

Budownictwo mieszkaniowe w województwie małopolskim w 2023 r.

17.07.2024 r.



90,2

Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania

W województwie oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem. Spadek dotyczy zarówno mieszkań w budownictwie indywidualnym jak i 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, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto nieznacznie wzrosła.

Budynki mieszkalne oddane do użytkowania

W 2023 r. oddano do użytkowania 9945 nowych budynków¹ mieszkalnych (o 13,5% mniej niż rok wcześniej), czyli 85,5% wszystkich budynków oddanych do użytkowania w tym okresie. Liczba budynków mieszkalnych oddanych w województwie stanowiła 9,9% ogółu budynków oddanych w kraju (o 0,2 p. proc. mniej niż przed rokiem).

Łączna kubatura nowych i rozbudowanych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania wyniosła 10587,1 tys. m³ (o 11,9% mniej niż w 2022 r.).

Budynki jednorodzinne stanowiły 89,0% przekazanych do użytkowania nowych budynków mieszkalnych (w miastach – 70,5%, a na terenach wiejskich – 95,9%). W porównaniu z 2022 r. udział budynków jednorodzinnych obniżył się o 0,7 p. proc. (w miastach – o 1,6 p. proc., na obszarach wiejskich – o 0,3 p. proc.).

Wśród budynków mieszkalnych stałego zamieszkania oddanych do użytkowania najczęściej było budynków dwukondygnacyjnych – 7,3 tys., co stanowiło 74,2%. Znalazło się w nich 8,0 tys. mieszkań, tj. 38,3% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Budynki jednokondygnacyjne stanowiły 15,3% budynków i 7,3% mieszkań. W porównaniu z 2022 r. nastąpił spadek liczby oddanych budynków dwukondygnacyjnych o 14,7%, a jednokondygnacyjnych – o 8,4%. Prawie 30% mieszkań oddano w budynkach posiadających od trzech do pięciu kondygnacji. W najwyższych dwóch oddanych budynkach o czternastu kondygnacjach znalazły się 273 mieszkania.

Inwestorzy indywidualni wybudowali 8020 nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania (o 14,1% mniej niż przed rokiem) o przeciętnej kubaturze 770,7 m³. Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych stałego zamieszkania wyniósł 81,0%, a w ogólnej kubaturze – 59,6%. Poza budownictwem indywidualnym oddano 1876 budynków mieszkalnych o przeciętnej kubaturze 2229,9 m³. Były to głównie budynki przeznaczone na sprzedaż lub wynajem.

W porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano spadek 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.

W budownictwie dominowała tradycyjna udoskonalona technologia wznoszenia budynków. Tą metodą zrealizowano 99,5% nowych budynków mieszkalnych (99,7% mieszkań) oddanych do użytkowania. Technologię monolityczną zastosowano przy budowie jednego budynku (23 mieszkania), a technologię konstrukcji drewnianych – 46 budynków (46 mieszkań).

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego wyniósł 57 miesięcy. W budownictwie indywidualnym średni czas trwania budowy to 78 miesięcy, a poza budownictwem indywidualnym – 26 miesięcy.

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
2022	11491	12020656	3075	5617021	8416	6403635
2023	9945	10587128	2722	5092320	7223	5494808
w tym jedno- i wielomieszkanie- we stałego zamieszkania	9896	10489613	2714	5019854	7182	5469759
Jednorodzinne	8850	6600132	1920	1487800	6930	5112332
jednomieszkanie- owe	8811	6586781	1916	1486822	6895	5099959
nieprzystosowane do stałego zamieszkania	39	13351	4	978	35	12373
O dwóch mieszkaniach	898	762715	622	507830	276	254885
O trzech i więcej mieszkaniach	187	3140117	176	3025202	11	114915
Zbiorowego zamieszkania	10	84164	4	71488	6	12676

a łącznie z kubaturą budynków rozbudowanych.

