

II. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

1. Mieszkania oddane do eksploatacji w 2008 r.¹

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w Polsce w 2008 r. oddano do użytku 165,2 tys. mieszkań, tj. o około 23,5% więcej niż w roku poprzednim. 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 to 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 roku). Na 1000 mieszkańców oddano do eksploatacji 4,3 mieszkania, z tego w miastach oddano do użytku przeciętnie 4,7 mieszkania, a na wsi 3,7 mieszkania.

Ogólna powierzchnia użytkowa oddanych do eksploatacji mieszkań 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-krotnie większa od przeciętnego mieszkania wybudowanego w domu wielorodzinnym, wynoszącego 65,4 m².

W budownictwie wielorodzinnym od kilku lat utrzymuje się tendencja 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 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 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 1,5-krotnie (z około 400 w 2006 r. do blisko 600 mieszkań w 2008 r.).

¹ Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2008 r., GUS Warszawa 2009

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 w tzw. „budowie” to mieszkania ukończone i zamieszkane, lecz formalnie nie zgłoszone.

Rok 2008 charakteryzował się dalszym wzrostem budownictwa mieszkaniowego w miastach, zarówno w przypadku 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 o ponad 16% (tab. 7).

Tab. 7: Budownictwo mieszkaniowe w 2005, 2006, 2007 i 2008 r. w podziale na wielorodzinne i jednorodzinne oraz na miasto i wieś (w tys. mieszkań)

Wyszczególnienie	Mieszkania wybudowane 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 w tym :	77,7	80,1	88,4	110,2	124,7
- w domach wielorodzinnych	48,0	54,5	58,7	77,9	132,7
- w domach indywidualnych	29,7	25,6	29,7	32,3	108,6
Na terenach wsi ogółem w tym :	36,4	35,1	45,4	55,0	121,1
- w domach wielorodzinnych	2,8	3,1	3,5	4,0	114,3
- w domach indywidualnych	33,6	32,0	41,9	51,0	121,7

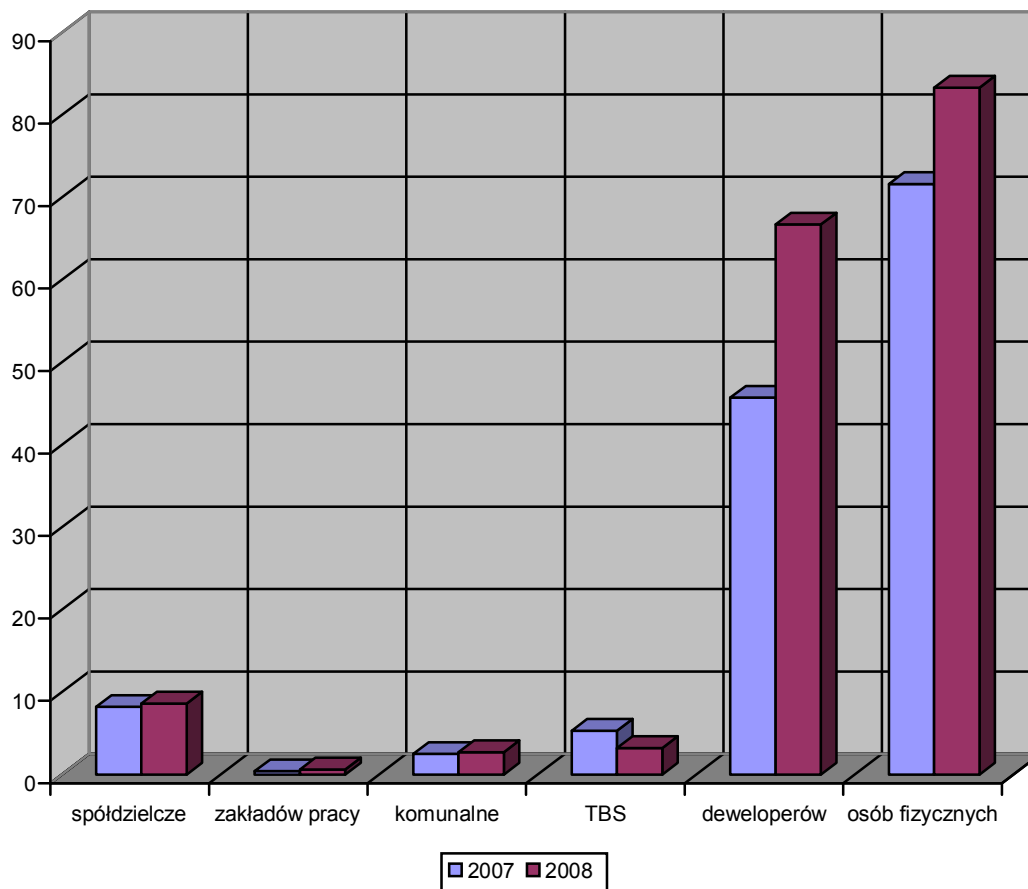
^{1/} z tego około 9,2 tys. mieszkań w budynkach starszych

