

Budownictwo w 1 półroczu 2023 r.

11.09.2023 r.


102,7

Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania

W 1 półroczu 2023 r., w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, odnotowano wzrost liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania. Spadła natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

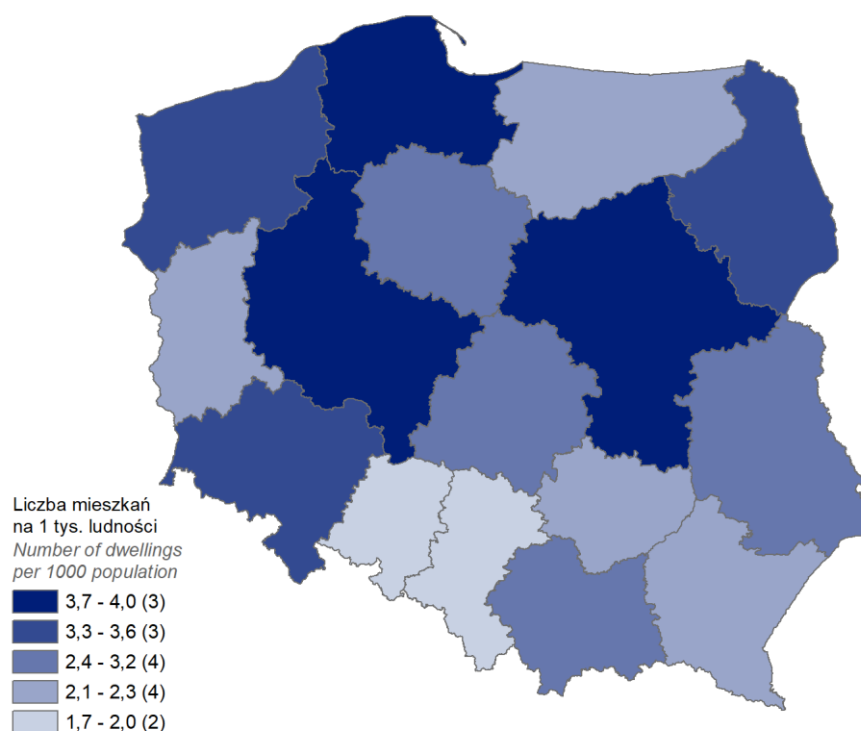
Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego¹

W pierwszej połowie 2023 r. oddano do użytkowania 112,2 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 10,5 mln m² oraz liczbie izb równej 439,4 tys. W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego odnotowano wzrosty: liczby mieszkań – o 3,0 tys. (2,7%), powierzchni użytkowej mieszkań – o 65,8 tys. m² (0,6%) oraz liczby izb – o 3,6 tys. (0,8%).

Przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanego mieszkania wyniosła 93,7 m² (w 1 półroczu 2022 r. – 95,6 m²). Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych ukształtowała się na poziomie 131,8 m², natomiast w budynkach wielorodzinnych – 52,0 m². Mieszkania indywidualne miały przeciętnie 141,5 m² powierzchni, przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – 61,2 m², natomiast mieszkania liczone łącznie z pozostałymi formami budownictwa (tj. spółdzielczego, komunalnego, społecznego czynszowego oraz zakładowego) – 49,2 m².

Porównanie danych dla poszczególnych województw w ujęciu bezwzględny wskazuje, że najwięcej nowych mieszkań wybudowano w: mazowieckim (19,9% wartości krajowej), wielkopolskim (11,4%) i małopolskim (9,3%). Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego, wyrażony liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności², wyniósł dla Polski 3,0. Największe wartości odnotowano w województwach: mazowieckim i pomorskim (po 4,0) oraz wielkopolskim (3,7); najmniejsze w opolskim (1,7) i śląskim (1,9).

Mapa 1. Mieszkania oddane do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. w przeliczeniu na 1 tys. ludności



¹ Dane mogą ulec zmianie po ostatecznym ich opracowaniu.

² Liczba ludności – stan na 30.06.2022 r.

