

II. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

1. Mieszkania oddane do eksploatacji w 2007 r.¹

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w Polsce w 2007 r. oddano do użytku 133,8 tys. mieszkań, tj. o około 16% więcej niż w roku poprzednim. W budynkach indywidualnych zostało oddanych do użytku 71,6 tys. mieszkań, natomiast w budynkach wielorodzinnych 62,2 tys. mieszkań. Oznaczało to, że w domach indywidualnych było to o ponad 24% mieszkań więcej niż w 2006 r., natomiast w domach wielorodzinnych o prawie 8% mieszkań więcej niż rok wcześniej.

W miastach oddano do eksploatacji 88,4 tys. mieszkań, (o ponad 10% więcej niż w roku poprzednim), a na wsi 45,4 tys. mieszkań (aż o ponad 29% więcej niż w 2006 roku). Na 1000 mieszkańców oddano do eksploatacji 3,5 mieszkania, z tego w miastach oddano do użytku przeciętnie 3,8 mieszkania, a na wsi 3,1 mieszkania.

Ogólna powierzchnia użytkowa oddanych do eksploatacji mieszkań wyniosła 14,1 mln. m², z tego w domach indywidualnych 10,2 mln m², a w domach wielorodzinnych 3,9 mln m², tj. około 28% ogólnej powierzchni użytkowej wybudowanych mieszkań. Przeciętna powierzchnia mieszkań w oddawanych do eksploatacji domach indywidualnych wynosiła ponad 142 m² i była blisko 2,3-krotnie większa od przeciętnego mieszkania wybudowanego w domu wielorodzinnym, wynoszącego 63,2 m².

W budownictwie wielorodzinnym od kilku lat utrzymuje się tendencja stałego wzrostu liczby mieszkań oddawanych do eksploatacji przez deweloperów. W 2007 r. było to już prawie 46 tys., a więc o blisko 8 tys. mieszkań więcej niż w 2006 r. Na drugim miejscu było budownictwo spółdzielcze, które po raz kolejny wykazało tendencję spadku. W 2007 r. spółdzielnie oddały do eksploatacji 8,2 tys. mieszkań (o 0,8 tys. mniej niż w 2006 r.).

Towarzystwa Budownictwa Społecznego wybudowały w 2007 r. 5,3 tys. mieszkań (o 0,7 tys. mniej niż w 2006 r.), a gminy 2,5 tys. mieszkań komunalnych tj. aż o blisko 2 tys. mniej niż w 2006 r. Łącznie liczba oddanych do użytku mieszkań o umiarkowanym czynszu (TBS i komunalne) wyniosła 7,8 tys. i było to o 2,6 tys. mniej niż przed rokiem. Należy podkreślić, że w grupie budownictwa wielorodzinnego łączny udział mieszkań komunalnych i TBS zmniejszył się z 18% do zaledwie 12,5%. Natomiast budownictwo zakładów pracy (głównie dla potrzeb kadry kierowniczej) zwiększyło się dwukrotnie (z około 200 w 2006 r. do ponad 400 mieszkań w 2007 r.).

¹ Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2007 r., GUS Warszawa 2008

Według danych GUS na koniec 2007 r. w budowie było prawie 678 tys. mieszkań, głównie w domach indywidualnych, tj. o ponad 8% 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 2007 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 8%, natomiast w budownictwie indywidualnym aż 16% (tab. 10).

Tab. 10: Budownictwo mieszkaniowe w 2004, 2005, 2006 i 2007 r. w podziale na wielorodzinne i jednorodzinne oraz na miasto i wieś (w tys. mieszkań)

