

Budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim w 2022 r.

17.07.2023 r.

 **108,9**

Dynamika liczby oddanych mieszkań

W województwie oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Wzrost dotyczył głównie mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Obniżyła się przeciętna powierzchnia użytkowa oddawanych mieszkań. Mniejsza niż przed rokiem była liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

W 2022 r. oddano do użytkowania 11491 nowych budynków¹ mieszkalnych (o 7,3% więcej niż rok wcześniej), czyli 86,9% wszystkich budynków oddanych do użytkowania w tym okresie. Liczba budynków mieszkalnych oddanych w województwie stanowiła 10,1% ogółu budynków oddanych w kraju (o 0,4 p. proc. więcej niż przed rokiem).

Łączna kubatura budynków mieszkalnych nowych i rozbudowanych oddanych do użytkowania wyniosła 12020,7 tys. m³ (o 9,9% więcej niż w 2021 r.).

W budownictwie mieszkaniowym dominowały budynki jednorodzinne, które stanowiły 89,7% przekazanych do użytkowania nowych budynków mieszkalnych. W miastach ich udział w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych wyniósł 72,1%, a na terenach wiejskich – 96,2%. W porównaniu z 2021 r. udział budynków jednorodzinnych obniżył się o 0,8 p. proc. (w miastach pozostał na tym samym poziomie, na obszarach wiejskich obniżył się o 1,2 p. proc.).

Wśród budynków mieszkalnych stałego zamieszkania najczęściej oddawano do użytkowania budynki dwukondygnacyjne, tj. 75,3% tych budynków, w których znalazło się 39,7% ogólnej liczby oddanych mieszkań. Budynki jednokondygnacyjne stanowiły 14,5% budynków i 7,2% mieszkań. W porównaniu z 2021 r. nastąpił wzrost liczby oddanych budynków jednokondygnacyjnych o 16,2%, natomiast liczba oddanych budynków dwukondygnacyjnych wzrosła o 6,0%. W budynkach od trzech do pięciu kondygnacji oddano 23,1% mieszkań. W najwyższym oddanym jednym budynku o piętnastu kondygnacjach znalazło się 155 mieszkań.

W budownictwie dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia budynków. Tą metodą zrealizowano 99,0% nowych budynków mieszkalnych (88,3% mieszkań) oddanych do użytkowania. Technologię monolityczną zastosowano przy budowie 45 budynków (2661 mieszkań), a technologię konstrukcji drewnianych – 75 budynków (77 mieszkań).

W porównaniu z rokiem poprzednim przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego wydłużył się o około miesiąc i wyniósł ponad 57 miesięcy. W budownictwie indywidualnym średni czas trwania budowy to 79 miesięcy, a poza budownictwem indywidualnym – 23 miesiące.

W porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano wzrost liczby oddanych nowych budynków mieszkalnych

¹ Dane o liczbie budynków obejmują również budynki nieprzystosowane do stałego zamieszkania (domy letnie, domki wypoczynkowe, rezydencje wiejskie) oraz budynki zbiorowego zamieszkania.

Tablica 1. Budynki mieszkalne oddane do użytkowania według rodzajów budynków

Wyszczególnienie	Ogółem		Miasta		Wieś	
	budynki	kubatura ^a w m ³	budynki	kubatura ^a w m ³	budynki	kubatura ^a w m ³
Ogółem 2021	10714	10937974	2931	5037744	7783	5900230
2022	11491	12020656	3075	5617021	8416	6403635
w tym jedno i wielomieszkanie- we stałego zamieszkania	11436	11983980	3072	5608347	8364	6375633
Jednorodzinne	10309	7762496	2216	1737732	8093	6024764
jednomieszkańciowe	10260	7750073	2215	1737519	8045	6012554
nieprzystosowane do stałego zamieszkania	49	12423	1	213	48	12210
O dwóch mieszkaniach	922	795910	612	489067	310	306843
O trzech i więcej mieszkaniach	254	3437997	245	3381761	9	56236
Zbiorowego zamieszkania	6	24253	2	8461	4	15792

a łącznie z kubaturą budynków rozbudowanych.