W stosunku do poprzedniego roku, struktura inwestorska budownictwa wielorodzinnego w 2008 r. uległa istotnym zmianom. Polegały one na znaczącym wzroście udziału budownictwa deweloperów (z 73,5% do 81,4% w 2008 r.) oraz spadku udziału budownictwa spółdzielczego (z 13,2% do 10,5%), TBS (z 8,5% do 3,9%) i komunalnego (z 4,0% do 3,3%) (tab.8).

Tab. 8: Mieszkania oddane do eksploatacji w 2005, 2006, 2007 i 2008 r.
według grup inwestorów (w tys.)

Inwestorzy	Mieszkania w tys.				2008 2007 = 100
	2005	2006	2007	2008	
Ogółem:	114,1	115,2	133,8	165,2	123,5
1. 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
- komunalne	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
2. Osoby fizyczne	63,3	57,6	71,6	83,3	116,3

WYKRES 1. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W 2007 I 2008 R. WEDŁUG GRUP INWESTORÓW (W TYS.)



Powierzchnia budowanych mieszkań w domach wielorodzinnych od lat kształtuje się na relatywnie niskim poziomie, chociaż w 2008 r. przekroczyła 65 m². Wzrost ten był przede wszystkim związany z budową przez deweloperów coraz większych mieszkań. Średnia wielkość mieszkań budowanych przez osoby fizyczne utrzymuje się od kilku lat na tym samym poziomie 140 - 143 m² (tab.9).

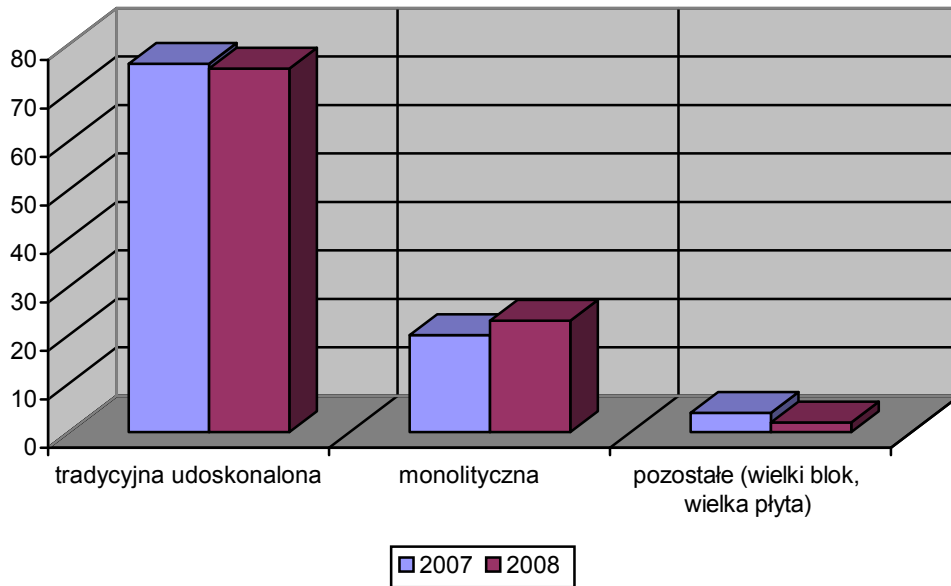
Tab. 9: Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do eksploatacji według grup inwestorów w latach 2005 - 2008

Inwestorzy	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²			
	2005	2006	2007	2008
Ogółem:	105,3	103,9	105,6	104,0
1. 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
- komunalne	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
2. Osoby fizyczne	142,5	143,0	142,2	141,9

Dominującą metodą wznoszenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych była metoda tradycyjna udoskonalona. Metodą tą w 2008 r. wybudowano około 75% ogólnej kubatury budynków, tj. mniej niż w poprzednim roku o około 1%. Na drugim miejscu była metoda monolityczna, którą zbudowano 23% mieszkań tj. o około 3% więcej niż w roku poprzednim. Pozostałe 2% kubatury wzniesiono w innych technologiach (wielka płyta, wielki blok itd.). Również w budownictwie indywidualnym dominowała tradycyjna metoda budowy.

