

Mieszkalnictwo w województwie śląskim

Raport roczny 2020

dr Radosław Cyran, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

W 2020 roku Covid19 nie zahamował procesów inwestycyjnych w budownictwie mieszkaniowym mierzonych liczbą mieszkań oddanych do użytkowania. Według danych GUS w 2020 roku oddano do użytkowania w województwie śląskim 18 283 mieszkania, tj. o 30,7% więcej niż przed rokiem. Dynamika wzrostu budownictwa mieszkaniowego w województwie śląskim była znacząco wyższa od dynamiki dla Polski (wzrost o 7%), jednakże w 2020 roku (podobnie w 2019 roku) efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego mierzone na 1000 mieszkańców były w województwie śląskim niższe niż w Polsce, gdyż wybudowano jedynie średnio 4 mieszkania na 1000 mieszkańców, podczas gdy wskaźnik dla Polski wyniósł 5,8 mieszkania na 1000 mieszkańców. Trzeba mieć jednak na uwadze fakt, iż w województwie śląskim jest wyższy poziom nasycenia w mieszkania na 1000 mieszkańców (400) niż ogółem w Polsce (392).

Rozpatrując efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego na poziomie powiatów należy zauważyć, iż w 2020 roku były one wyższe w 11 z 17 powiatów ziemskich oraz w 12 z 19 powiatów grodzkich. Największa dynamika w powiatach ziemskich (2019=100) wystąpiła w powiecie bieruńsko-lędzińskim (172,0 przy wskaźniku 4,3 wybudowane mieszkania na 1000 mieszkańców), raciborskim (156,3 przy wskaźniku jedynie 1,7), gliwickim (146,0 przy wskaźniku 4,8), lublinieckim (140,2 przy wskaźniku 3,6), natomiast w powiatach grodzkich intensyfikacja działalności budowlanej w szczególności dotyczyła Świętochłowic (486,2 przy wskaźniku jedynie 2,8), Katowic (256,8 przy wskaźniku 11,8), Tychów (179,8 przy wskaźniku 6,7), Żor (177,7 przy wskaźniku 11,2), Bytomia (171,7 przy wskaźniku jedynie 1,1), Dąbrowy Górniczej (162,0 przy wskaźniku 3,4), Gliwic (160,0 przy wskaźniku 7,1), Bielska-Białej (153,4 przy wskaźniku 6,2), Rudy Śląskiej (131,1 przy wskaźniku jedynie 1,8).

Reasumując, w wielu powiatach ziemskich (12 z 17) pomimo często wysokiej dynamiki liczby mieszkań oddanych do użytkowania rok do roku, efekty rzeczowe na 1000 mieszkańców były znacząco niższe od średniej dla województwa śląskiego (będzinińskim, bielskim, częstochowskim, kłobuckim, lublinieckim, myszkowskim, pszczyńskim, raciborskim, rybnickim, wodzisławskim, zawierciańskim, żywieckim). Podobne zjawisko dotyczyło wielu (13 z 19) powiatów grodzkich (Bytomia, Chorzowa, Częstochowy, Dąbrowy Górniczej, Jastrzębia – Zdroju, Jaworzna, Piekary Śląskie, Rudy Śląskie, Rybnika, Siemianowice Śląskie, Sosnowca, Świętochłowic, Zabrze). Wysoka intensyfikacja budownictwa mieszkaniowego na 1000 mieszkańców (równa lub wyższa od średniej dla Polski) miała miejsce jedynie w 6 powiatach: mikołowskim (5,8), Bielsku-Białej (6,2), Tychach (6,7), Gliwicach (7,1), a w szczególności w Żorach (11,2 - głównie dzięki zwiększonej aktywności firm deweloperskich i budownictwu komunalnemu) i Katowicach (11,8 - dzięki rekordowej aktywności firm deweloperskich).

Według szacunków, na koniec 2020 roku w powiatach ziemskich najwyższy wskaźnik liczby mieszkań w zasobie mieszkaniowym przypadający na 1000 mieszkańców miał miejsce w powiecie zawierciańskim (412) oraz będzinińskim (422), a najniższy w powiecie pszczyńskim (300), bielskim (312), bieruńsko-lędzińskim (320), wodzisławskim (321), kłobuckim (323). W przypadku powiatów grodzkich najlepsza sytuacja mieszkaniowa mierzona tym wskaźnikiem występuje w Katowicach (512), Chorzowie (500), Siemianowicach Śląskich (471), Sosnowcu (466), Świętochłowicach (462), Częstochowie (457), Gliwicach (456), a najniższe wskaźniki cechują sektor mieszkaniowy w Żorach (348), Rybniku (357), Jastrzębiu-Zdroju (367), Jaworznie (391), Mysłowicach (397).