W 2022 r. wartość wskaźnika energii pierwotnej EP określającego roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej dla nowych budynków mieszkalnych wyniosła 90,6 kWh/(m² rok); w budownictwie jednorodzinnym – 90,8 kWh/(m² rok), a dla budynków wielorodzinnych – 82,8 kWh/(m² rok). W 2021 r. wskaźniki EP ukształtowały się odpowiednio na poziomie: 93,7, 93,7 i 91,4 kWh/(m² rok).

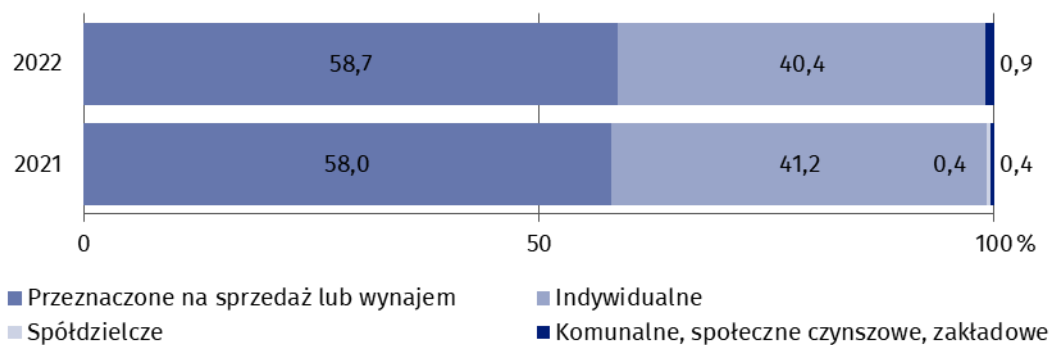
Inwestorzy indywidualni wybudowali 9341 nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania (o 7,7% więcej niż przed rokiem) o przeciętnej kubaturze 777,0 m³. Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania wyniósł 81,7%, a w ogólnej kubaturze – 61,3%. Poza budownictwem indywidualnym oddano 2095 budynków mieszkalnych o przeciętnej kubaturze 2187,4 m³. Były to głównie budynki przeznaczone na sprzedaż lub wynajem.

Mieszkania oddane do użytkowania

W 2022 r. przekazano do użytkowania 23864 mieszkania (o 8,9% więcej niż rok wcześniej) o łącznej powierzchni użytkowej 2327,9 tys. m². Większość mieszkań zlokalizowana była w miastach (62,2%). Mieszkania oddane do użytkowania w województwie stanowiły 10,0% ogólnej liczby mieszkań oddanych w kraju.

W 2022 r. w porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania

Wykres 1. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa



W budynkach mieszkalnych znajdowało się 23858 mieszkań, prawie 100% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W nowych budynkach oddano 23430 mieszkań, w wyniku rozbudowy uzyskano 290 mieszkań, a 144 pochodziły z adaptacji.