W 2008 r. przeciętny cykl budowy domów wielorodzinnych trwał 24,3 miesiąca i był o 2 miesiące krótszy od cyklu z roku poprzedniego. Okres między rozpoczęciem budowy domu indywidualnego i datą zgłoszenia oddania go do eksploatacji wynosił w 2008 r. 67 miesięcy i był o 7 miesięcy krótszy niż rok wcześniej. Z reguły nie wynika to z rzeczywistego cyklu budowy, lecz z jednej strony z korzyściach fiskalnych nie zgłaszania budynku jako ukończonego, a z drugiej strony braku uregulowań prawnych skłaniających inwestora do zgłaszania inwestycji jako zakończonej w chwili zdatności domu do użytkowania.

WYKRES 2. STRUKTURA METOD WZNOSZENIA WIELORODZINNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W 2007 I 2008 R. (W %)



Negatywnym zjawiskiem 2008 roku było znaczące obniżenie się 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 około 15% mniej niż przed rokiem. Natomiast osoby fizyczne zwiększyły liczbę rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych o około 5% (tab. 10).

Tab. 10: Liczba mieszkań w podziale inwestorskim, których budowę rozpoczęto w latach 2005 - 2008 (w tys.)

Inwestorzy	Mieszkania, których budowę rozpoczęto (w tys.)			
	2005	2006	2007	2008
Ogółem	102,0	138,0	185,1	174,7
1.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
- komunalne	2,5	2,9	2,1	2,2
- zakład pracy	0,2	0,3	0,4	0,3
2.Osoby fizyczne	58,8	69,4	91,7	96,3

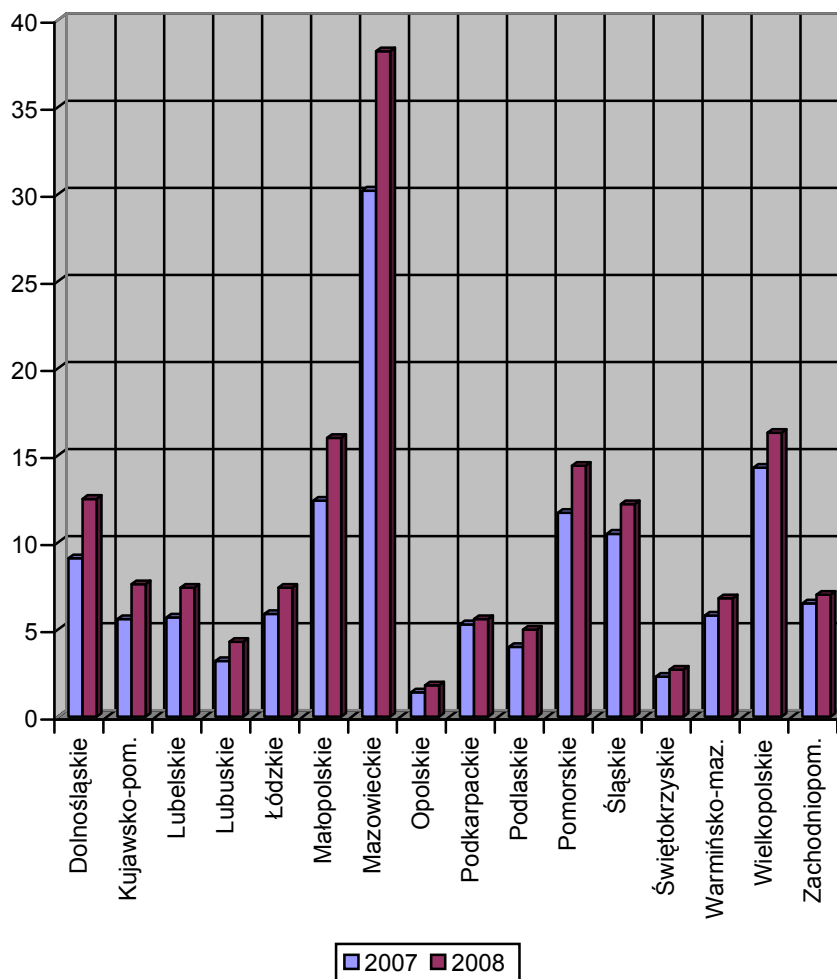
W stosunku do 2007 r. rozmiary budownictwa mieszkaniowego wzrosły we wszystkich szesnastu województwach. W 2008 r. najwięcej mieszkań do eksploatacji oddano w województwie mazowieckim - 38,2 tys., tj. około 23% ogólnej liczby wybudowanych mieszkań w Polsce (w tym w Warszawie około 19 tys. mieszkań tj. o ponad 3 tys. więcej niż w 2007 r.). Na drugim miejscu znalazło się województwo wielkopolskie – 16,3 tys., na trzecim małopolskie – 16,0 tys., a na czwartym pomorskie – 14,4 tys. (tab.11).

