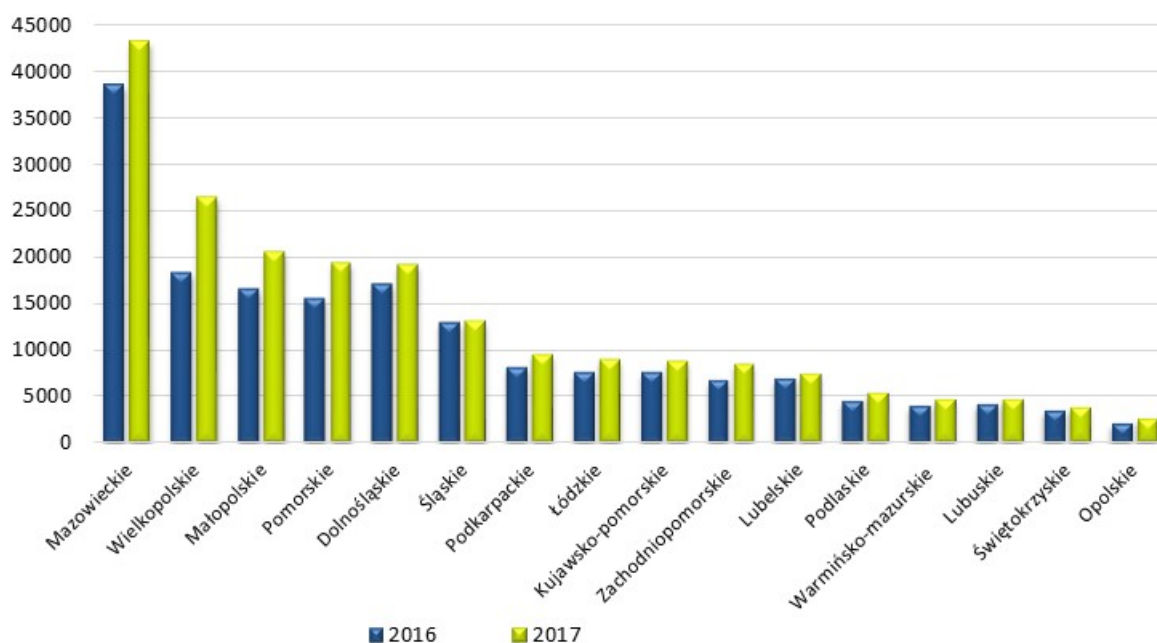
Poza nowymi budynkami mieszkalnymi, przyrost kubatury uzyskano także w budynkach już istniejących. W wyniku rozbudowy ich kubatura zwiększyła się o 884946m³, liczba mieszkań – o 2216, liczba izb – o 7973 oraz powierzchnia użytkowa mieszkań – o 201295m² (w 2016 r. odpowiednio: kubatura – 778245m³; liczba mieszkań – 1891, liczba izb – 6873 i powierzchnia użytkowa mieszkań – 176328m²).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W 2017 r. rozpoczęto budowę 205990 mieszkań, tj. o 32058 mieszkań (o 18,4%) więcej niż w 2016 r. Więcej mieszkań rozpoczęto w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem – 105401 mieszkań (o 19904 więcej w porównaniu z 2016 r.), indywidualnym – 94483 mieszkania (o 10903 mieszkania więcej), społecznym czynszowym – 1690 mieszkań (o 1033 mieszkania więcej), spółdzielczym – 2746 mieszkań (o 559 mieszkań więcej) oraz zakładowym – 176 mieszkań (o 20 mieszkań więcej). Mniej mieszkań rozpoczęto jedynie w budownictwie komunalnym – 1494 mieszkania (o 361 mieszkań mniej).

Wykres 3. Mieszkania, których budowę rozpoczęto w poszczególnych województwach

Chart 3. Changes in the number of dwellings in which construction has begun by voivodships



Mieszkania w budowie

Szacuje się, że w końcu grudnia 2017 r. w budowie było 758,7 tys. mieszkań, tj. o 3,8% więcej niż w końcu grudnia 2016 r.

Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy mieszkań

W 2017 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym budowy 250906 mieszkań, przy czym 242964 mieszkania zrealizowane będą w 105027 **nowych budynkach mieszkalnych** (wobec 203876 mieszkań w 2016 r.). Inwestorzy indywidualni otrzymali pozwolenia lub dokonali zgłoszenia z projektem budowlanym budowy 109271 mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych (wobec 93041 mieszkań w 2016 r.).

Ponadto przewiduje się realizację 7942 mieszkań w nowych budynkach niemieszkalnych i zbiorowego zamieszkania, w rozbudowywanych budynkach mieszkalnych oraz przebudowywanych pomieszczeniach niemieszkalnych.

