



BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE ŚWIĘTOKRZYSKIM W 2005 R.

Więcej mieszkań, ale o mniejszej powierzchni użytkowej, mniej rozpoczętych budów i więcej wydanych pozwoleń na budowę, skrócenie przeciętnego czasu budowy we wszystkich formach budownictwa oraz niewielkie zmiany w strukturze własności w porównaniu z 2004 r. – to najważniejsze cechy charakteryzujące budownictwo mieszkaniowe w województwie świętokrzyskim w 2005 r.

Mieszkania oddane do użytkowania

W 2005 r. oddano do użytku 2121 mieszkań, tj. o 7,2% więcej niż rok wcześniej (w kraju – wzrost o 5,5%). Ponad 3,5-krotnie zwiększyła się liczba mieszkań zrealizowanych w ramach budownictwa spółdzielczego. Wysoką dynamikę odnotowały na swoim koncie firmy deweloperskie. Liczba mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wzrosła o 39,7%. Przybyło także mieszkań komunalnych (o 33,8%). W niewielkim stopniu zmieniła się liczba mieszkań oddanych do użytkowania w ramach budownictwa indywidualnego (mniej o 4,0%), natomiast duży, przekraczający 56% spadek odnotowali inwestorzy budownictwa społecznego czynszowego.

Przekazane do użytku mieszkania na terenie naszego regionu w 2005 r. stanowiły 1,9% efektów krajowych (w 2004 r. – 1,8%).

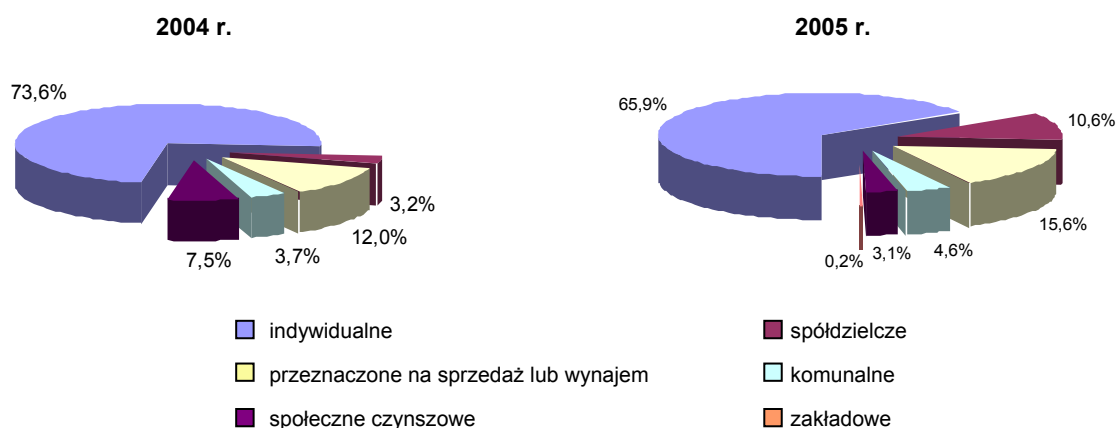
Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2005 r.

Wyszczególnienie a – w liczbach bezwzględnych b – 2004=100		Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa w m ²
Ogółem	a	2121	9855	221533
	b	107,2	96,7	95,7
miasta	a	1269	5070	116438
	b	113,0	94,7	94,6
wieś	a	852	4785	105095
	b	99,6	99,0	96,9
Budownictwo indywidualne	a	1398	7879	184129
	b	96,0	94,4	93,5
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	a	331	993	17679
	b	139,7	123,5	134,6
Spółdzielcze	a	224	707	14455
	b	355,6	200,9	139,8
Społeczne czynszowe	a	65	95	1879
	b	43,9	20,0	23,8
Komunalne	a	99	169	3230
	b	133,8	80,5	96,9
Zakładowe	a	4	12	161
	b	-	-	-

Z analizy struktury mieszkań ze względu na formy budownictwa wynika, że w 2005 r. niemal 7 spośród 10 przekazanych do użytku lokali powstało w ramach budownictwa indywidualnego (o 7,7 pkt procentowych mniej niż w 2004 r.). Pozostała część w kolejności udziału należała do budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem – 15,6% (o 3,6 pkt więcej), budownictwa spółdzielczego - 10,6% (o 7,4 pkt więcej), komunalnego – 4,6% (o 0,9 pkt więcej) i społecznego czynszowego - 3,1% (o 4,4 pkt mniej).

W 2005 r. oddano do użytku 4 mieszkania zakładowe o łącznej powierzchni 161 m² (rok wcześniej ani jednego).

Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa



Ponad połowę mieszkań pod klucz oddano w miastach – prawie 60%. Najczęściej należały one do inwestorów indywidualnych (44,8%). Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem stanowiły 26,1%, przekazane w ramach budownictwa spółdzielczego – 17,6%, komunalnego – 6,1%, społecznego czynszowego – 5,1% oraz zakładowego – 0,3%.

Na terenach wiejskich nowe mieszkania powstawały niemal wyłącznie w ramach budownictwa indywidualnego. Poza tą formą budownictwa do użytkowania oddano niecałe 3,0% mieszkań.

W poszczególnych powiatach dynamika efektów mieszkaniowych w odniesieniu do 2004 r. kształtowała się różnorodnie – w połowie powiatów liczba oddanych mieszkań przekraczała ubiegłoroczną, a w pozostałych – była mniejsza. Zdecydowany wzrost (powyżej 1/3) wystąpił w powiatach: staszowskim, pińczowskim, sandomierskim i mieście Kielce. Duży spadek natomiast – w powiatach: opatowskim - o ponad 30% oraz ostrowieckim – o blisko 54%.

Mieszkania oddane do użytkowania w 2005 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania	2004=100	Przeciętna powierzchnia 1 mieszkania w m ²	2004=100
Województwo	2121	107,2	104,4	89,2
<i>Powiaty</i>	1395	94,6	122,3	100,3
buski	100	86,2	122,6	84,8
jędrzejowski	76	128,8	113,2	86,5
kazimierski	21	80,8	156,4	99,1
kielecki	376	109,9	120,0	103,2
konecki	111	93,3	139,9	109,1
opatowski	39	69,6	138,7	125,2
ostrowiecki	120	46,2	146,2	133,4
pińczowski	66	137,5	103,8	73,5
sandomierski	105	145,8	90,9	74,1
skarżyski	76	84,4	131,8	112,8
starachowicki	108	87,1	104,2	93,1
staszowski	106	134,2	129,7	96,0
włoszczowski	91	108,3	126,5	98,9
m. Kielce	726	144,3	70,0	67,9

Standard mieszkań oddanych do użytkowania

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do użytku w 2005 r. zmniejszyła się w skali roku o 12,7 m² i wyniosła 104,4 m² (w kraju – 105,3 m²). Mniejsze lokale oddawano we wszystkich formach budownictwa.

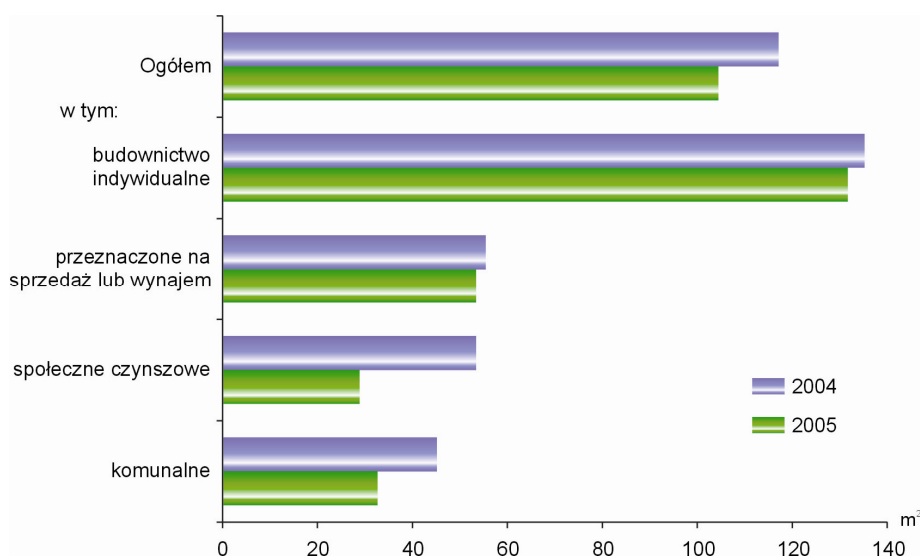
Tradycyjnie największe, ponad dwukrotnie przekraczające metraż pozostałych były mieszkania w budownictwie indywidualnym – średnio o powierzchni 131,7 m² (o 3,5 m² mniej niż rok wcześniej). Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem osiągały przeciętnie 53,4 m² (o 2,0 m² mniej), komunalne – 32,6 m² (mniej o 12,5 m²), a społeczne czynszowe – 28,9 m² (mniej o 24,5 m²).

Przekazane do użytkowania mieszkania posiadały przeciętnie 4,6 izby. Największe - składające się średnio z 5,6 izb – oddali inwestorzy indywidualni. Na ogół były to mieszkania 4 i więcej izbowe (91,6%).