Tab. 11: Liczba oddanych do eksploatacji mieszkań w 2008 r. według województw w podziale na budownictwo wielorodzinne i indywidualne ^{a/}

Województwo	Liczba oddanych do eksploatacji mieszkań (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

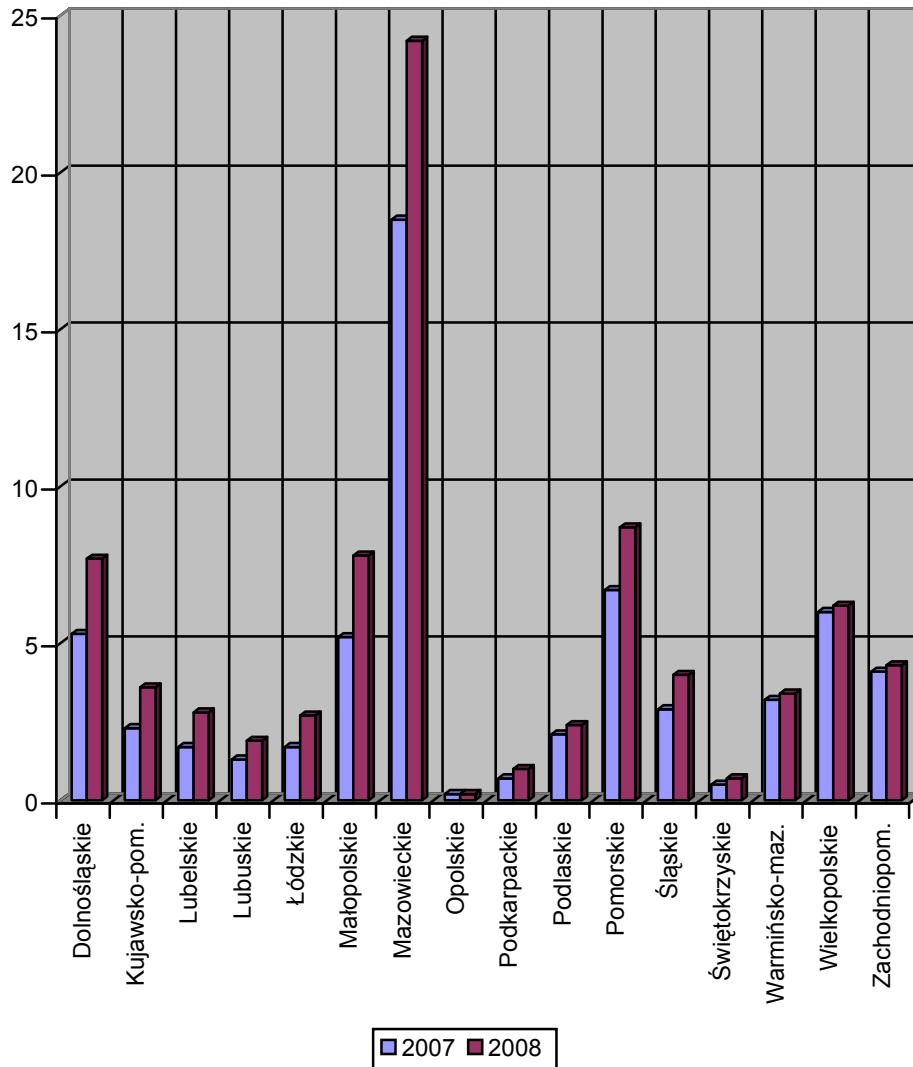
^{a/} źródło: Budownictwo mieszkaniowe 2006 r. – GUS Warszawa 2007