Liczba i powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła w 1 półroczu 2023 r. odpowiednio o 2,7% i 0,6% w stosunku do analogicznego okresu ub. roku

W omawianym okresie deweloperzy wybudowali 57,7% wszystkich nowo oddanych mieszkań, a inwestorzy indywidualni – 40,7%. W porównaniu z 1 połową 2022 r. udział mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych spadł o 0,4 p. proc., a przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wzrósł o 0,2 p. proc.

Tablica 1. Mieszkania oddane do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. według form budownictwa

Formy budownictwa a – w liczbach bezwzględnych b – 01-06 2022 = 100	Mieszkania	Izby		Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²		
		ogółem	przeciętnie na 1 mieszkanie	ogółem	przeciętna 1 mieszkania	
OGÓŁEM	a	112 177	439 429	3,9	10 508 425	93,7
	b	102,7	100,8	97,5	100,6	98,0
Indywidualne	a	45 614	246 572	5,4	6 454 699	141,5
	b	101,7	101,1	100,0	101,0	99,4
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	a	64 720	188 257	2,9	3 963 080	61,2
	b	103,1	100,4	96,7	99,8	96,7
w tym na wynajem ³	a	695	.	.	43 598	62,7
	b	100,7	.	.	116,2	115,3
Spółdzielcze	a	580	1 612	2,8	31 554	54,4
	b	78,1	76,5	100,0	72,7	93,2
Komunalne	a	496	1 114	2,2	20 999	42,3
	b	251,8	243,2	95,7	233,4	92,6
Społeczne czynszowe	a	764	1 862	2,4	37 797	49,5
	b	124,0	112,8	88,9	130,3	105,1
Zakładowe	a	3	12	4,0	296	98,7
	b	8,6	9,6	111,1	9,9	116,1

Przewaga inwestorów indywidualnych zaznaczyła się w największym stopniu w strukturze budownictwa mieszkaniowego województw: podkarpackiego, świętokrzyskiego i lubuskiego, dla których udziały tej formy budownictwa kształtowały się na poziomie odpowiednio: 70,5%, 60,6% i 58,9%. Z kolei w województwach: pomorskim, mazowieckim i zachodniopomorskim odnotowano największe odsetki budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem – odpowiednio: 69,6%, 68,4% i 66,5%.

Wodociąg z sieci posiadało 93,9%, a **kanalizację z odprowadzeniem do sieci** 77,8% mieszkań oddanych do użytkowania (pozostałe były podłączone do lokalnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej). W gaz z sieci wyposażonych było 37,3% mieszkań, natomiast w ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni osiedlowej – 33,3%. Do centralnej sieci grzewczej podłączonych było 33,6% mieszkań, a pozostałe posiadały indywidualne centralne ogrzewanie (z tego w kotły/piece na paliwo gazowe wyposażonych było 39,6%, a na paliwo stałe – 13,0%, dla 13,8% zastosowano pozostałe rodzaje ogrzewania).

³ Realizowane przez różnych inwestorów z zamiarem krótkoterminowego lub długoterminowego wynajmu mieszkań, w tym na podstawie umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

W pierwszej połowie 2023 r. oddano do użytkowania 54,4 tys. **nowych budynków mieszkalnych**⁴, tj. o 0,3% mniej w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Łączna ich kubatura wyniosła 52,2 mln m³ – 0,9% więcej r/r. Budynki jednorodzinne stanowiły 97,6% wszystkich budynków przekazanych do eksploatacji. W budynkach wielorodzinnych (2,4%) ulokowanych zostało 47,9% mieszkań oddanych do użytkowania we wszystkich nowych budynkach mieszkalnych.

W budownictwie mieszkaniowym dominowała tradycyjna udoskonalona **technologia wznoszenia**, którą zastosowano przy budowie 98,4% nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania.