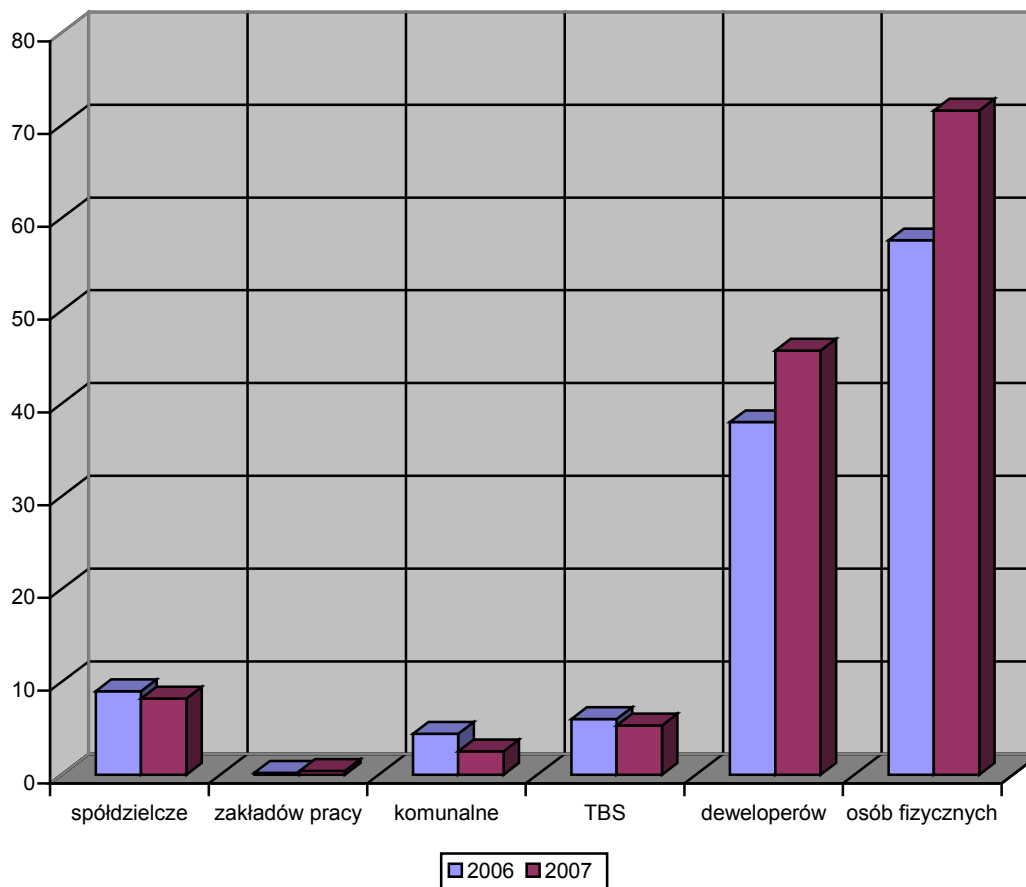
Wyszczególnienie	Mieszkania wybudowane w tys.				2007 2006 = 100
	2004	2005	2006	2007	
Ogółem	108,1	114,1	115,2	133,8	116,0
w tym w domach:					
- wielorodzinnych	43,2	50,8	57,6	62,2	108,0
- indywidualnych	64,9	63,3	57,6	71,6	124,3
Na terenach miast ogółem w tym :	72,5	77,7	80,1	88,4	110,4
- w domach wielorodzinnych	41,4	48,0	54,5	58,7	107,7
- w domach indywidualnych	31,1	29,7	25,6	29,7	116,0
Na terenach wsi ogółem w tym :	35,6	36,4	35,1	45,4	129,3
- w domach wielorodzinnych	1,8	2,8	3,1	3,5	112,9
- w domach indywidualnych	33,8	33,6	32,0	41,9	130,9

W stosunku do poprzedniego roku, struktura inwestorska budownictwa wielorodzinnego w 2007 r. uległa istotnym zmianom. Polegały one na znaczącym wzroście udziału budownictwa deweloperów (z 66,0% do 73,5% w 2007 r.) oraz spadku udziału budownictwa spółdzielczego (z 15,6% do 13,2%), komunalnego (z 7,6% do 4,0%) i TBS (z 10,4% do 8,5%) (tab.11).

Tab. 11: Mieszkania oddane do eksploatacji w 2004, 2005, 2006 i 2007 r.
według grup inwestorów (w tys.)

Inwestorzy	Mieszkania w tys.				2007 2006 = 100
	2004	2005	2006	2007	
Ogółem:	108,1	114,1	115,2	133,8	116,0
1. Osoby prawne:	43,2	50,8	57,6	62,2	108,0
- spółdzielnie	9,4	8,2	9,0	8,2	91,2
- zakłady pracy	0,6	0,5	0,2	0,4	200,0
- komunalne	1,8	3,6	4,4	2,5	54,4
- TBS	7,1	5,4	6,0	5,3	87,8
- deweloperzy	24,3	33,1	38,0	45,7	120,5
2. Osoby fizyczne	64,9	63,3	57,6	71,6	124,3

WYKRES 1. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W 2006 I 2007 R. WEDŁUG GRUP INWESTORÓW (W TYS.)



Powierzchnia budowanych mieszkań w domach wielorodzinnych od lat kształtuje się na relatywnie niskim poziomie, chociaż w 2007 r. przekroczyła 63 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.12).