Podobnie jak w poprzednich latach, najmniej mieszkań oddano do użytku w województwie opolskim - 1,8 tys., a następnie w województwach : świętokrzyskim - 2,7 tys. i lubuskim - 4,2 tys. Najwyższy przyrost rozmiarów budownictwa wystąpił w województwie dolnośląskim (o 37%), województwie kujawsko-pomorskim (blisko 36%) i województwie lubuskim (około 31%) (wykres 3).

WYKRES 3. MIESZKANIA OGÓLEM ODDANE DO UŻYTKU W 2007 I 2008 R
W UKŁADZIE WOJEWÓDZKIM (W TYS.)

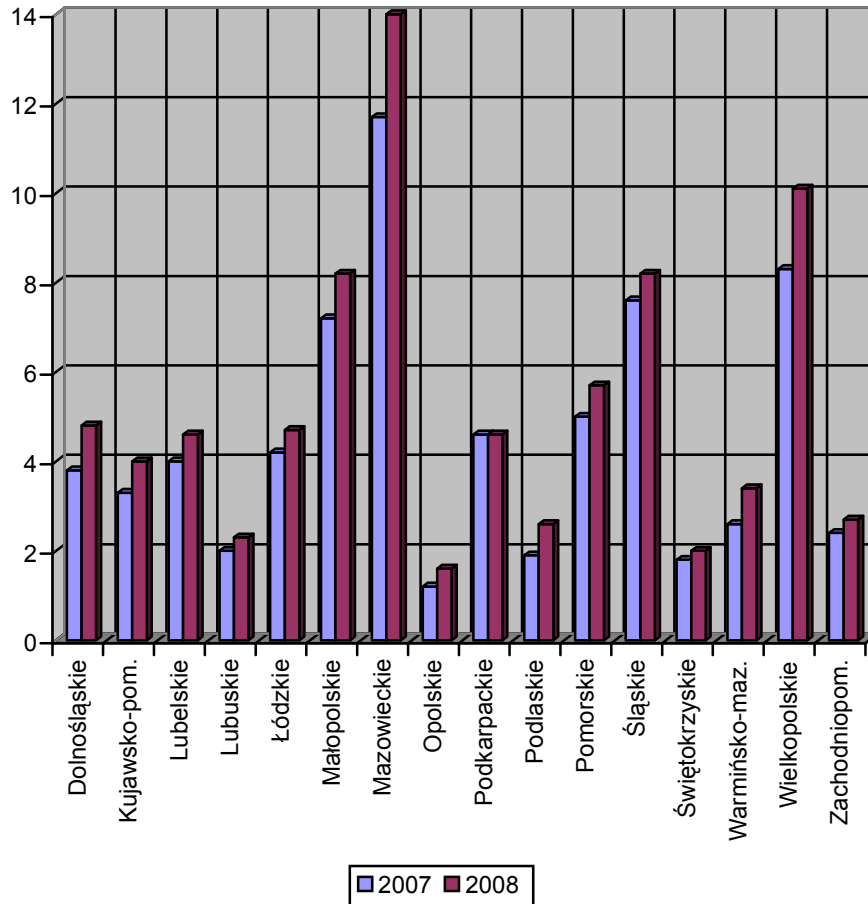
W dalszym ciągu między poszczególnymi województwami występują duże różnice w rozmiarach realizowanego budownictwa wielorodzinnego. Pod względem liczby wybudowanych mieszkań od szeregu lat dominuje województwo mazowieckie, w którym w 2008 r. oddano do eksploatacji 24,2 tys. mieszkań. Na drugim miejscu utrzymało się województwo pomorskie (8,7 tys.), a na kolejnych miejscach znalazły się województwa: 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 województwa opolskiego rozmiary budownictwa wielorodzinnego utrzymały się na poziomie poprzedniego roku, natomiast minimalny wzrost wystąpił w województwach: warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim (w granicy 3 - 6%) (wykres 4).