Przeciętna liczba izb w mieszkaniach przekazanych przez pozostałych inwestorów wyniosła 2,7. Większość stanowiły lokale 3-izbowe (31,8%) i 2-izbowe (30,8%). Mieszkań liczących 4 i więcej izb oddano 22,5%, zaś 1-izbowych – 14,8%.

Niemal wszystkie mieszkania wyposażone były w podstawowe instalacje sanitarne: wodociąg, ustęp i łazienkę. Więcej niż przed rokiem, bo 99,3% mieszkań oddanych do eksploatacji posiadało centralne ogrzewanie (w 2004 r. – 90,1%).

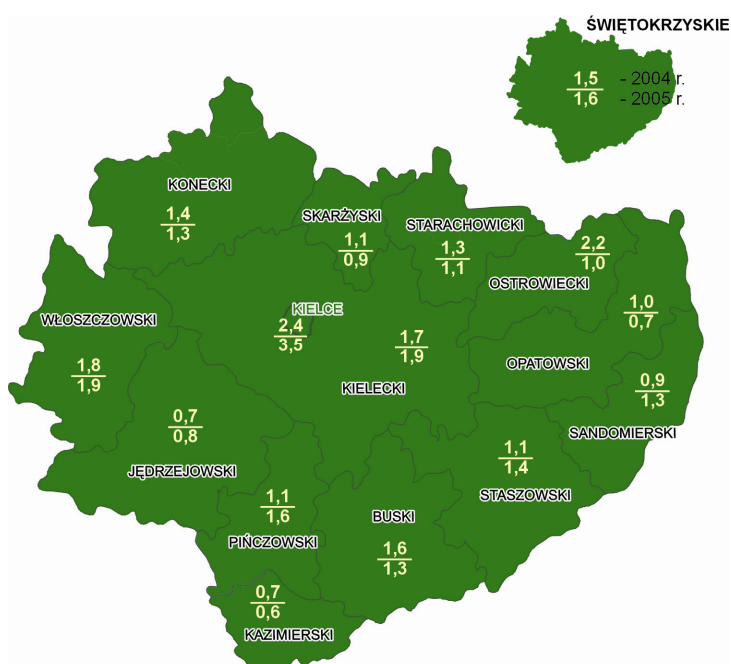
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania



Mieszkania oddane do użytkowania na tle danych demograficznych

Na 1000 ludności zamieszkującej województwo świętokrzyskie w 2005 r. oddano przeciętnie 1,6 mieszkania (przed rokiem 1,5). Wskaźnik ten był zdecydowanie korzystniejszy na terenach miejskich gdzie wynosił 2,2 niż na obszarach wiejskich, na których sięgał jedynie 1,2.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców



Najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oddano w Kielcach (3,5) oraz w powiatach: włoszczowskim i kieleckim (po 1,9). Najniższą wartość wskaźnika odnotowano natomiast w powiatach: kazimierskim – 0,6, opatowskim – 0,7 i jędrzejowskim – 0,8.

Na niekorzyść obszarów wiejskich wypadła także liczba izb przypadająca na 1000 mieszkańców. W miastach wyniosła ona 8,7, na wsi – 6,8 wobec 7,7 izb przeciętnie w województwie.

Powierzchnia użytkowa oddanych mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniosła 172,2 m². Również ten wskaźnik korzystniej kształtował się na terenach miast niż wsi - 199,0 m² wobec 149,8 m².

Budynki mieszkalne nowe oddane do użytkowania

W minionym roku przyszłym użytkownikom przekazano 1318 nowych budynków mieszkalnych o łącznej kubaturze 1056 dam³. Największym udziałowcem byli inwestorzy indywidualni, którzy zrealizowali 97,7% z nich (1288 budynków), o przeciętnej kubaturze 708 m³ (w 2004 r. - 1372 budynków o przeciętnej kubaturze 724 m³).

Pozostali inwestorzy przekazali 30 nowych obiektów mieszkalnych o średniej kubaturze 4792 m³.

W nowo oddanych budynkach znajdowało się 1853 mieszkania, tj. 87,4% ogółu przekazanych w 2005 r. Pozostałe 268 mieszkań uzyskano w wyniku rozbudowy i adaptacji budynków już istniejących oraz w budynkach zbiorowego zamieszkania.

Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania według form budownictwa w 2005 r.