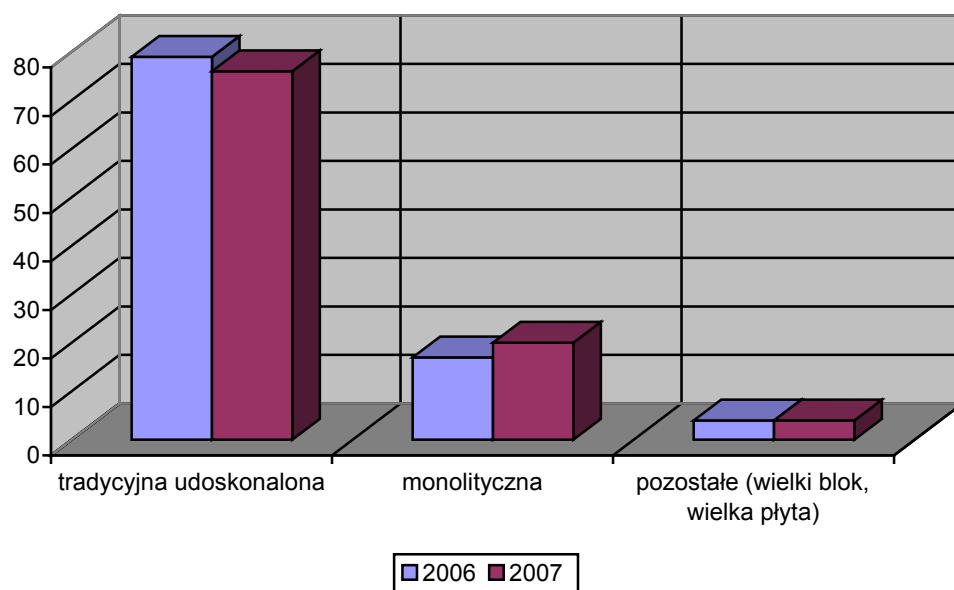
Tab. 12: Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do eksploatacji według grup inwestorów w latach 2004 – 2007

Inwestorzy	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²			
	2004	2005	2006	2007
Ogółem:	107,5	105,3	103,9	105,6
1. Osoby prawne:	58,0	59,0	60,6	63,2
- spółdzielnie	59,3	56,4	58,3	55,9
- zakłady pracy	63,1	64,7	79,3	72,0
- komunalne	46,4	44,1	41,3	44,7
- TBS	49,6	50,1	50,1	50,6
- deweloperzy	60,9	62,6	64,6	67,0
2. Osoby fizyczne	140,5	142,5	143,0	142,2

Dominującą metodą wznoszenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych była metoda tradycyjna udoskonalona. Metodą tą w 2007 r. wybudowano około 76% ogólnej kubatury budynków, tj. mniej niż w poprzednim roku o około 3%. Na drugim miejscu była metoda monolityczna, którą zbudowano 20% mieszkań tj. o około 3% więcej niż w roku poprzednim. Pozostałe 4% kubatury wzniesiono w innych technologiach (wielka płyta, wielki blok itd.). Również w budownictwie indywidualnym dominowała tradycyjna metoda budowy.

W 2007 r. przeciętny cykl budowy domów wielorodzinnych trwał 26,3 miesiąca i był o 2,2 miesiąca dłuższy od cyklu z roku poprzedniego. Okres między rozpoczęciem budowy domu indywidualnego i datą zgłoszenia oddania go do eksploatacji wynosił w 2007 r. nadal około 6 lat (prawie 74 miesięcy). Jak można sądzić nie wynika 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 zdatości domu do użytkowania.

WYKRES 2. STRUKTURA METOD WZNOSZENIA WIELORODZINNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W 2006 I 2007 R. (W %)



Bardzo pozytywnym objawem w 2007 r. był znaczący wzrost rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Według danych GUS w 2007 r. rozpoczęto budowę ponad 185 tys. mieszkań, to jest o 47 tys. więcej niż w 2006 r. Ten wielki przyrost był przede wszystkim spowodowany aktywnością deweloperów, którzy rozpoczęli budowę blisko 79 tys. mieszkań w ramach budownictwa wielorodzinnego, tj. o ponad 48% więcej niż przed rokiem. Również osoby fizyczne zwiększyły liczbę rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych o ponad 32% (tab. 13).

Tab. 13: Liczba mieszkań w podziale inwestorskim, których budowę rozpoczęto w latach 2004 – 2007 (w tys.)

Inwestorzy	Mieszkania, których budowę rozpoczęto (w tys.)			
	2004	2005	2006	2007
Ogółem	97,2	102,0	138,0	185,1
1.Osoby prawne	36,3	43,2	68,6	93,4
- spółdzielnie	7,0	7,5	8,3	8,7
- deweloperzy	23,3	28,9	53,0	78,7
- TBS	3,7	4,1	4,1	3,5
- komunalne	1,9	2,5	2,9	2,1
- zakład pracy	0,4	0,2	0,3	0,4
2.Osoby fizyczne	60,9	58,8	69,4	91,7

Należy podkreślić, że w stosunku do 2006 r. rozmiary budownictwa mieszkaniowego wzrosły aż w czternastu spośród szesnastu województw, a tylko w dolnośląskim i małopolskim utrzymały się na tym samym poziomie. W 2007 r. najwięcej mieszkań do eksploatacji oddano w województwie mazowieckim - 30,2 tys., tj. około 22,6% ogólnej liczby wybudowanych mieszkań w Polsce (w tym w Warszawie około 15,8 tys. mieszkań tj. o ponad 2 tys. więcej niż w 2006 r.). Na drugim miejscu znalazło się województwo wielkopolskie – 14,3 tys., na trzecim małopolskie – 12,4 tys., a na czwartym pomorskie – 11,7 tys. (tab.14).