Biorąc pod uwagę **liczbę kondygnacji**, najczęściej wybudowano budynków dwukondygnacyjnych (62,9%) i jednokondygnacyjnych (32,4%), w których znalazło się odpowiednio 35,1% i 16,3% ogółu przekazanych do użytkowania mieszkań. Z kolei w budynkach o trzech i więcej kondygnacjach (4,7% nowych budynków) usytuowanych zostało 48,6% mieszkań.

Tablica 2. Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. według rodzajów budynków i technologii wznoszenia

Wyszczególnienie	Budynki	Kubatura w m ³	Mieszkania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętny czas trwania budowy w miesiącach
OGÓŁEM	54 396	52 180 008	110 563	93,8	44,8
Rodzaj budynku					
Jednorodzinny	53 072	37 574 125	57 647	132,1	52,7
Wielorodzinny	1 324	14 605 883	52 916	52,0	24,4
Technologia wznoszenia					
Tradycyjna udoskonalona	53 509	48 550 070	99 235	98,2	46,2
Monolityczna	159	3 114 370	9 955	51,2	24,1
Wielkopłytkowa	9	89 769	381	49,4	19,3
Wielkoblokowa	9	66 555	256	68,5	22,7
Konstrukcji drewnianych	709	359 063	735	103,7	35,3
Inne	1	181	1	48,0	15,0

Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania) w 1 połowie 2023 r. zwiększył się o 2,3 miesiąca w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł prawie 45 miesięcy. Budynki wielorodzinne przekazane do eksploatacji w analizowanym okresie wznoszono w czasie ponad 2-krotnie krótszym niż jednorodzinne.

Mieszkania, których budowę rozpoczęto oraz mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszeń z projektem budowlanym

W 1 półroczu 2023 r. **rozpoczęto budowę** 85,6 tys. mieszkań, tj. o 34,1 tys. mieszkań (28,5%) mniej niż rok wcześniej. Mieszkania realizowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem stanowiły 56,0% ogółu, zaś mieszkania w budownictwie indywidualnym – 41,6%. Pozostałe mieszkania zanotowano w spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej formie budownictwa.

⁴ Ilekroć w notatce jest mowa o liczbie nowych budynków mieszkalnych, dane odnoszą się do budynków oddanych w całości lub jako pierwsza część. W przypadku przeciętnego czasu budowy oraz kubatury nowych budynków mieszkalnych, a także liczby i powierzchni użytkowej znajdujących się w nich mieszkań, ujęto również dane dotyczące budynków oddanych jako kolejna lub ostatnia część.

Liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w 1 połowie 2023 r. spadła o 0,3% r/r

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto spadła w 1 półroczu 2023 r. o 28,5% r/r

W omawianym okresie wydano **pozwolenia na budowę** lub dokonano zgłoszeń z projektem budowlanym (łącznie z uproszczoną procedurą dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych) budowy 112,1 tys. mieszkań, tj. 59,4 tys. mieszkań (34,6%) mniej niż przed rokiem. Średnia prognozowana powierzchnia mieszkania przyjęła wartość 87,5 m², co oznaczało spadek o 0,9 m² w stosunku do 1 półrocza 2022 r.

W **nowych budynkach mieszkalnych** wybudowanych będzie 97,5% mieszkań (tj. 109,3 tys.), z czego ponad połowa znajdować się będzie w budynkach wielorodzinnych, które stanowią prawie 3% ogółu. Planowana średnia powierzchnia mieszkań w budynkach jednorodzinnych ukształtowała się na poziomie 129,3 m², zaś w wielorodzinnych - 52,3 m². Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był podstawą wydania pozwolenia na budowę dla 58,8% tych budynków.

W nowych budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania oraz w rozbudowywanych i przebudowywanych budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych powstanie niespełna 2,8 tys. mieszkań.

Tablica 3. Nowe budynki mieszkalne, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w 1 półroczu 2023 r.