Tabela 1. Zasób mieszkaniowy i budownictwo mieszkaniowe w woj. śląskim w latach 2019 - 2020

Wyszczególnienie	Budownictwo mieszkaniowe					Zasób mieszkaniowy			
	ogółem			na 1000 mieszkańców		ogółem		na 1000 mieszkańców	
	2019	2020	Dynamika 2019 = 100	2019	2020	2019	2020**	2019	2020*
POLSKA	207 425	221 978	107,0	5,4	5,8	14 812 774	15 034 752	386	392
ŚLĄSKIE	13 987	18 283	130,7	3,1	4,0	1 786 677	1 804 960	396	400
Powiat będziński	453	322	71,1	3,1	2,2	62 123	62 445	420	422
Powiat bielski	542	604	111,4	3,3	3,6	51 213	51 817	309	312
Powiat cieszyński	600	737	122,8	3,4	4,1	62 566	63 303	351	355
Powiat częstochowski	496	513	103,4	3,7	3,8	47 767	48 280	355	359
Powiat gliwicki	383	559	146,0	3,3	4,8	39 348	39 907	341	345
Powiat kłobucki	195	175	89,7	2,3	2,1	27 235	27 410	322	324
Powiat lubliniecki	199	279	140,2	2,6	3,6	25 828	26 107	338	341
Powiat mikołowski	479	574	119,8	4,9	5,8	34 720	35 294	351	357
Powiat myszkowski	159	146	91,8	2,2	2,1	27 198	27 344	384	386
Powiat pszczyński	457	424	92,8	4,1	3,8	33 074	33 498	297	300
Powiat raciborski	119	186	156,3	1,1	1,7	36 196	36 382	335	336
Powiat rybnicki	222	270	121,6	2,8	3,5	24 994	25 264	320	323
Powiat tarnogórski	795	775	97,5	5,7	5,5	51 095	51 870	364	369
Powiat bieruńsko-lędziński	150	258	172,0	2,5	4,3	18 864	19 122	316	320
Powiat wodzisławski	316	377	119,3	2,0	2,4	50 048	50 425	319	321
Powiat zawierciański	226	217	96,0	1,9	1,8	48 219	48 436	410	412
Powiat żywiecki	550	577	104,9	3,6	3,8	52 315	52 892	343	346
Powiat m.Bielsko-Biała	693	1 063	153,4	4,1	6,2	72 094	73 157	422	429
Powiat m.Bytom	106	182	171,7	0,6	1,1	73 627	73 809	446	447
Powiat m.Chorzów	425	253	59,5	3,9	2,3	53 700	53 953	498	500
Powiat m.Częstochowa	630	588	93,3	2,8	2,7	100 200	100 788	455	457
Powiat m.Dąbrowa Górnicza	250	405	162,0	2,1	3,4	50 700	51 105	425	428
Powiat m.Gliwice	792	1 267	160,0	4,4	7,1	80 142	81 409	449	456
Powiat m.Jastrzębie-Zdrój	150	117	78,0	1,7	1,3	32 412	32 529	365	367
Powiat m.Jaworzno	303	223	73,6	3,3	2,4	35 405	35 628	389	391
Powiat m.Katowice	1 344	3 451	256,8	4,6	11,8	146 387	149 838	500	512
Powiat m.Mysłowice	381	301	79,0	5,1	4,0	29 324	29 625	393	397
Powiat m.Piekary Śląskie	95	85	89,5	1,7	1,5	22 384	22 469	407	408
Powiat m.Ruda Śląska	193	253	131,1	1,4	1,8	58 723	58 976	428	429
Powiat m.Rybnik	491	429	87,4	3,5	3,1	48 940	49 369	354	357
Powiat m.Siemianowice Śl.	169	192	113,6	2,5	2,9	31 308	31 500	468	471
Powiat m.Sosnowiec	398	432	108,5	2,0	2,2	92 739	93 171	464	466
Powiat m.Świętochłowice	29	141	486,2	0,6	2,8	22 774	22 915	460	462
Powiat m.Tychy	476	856	179,8	3,7	6,7	51 165	52 021	401	408
Powiat m.Zabrze	326	350	107,4	1,9	2,0	70 832	71 182	411	413
Powiat m.Żory	395	702	177,7	6,3	11,2	21 018	21 720	336	348

*szacunek – przyjęto zasób na 1000 mieszkańców w 2020 roku jako zasób mieszkaniowy na koniec 2019 roku powiększony o efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w 2020 roku oraz liczbę ludności według stanu na koniec 2019 roku

**szacunek – przyjęto liczbę mieszkań w zasobie na koniec 2020 roku jako zasób mieszkaniowy według stanu na koniec 2019 roku powiększony o efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w 2020 roku (bez uwzględnienia ewentualnych wyburzeń oraz zmiany przeznaczenia nieruchomości)

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS [dostęp: 9.02.2021].