Tablica 5. Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym budowy nowych budynków mieszkalnych

Table 5. Building permits and registrations with a construction project granted for construction of new residential buildings

| WYSZCZEGÓLNIENIE SPECIFICATION | Pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym ^a <i>Building permits and registrations with a construction project ^a</i> | Budynki <i>Buildings</i> | Mieszkania <i>Dwellings</i> | Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² <i>Useful floor area of dwellings in m²</i> |
|--|---|-----------------------------|--------------------------------|---|
| OGÓŁEM <i>TOTAL</i> | 89888 | 105027 | 242964 | 22422295 |
| jednomieszkaniowe ^b <i>one-dwelling buildings ^b</i> | 84005 | 93051 | 91632 | 13183809 |
| o dwóch mieszkaniach <i>two-dwelling buildings</i> | 3677 | 8259 | 16518 | 1669922 |
| o trzech i więcej mieszkaniach <i>three and more dwelling buildings</i> | 2206 | 3717 | 134814 | 7568564 |
| W tym budynki indywidualne <i>Of which private buildings</i> | 84144 | 91533 | 109271 | 14086186 |
| jednomieszkaniowe ^b <i>one-dwelling buildings ^b</i> | 81410 | 87039 | 85678 | 12411901 |
| o dwóch mieszkaniach <i>two-dwelling buildings</i> | 2252 | 3771 | 7542 | 780584 |
| o trzech i więcej mieszkaniach <i>three and more dwelling buildings</i> | 482 | 723 | 16051 | 893701 |

^a Patrz Uwagi ogólne pkt. 6. ^b Dane w rubrykach „pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym” i „budynki” prezentowane są łącznie z domami letnimi i domkami wypoczynkowymi oraz rezydencjami wiejskimi nieprzystosowanymi do stałego zamieszkania (tj. nieposiadającymi mieszkań w rozumieniu definicji „mieszkania” zawartej w pkt. 1 Uwag metodycznych).

^a See General notes point 6. ^b Data in columns “permits and registrations with a construction project” and “buildings” include summer houses, holiday cottages and rural residences not adapted for permanent residence (which do not contain dwellings within the meaning of the definition “dwelling” in Methodological notes point 1).

UWAGI METODYCZNE

1. Mieszkanie jest to lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi, wybudowany lub przebudowany dla 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.

2. Przez powierzchnię użytkową mieszkania rozumie się powierzchnię następujących pomieszczeń w mieszkaniu lub w jednomieszkaniowym budynku mieszkalnym: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym 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.

3. Podziału budynków mieszkalnych według liczby mieszkań dokonano na podstawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, wprowadzonej Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 XII 1999 r. (Dz. U. Nr 112, poz. 1316) z późniejszymi zmianami.

4. Jako budynki mieszkalne przyjęto budynki, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych, przy czym prezentowane o nich dane nie zawierają informacji o budynkach zbiorowego zamieszkania a w przypadku budynków oddanych do użytkowania – także o budynkach jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania (domach letnich i domkach wypoczynkowych oraz rezydencjach wiejskich).

5. Dane o liczbie budynków oraz wszystkie dane o budynkach nowych oddanych do użytkowania dotyczą budynków przekazywanych w całości oraz pierwszych części budynków przekazywanych do użytkowania etapami. Dane o budynkach realizowanych etapami dotyczą tylko tych części budynków, które zostały oddane do użytkowania w okresie sprawozdawczym.

6. Pozwolenie na budowę (zgodnie z ustawą Prawo budowlane z dnia 7 VII 1994 r.) jest to decyzja administracyjna wydana przez organy administracji architektoniczno-budowlanej zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Na podstawie ustawy z dnia 20 II 2015 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 27 III 2015, poz. 443) w zakresie określonych inwestycji inwestorzy mogą dokonać zgłoszenia z projektem budowlanym zamiast wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

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

budownictwo indywidualne – realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nie prowadzące działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora lub na sprzedaż lub wynajem;

budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy deweloperskie, gminy, spółdzielnie), 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.

budownictwo spółdzielcze – realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni; jeśli spółdzielnia mieszkaniowa buduje budynki z mieszkaniami przeznaczonymi wyłącznie na sprzedaż lub wynajem osobom niebędącym członkami spółdzielni, takie mieszkania powinny zostać zaliczone do formy budownictwa „mieszkania na sprzedaż lub wynajem”;

budownictwo komunalne – 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 Banku Gospodarstwa Krajowego;

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.