WYKRES 4. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W BUDOWNICTWIE WIELORODZINNYM W 2007 I 2008 R. W UKŁADZIE WOJEWÓDZKIM (W TYS.)



Również w zakresie budownictwa indywidualnego na pierwszym miejscu utrzymało się województwo mazowieckie, w którym w 2008 r. oddano do eksploatacji 14,0 tys. mieszkań w budynkach jednorodzinnych. W województwie 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 rozmiary budownictwa indywidualnego kształtowały się na poziomie od 3,4 tys. do 5,7 tys. Należy podkreślić, że w stosunku do ubiegłego roku przyrost liczby wybudowanych mieszkań w domach indywidualnych typu jednorodzinne miał miejsce w 15 spośród 16 województwach. Wyjątek stanowiło województwo podkarpackie, w którym rozmiary tej formy budownictwa utrzymały się na poziomie 2007 r. (wykres 5).

WYKRES 5. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W BUDYNKACH INDYWIDUALNYCH W 2007 I 2008 R. W UKŁADZIE WOJEWÓDZKIM (W TYS.)



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

- *do grupy I* zaliczono województwa, w których nasilenie wynosiło więcej niż 5 budowanych mieszkań na 1000 ludności - w tej grupie znajdowały się dwa województwa : mazowieckie i pomorskie (tak samo, jak w 2007 r.);
- *do grupy II* zaliczono województwa, w których nasilenie kształtowało się na poziomie od 3 do 5 mieszkań na 1000 mieszkańców - w tej grupie znajdowało się dziewięć 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, w których nasilenie wynosiło mniej niż 3 mieszkania na 1000 ludności - w tej grupie znajdowało się pięć województw : łódzkie, opolskie, podkarpackie, śląskie i świętokrzyskie (o dwa mniej, niż w 2007 r.).

Tab. 12: Budownictwo mieszkaniowe według województw oraz wskaźniki jego nasilenia w 2008 r.^{a/}

Województwo	Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji :		
	Ogółem w tys.	Na 1000 ludności	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 ^{b/}	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/} źródło : Budownictwo mieszkaniowe 2008 r. – GUS Warszawa 2009

^{b/} w tym Warszawa – 11,2; mazowieckie bez Warszawy – 5,5

Jednym ze wskaźników obrazujących sytuację mieszkaniową w 2008 r. jest liczba budowanych mieszkań na 1000 zawieranych małżeństw. Należy podkreślić, że w obecnie istniejących uwarunkowaniach 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, można wydzielić trzy grupy województw :

- do grupy I, w których wybudowano najwięcej mieszkań (700 i więcej) zaliczają się trzy województwa : małopolskie, mazowieckie i pomorskie;
- do grupy II, w której wskaźnik ten kształtował się na średnim poziomie (od 400 do 699 mieszkań), zaliczają się województwa : dolnośląskie, kujawsko-pomorskie, lubelskie, lubuskie, łódzkie, podlaskie, warmińsko-mazurskie, wielkopolskie i zachodniopomorskie;

- do grupy III, w której wybudowano najmniej mieszkań (poniżej 400) zaliczają się województwa : opolskie, podkarpackie, śląskie i świętokrzyskie.

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

2. Budownictwo mieszkaniowe w monitorowanych miastach

W badanych 22 miastach liczba wybudowanych mieszkań w 2008 r. w stosunku do roku 2007 była wyższa o ponad 19%. Zwiększyła się znacznie liczba oddanych do eksploatacji mieszkań w budownictwie wielorodzinnym o ponad 20%. Liczba oddanych mieszkań w domach jednorodzinnych wzrosła w tym czasie o blisko 8% (tab. 13).

Tab. 13: Liczba wybudowanych mieszkań w miastach monitorowanych w 2007 i 2008 r.

Rok	Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji		
	Razem	w domach wielorodzinnych	W domach jednorodzinnych
2007 ^{a/}	13651	11040	2611
2008	16304	13490	2814
Wskaźnik wzrostu (w%) 2007 = 100	119,4	122,2	107,8

^{a/} mieszkania wybudowane w miastach monitorowanych stanowią ok. 10% ogółu mieszkań wybudowanych w miastach w 2008 r.