W 2020 roku budownictwo mieszkaniowe realizowane było w województwie śląskim, podobnie jak w Polsce, choć przy niższym udziale w budownictwie ogółem, głównie przez firmy deweloperskie (53,9%), które realizowały procesy inwestycyjne w szczególności na sprzedaż. Zauważalny był duży przyrost efektów rzeczowych budownictwa deweloperskiego z 6172 mieszkań oddanych do użytkowania w 2019 roku do 9849 mieszkań w 2020 roku (dynamika 159,6). **Szczególnie wysoki udział budownictwa realizowanego przez deweloperów w budownictwie ogółem widoczny był w 2020 roku w powiatach grodzkich, tj.: Katowicach (94,2%), Gliwicach (90,8%), Chorzowie (86,2%), Świętochłowicach (85,8%), Tychach (81,5%), Bielsku-Białej (81,1%), Sosnowcu (80,1%), Siemianowicach Śląskich (75,0%).** Niewielki udział w strukturze inwestorskiej mieli deweloperzy w Jastrzębiu-Zdroju (9,4%), Rudzie Śląskiej (13,8%), Jaworznie (17,0%), Żorach (3,6%) oraz w powiatach ziemskich (od 0% w powiecie kłobuckim do 36,4% w powiecie mikołowskim). W powiatach ziemskich największa dynamika inwestycji deweloperskich (2019=100) w 2020 roku miała miejsce w powiecie raciborskim (1475 ale przy niewielkiej skali efektów rzeczowych), bieruńsko-lędzińskim (245,5 ale przy niewielkiej skali efektów rzeczowych), częstochowskim (236,4 ale przy niewielkiej skali efektów rzeczowych), mikołowskim (234,8), lublinieckim (231,6) oraz cieszyńskim (171,8). W powiatach grodzkich największą dynamikę zanotowano w Świętochłowicach (504,2), Żorach (414,0), Katowicach (262,6), Tychach (226,6), Dąbrowie Górniczej (243,6), Rudzie Śląskiej (218,8 ale przy niewielkiej skali efektów rzeczowych), Bielsku-Białej (175,6), Zabrze (171,0), Gliwicach (167,5). W ujęciu liczbowym najwięcej mieszkań deweloperzy wybudowali w Katowicach (3251), Gliwicach (1151), Bielsku-Białej (862) i Tychach (698). Niewielką liczbę mieszkań deweloperzy oddali do użytkowania w Jastrzębiu-Zdroju (11), Rudzie Śląskiej (35), Jaworznie (38), Piekarach Śląskich (45) i Bytomiu (79).

Budownictwo indywidualne dominuje w strukturze inwestorskiej we wszystkich powiatach ziemskich (od 63,6% w powiecie mikołowskim do 97,0% w powiecie rybnickim), a także w Jaworznie (52,0%), Rudzie Śląskiej (86,2%), Jastrzębiu Zdroju (90,6%). W powiatach ziemskich największa dynamika budownictwa indywidualnego (2019=100) w 2020 roku miała miejsce w powiecie bieruńsko-lędzińskim (166,2), rybnickim (130,3), gliwickim (129,9), lublinieckim (118,6), wodzisławskim (115,4). W powiatach grodzkich wysoką dynamikę zanotowano (przy niewielkich efektach rzeczowych) w Świętochłowicach (400,0), Siemianowicach Śląskich (230,8) oraz Bytomiu (120,0), a także (przy znacząco większych efektach rzeczowych) w Rudzie Śląskiej (123,2) i Żorach (116,6).

W 2020 roku oddano do użytkowania 308 mieszkań komunalnych (wobec 221 w 2019 roku), co stanowiło jedynie 1,7% ogółu wybudowanych mieszkań. Mieszkania komunalne wybudowano tylko w 4 powiatach: pszczyńskim (5 mieszkań), tarnogórskim (14 mieszkań), Bytomiu (55 mieszkań), Żorach (234 mieszkania).

W ramach społecznego budownictwa czynszowego (SBC) w 2020 roku wybudowano 248 mieszkań (wobec 172 w 2019 roku), co stanowiło 1,4% ogółu wybudowanych mieszkań. Mieszkania na wynajem dla osób o średnich dochodach (wybudowane w głównej mierze przez spółki Towarzystw Budownictwa Społecznego) trafiły na rynek mieszkaniowy w Zabrze (11 mieszkań), powiecie gliwickim (34 mieszkania), Jaworznie (69 mieszkań) oraz Katowicach (134 mieszkania).

Ponadto w 2020 roku wybudowano również 260 mieszkań przeznaczonych na wynajem poza formułą SBC (wobec 219 w 2019 roku), co stanowiło 1,4% ogółu wybudowanych mieszkań. Mieszkania te trafiły na rynek mieszkaniowy w: Sosnowcu (1 mieszkanie), powiecie wodzisławskim (2 mieszkania), Zabrze (6 mieszkań), powiecie mikołowskim (8 mieszkań), Chorzowie (8 mieszkań), Świętochłowicach (8 mieszkań), Gliwicach (111 mieszkań), powiecie lublinieckim (12 mieszkań), Częstochowie (20 mieszkań), Żorach (31 mieszkań), powiecie raciborskim (48 mieszkań).

W ramach budownictwa spółdzielczego w 2020 roku zrealizowano jedynie 18 mieszkań w jednym powiecie - Siemianowicach Śląskich. Dla porównania, w 2019 roku nie zrealizowano żadnej inwestycji w tej formule inwestorskiej.