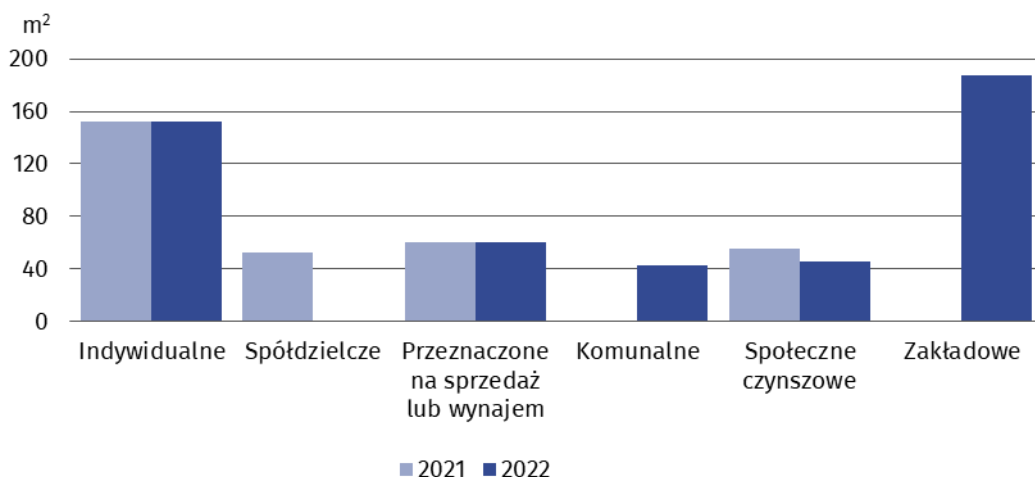
Tablica 2. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2022 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	2021=100		
					Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań
w liczbach bezwzględnych					2021=100		
Ogółem	23864	96465	2327,9	97,5	108,9	109,3	107,9
miasta	14837	46351	1048,5	70,7	108,4	110,2	109,6
wieś	9027	50114	1279,4	141,7	109,6	108,6	106,6
Indywidualne	9642	55184	1468,4	152,3	106,6	106,6	106,4
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	14002	40754	849,0	60,6	110,1	113,5	110,6
Komunalne	106	229	4,5	42,6	.	.	.
Spółeczne czynszowe	109	263	5,0	45,8	139,7	100,4	114,7
Zakładowe	5	35	0,9	187,4	.	.	.

W porównaniu z 2021 r. obniżyła się przeciętna wielkość oddanych mieszkań z 98,4 m² do 97,5 m². Średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w miastach wzrosła o 0,8 m², a na terenach wiejskich obniżyła się o 4,0 m².

W 2022 r. obniżyła się przeciętna wielkość oddanych mieszkań w porównaniu z poprzednim rokiem

Wykres 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania według form budownictwa

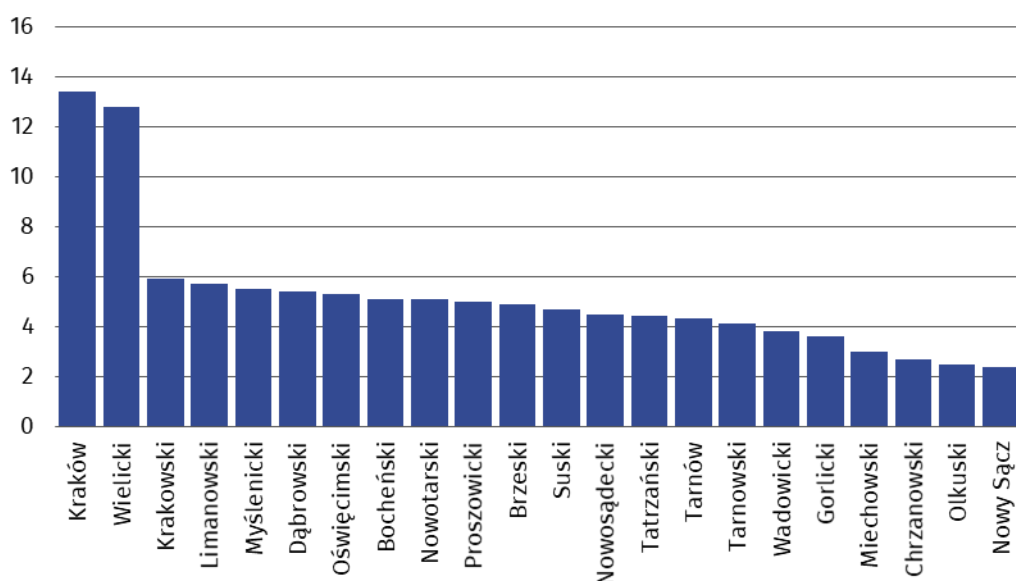


Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania posiadały podstawowe instalacje techniczno-sanitarne, takie jak: wodociąg, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie. Wodociąg z sieci posiadało 87,9% mieszkań, a kanalizację z odprowadzeniem do sieci – 81,3%. W gaz sieciowy wyposażonych było 42,2% mieszkań. Do centralnej sieci grzewczej podłączonych było 40,6% mieszkań, a 59,4% mieszkań miało indywidualne centralne ogrzewanie (43,2% wyposażonych było w kotły lub piece na paliwo gazowe, 8,9% – w kotły lub piece na paliwo stałe, a 7,3% – w pozostałe rodzaje ogrzewania).