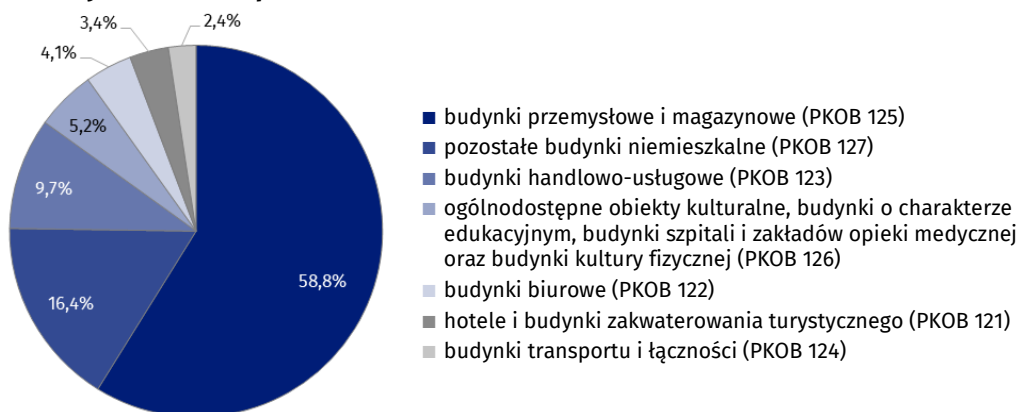
Wyszczególnienie	Pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym ⁵	Budynki ⁵	Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	
				ogółem	przeciętna 1 mieszkania
OGÓŁEM	37 206	46 639	109 316	9 610 369	87,9
Jednorodzinne	36 381	45 251	50 539	6 533 987	129,3
Wielorodzinne	825	1 388	58 777	3 076 382	52,3

Biorąc pod uwagę strukturę liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, według form budownictwa, największe udziały odnotowano dla budownictwa na sprzedaż lub wynajem (65,9%) oraz indywidualnego (30,9%). Pozostałe mieszkania będą realizowane w spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej formie budownictwa.

Efekty rzeczowe budownictwa niemieszkalnego

W 1 półroczu 2023 r. przekazano do eksploatacji 11,2 tys. nowych budynków niemieszkalnych oraz rozbudowano 1,2 tys. (odpowiednio o 1,3% mniej i 3,2% więcej niż w roku poprzednim). Łączna powierzchnia użytkowa nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych wyniosła 8,0 mln m², o 3,1% mniej niż w analogicznym okresie 2022 r. W strukturze oddanej powierzchni przeważały budynki przemysłowe i magazynowe (58,8%). Znaczące udziały miały także pozostałe budynki niemieszkalne (16,4%) oraz budynki handlowo-usługowe (9,7%). Wzrost r/r oddanej do użytkowania powierzchni odnotowano dla: ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków szpitali, edukacyjnych i kultury fizycznej (o 6,9%) oraz hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (o 5,8%).

Wykres 1. Struktura powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w 1 półroczu 2023 r.