Tabela 2. Udział budownictwa indywidualnego i budownictwa przeznaczanego na sprzedaż w strukturze budownictwa mieszkaniowego ogółem w woj. śląskim w latach 2019-2020

Wyszczególnienie	Budownictwo indywidualne				Budownictwo przeznaczone na sprzedaż			
	2019	2020	2019 = 100	udział w budownictwie ogółem	2019	2020	2019 = 100	udział w budownictwie ogółem
POLSKA	69 226	74 140	107,1	33,4%	131 435	143 770	109,4	64,8%
ŚLĄSKIE	7 421	7 860	105,9	43,0%	6 172	9 849	159,6	53,9%
Powiat będziński	276	289	104,7	89,8%	176	33	18,8	10,2%
Powiat bielski	456	492	107,9	81,5%	86	112	130,2	18,5%
Powiat cieszyński	458	493	107,6	66,9%	142	244	171,8	33,1%
Powiat częstochowski	485	487	100,4	94,9%	11	26	236,4	5,1%
Powiat gliwicki	274	356	129,9	63,7%	109	169	155,0	30,2%
Powiat kłobucki	195	175	89,7	100,0%	0	0	-	0,0%
Powiat lubliniecki	161	191	118,6	68,5%	38	88	231,6	31,5%
Powiat mikołowski	390	365	93,6	63,6%	89	209	234,8	36,4%
Powiat myszkowski	151	140	92,7	95,9%	8	6	75,0	4,1%
Powiat pszczyński	322	345	107,1	81,4%	135	74	54,8	17,5%
Powiat raciborski	115	127	110,4	68,3%	4	59	1475,0	31,7%
Powiat rybnicki	201	262	130,3	97,0%	21	8	38,1	3,0%
Powiat tarnogórski	490	518	105,7	66,8%	305	243	79,7	31,4%
Powiat bieruńsko-lędziński	139	231	166,2	89,5%	11	27	245,5	10,5%
Powiat wodzisławski	286	330	115,4	87,5%	30	47	156,7	12,5%
Powiat zawierciański	226	205	90,7	94,5%	0	12	-	5,5%
Powiat żywiecki	525	559	106,5	96,9%	25	18	72,0	3,1%
Powiat m.Bielsko-Biała	200	201	100,5	18,9%	491	862	175,6	81,1%
Powiat m.Bytom	40	48	120,0	26,4%	66	79	119,7	43,4%
Powiat m.Chorzów	36	35	97,2	13,8%	389	218	56,0	86,2%
Powiat m.Częstochowa	237	214	90,3	36,4%	327	374	114,4	63,6%
Powiat m.Dąbrowa Górnicza	156	176	112,8	43,5%	94	229	243,6	56,5%
Powiat m.Gliwice	105	116	110,5	9,2%	687	1 151	167,5	90,8%
Powiat m.Jastrzębie-Zdrój	103	106	102,9	90,6%	20	11	55,0	9,4%
Powiat m.Jaworzno	131	116	88,5	52,0%	123	38	30,9	17,0%
Powiat m.Katowice	82	66	80,5	1,9%	1 238	3 251	262,6	94,2%
Powiat m.Mysłowice	117	116	99,1	38,5%	264	185	70,1	61,5%
Powiat m.Piekary Śląskie	41	40	97,6	47,1%	54	45	83,3	52,9%
Powiat m.Ruda Śląska	177	218	123,2	86,2%	16	35	218,8	13,8%
Powiat m.Rybnik	251	202	80,5	47,1%	234	227	97,0	52,9%
Powiat m.Siemianowice Śl.	13	30	230,8	15,6%	156	144	92,3	75,0%
Powiat m.Sosnowiec	95	86	90,5	19,9%	303	346	114,2	80,1%
Powiat m.Świętochłowice	5	20	400,0	14,2%	24	121	504,2	85,8%
Powiat m.Tychy	160	158	98,8	18,5%	308	698	226,6	81,5%
Powiat m.Zabrze	123	115	93,5	32,9%	131	224	171,0	64,0%
Powiat m.Żory	199	232	116,6	33,0%	57	236	414,0	33,6%

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS [dostęp: 9.02.2021].

Optymizmem napawają dane statystyczne dla województwa śląskiego w zakresie liczby pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy mieszkań, gdyż w 2020 roku wydano aż o 17,9% więcej pozwoleń na budowę mieszkań oraz zgłoszeń budowy mieszkań w porównaniu do 2019 roku (w tym samym okresie w Polsce liczba ta zwiększyła się jedynie o 2,8%). W powiatach ziemskich największy przyrost (2019 = 100) udzielonych pozwoleń oraz dokonanych zgłoszeń zanotowano w powiecie będzińskim (159,6), raciborskim (156,5), kłobuckim (155,8), częstochowskim (148,9), bieruńsko-lędzińskim (143,2), żywieckim (127,6), rybnickim (126,3) i myszkowskim (122,1). W sumie w 2020 roku w 12 z 17 powiatów ziemskich zanotowano wyższą liczbę udzielonych pozwoleń i zgłoszeń na budowę mieszkań w porównaniu do 2019 roku. Z kolei w powiatach grodzkich najwyższy przyrost (2019 = 100) liczby pozwoleń i zgłoszeń budowy mieszkań zarejestrowano w Piekarach Śląskich (239,9), Chorzowie (217,2), Jaworznie (187,5), Częstochowie (170,8), Dąbrowie Górniczej (165,2), Gliwicach (145,5), Bytomiu (142,5), Sosnowcu (132,2), Katowicach (127,4). W sumie w 2020 roku w 14 z 19 powiatów grodzkich zanotowano wyższą liczbę udzielonych pozwoleń i zgłoszeń na budowę mieszkań w porównaniu do 2019 roku.