W stosunku do roku poprzedniego w miastach największych i najmniejszych udział mieszkań oddanych użytku w budownictwie wielorodzinnym i jednorodzinnym utrzymuje się na zbliżonym poziomie, natomiast w miastach średniej wielkości spadł wyraźnie w budownictwie jednorodzinnym, a jednocześnie wzrósł w budownictwie wielorodzinnym o około 14 punktów procentowych (tab. 14 i 15). W miastach małych w dalszym ciągu dominuje budownictwo indywidualne.

Przeciętna wielkość budynków jednorodzinnych, których budowę rozpoczęto w miastach największych, utrzymuje się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. W przypadku miast średnich wielkość ta nieznacznie się zmniejszyła, a w miastach małych wyraźnie wzrosła.

Tab. 14: Liczba mieszkań, których budowę zakończono oraz których budowę rozpoczęto według wielkości miast w 2008 r.^{1/}

Miasta	Budowę zakończono			Budowę rozpoczęto		
	Ogółem	wielorodzinnych	indywidualnych	Ogółem	wielorodzinnych	indywidualnych
Ogółem	16304	13490	2814	14161	10651	3510
powyżej 100 tys. mieszkańców	14364	12107	2257	12298	9475	2823
25 - 100 tys. .mieszkańców	1670	1228	442	1534	990	544
poniżej 25 tys. mieszkańców	270	155	115	329	186	143

^{1/} według danych urzędów badanych miast

Tab. 15: Struktura mieszkań oddanych do eksploatacji według wielkości miast w 2007 i 2008 r.

Miasta	Mieszkania oddane do eksploatacji (w %)					
	ogółem		w domach wielorodzinnych		w domach jednorodzinnych	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
powyżej 100 tys. mieszk.	100	100	84,4	84,3	15,6	15,7
25-100 tys. mieszk.	100	100	60,0	73,5	40,0	26,5
poniżej 25 tys. mieszk.	100	100	52,8	57,4	47,2	46,6

^{1/} według danych urzędów badanych miast

Przeciętna powierzchnia mieszkań, których budowę rozpoczęto w domach wielorodzinnych w miastach największych i najmniejszych utrzymuje się na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym, natomiast w miastach średniej wielkości zwiększyła się o 11m². W miastach średnich i małych podane wielkości z uwagi na niewielkie rozmiary tego budownictwa w tej grupie miast mogą być przypadkowe (tab.16).

Dla porównania przeciętną powierzchnię mieszkań oddanych do użytku w 2008 roku w miastach monitorowanych pokazuje tab. 17.

Tab.16: Powierzchnia mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2006 i 2007 r.
(według wielkości miast)

Miasta	Powierzchnia mieszkań w m ² w domach:			
	Jednorodzinnych		Wielorodzinnych	
	2007 r.	2008 r.	2007 r.	2008r.
powyżej 100 tys. mieszkańców	152	153	63	65
25 – 100 tys. mieszkańców	150	143	50	61
poniżej 25 tys. mieszkańców	132	151	61	61

Tab.17: Przeciętna powierzchnia mieszkań oddanych do użytku w 2008 r.
(według wielkości miast)

Miasta	Powierzchnia mieszkań w m ² w domach:	
	Jednorodzinnych	Wielorodzinnych
powyżej 100 tys. mieszkańców	145,1	59,5
25 – 100 tys. mieszkańców	143,5	64,3
poniżej 25 tys. mieszkańców	161,0	61,9

Standard powierzchniowy domów indywidualnych, podobnie jak w poprzednim roku, jest około 2,5-krotnie wyższy od występującego przeciętnie w budowanych domach wielorodzinnych. W domach indywidualnych dominują mieszkania 5-pokojowe i większe, które stanowiły ponad 70% ogółu mieszkań w badanej próbie. Udział mieszkań 3-pokojowych stanowi jedynie 7,5% (tab. 18).

W domach wielorodzinnych zmieniła się struktura budowanych mieszkań. W porównaniu z rokiem ubiegłym w miastach średnich i małych wzrósł udział mieszkań 1-pokojowych średnio z 4,5% do 13% oraz w miastach największych wzrósł udział mieszkań 4- i więcej pokojowych o 10 punktów procentowych (tab. 19).