W nowych, jednomieszaniowych budynkach oddano do użytkowania 43,8% mieszkań, dwumieszaniowych – 7,9% mieszkań, a 48,3% mieszkań zrealizowano w budynkach o trzech i więcej mieszkaniach (w 2021 r. odpowiednio: 45,0%, 7,3% i 47,7%).

Mieszkania oddane do użytkowania w województwie składały się przeciętnie z 4 izb. Największą liczbą izb charakteryzowało się budownictwo indywidualne – 96,1% tego typu mieszkań posiadało 4 lub więcej izb (w miastach – 95,1%; na wsi – 96,3%). Poza budownictwem indywidualnym oddano mieszkania głównie trzyizbowe (35,6%) i dwuizbowe (33,8%).

Wykres 3. Mieszkania oddane do użytkownika na 1000 ludności według powiatów w 2022 r.



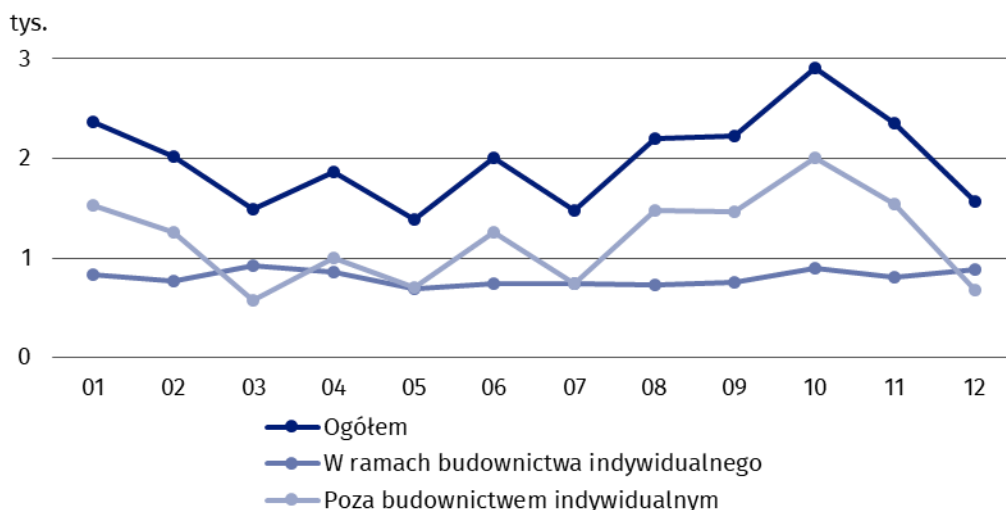
W 15 powiatach województwa liczba oddanych mieszkań była większa niż w 2021 r., przy czym największy procentowy wzrost odnotowano w powiecie miechowskim, a spadek – w Nowym Sączu.

Tablica 3. Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2022 r.