Inwestorzy indywidualni w 2020 roku w województwie śląskim zgłosili budowę o 8,8% więcej mieszkań niż w 2019 roku (w tym samym okresie w Polsce liczba ta zwiększyła się jedynie o 5%). Wzrost zanotowano w 16 z 17 powiatów ziemskich oraz w 9 z 19 powiatów grodzkich. Należy jednak podkreślić, iż w tych powiatach w strukturze pozwoleń/ zgłoszeń dominują firmy deweloperskie (poza Jastrzębiem- Zdrój).

Szczególnym optymizmem napawają dane z 2020 roku dotyczące uzyskanych pozwoleń na budowę mieszkań na sprzedaż, gdyż liczba mieszkań, na które udzielono pozwolenia zwiększyła się w relacji do 2019 roku o 29,6%, podczas gdy ogółem w Polsce liczba ta zwiększyła się jedynie o 2,5%. Zwiększyła się liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia w 9 z 17 powiatów ziemskich oraz w 14 z 19 powiatów grodzkich. Największy przyrost (2019 = 100) zanotowano w Jaworznie (550), Piekarach Śląskich (374,4), Dąbrowie Górniczej (238,9) Chorzowie (219,8), Częstochowie (205,1), Gliwicach (151,9), Bytomiu (146,1), Sosnowcu (143), Tychach (141,7), Rybniku (138,7), Katowicach (132), Bielsku-Białej (132). W ujęciu liczbowym najwięcej mieszkań, na które wydano deweloperom pozwolenia na budowę dotyczyło Katowic (3027 mieszkań), Gliwic (1487 mieszkań), Sosnowca (1384 mieszkań), Częstochowy (917 mieszkań), Bielska-Białej (759 mieszkań) oraz Chorzowa (644 mieszkań), powiatu tarnogórskiego (574 mieszkań), powiatu będzińskiego (507 mieszkań), powiatu bielskiego (494 mieszkań).

W 2020 roku wydano również pozwolenia na budowę 19 mieszkań spółdzielczych (4 w Bytomiu oraz 15 w Siemianowicach Śląskich). Ponadto pozwolenia na budowę dotyczyły 17 mieszkań komunalnych (w 2019 roku było to 285 mieszkań), które mają zostać zrealizowane w powiecie myszkowskim (14 mieszkań) i powiecie wodzisławskim (3 mieszkania). Wydano również pozwolenia na budowę 41 mieszkań w formie społecznego budownictwa czynszowego (w 2019 roku było to 215 mieszkań), które zasilą rynek mieszkaniowy na wynajem w Zabrze (35 mieszkań) i Jastrzębiu-Zdroju (6 mieszkań).

Tabela 3. Pozwolenia wydane na budowę mieszkań i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym w woj. śląskim w latach 2019-2020