Tab. 18: Powierzchnia i struktura budowanych mieszkań wg liczby pokoi w domach indywidualnych (według grup wielkości miast)

Miasta wg wielkości	Powierzchnia w m ²	Mieszkania o liczbie pokoi			
		3	4	5	6 i więcej
100 tys. i więcej	153	10	21	32	53
	100,0	8,6	18,1	27,6	45,7
25 – 100 tys.	143	6	14	24	26
	100,0	8,6	20,0	34,3	37,1
poniżej 25 tys.	151	1	8	12	11
	100,0	3,2	25,0	37,5	34,3

Tab. 19: Średnia powierzchnia oraz struktura wg liczby pokoi budowanych w domach wielorodzinnych według grup wielkości miast w 2008 r.

Wyszczególnienie	Średnia pow.		Mieszkania o liczbie pokoi :				
			1	2	3	4	5 i więcej
w miastach powyżej 100 tys. ludności	w m ²	65,0	240	1215	768	365	94
	w %	100,0	9,0	45,3	28,6	13,6	3,5
w miastach o ludności 25 – 100 tys.	w m ²	61,0	113	414	217	107	-
	w %	100,0	13,3	48,6	25,5	12,6	-
w miastach o ludności poniżej 25 tys.	w m ²	61,0	18	45	83	5	-
	w %	100,0	11,9	29,8	55,0	3,3	-

3. Inwestycje infrastrukturalne związane z mieszkalnictwem

Obserwowana w 2007 r. zła sytuacja w realizowaniu inwestycji komunalnych, mierzona długością sieci w miastach monitorowanych, uległa poprawie w 2008 r. Uwidacznia się to zwłaszcza w ilości inwestycji zakończonych. W 2007 r. oddano do eksploatacji średnio w jednym mieście 2,7 km sieci wodociągowej, a w 2008 r. już 4,2 km. Wzrost ten był wynikiem wzrostu tych inwestycji w miastach dużych i średnich, zaś w miastach małych nastąpił ich spadek. Sieci kanalizacyjnej wybudowano w 2007 r. średnio 7,6 km, a w 2008 r. 11,6 km. W tym przypadku wzrost ten spowodowany był wzrostem tych inwestycji we

wszystkich grupach miast (tab. 20). Długość sieci ciepłej oddanej do eksploatacji w 2008 r. była bardzo mała i wyniosła średnio 0,1 km w jednym mieście.

Tab. 20: Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zakończonej w 2007 i 2008 r. (średnio na 1 miasto w km)

Miasta	Sieci wodociągowe			Sieci kanalizacyjne		
	2007	2008	2008 2007=100	2007	2008	2008 2007=100
Powyżej 100 tys.	4,7	8,4	178,7	18,2	27,6	151,6
25-1000 tys.	1,3	2,0	153,8	2,1	3,6	171,4
Poniżej 25 tys.	1,9	1,3	68,4	0,3	0,5	166,7
Razem	2,7	4,2	155,6	7,6	11,6	152,6

Poprawiła się znacznie sytuacja jeśli chodzi o sieci infrastruktury komunalnej, których budowę rozpoczynano. Wzrosła średnia dla miast długość rozpoczętej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Największy wzrost wystąpił w miastach dużych w zakresie sieci wodociągowej (tab.21).

Liczba miast, które w 2008 r. rozpoczęły nowe inwestycje była większa niż w 2007 r. Na 22 badane miasta w zakresie sieci wodociągowej takich miast było 13, sieci kanalizacyjnej – 13, a ciepłowniczej – 6. Udział podmiotów prywatnych w budowie infrastruktury komunalnej był raczej symboliczny i dotyczył w przypadku 3 miast opłat adiacenckich oraz w 1 przypadku bezpośredniego udziału.

Tab. 21: Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, których budowę rozpoczęto w 2007 i 2008 r. (średnio na 1 miasto w km)

Miasta	Sieci wodociągowe			Sieci kanalizacyjne		
	2007	2008	2008 2007=100	2007	2008	2008 2007=100
Powyżej 100 tys.	2,4	18,0	750,0	17,9	33,2	185,5
25-100 tys.	1,2	1,6	133,3	2,9	3,6	124,1
Poniżej 25 tys.	0,2	0,1	50,0	0,1	0,1	100,0
Razem	1,3	6,2	476,9	7,1	11,4	160,6