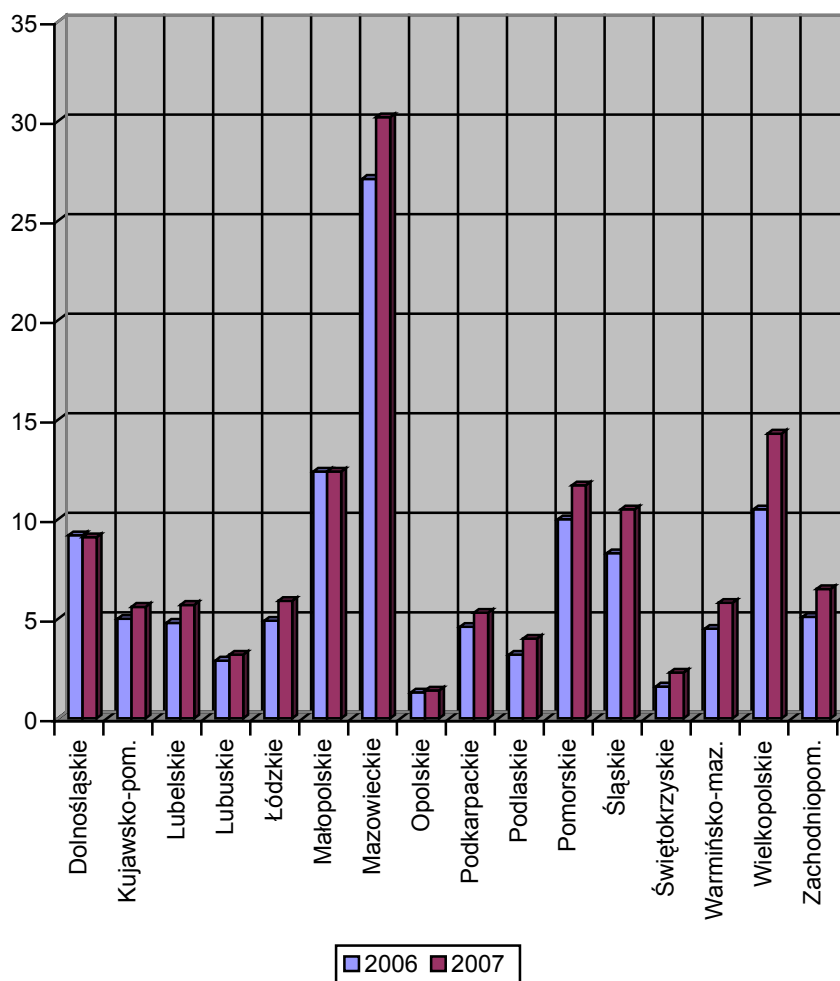
Tab. 14: Liczba oddanych do eksploatacji mieszkań w 2007 r. według województw w podziale na budownictwo wielorodzinne i indywidualne ^{a/}

Województwo	Liczba oddanych do eksploatacji mieszkań (w tys.) :					
	Ogółem	2006=100	Wielorodzinne	2006=100	Indywidualne	2006=100
Dolnośląskie	9,1	99	5,3	88	3,8	118
Kujawsko-pomorskie	5,6	112	2,3	92	3,3	132
Lubelskie	5,7	119	1,7	94	4,0	133
Lubuskie	3,2	110	1,2	96	2,0	122
Łódzkie	5,9	120	1,7	100	4,2	130
Małopolskie	12,4	100	5,2	78	7,2	126
Mazowieckie	30,2	111	18,5	108	11,7	118
Opolskie	1,4	101	0,2	67	1,2	124
Podkarpackie	5,3	115	0,7	64	4,6	131
Podlaskie	4,0	133	2,1	150	1,9	122
Pomorskie	11,7	117	6,7	112	5,0	126
Śląskie	10,5	126	2,9	132	7,6	124
Świętokrzyskie	2,3	143	0,5	167	1,8	136
Warmińsko-mazurskie	5,8	129	3,2	133	2,6	122
Wielkopolskie	14,3	136	6,0	150	8,3	128
Zachodniopomorskie	6,5	127	4,1	146	2,4	106