Wyszczególnienie	Ogółem			Indywidualne				Przeznaczone na sprzedaż			
	2019	2020	2019 = 100	2019	2020	2019 = 100	udział w ogółem	2019	2020	2019 = 100	udział w ogółem
POLSKA	268483	275938	102,8	96 777	101591	105,0	36,8%	167346	171591	102,5	62,2%
ŚLĄSKIE	20 406	24 054	117,9	8 712	9 476	108,8	39,4%	11 192	14 501	129,6	60,3%
Powiat będziński	572	913	159,6	380	406	106,8	44,5%	192	507	264,1	55,5%
Powiat bielski	1 077	1 273	118,2	746	779	104,4	61,2%	331	494	149,2	38,8%
Powiat cieszyński	914	889	97,3	541	664	122,7	74,7%	373	225	60,3	25,3%
Powiat częstochowski	476	709	148,9	476	640	134,5	90,3%	0	69		9,7%
Powiat gliwicki	741	587	79,2	368	365	99,2	62,2%	351	222	63,2	37,8%
Powiat kłobucki	258	402	155,8	258	322	124,8	80,1%	0	80		19,9%
Powiat lubliniecki	420	332	79,0	247	248	100,4	74,7%	111	84	75,7	25,3%
Powiat mikołowski	705	774	109,8	417	437	104,8	56,5%	288	337	117,0	43,5%
Powiat myszkowski	217	265	122,1	184	235	127,7	88,7%	33	16	48,5	6,0%
Powiat pszczyński	414	395	95,4	325	335	103,1	84,8%	89	60	67,4	15,2%
Powiat raciborski	186	291	156,5	176	188	106,8	64,6%	10	103	1030,0	35,4%
Powiat rybnicki	236	298	126,3	236	271	114,8	90,9%	0	27		9,1%
Powiat tarnogórski	935	1 054	112,7	435	480	110,3	45,5%	500	574	114,8	54,5%
Powiat bieruńsko-lędziński	213	305	143,2	201	254	126,4	83,3%	12	51	425,0	16,7%
Powiat wodzisławski	478	494	103,3	422	472	111,8	95,5%	56	19	33,9	3,8%
Powiat zawierciański	353	278	78,8	264	273	103,4	98,2%	89	5	5,6	1,8%
Powiat żywiecki	677	864	127,6	624	756	121,2	87,5%	53	108	203,8	12,5%
Powiat m.Bielsko-Biała	1 096	1 027	93,7	308	268	87,0	26,1%	575	759	132,0	73,9%
Powiat m.Bytom	207	295	142,5	55	69	125,5	23,4%	152	222	146,1	75,3%
Powiat m.Chorzów	302	656	217,2	9	12	133,3	1,8%	293	644	219,8	98,2%
Powiat m.Częstochowa	678	1 158	170,8	207	241	116,4	20,8%	447	917	205,1	79,2%
Powiat m.Dąbrowa Górnicza	342	565	165,2	198	221	111,6	39,1%	144	344	238,9	60,9%
Powiat m.Gliwice	1 097	1 596	145,5	118	109	92,4	6,8%	979	1 487	151,9	93,2%
Powiat m.Jastrzębie-Zdrój	180	147	81,7	135	141	104,4	95,9%	45	0	0,0	0,0%
Powiat m.Jaworzno	184	345	187,5	144	125	86,8	36,2%	40	220	550,0	63,8%
Powiat m.Katowice	2 446	3 116	127,4	113	89	78,8	2,9%	2 293	3 027	132,0	97,1%
Powiat m.Mysłowice	505	259	51,3	142	129	90,8	49,8%	363	130	35,8	50,2%
Powiat m.Piekary Śląskie	143	343	239,9	39	36	92,3	10,5%	82	307	374,4	89,5%
Powiat m.Ruda Śląska	353	356	100,8	108	99	91,7	27,8%	245	257	104,9	72,2%
Powiat m.Rybnik	452	516	114,2	209	179	85,6	34,7%	243	337	138,7	65,3%
Powiat m.Siemianowice Śl.	421	424	100,7	29	30	103,4	7,1%	392	379	96,7	89,4%
Powiat m.Sosnowiec	1 131	1 495	132,2	138	111	80,4	7,4%	968	1 384	143,0	92,6%
Powiat m.Świętochłowice	274	93	33,9	3	7	233,3	7,5%	271	86	31,7	92,5%
Powiat m.Tychy	462	468	101,3	141	142	100,7	30,3%	230	326	141,7	69,7%
Powiat m.Zabrze	457	512	112,0	94	69	73,4	13,5%	363	408	112,4	79,7%
Powiat m.Żory	804	560	69,7	222	274	123,4	48,9%	579	286	49,4	51,1%

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS [dostęp: 9.02.2021].

W 2020 roku w województwie śląskim rozpoczęto budowę 17 586 mieszkań podczas gdy w 2019 roku procesy inwestycyjne dotyczyły 17 776 mieszkań (spadek jedynie o 1,1% podczas gdy ogółem w Polsce spadek ten wynosi 5,7%). Za niewielką korektę liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2020 roku odpowiadają inwestorzy indywidualni, którzy rozpoczęli o 0,9% mniej inwestycji niż w 2019 roku, ale w tym samym czasie inwestorzy budujący na sprzedaż praktycznie utrzymali liczbę budowanych mieszkań (wzrost o 0,3%, podczas gdy ogółem w Polsce zanotowano spadek o 8,3%).

Wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2020 roku zanotowano w 8 z 17 powiatów ziemskich oraz w 12 z 19 powiatów grodzkich. Z powiatów ziemskich największy przyrost (2019 = 100) wystąpił w powiecie raciborskim (157,8), kłobuckim (128,7), będzińskim (126,5), tarnogórskim (123,4), natomiast w powiatach grodzkich w: Sosnowcu (208,2), Piekarach Śląskich (192,6), Zabrze (172,4), Dąbrowie Górniczej (165,0), Częstochowie (138,5), Bielsku-Białej (125,3), Jaworznie (122,3).

Inwestorzy indywidualni rozpoczęli większą liczbę budowanych mieszkań w 8 z 17 powiatów ziemskich oraz w 8 z 19 powiatów grodzkich. Największy przyrost (2019 = 100) tych inwestycji zanotowano w Chorzowie (208,3 ale przy małej skali efektów rzeczowych), Jaworznie (128,7), powiecie kłobuckim (128,7), powiecie raciborskim (125,2), Siemianowicach Śląskich (125,0 ale przy małej skali efektów rzeczowych).

Inwestorzy realizujący budownictwo mieszkaniowe przeznaczone na sprzedaż rozpoczęli większą liczbę budowanych mieszkań w 6 z 17 powiatów ziemskich oraz w 11 z 19 powiatów grodzkich. Największy przyrost (2019 = 100) tych inwestycji zanotowano w powiecie rybnickim (266,7 ale przy niewielkiej skali efektów rzeczowych), Piekarach Śląskich (249,2), Dąbrowie Górniczej (249,0), powiecie będzińskim (248,1), Sosnowcu (239,4), Mysłowicach (202,6 ale przy niewielkiej skali efektów rzeczowych), Zabrze (221,1), powiecie żywieckim (210,0 ale przy niewielkiej skali efektów rzeczowych), powiecie tarnogórskim (194,9), Częstochowie (146,6), Bielsku-Białej (142,8), Jaworznie (136,5).