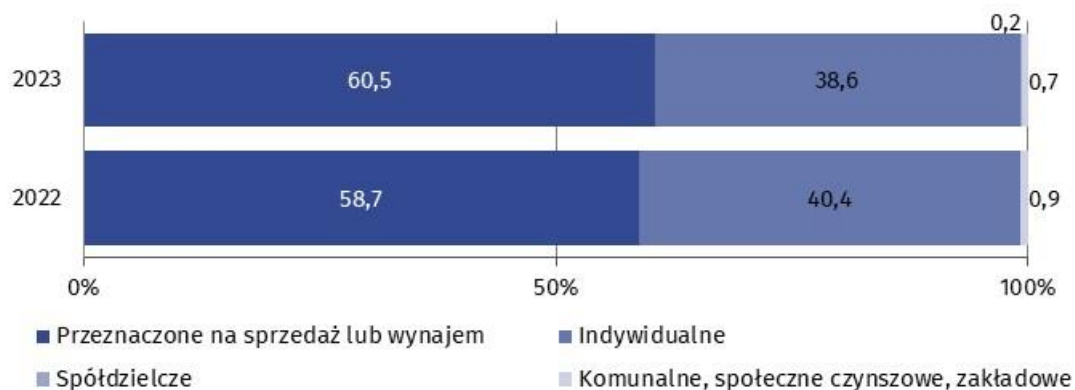
W 2023 r. wartość wskaźnika energii pierwotnej EP określającego roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej dla nowych budynków mieszkalnych wyniosła 85,26 kWh/(m² rok); w budownictwie jednorodzinnym – 85,30 kWh/(m² rok), a dla budynków wielorodzinnych – 83,66 kWh/(m² rok). W 2022 r. wskaźniki EP ukształtowały się odpowiednio na poziomie: 90,6, 90,8 i 82,8 kWh/(m² rok).

Mieszkania oddane do użytkowania

W 2023 r. przekazano do użytkowania 21520 mieszkań (o 9,8% mniej niż rok wcześniej) o łącznej powierzchni użytkowej 2025,4 tys. m². W miastach zlokalizowanych było 62,8% mieszkań. Mieszkania oddane do użytkowania w województwie stanowiły 9,7% ogólnej liczby mieszkań oddanych w kraju.

W 2023 r. w porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania

Wykres 1. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa



W budynkach mieszkalnych znajdowało się 21456 mieszkań, 99,7% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W nowych budynkach oddano 21060 mieszkań, w wyniku rozbudowy uzyskano 308 mieszkań, a 152 pochodziły z adaptacji.

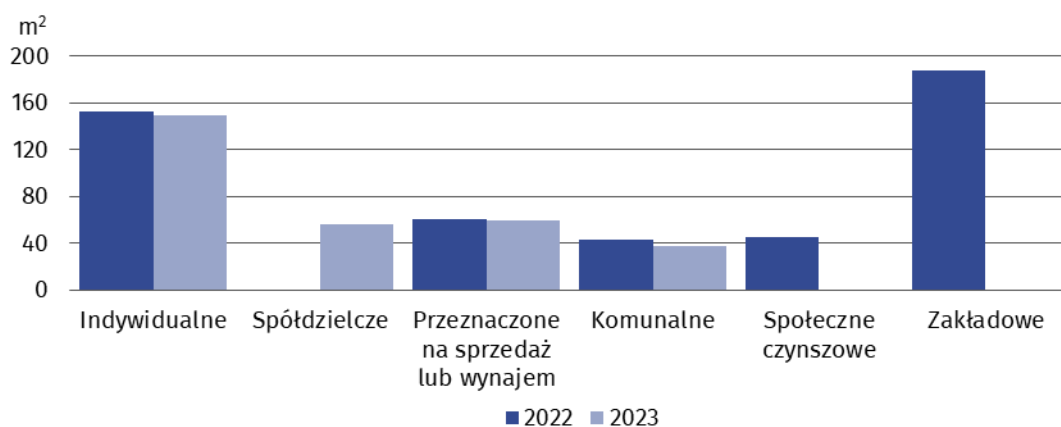
Tablica 2. Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa w 2023 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań
	w liczbach bezwzględnych				2022=100		
Ogółem	21520	84072	2025,4	94,1	90,2	87,2	87,0
miasta	13513	41194	932,1	69,0	91,1	88,9	88,9
wieś	8007	42878	1093,3	136,5	88,7	85,6	85,5
Indywidualne	8312	46902	1244,8	149,8	86,2	85,0	84,8
Spółdzielcze	32	96	1,8	56,4	.	.	.
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	13018	36721	772,8	59,4	93,0	90,1	91,0
Komunalne	158	353	5,9	37,6	149,1	154,1	131,3

W porównaniu z 2022 r. obniżyła się przeciętna wielkość oddanych mieszkań z 97,5 m² do 94,1 m². Średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w miastach obniżyła się o 1,7 m², a na terenach wiejskich o 5,2 m².