Zwracamy uwagę, że od 2018 r. ulega zmianie zakres danych gromadzonych dla form budownictwa „indywidualne” oraz „przeznaczone na sprzedaż lub wynajem”. Zmiana polega na włączeniu efektów budownictwa „indywidualnego realizowanego z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem” do efektów budownictwa „przeznaczone na sprzedaż lub wynajem”. Poniżej zaprezentowano zmienione definicje. W związku z tym w Aneksie w tablicach 11 i 12 zaprezentowano dane o mieszkaniach oddanych do użytkowania w tych formach budownictwa przeliczone dla lat 2016 i 2017.

budownictwo indywidualne – realizowane przez osoby fizyczne, fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora;

budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów;

8. Przeciętny (średni) czas trwania budowy budynków obliczono jako średnią ważoną czasu trwania budowy budynków oddanych do użytkowania przyjmując jako wagi kubaturę poszczególnych budynków.

9. Jako kryterium zaliczenia budynków do określonej technologii wznoszenia przyjęto rodzaj konstrukcji nośnej budynku, niezależnie od charakterystyki pozostałych elementów budynku, jak: stropy, ściany ostonowe, konstrukcje dachu. O zaliczeniu budynku do odpowiedniej technologii wznoszenia decydują największe elementy konstrukcji nośnej, a w przypadku budynku o różnych konstrukcjach – konstrukcja główna lub przeważająca. Rozróżniono następujące technologie wznoszenia budynku:

tradycyjną udoskonaloną – w której konstrukcją nośną są ściany wykonane z cegły, bloczków lub pustaków o ciężarze i wymiarach umożliwiającym ich ręczne wbudowywanie,

wielkopłytową – o ścianowej konstrukcji nośnej przegród pionowych, montowanych na miejscu budowy z wielkowymiarowych (wielkoblokowych) elementów prefabrykowanych betonowych lub żelbetowych. Wymiary elementów ściennych odpowiadają wysokości całej kondygnacji i mają szerokość co najmniej 2,40m,

wielkoblokową – o ścianowej konstrukcji nośnej przegród pionowych montowanych na miejscu budowy z prefabrykowanych betonowych i żelbetowych płyt lub bloków o wysokości całej kondygnacji i o szerokości mniejszej niż 2,40m,

monolityczną – o ścianowej lub szkieletowej konstrukcji z betonu lub żelbetonu realizowanej na miejscu budowy, z zastosowaniem deskowań o jedno lub wielokrotnym użyciu i o różnych cechach konstrukcyjno-wymiarowych,

konstrukcji drewnianych – tj. posadowionej na płycie betonowej lub fundamencie konstrukcji:

a) lekkiego szkieletu drewnianego obudowanego belkami i warstwami wykończeniowymi (inaczej metoda kanadyjska);

b) drewnianych elementów prefabrykowanych (montowanych na placu budowy), których zewnętrzne poszycie ścian wykończone jest deskami lub tynkiem

c) z bali układanych poziomo jeden na drugim.

10. Budynki o zróżnicowanej wysokości, w podziale według kondygnacji, zaliczono w całości do grupy najwyższej kondygnacji w budynku.

11. Podziału budownictwa mieszkaniowego według województw dokonano zgodnie z faktyczną lokalizacją budynku.

12. Prezentowane dane mogą ulec zmianie w późniejszych opracowaniach kwartalnych. Ze względu na elektroniczną technikę przetwarzania danych, w niektórych przypadkach sumy składników mogą się różnić od podanych wielkości „ogółem”.

13. Dane o wydanych pozwoleniach na budowę i zgłoszeniach z projektem budowlanym są zbierane od organów administracji architektoniczno-budowlanej, a o mieszkaniach i budynkach oddanych do użytkowania od organów nadzoru budowlanego na podstawie prowadzonych przez nie ewidencji.