W ujęciu liczbowym najwięcej mieszkań, których budowę rozpoczęto dotyczyło Katowic (1541 mieszkań), Sosnowca (1264 mieszkań), Bielska-Białej (861 mieszkań), Gliwic (832 mieszkań), Częstochowy (604 mieszkań) oraz powiatu tarnogórskiego (458 mieszkań).

W 2020 roku rozpoczęto również budowę 84 mieszkań komunalnych (60 w powiecie pszczyńskim oraz 24 w Częstochowie), 125 mieszkań w ramach społecznego budownictwa czynszowego (63 w Jaworznie oraz 62 w powiecie lublinieckim) oraz 157 mieszkań na wynajem (95 w Tychach, 20 w powiecie żywieckim, 15 w Sosnowcu, 11 w Gliwicach, 8 w Zabrze, 4 w Jaworznie, po 2 w Żorach i powiecie cieszyńskim). Spółdzielnie mieszkaniowe nie rozpoczęły żadnej inwestycji.

Tabela 4. Mieszkania, których budowę rozpoczęto w woj. śląskim w latach 2019-2020

Wyszczególnienie	Ogółem			Indywidualne				Przeznaczone na sprzedaż			
	2019	2020	2019 = 100	2019	2020	2019 = 100	udział w ogółem	2019	2020	2019 = 100	udział w ogółem
POLSKA	237281	223842	94,3	90 314	90 309	100,0	40,3%	142022	130208	91,7	58,2%
ŚLĄSKIE	17 776	17 586	98,9	8 469	8 390	99,1	47,7%	8 957	8 987	100,3	51,1%
Powiat będziński	457	578	126,5	351	315	89,7	54,5%	106	263	248,1	45,5%
Powiat bielski	826	642	77,7	784	618	78,8	96,3%	42	24	57,1	3,7%
Powiat cieszyński	901	658	73,0	457	531	116,2	80,7%	444	127	28,6	19,3%
Powiat częstochowski	579	608	105,0	554	583	105,2	95,9%	25	25	100,0	4,1%
Powiat gliwicki	597	443	74,2	401	339	84,5	76,5%	162	104	64,2	23,5%
Powiat kłobucki	317	408	128,7	317	408	128,7	100,0%	0	0	0,0	0,0%
Powiat lubliniecki	353	367	104,0	241	217	90,0	59,1%	112	88	78,6	24,0%
Powiat mikołowski	547	507	92,7	362	391	108,0	77,1%	185	116	62,7	22,9%
Powiat myszkowski	229	223	97,4	229	223	97,4	100,0%	0	0	0,0	0,0%
Powiat pszczyński	651	535	82,2	359	411	114,5	76,8%	97	64	66,0	12,0%
Powiat raciborski	147	232	157,8	147	184	125,2	79,3%	0	48		20,7%
Powiat rybnicki	225	253	112,4	213	221	103,8	87,4%	12	32	266,7	12,6%
Powiat tarnogórski	709	875	123,4	474	417	88,0	47,7%	235	458	194,9	52,3%
Powiat bieruńsko-lędziński	221	215	97,3	201	192	95,5	89,3%	20	23	115,0	10,7%
Powiat wodzisławski	446	430	96,4	366	354	96,7	82,3%	80	76	95,0	17,7%
Powiat zawierciański	247	229	92,7	247	229	92,7	100,0%	0	0	0,0	0,0%
Powiat żywiecki	604	677	112,1	574	614	107,0	90,7%	30	63	210,0	9,3%
Powiat m.Bielsko-Biała	862	1 080	125,3	259	219	84,6	20,3%	603	861	142,8	79,7%
Powiat m.Bytom	115	86	74,8	66	57	86,4	66,3%	49	29	59,2	33,7%
Powiat m.Chorzów	284	249	87,7	12	25	208,3	10,0%	230	224	97,4	90,0%
Powiat m.Częstochowa	637	882	138,5	225	254	112,9	28,8%	412	604	146,6	68,5%
Powiat m.Dąbrowa Górnicza	234	386	165,0	138	147	106,5	38,1%	96	239	249,0	61,9%
Powiat m.Gliwice	1 162	937	80,6	91	105	115,4	11,2%	1 071	832	77,7	88,8%
Powiat m.Jastrzębie-Zdrój	120	134	111,7	112	133	118,8	99,3%	8	1	12,5	0,7%
Powiat m.Jaworzno	287	351	122,3	122	157	128,7	44,7%	96	131	136,5	37,3%
Powiat m.Katowice	2 783	1 616	58,1	99	75	75,8	4,6%	2 684	1 541	57,4	95,4%
Powiat m.Mysłowice	181	182	100,6	142	103	72,5	56,6%	39	79	202,6	43,4%
Powiat m.Piekary Śląskie	95	183	192,6	36	36	100,0	19,7%	59	147	249,2	80,3%
Powiat m.Ruda Śląska	323	351	108,7	103	101	98,1	28,8%	220	250	113,6	71,2%
Powiat m.Rybnik	426	367	86,2	196	181	92,3	49,3%	230	186	80,9	50,7%
Powiat m.Siemianowice Śl.	320	333	104,1	24	30	125,0	9,0%	296	303	102,4	91,0%
Powiat m.Sosnowiec	655	1 364	208,2	127	100	78,7	7,3%	528	1 264	239,4	92,7%
Powiat m.Świętochłowice	192	96	50,0	6	5	83,3	5,2%	186	91	48,9	94,8%
Powiat m.Tychy	369	380	103,0	143	135	94,4	35,5%	226	245	108,4	64,5%
Powiat m.Zabrze	217	374	172,4	84	80	95,2	21,4%	133	294	221,1	78,6%
Powiat m.Żory	458	355	77,5	207	200	96,6	56,3%	241	155	64,3	43,7%

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS [dostęp: 9.02.2021].