W 2023 r. obniżyła się przeciętna wielkość oddanych mieszkań w porównaniu z poprzednim rokiem

Wykres 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania według form budownictwa

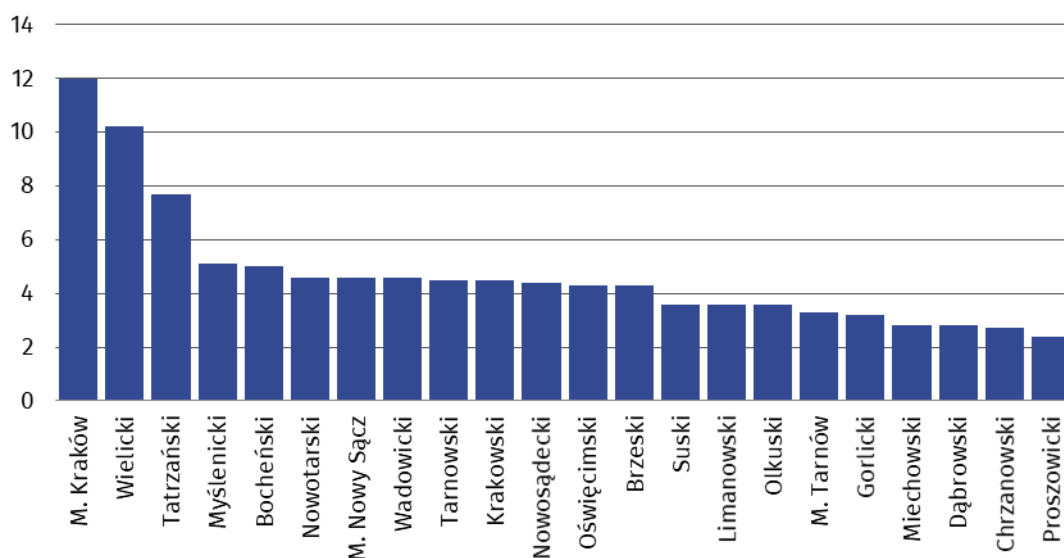


Wszystkie mieszkania oddane do użytkowania posiadały podstawowe instalacje techniczno-sanitarne, takie jak: wodociąg, kanalizacja oraz centralne ogrzewanie. Wodociąg z sieci posiadało 88,9% mieszkań, a kanalizację z odprowadzeniem do sieci – 80,7%. W gaz sieciowy wyposażonych było 40,5% mieszkań. Do centralnej sieci grzewczej podłączonych było 39,0% mieszkań, a 61,0% mieszkań miało indywidualne centralne ogrzewanie (43,4% wyposażonych było w kotły lub piece na paliwo gazowe, 7,2% – w kotły lub piece na paliwo stałe, a 10,4% – w pozostałe rodzaje ogrzewania).

W nowych, jednomieszkańkowych budynkach oddano do użytkowania 42,0% mieszkań, w dwumieszkańkowych – 8,6%, natomiast w budynkach o trzech i więcej mieszkaniach – 49,4% (w 2022 r. odpowiednio: 43,8%, 7,9% i 48,3%).

Mieszkania oddane do użytkowania składały się przeciętnie z 4 izb. Największą liczbą izb charakteryzowało się budownictwo indywidualne – 95,1% tego typu mieszkań posiadało 4 lub więcej izb (w miastach – 93,7%; na wsi – 95,4%). Poza budownictwem indywidualnym oddano mieszkania głównie dwuizbowe (34,5%) oraz trzyizbowe (34,1%).

Wykres 3. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności według powiatów w 2023 r.