Powiaty	Mieszkania					Izby	Przecięt- na po- wierz- chnia użytko- wa 1 miesz- kania w m ²
	w liczbach bezwzględnych		wzrost lub spa- dek (-) w sto- sunku do 2021 r. w %	na 1000 zawar- tych mał- żeństw	na 1000 ludności		
	ogółem	w tym w bu- dynkach indywi- dual- nych					
Województwo	23864	9642	8,9	1549	7,0	96465	97,5
powiaty:							
Bocheński	543	384	-13,5	1143	5,1	2673	108,7
Brzeski	453	328	34,4	1108	4,9	2305	109,7
Chrzanowski	324	242	-13,6	759	2,7	1642	121,6
Dąbrowski	310	180	60,6	1360	5,4	1348	102,3
Gorlicki	382	330	8,2	866	3,6	1946	113,9
Krakowski	1761	1067	-0,1	1706	5,9	9510	136,6
Limanowski	746	676	55,4	1139	5,7	4268	158,9
Miechowski	140	102	109,0	824	3,0	700	124,3
Myślenicki	718	557	0,7	1315	5,5	3840	149,3
Nowosądecki	957	902	40,9	952	4,5	5396	150,9
Nowotarski	962	724	39,2	1225	5,1	4859	135,8
Olkuski	266	234	-12,5	617	2,5	1424	149,7
Oświęcimski	786	418	10,1	1506	5,3	3414	100,0
Proszowicki	210	140	81,0	1304	5,0	991	116,4
Suski	392	392	10,4	1021	4,7	2186	153,5
Tarnowski	815	715	-7,9	917	4,1	4475	137,9
Tatrzański	293	230	-5,8	1140	4,4	1567	140,9
Wadowicki	596	540	9,2	848	3,8	3146	131,5
Wielicki	1805	679	8,9	3553	12,8	8028	104,3
miasta na prawach powiatu:							
Kraków	10766	586	6,6	2297	13,4	30150	61,7
Nowy Sącz	195	121	-48,7	598	2,4	971	125,6
Tarnów	444	95	62,0	1220	4,3	1626	77,0

Miernikiem natężenia budownictwa mieszkaniowego jest liczba oddanych do użytkowania mieszkań na 1000 ludności. W 2022 r. wskaźnik ten wyniósł 7,0 (w 2021 r. – 6,4). Najwięcej mieszkań, w przeliczeniu na 1000 ludności, podobnie jak w poprzednim roku, oddano w Krakowie (13,4), a najmniej – w Nowym Sączu (2,4). W nowo oddanych mieszkaniach na 1000 ludności przypadało średnio 28 izb.

Wykres 4. Mieszkania oddane do użytkownika według miesięcy w 2022 r.



Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

W 2022 r. zostało wydanych 11665 pozwoleń lub zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę 14630 nowych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie mieszkań 26742 (spadek odpowiednio o 7,7% i 9,4%). Ponad 83% pozwoleń i zgłoszeń z projektem zostało wydanych w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W nowych jednomieszkaniowych budynkach jednorodzinnych przewidziano 12868 mieszkań (spadek o 8,4%), a w budynkach pozostałych – 13784 mieszkania (spadek o 10,4%).

Z ogólnej liczby wydanych pozwoleń i dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę nowych budynków mieszkalnych 86,2% dotyczyło inwestorów indywidualnych. Wydano im pozwolenia na budowę 10604 budynków o 10724 mieszkaniach. Ponadto wydano 117 pozwoleń na rozbudowę budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz 64 pozwolenia na przebudowę mieszkań i pomieszczeń niemieszkalnych.

W wyniku rozbudowy budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powstaną 153 mieszkania, wskutek przebudowy mieszkań i pomieszczeń niemieszkalnych – 103 mieszkania, a w nowych budynkach zbiorowego zamieszkania i nowych budynkach niemieszkalnych – 14 mieszkań. W przyszłości w województwie powstanie łącznie 27012 mieszkań (9,1% w skali kraju).