Reasumując, w budownictwie mieszkaniowym w województwie śląskim w 2020 roku zanotowano rekordowe wskaźniki, zarówno w odniesieniu do liczby mieszkań oddawanych do użytkowania (wzrost o 30,7% w stosunku do 2019 roku), jak i pozwoleń wydanych na budowę mieszkań i zgłoszenia budowy (wzrost o 17,9%) oraz utrzymano wysoką liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto. W szczególności był to bardzo dobry rok pod względem osiągniętych efektów rzeczowych dla firm deweloperskich, które wybudowały w województwie śląskim o 59,6% więcej mieszkań niż w 2019 roku oraz uzyskały o 29,6% więcej pozwoleń na budowę mieszkań.

Przyrost liczby pozwoleń na budowę mieszkań (głównie deweloperów) wynika z optymizmu deweloperów co do dalszego rozwoju rynku mieszkaniowego, tj. utrzymania się skali popytu na mieszkania z rynku pierwotnego. Wysoki popyt konsumpcyjny (zakup mieszkania na własne cele mieszkaniowe jako pierwsze mieszkanie lub chęć podwyższenia jakości zamieszkania) wsparty jest popytem inwestycyjnym, gdyż nadal rentowność z zakupu mieszkania na wynajem jest znacząco wyższa od rentowności lokat bankowych i obligacji (premia za ryzyko wynosi około 4%). Popyt zarówno konsumpcyjny, jak i inwestycyjny wzmocniony jest również historycznie niskim oprocentowaniem kredytów hipotecznych, co z jednej strony pozwala realizować gospodarstwom domowym potrzeby mieszkaniowe pomimo rosnących cen mieszkań, a z drugiej umożliwia inwestorom nabywającym mieszkanie na wynajem z udziałem kredytu wykorzystanie efektu dźwigni finansowej i tarczy podatkowej. Dodatkowo popyt mieszkaniowy w 2021 roku może zostać wzmocniony, projektowanym przez Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii, instrumentem dopłat do zakupu mieszkania skierowanym do gospodarstw domowych, dla których cena stanowi istotną barierę w zakupie mieszkania. Dodatkowo wiele banków na przełomie stycznia i lutego 2021 roku podjęło decyzję o zwiększeniu dostępności kredytów hipotecznych poprzez obniżenie niezbędnego wkładu własnego kredytobiorcy z 20% do 10% ceny mieszkania.

Niewielka aktywność samorządów terytorialnych oraz spółek Towarzystwo Budownictwa Społecznego w 2020 roku wynikała natomiast z oczekiwania gmin i spółek na wejście w życie 5 marca 2021 roku ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, na mocy której zwiększono (z 35-45% do 80% kosztów przedsięwzięcia) finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego inwestycji mieszkaniowych, w wyniku których powstaną lokale mieszkalne na wynajem, mieszkania chronione, noclegownie, schroniska dla bezdomnych, ogrzewalnie i tymczasowe pomieszczenia. W opinii wielu samorządowców rozpoczynanie pod koniec 2020 roku inwestycji budownictwa komunalnego przy niższym poziomie dopłat z BGK mogłoby wręcz być odebrane jako przejaw niegospodarności, w obliczu uchwalonych wyższych poziomów wsparcia dla tych projektów w 2021 roku. Podobnie było w przypadku inwestycji realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego, które również oczekiwały na wejście w życie zwiększonej bezzwrotnej dotacji z BGK z 20% do 35% na przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem na podstawie zawartej umowy z gminą. Należy zatem spodziewać się znaczącego wzrostu liczby pozwoleń na budowę mieszkań oraz rozpoczętych inwestycji realizowanych przez gminy oraz w ramach społecznego budownictwa czynszowego w 2021 roku, a tym samym liczby mieszkań oddawanych do użytkowania w tych formułach w 2022 i 2023 roku.

Podaż inwestycji deweloperskich wsparta w 2021 roku inwestycjami samorządów terytorialnych oraz spółek realizujących społeczne budownictwo czynszowe, a także możliwość tworzenia od 2021 roku na preferencyjnych zasadach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych mających realizować również budownictwo mieszkaniowe na wynajem może skutkować dalszym przyrostem liczby mieszkań oddawanych do użytkowania, które znacząco przyczynią się do polepszenia sytuacji mieszkaniowej, niwelując tym samym funkcjonujące obecnie luki podażowe i czynszowe na rynku mieszkaniowym.