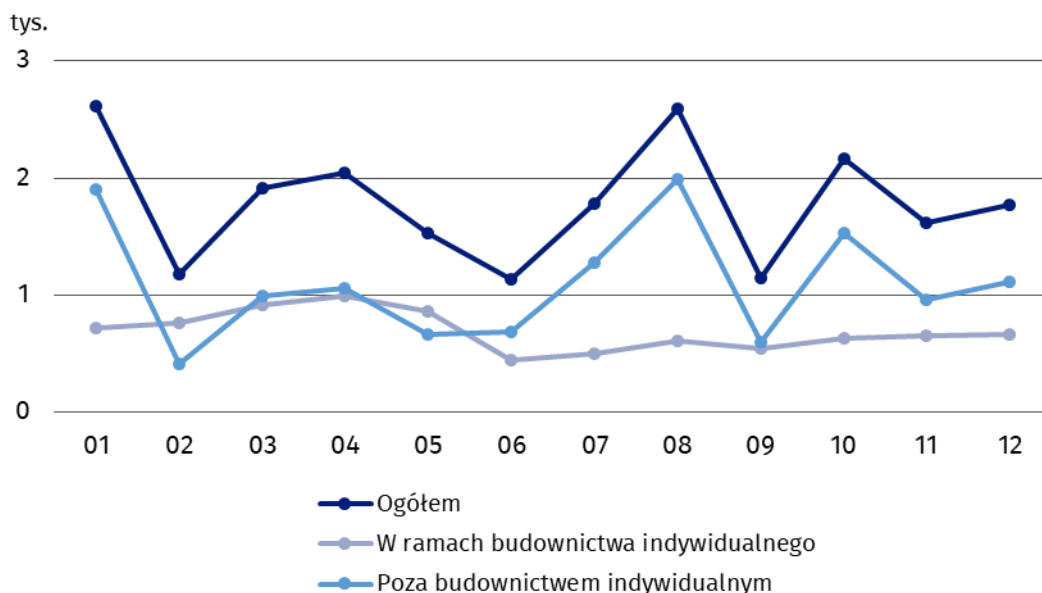
W 17 powiatach województwa liczba oddanych mieszkań była mniejsza niż w 2022 r., przy czym największy procentowy spadek odnotowano w powiecie proszowickim, a wzrost – w Nowym Sączu.

Tablica 3. Mieszkania oddane do użytkowania według powiatów w 2023 r.

Powiaty	Mieszkania					Izby	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²
	w liczbach bezwzględnych		wzrost lub spadek (-) w stosunku do 2022 r. w %	na 1000 zawartych małżeństw	na 1000 ludności		
	ogółem	w tym w budynkach indywidualnych					
Województwo	21520	8312	-9,8	1464	6,3	84072	94,1
powiaty:							
Bocheński	538	397	-0,9	1390	5,0	2794	111,6
Brzeski	390	273	-13,9	1089	4,3	1887	108,7
Chrzanowski	318	198	-1,9	850	2,7	1429	110,9
Dąbrowski	163	163	-47,4	728	2,8	867	137,3
Gorlicki	335	295	-12,3	781	3,2	1702	111,3
Krakowski	1349	828	-23,4	1341	4,5	7234	136,7
Limanowski	472	472	-36,7	734	3,6	2774	165,6
Miechowski	133	80	-5,0	937	2,8	537	97,1
Myślenicki	659	524	-8,2	1258	5,1	3519	145,3
Nowosądecki	949	834	-0,8	998	4,4	5254	145,4
Nowotarski	877	694	-8,8	1190	4,6	4162	131,9
Olkuski	381	196	43,2	1033	3,6	1666	114,2
Oświęcimski	637	380	-19,0	1239	4,3	2826	102,1
Proszowicki	100	100	-52,4	690	2,4	558	147,1
Suski	302	302	-23,0	825	3,6	1723	156,5
Tarnowski	886	667	8,7	1154	4,5	4609	124,5
Tatrzański	514	239	75,4	1725	7,7	1900	96,5
Wadowicki	722	489	21,1	1163	4,6	3292	111,9
Wielicki	1452	503	-19,6	2621	10,2	6137	101,4
miasta na prawach powiatu:							
Kraków	9635	469	-10,5	2065	12,0	26469	60,1
Nowy Sącz	371	122	90,3	1384	4,6	1468	99,9
Tarnów	337	87	-24,1	952	3,3	1265	84,2

Miernikiem natężenia budownictwa mieszkaniowego jest liczba oddanych do użytkowania mieszkań na 1000 ludności. W 2023 r. wskaźnik ten wyniósł 6,3 (w 2022 r. – 7,0). Najwięcej mieszkań, w przeliczeniu na 1000 ludności, podobnie jak w poprzednim roku, oddano w Krakowie (12,0), a najmniej – w powiecie proszowskim (2,4). W nowo oddanych mieszkaniach na 1000 ludności przypadało średnio 24,5 izby.

Wykres 4. Mieszkania oddane do użytkownika według miesięcy w 2023 r.



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

W 2023 r. zostały wydane 9694 pozwolenia lub zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 12337 nowych budynków mieszkalnych o łącznej liczbie mieszkań 23537 (spadek odpowiednio o 16,9%, 15,7% i 12,0%). Ponad 82% pozwoleń i zgłoszeń z projektem zostało wydanych w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W nowych jednomieszkaniowych budynkach jednorodzinnych przewidziano 10630 mieszkań (spadek o 17,4%), a w budynkach pozostałych – 12907 mieszkań (spadek o 6,4%).