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

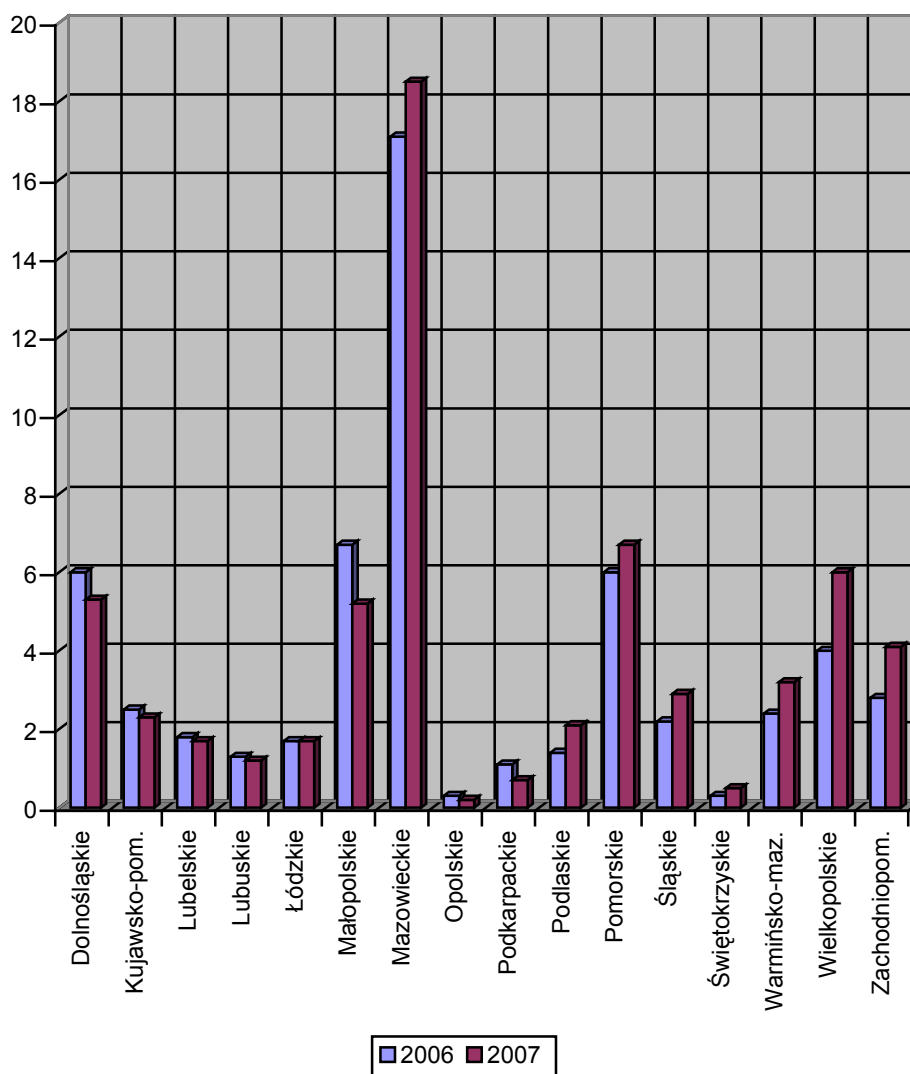
Podobnie jak w poprzednich latach, najmniej mieszkań oddano do użytku w województwie opolskim - 1,4 tys., a następnie w województwach : świętokrzyskim - 2,3 tys. i lubuskim - 3,2 tys. Najwyższy przyrost rozmiarów budownictwa wystąpił w województwie świętokrzyskim (o 43%), województwie wielkopolskim (blisko 36%) i województwie podlaskim (około 33%) (wykres 3).

WYKRES 3. MIESZKANIA OGÓLEM ODDANE DO UŻYTKU W 2006 I 2007 R.
W UKŁADZIE WOJEWÓDZKIM (W TYS.)



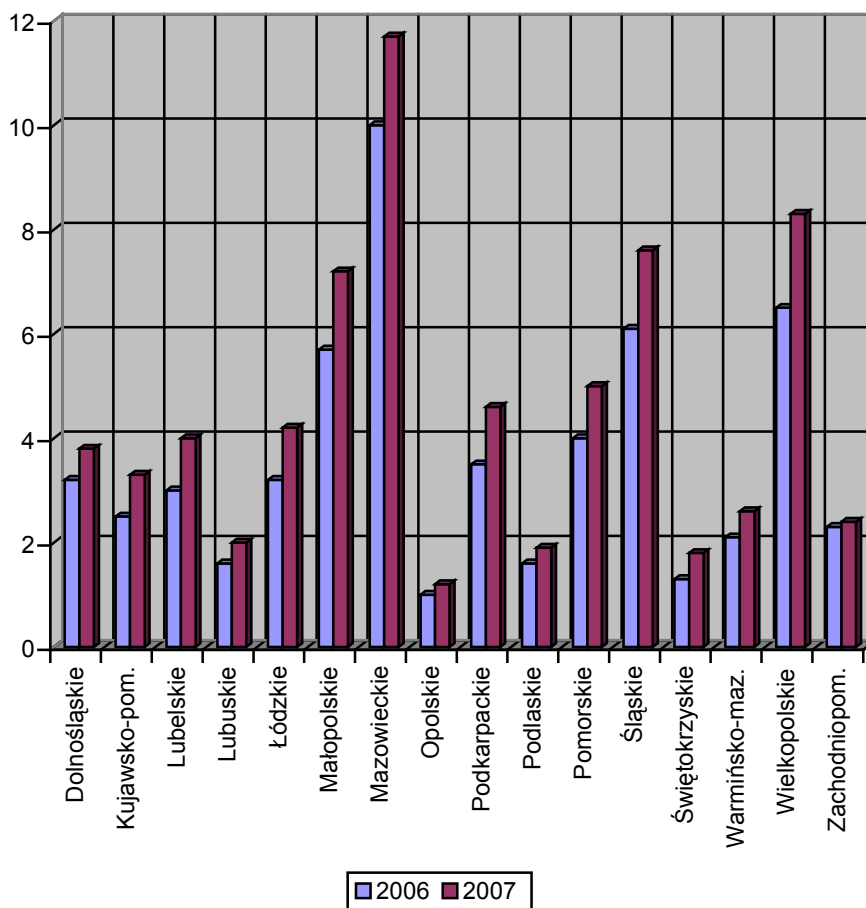
W dalszym ciągu między poszczególnymi województwami występują duże różnice w rozmiarach realizowanego budownictwa wielorodzinnego. Pod względem liczby wybudowanych mieszkań od szeregu lat dominuje województwo mazowieckie, w którym w 2007 r. oddano do eksploatacji 18,5 tys. mieszkań. Na drugie miejsce wysunęło się województwo pomorskie (6,7 tys.), a na kolejnych miejscach znalazły się województwa: wielkopolskie (6,0 tys.), dolnośląskie (5,3 tys.) i małopolskie (5,2 tys.). W stosunku do roku 2006 największy wzrost wystąpił w województwach: świętokrzyskim (o 67%) oraz w podlaskim i wielkopolskim (po 50%). Regres w zakresie budownictwa wielorodzinnego wystąpił w siedmiu województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubelskim, lubuskim, małopolskim, opolskim i podkarpackim (wykres 4).