Wyszczególnienie	Budynki	Kubatura w m ³	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ³	Przeciętny czas trwania budowy w miesiącach
Ogółem	1318	1055726	1853	9170	205968	70,4
Budownictwo:						
indywidualne	1288	911952	1326	7581	176192	76,2
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	10	68514	282	849	14359	17,3
spółdzielcze	19	71440	223	705	14425	48,3
komunalne	1	3820	22	35	992	11,0

We wszystkich formach budownictwa skrócił się przeciętny czas budowy. W budownictwie indywidualnym wyniósł on 76,2 miesiąca (*w kraju – 73,9*) i był o 4,9 krótszy niż rok wcześniej. Inwestorzy indywidualni budowali ponad dwukrotnie dłużej niż pozostałe formy budownictwa.

Przeciętny czas trwania budów innych niż indywidualne sięgał 32,5 miesiąca (*w kraju – 25,4*) i był o 7,6 miesiąca krótszy niż w 2004 r. Wśród nich najdłużej budowały spółdzielnie mieszkaniowe - 48,3 miesiąca. Stosunkowo szybko, bo średnio po 17,3 miesiącach finalizowano budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, a po 11 – w ramach budownictwa komunalnego.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto oraz mieszkania na budowę których wydano pozwolenia

W 2005 r. inwestorzy budownictwa mieszkaniowego rozpoczęli budowę 2157 mieszkań, tj. o 8,1% mniej niż w 2004 r. (*w kraju - wzrost o 4,9%*). Stanowiły one 2,1% budów mieszkań rozpoczętych w kraju.

W większości form budownictwa odnotowano w skali roku zróżnicowane tempo wyhamowania nowo rozpoczynanych prac. Nieznacznie zmniejszyła się liczba budów podjętych przez inwestorów indywidualnych – o 0,9% (tj. 17 mieszkań). Wyraźnie mniej budów niż w ubiegłym roku rozpoczęło budownictwo na sprzedaż lub wynajem - o 42,5% oraz budownictwo komunalne – o 89,0%. W budownictwie zakładowym rozpoczęto budowę 1 mieszkania, podczas gdy przed rokiem nie zaczęto żadnej. Wzrost liczby rozpoczynanych budów nastąpił tylko w budownictwie spółdzielczym - 58 mieszkań wobec 2 rok wcześniej.

Na przestrzeni 2005 r. wzmożoną aktywność w stosunku do roku ubiegłego obserwowano jedynie w powiatach skarżyskim (wzrost rozpoczętych budów o ponad 77%) oraz starachowickim (o prawie 1/4). Wyraźne spowolnienie, sięgające przeszło 1/3, wystąpiło w powiatach: ostrowieckim i opatowskim.

Nieco korzystniej niż rozpoczęte w 2005 r. realizacje przedstawiają się zamierzenia inwestorów na lata przyszłe. W 2005 r. wydano pozwolenia na budowę 2388 mieszkań, tj. o 13,3% więcej niż w ub. roku. Ponad 85% ogółu pozwoleń uzyskali inwestorzy indywidualni, w większości (ponad 90%) w nowych budynkach mieszkalnych. Zamierzają oni oddać do użytku 2052 mieszkań, co stanowi o 18,7% więcej niż przed rokiem.

Wydano również pozwolenia na wybudowanie 9 mieszkań w nowych budynkach zbiorowego zakwaterowania oraz 97 mieszkań w rozbudowanych budynkach mieszkalnych i 96 mieszkań powstałych z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych.

W najwyższym stopniu wzrosła liczba uzyskanych pozwoleń w powiecie kieleckim (o ponad 59%). Wyraźnie mniejsze niż rok wcześniej zainteresowanie odnotowano natomiast w powiatach: skarżyskim (o ponad 1/3) i kazimierskim (o przeszło 1/4).

Sytuacja w budownictwie mieszkaniowym

Wyszczególnienie	Mieszkania, których budowę rozpoczęto			Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia		
	w liczbach bezwzględnych		2004=100	w liczbach bezwzględnych		2004=100
	2004	2005		2004	2005	
Województwo	2347	2157	91,9	2108	2388	113,3
Powiaty						
buski	161	138	85,7	141	130	92,2
jędrzejowski	153	144	94,1	168	192	114,3
kazimierski	46	36	78,3	34	25	73,5
kielecki	603	636	105,5	428	681	159,1
konecki	131	134	102,3	142	161	113,4
opatowski	73	46	63,0	79	66	83,5
ostrowiecki	175	106	60,6	109	107	98,2
pińczowski	55	49	89,1	77	57	74,0
sandomierski	103	74	71,8	90	81	90,0
skarżyski	53	94	177,4	90	58	64,4
starachowicki	118	146	123,7	89	103	115,7
staszowski	153	147	96,1	133	138	103,8
włoszczowski	110	105	95,5	103	104	101,0
m. Kielce	413	302	73,1	425	485	114,1