METHODOLOGICAL NOTES

1. A dwelling is a space for permanent residence, built or remodelled for residential purposes, structurally separated (by permanent walls) within a building, into which a separate access leads from a staircase, passage, common hall or directly from the street, courtyard or garden; consisting of a premises comprising one or several rooms and auxiliary spaces. (i.e.: foyers, hall, bathroom, toilet, wardrobe, pantry, closet). A dwelling in a residences for communities is understood as a unit, which is designated for the permanent residence.
2. The useful floor area of a dwelling is understood as the area of all spaces in a dwelling or residential building in which there is only one dwelling, i.e. rooms, kitchens, pantries, foyers, alcoves, halls, corridors, bathrooms, toilets, enclosed verandas, porches, dressing rooms as well as other spaces serving the residential and household needs of the inhabitants (art studios, recreational or hobby spaces) regardless of their designation and manner of use. Useful area does not include: balconies, terraces, loggias, mezzanines, closets and recesses in walls, laundry rooms, drying rooms, bicycle storage rooms, attics, basements and areas designated for storing heating fuel as well as garages, pump-rooms and boiler rooms.
3. The division of residential buildings by number of dwellings was made on the basis the Polish Classification of Types of Construction introduced by the Resolution of the Council of Ministers from 30 XII 1999 (Journal of Laws, No. 112, item 1316) with later amendments.
4. Residential buildings are constructions if at least half of the overall useful floor area is used for residential purposes. All data regarding residential buildings do not include information regarding residences for communities. Data regarding buildings completed do not include summer houses, holiday cottages and rural residences not adapted for permanent residence, included in accordance with the Polish Classification of Types of Construction in one-dwelling buildings.
5. Data regarding number of buildings and all data regarding new buildings completed concern buildings completed as a whole and of first parts of buildings completed in stages, data regarding buildings realised in stages and expanded buildings concern these parts only, which have been completed within a given period.
6. A building permit (in accordance with the Building Law of 7 VII 1994) is an administrative document granted by architectural and administrative body that allows construction of a building to be initiated and conducted or construction works other than building of constructions to be realised. Data presented in this publication concern final decisions. On the basis of the act dated 20 II 2015 amending the Building Law (Journal of Laws of 27 III 2015, item 443) investors can obtain registration with a construction project instead of a building permit for indicated investments.
7. In relation to the presented information the division of the following forms of construction is used:
 - private construction – realised by natural persons (conducting or not conducting economic activity), foundations, churches and religious associations, designated for the own use of the investor or for sale or rent;
 - construction for sale or rent – realised in order to achieve a profit by various investors (e.g., development companies, gmina), excluding construction of natural persons conducting economic activity, included in private construction. This form of construction also includes construction of public building societies, realised in order to earn a profit (from rent or the commercial sale of dwellings), designated in full for building rental housing;
 - cooperative construction – realised by housing cooperatives, designated for the members of these cooperatives; if all dwellings in a building are constructed for sale or rent for people who are not members of a cooperative, such dwellings should be included into construction designated for sale or rent;
 - municipal construction – primarily with a social or intervention character, realised entirely with gmina funds for the residential needs of low income households;
 - public building society – realised by public building societies (operating on a non-profit basis), utilizing credit from the state bank BGK;
 - company construction – realised by companies of the public or private sector (excluding construction of natural persons conducting economic activity, included in private construction), designated for meeting the residential needs of the employees of these companies;

Since 2018 the scope of data for the **private construction and the construction designated for sale or rent** has been changed. The results of “the private construction designated for sale or rent” is included into “the construction designated for sale or rent”. The revised forms of definitions are presented below. Due to the above, recalculated data for dwellings completed in these forms of construction for 2016 and 2017 are presented in Annex tables 11 and 12.

private construction - housing construction realised by natural persons, foundations, churches and religious associations, designated for the use of the investor;

construction for sale or rent - housing construction realised in order to achieve a profit by various investors;

8. Average construction period of residential buildings – the average weighted construction time of new residential buildings completed; the weighting of the average duration is based on the cubic volume of buildings

9. The criterion for including buildings in a specific method of construction is the type of load-bearing structure, regardless of the character of the remaining elements of the building, e.g.: ceilings, panel walls and roof construction. Including a building to a specific method of construction is determined by the largest elements of the load-bearing structure, and in buildings with various structures – the primary or predominant structure. The following methods of constructing a building are defined:

improved traditional – in which the load-bearing structure are walls made from bricks, blocks or hollow bricks with weights and dimensions making their assembly by hand possible,

large panel – with a wall load-bearing structure of vertical partitions assembled on the construction site from large (block) prefabricated concrete or reinforced concrete elements. The dimensions of the wall elements correspond to the height of the entire story and have a width of at least 2.40m,

large block – with a wall load-bearing structure of vertical partitions assembled on the construction site from prefabricated concrete and reinforced concrete panels or blocks with a height of an entire story and a width smaller than 2.40m,

monolithic – with a wall or frame concrete or reinforced concrete construction realized on the construction site, using singular or multiple use formwork with various structural characteristics and dimensions,

wooden constructions – founded on a concrete plate or foundation, made of:

- a) light wooden scaffolding surrounded with beams and finishing layers (also called the Canadian method),
- b) prefabricated wooden parts (installed at the construction site), with the external wall panelling finished with boards or plaster,
- c) barks arranged horizontally one on the other.

10. Buildings with differentiated heights, classified according to storey, are included in whole to the group of buildings according to the highest storey.

11. The division of results of construction activity by voivodships was made in accordance with the actual location of the building.

12. Some data in this publication is preliminary and may be subject to revision in subsequent publications of the Central Statistical Office. Due to the electronic method of data processing, in some cases sums of components may differ from the amount given in the item “total”.

13. Data about permits and registrations with a construction project granted are collected from architectural and administrative body. Data about dwellings and buildings completed are collected from the building control authorities on the basis of their register.