WYKRES 4. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W BUDOWNICTWIE WIELORODZINNYM W 2006 I 2007 R. W UKŁADZIE WOJEWÓDZKIM (W TYS.)



Również w zakresie budownictwa indywidualnego na pierwszym miejscu znalazło się województwo mazowieckie, w którym w 2007 r. oddano do eksploatacji 11,7 tys. takich mieszkań. W województwie wielkopolskim wybudowano 8,3 tys. mieszkań, w śląskim - 7,6 tys., a w małopolskim - 7,2 tys. Poniżej 2 tys. mieszkań wybudowano w województwach: opolskim - 1,2 tys., świętokrzyskim - 1,8 tys. i podlaskim - 1,6 tys. W pozostałych dziewięciu województwach budownictwo indywidualne kształtowało się na poziomie od 2,0 tys. w lubuskim do 5,0 tys. w pomorskim. Należy podkreślić, że w stosunku do ubiegłego roku przyrost liczby wybudowanych mieszkań w domach indywidualnych miał miejsce we wszystkich bez wyjątku województwach (wykres 5).

WYKRES 5. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W BUDYNKACH INDYWIDUALNYCH W 2006 I 2007 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;
- *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 siedem województw : dolnośląskie, lubuskie, małopolskie, podlaskie, warmińsko-mazurskie, wielkopolskie i zachodniopomorskie;
- *do grupy III* zaliczono województwa, w których nasilenie wynosiło mniej niż 3 mieszkania na 1000 ludności - w tej grupie znajdowało się kolejnych siedem województw : kujawsko-pomorskie, lubelskie, łódzkie, opolskie, podkarpackie, śląskie i świętokrzyskie.

Tab. 15: Budownictwo mieszkaniowe wg województw i wskaźniki jego nasilenia w 2007 r.^{a/}

Województwo	Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji :		
	Ogółem w tys.	Na 1000 ludności	Na 1000 zawartych małżeństw
Ogółem	133,8	3,5	537
Dolnośląskie	9,1	3,1	489
Kujawsko-pomorskie	5,6	2,7	397
Lubelskie	5,7	2,6	383
Lubuskie	3,2	3,2	485
Łódzkie	5,9	2,3	338
Małopolskie	12,4	3,8	579
Mazowieckie	30,2	5,8 ^{b/}	926
Opolskie	1,4	1,4	241
Podkarpackie	5,3	2,5	384
Podlaskie	4,0	3,3	540
Pomorskie	11,7	5,3	755
Śląskie	10,5	2,2	350
Świętokrzyskie	2,3	1,8	271
Warmińsko-mazurskie	5,8	4,1	610
Wielkopolskie	14,3	4,2	606
Zachodniopomorskie	6,5	3,8	596

^{a/} źródło : Budownictwo mieszkaniowe 2007 r. – GUS Warszawa 2008

^{b/} w tym Warszawa – 9,3; mazowieckie bez Warszawy – 4,1

Jednym ze wskaźników obrazujących sytuację mieszkaniową jest liczba budowanych mieszkań na 1000 zawieranych małżeństw. Należy podkreślić, że obecnie wskaźnik ten może nie w pełni ukazywać tę sytuację. Wynika to z tego, że szczególnie w dużych 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 tylko dwa województwa : mazowieckie i pomorskie;
- do grupy II, w której wskaźnik ten kształtował się na średnim poziomie (od 400 do 699 mieszkań), zaliczają się województwa : dolnośląskie, lubuskie, małopolskie, podlaskie, warmińsko-mazurskie, wielkopolskie i zachodniopomorskie;

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

Uważa się, że zaspokojenie potrzeb występuje przy wskaźniku w granicy 700 mieszkań na 1000 zawieranych małżeństw. W Polsce w 2007 r. wskaźnik ten wyniósł 537 mieszkań.