Z ogólnej liczby wydanych pozwoleń i dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę nowych budynków mieszkalnych 86,6% dotyczyło inwestorów indywidualnych. Wydano im pozwolenia na budowę 8722 budynków o 8819 mieszkaniach. Ponadto wydano 73 pozwolenia na rozbudowę budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz 72 pozwolenia na przebudowę mieszkań i pomieszczeń niemieszkalnych.

W wyniku rozbudowy budynków mieszkalnych i niemieszkalnych powstaną 193 mieszkania, wskutek przebudowy mieszkań i pomieszczeń niemieszkalnych – 104 mieszkania, a w nowych budynkach zbiorowego zamieszkania i nowych budynkach niemieszkalnych – 13 mieszkań. W przyszłości w województwie powstanie łącznie 23847 mieszkań (9,9% w skali kraju).

Spadek liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w porównaniu z poprzednim rokiem, wystąpił w 13 powiatach (największy w chrzanowskim – o 59,0%), natomiast wzrost odnotowano w 9 powiatach (największy w Nowym Sączu – o 74,9%).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

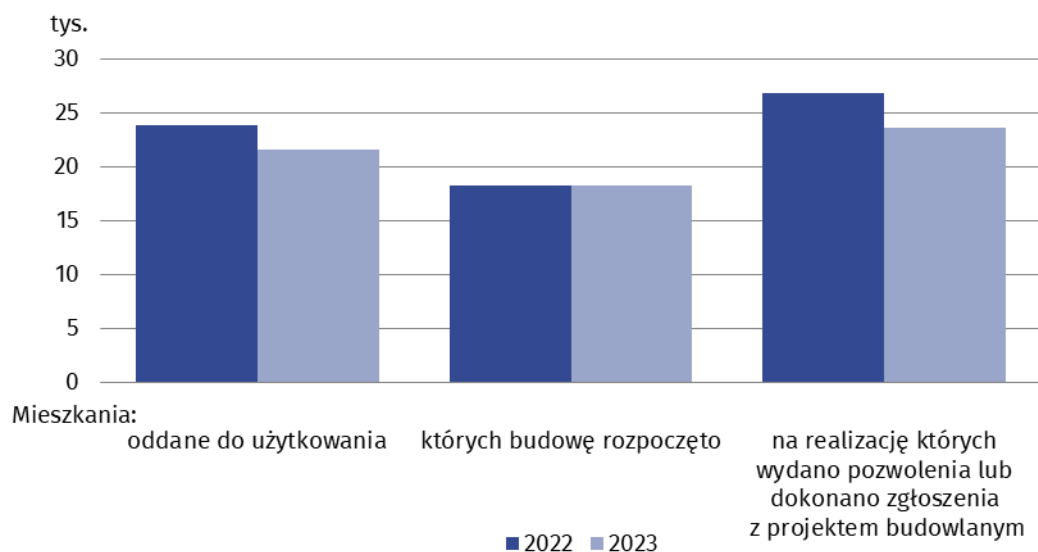
W omawianym roku na terenie województwa inwestorzy rozpoczęli realizację 18261 mieszkań (o 0,2% więcej niż w 2022 r.), z tego: 8911 w ramach budownictwa indywidualnego, 9094 przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 240 społecznych czynszowych oraz 16 komunalnych. Mieszkania, których budowę rozpoczęto stanowiły 9,7% ogółu takich mieszkań w kraju (w 2022 r. – 9,1%).

W 2023 r. spadła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym

W 2023 r. rozpoczęto budowę nieznacznie większej liczby mieszkań niż w roku poprzednim

Spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto wystąpił w 13 powiatach (największy w brzeskim – o 34,4%), natomiast wzrost zaobserwowano w 9 powiatach (największy w Tarnowie – ponad pięć razy więcej niż rok wcześniej).

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

Rozpowszechnianie:
Informatorium statystyczne
Tel: 12 361 01 51

Współpraca z mediami:
Małopolski Ośrodek Badań Regionalnych
Renata Ptak
Tel: 12 361 01 51
e-mail: r.ptak@stat.gov.pl



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 2023 roku](#)

[Budownictwo w 2023 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](#)

[Dziedzinowe Bazy Wiedzy – Budownictwo](#)

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](#)