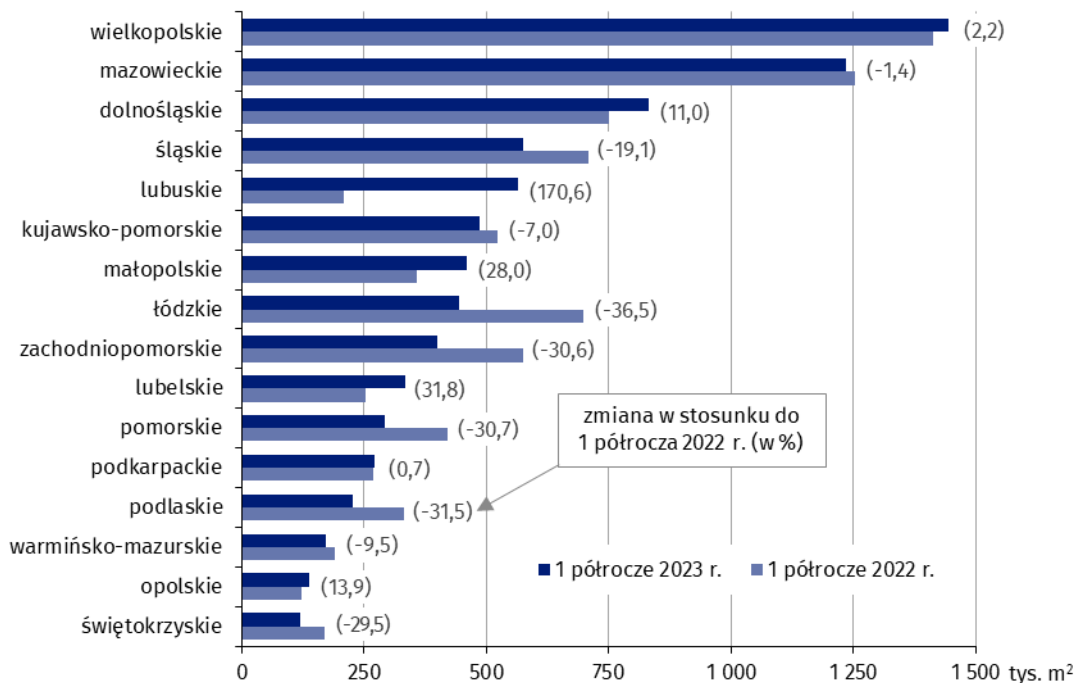
⁵ Dane prezentowane są łącznie z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi nieprzystosowanymi do stałego zamieszkania.

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, spadła o 34,6% r/r

Łączna powierzchnia budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania spadła w 1 półroczu 2023 r. o 3,1% r/r

Największą **powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych** w omawianym okresie oddano do użytkowania w województwach: wielkopolskim (1,4 mln m²), mazowieckim (1,2 mln m²) i dolnośląskim (832,4 tys. m²), najmniejszą zaś w: świętokrzyskim (119,8 tys. m²), opolskim (138,4 tys. m²) i warmińsko-mazurskim (171,1 tys. m²). W stosunku do 1 półrocza 2022 r., największy przyrost powierzchni odnotowano w województwach: lubuskim (o 170,6%), lubelskim (o 31,8%) i małopolskim (o 28,0%).

Wykres 2. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. według województw



Budynki niemieszkalne stanowią niejednorodną kategorię obiektów budowlanych. W celu uzupełnienia ogólnego opisu, poniżej przedstawiono krótką charakterystykę wybranych grup i klas budynków wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych.