2. Budownictwo mieszkaniowe w monitorowanych miastach

W badanych 22 miastach liczba wybudowanych mieszkań w 2007 r. w stosunku do roku 2006 była niższa o 8,9%. Spowodowane to było znacznym zmniejszeniem liczby oddanych do eksploatacji mieszkań z budownictwa wielorodzinnego, przy utrzymaniu liczby oddanych mieszkań w domach indywidualnych na poziomie 2006 r. (tab. 16).

Tab. 16: Liczba wybudowanych mieszkań w miastach monitorowanych w 2006 oraz w 2007 r.

Rok	Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji		
	Razem	w domach wielorodzinnych	W domach jednorodzinnych
2006 ^{a/}	14988	12291	2677
2007	13651	11040	2611
Wskaźnik wzrostu (w%) 2006 = 100	91,1	89,8	97,5

^{a/} mieszkania wybudowane w miastach monitorowanych stanowią ok. 10% ogółu mieszkań wybudowanych w miastach w 2007 r.

Wydaje się, że opisanie zjawisko ma charakter przejściowy. Uzyskane informacje wykazały, że w 2007 r. w badanych miastach liczba mieszkań w budynkach rozpoczętych jest wyższa o 7,4 tys. tj. o 55% od liczby mieszkań ukończonych w 2007 r. Wynika to ze szczególnie dużej liczby mieszkań rozpoczętych zarówno w budownictwie wielorodzinnym, jak i jednorodzinym. W przypadku budownictwa wielorodzinnego dotyczy to zarówno miastach największych, jak i miast średnich. W budownictwie indywidualnym wzrost rozpoczynanych budów jest szczególnie duży w miastach największych (tab. 17).

W stosunku do roku poprzedniego w miastach największych udział wybudowanych mieszkań w domach wielorodzinnych wzrósł o 1 punkt procentowy, natomiast w miastach średniej wielkości spadł o około 10 punktów procentowych. W miastach małych w dalszym ciągu dominuje budownictwo indywidualne, jednakże w badanej grupie uwidocznił się wzrost o 1 punkt procentowy oddanych do eksploatacji mieszkań w domach wielorodzinnych (tab. 18).

Tab. 17: Liczba mieszkań, których budowę zakończono oraz których budowę rozpoczęto według wielkości miast w 2007 r.^{1/}

Miasta	Budowę zakończono w domach			Budowę rozpoczęto w domach		
	Ogółem	wielorodzinnych	indywidualnych	Ogółem	wielorodzinnych	indywidualnych
Ogółem	13651	11040	2611	21107	16825	4282
powyżej 100 tys. mieszkańców	11710	9885	1825	18774	15237	3537
25 - 100 tys. mieszkańców	1835	1099	736	2157	1513	644
poniżej 25 tys. mieszkańców	106	56	50	176	75	101

^{1/} według danych urzędów badanych miast

Tab. 18: Struktura mieszkań oddanych do eksploatacji według wielkości miast w 2006 i 2007 r.

Miasta	Mieszkania oddane do eksploatacji (w %)					
	ogółem		w domach wielorodzinnych		w domach jednorodzinnych	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
powyżej 100 tys. mieszk.	100	100	83,4	84,4	16,6	15,6
25-100 tys. mieszk.	100	100	70,5	60,0	29,5	40,0
poniżej 25 tys. mieszk.	100	100	53,8	52,8	46,2	47,2

^{1/} według danych urzędów badanych miast

Przeciętna wielkość budynków jednorodzinnych, których budowę rozpoczęto, zmniejszyła się nieznacznie w stosunku do roku poprzedniego we wszystkich grupach wielkości miast.

Przeciętna powierzchnia mieszkań w domach wielorodzinnych w miastach największych wzrosła średnia o 4 m², natomiast w miastach średniej wielkości zmalała o 1m². W miastach najmniejszych średnia powierzchnia zwiększyła się bardzo znacznie, lecz z uwagi na niewielkie rozmiary tego budownictwa w tej grupie miast może to być zjawisko przypadkowe (tab.19).

Tab.19: Powierzchnia mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2006 i 2007 r.
(według wielkości miast)

Miasta	Powierzchnia mieszkań w m ² w domach:			
	Jednorodzinnych		Wielorodzinnych	
	2006 r.	2007 r.	2006 r.	2007r.
powyżej 100 tys. mieszkańców	178	152	59	63
25 – 100 tys. mieszkańców	159	150	51	50
poniżej 25 tys. mieszkańców	141	132	41	61

Standard powierzchniowy domów indywidualnych jest około 2,5-krotnie wyższy od występującego przeciętnie w budowanych domach wielorodzinnych. W domach indywidualnych dominują mieszkania 4-pokojowe i większe, które stanowiły prawie 92% ogółu wybudowanych w 2007 r. mieszkań w tej formie budownictwa. Ciekawym zjawiskiem jest prawie 13% udział 3-pokojowych małych domów w miastach średniej wielkości, podczas gdy w miastach najmniejszych stanowią one jedynie 3%. W miastach największych wyraźnie wzrasta udział domów o 5 oraz 6 i więcej pokojach. Udział domów największych jest tam ponad 2-krotnie większy niż w miastach średniej wielkości (tab. 20).