Procentowy spadek liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w porównaniu z poprzednim rokiem, wystąpił w 15 powiatach (największy w oświęcimskim), natomiast wzrost odnotowano w 7 powiatach (największy w proszowickim).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

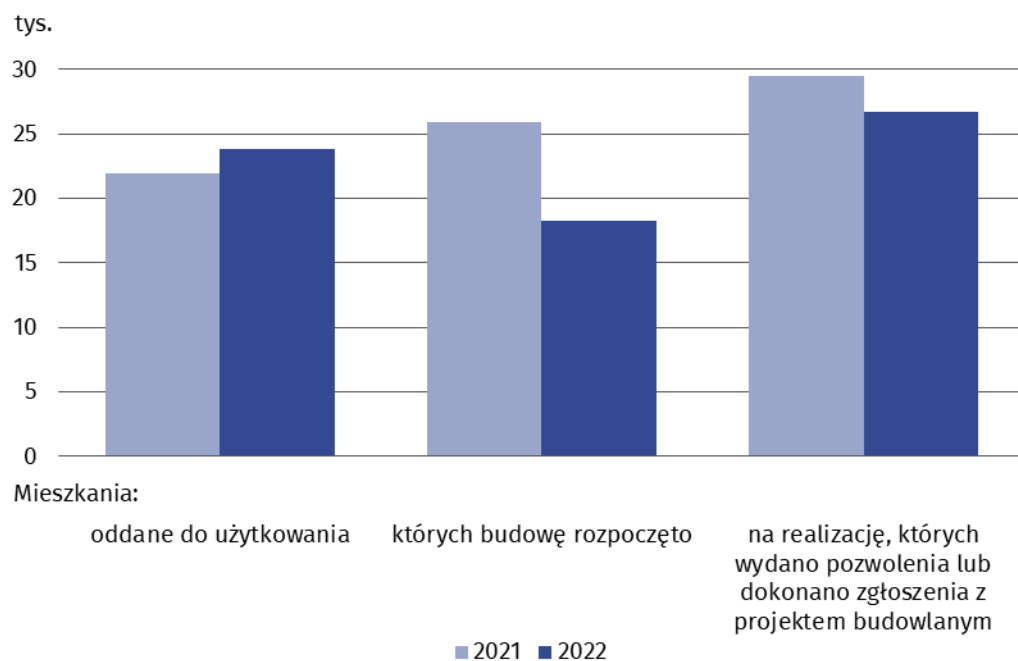
W omawianym roku na terenie województwa inwestorzy rozpoczęli realizację 18230 mieszkań (o 29,7% mniej niż w 2021 r.), z tego: 10147 w ramach budownictwa indywidualnego, 8056 przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem oraz 27 komunalnych. Mieszkania, których budowę rozpoczęto stanowiły 9,1% ogółu mieszkań w kraju (w 2021 r. – 9,3%).

Spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto wystąpił w 17 powiatach (największy w Tarnowie – o 84,1%), natomiast wzrost zaobserwowano w 5 powiatach (największy w brzeskim – o 49,3%).

W 2022 r. spadła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

W 2022 r. rozpoczęto budowę mniejszej liczby mieszkań niż w roku poprzednim

Wykres 5. Ruch budowlany w zakresie budowy mieszkań



W przypadku cytowania danych Głównego Urzędu Statystycznego prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło danych GUS”, a w przypadku publikowania obliczeń dokonanych na danych opublikowanych przez GUS prosimy o zamieszczenie informacji: „Opracowanie własne na podstawie danych GUS”.

Opracowanie merytoryczne:
Urząd Statystyczny w Krakowie
Dyrektor Agnieszka Szlubowska
Tel: 12 420 40 50

Rzeczoznawstwo:
Informatorium statystyczne
Tel: 12 36 10 151



krakow.stat.gov.pl



[@Krakow_STAT](https://twitter.com/Krakow_STAT)



[@uskrk](https://www.facebook.com/uskrk)

Powiązane opracowania

[Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2022 roku](#)

Temat dostępny w bazach danych

[Mieszkania, których budowę rozpoczęto – dane miesięczne narastające](#)

[Mieszkania oddane do użytkowania – dane kwartalne narastające](#)

[Bank Danych Lokalnych → Przemysł i budownictwo](#)

[Strateg → Obszary tematyczne → Infrastruktura](#)

Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku

[Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym](#)

[Mieszkania, których budowę rozpoczęto](#)

[Mieszkania oddane do użytkowania](#)