Tab. 20: 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	152	117	132	151	215
	100,0	2,0	16,2	36,5	45,3
25 – 100 tys.	150	97	161	170	201
	100,0	12,9	31,4	38,6	17,1
poniżej 25 tys.	132	88	120	168	284
	100,0	3,1	34,4	37,5	25,0

W domach wielorodzinnych zmieniła się struktura budowanych mieszkań. W miastach największych wzrósł udział mieszkań 1-pokojowych z 1,7% do 8,9% oraz udział mieszkań 3-pokojowych z 25% do 37%. Znacznie natomiast zmalał udział mieszkań 2-pokojowych z 70% do 44%,

W miastach średniej wielkości szczególnie wzrósł udział mieszkań 3-pokojowych z 26% do blisko 39%, zmalał natomiast udział mieszkań 1-pokojowych z 14% do niecałych 5% (tab. 21).

Tab. 21: Średnia powierzchnia oraz struktura wielkości mieszkań wg liczby pokoi budowanych w domach wielorodzinnych według grup wielkości miast w 2007 r.

Wyszczególnienie	Ogółem		Mieszkania o liczbie pokoi :				
			1	2	3	4	5 i więcej
w miastach powyżej 100 tys. ludności	w m ²	63,0	35	50	67	87	107
	w %	100,0	8,9	43,8	37,3	6,5	0,6
w miastach o ludności 25 – 100 tys.	w m ²	50,0	31	44	63	83	119
	w %	100,0	4,9	48,8	38,8	6,5	1,0
w miastach o ludności poniżej 25 tys.	w m ²	61,0	38	45	74	87	-
	w %	100,0	4,1	32,9	56,2	6,8	-

3. Inwestycje infrastrukturalne związane z mieszkalnictwem

Obserwowana w 2006 r. dobra sytuacja w realizowaniu inwestycji komunalnych, mierzona długością sieci w miastach monitorowanych, uległa pogorszeniu w 2007 r. Uwidacznia się to zwłaszcza w ilości inwestycji zakończonych. W 2006 r. oddano do eksploatacji średnio w jednym mieście 3,8 km sieci wodociągowej, a w 2007 r. tylko 2,7 km przy czym spadek ten jest wynikiem znacznego spadku tych inwestycji w miastach dużych. Sieci kanalizacyjnej wybudowano w 2006 r. średnio 9,5 km, a w 2007 r. 7,6 km. Spadek ten spowodowany był spadkiem tych inwestycji w grupie miast średnich i małych (tab. 22). Długość sieci ciepłej oddanej do eksploatacji w 2007 r. była bardzo mała i wyniosła średnio 0,4 km w jednym mieście.

Tab. 22: Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zakończonej w 2006 i 2007 r. (średnio na 1 miasto w km)

Miasta	Sieci wodociągowe			Sieci kanalizacyjne		
	2006	2007	2007 2006=100	2006	2007	2007 2006=100
Powyżej 100 tys.	7,9	4,7	59,5	17,3	18,2	105,2
25-1000 tys.	1,3	1,3	100,0	2,8	2,1	75,0
Poniżej 25 tys.	1,2	1,9	158,3	8,8	0,3	3,4
Razem	3,8	2,7	71,0	9,5	7,6	80,0

Nieco lepiej wyglądała sytuacja jeśli chodzi o sieci infrastruktury komunalnej, których budowę rozpoczynano. Wzrosła średnia dla miast długość rozpoczętej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Było to jednak wynikiem wzrostu tylko w miastach dużych oraz w zakresie sieci wodociągowej - w miastach małych.

Liczba miast, które w 2007 r. rozpoczęły nowe inwestycje była mniejsza niż w 2006 r. Na 22 badane miasta w zakresie sieci wodociągowej takich miast było 12, sieci kanalizacyjnej – 11, 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. 23: Długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, których budowę rozpoczęto w 2006 i 2007 r. (średnio na 1 miasto w km)

Miasta	Sieci wodociągowe			Sieci kanalizacyjne		
	2006	2007	2007 2006=100	2006	2007	2007 2006=100
Powyżej 100 tys.	1,7	2,4	141,2	6,1	17,9	293,4
25-100 tys.	1,4	1,2	85,7	3,2	2,9	90,6
Poniżej 25 tys.	0,1	0,2	200,0	4,7	0,1	2,1
Razem	1,2	1,3	108,3	4,3	7,1	165,1