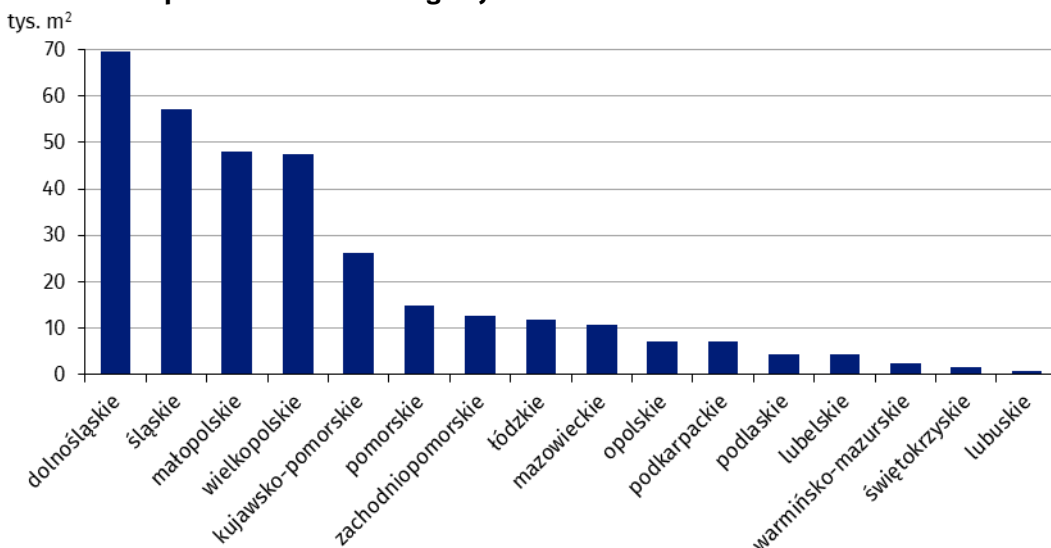
Budynki biurowe

W 1 półroczu 2023 r. oddano do użytkowania 242 nowe budynki biurowe, co oznaczało spadek o 8,3% względem 1 półrocza 2022 r. łączna powierzchnia użytkowa charakteryzowanych budynków wyniosła 326,5 tys. m² (spadek o 31,6%), z czego najwięcej przypadło na województwa: dolnośląskie (21,3% wartości krajowej), śląskie (17,5%), małopolskie (14,7%) oraz wielkopolskie (14,6%). Z kolei najmniejszy jej udział odnotowano w województwach: lubuskim (0,2%), świętokrzyskim (0,5%) oraz warmińsko-mazurskim (0,7%).

Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania na terenie województw: wielkopolskiego, mazowieckiego, dolnośląskiego i śląskiego stanowiła ponad połowę ogółu oddanej powierzchni w kraju

Na województwa: dolnośląskie, śląskie, małopolskie i wielkopolskie przypadło ponad 68% powierzchni użytkowej budynków biurowych przekazanych do użytkowania w Polsce

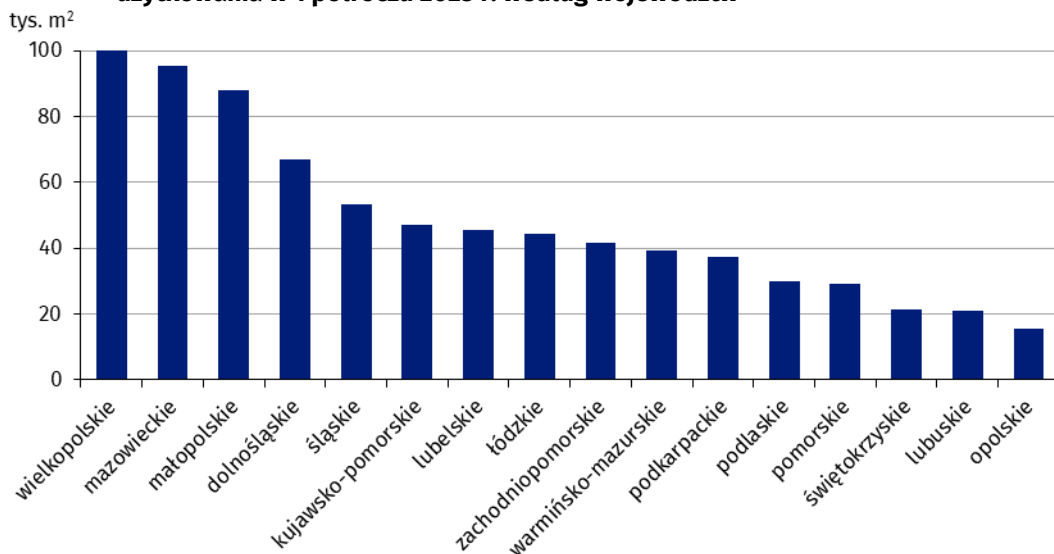
Wykres 3. Powierzchnia użytkowa budynków biurowych oddanych do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. według województw



Budynki handlowo-usługowe

W omawianym okresie oddano do eksploatacji 1,3 tys. nowych budynków handlowo-usługowych (mniej o 1,7% r/r). Łączna powierzchnia użytkowa budynków tego typu wyniosła 775,9 tys. m², co oznaczało spadek o 9,6% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Województwami, na terenie których odnotowano największą nowo wybudowaną powierzchnię handlowo-usługową, były: wielkopolskie (12,9% udziału w kraju), mazowieckie (12,3%) i małopolskie (11,3%). Najmniejszą powierzchnię oddano do użytkowania w województwach: opolskim (2,0%), lubuskim (2,7%) i świętokrzyskim (2,8%).

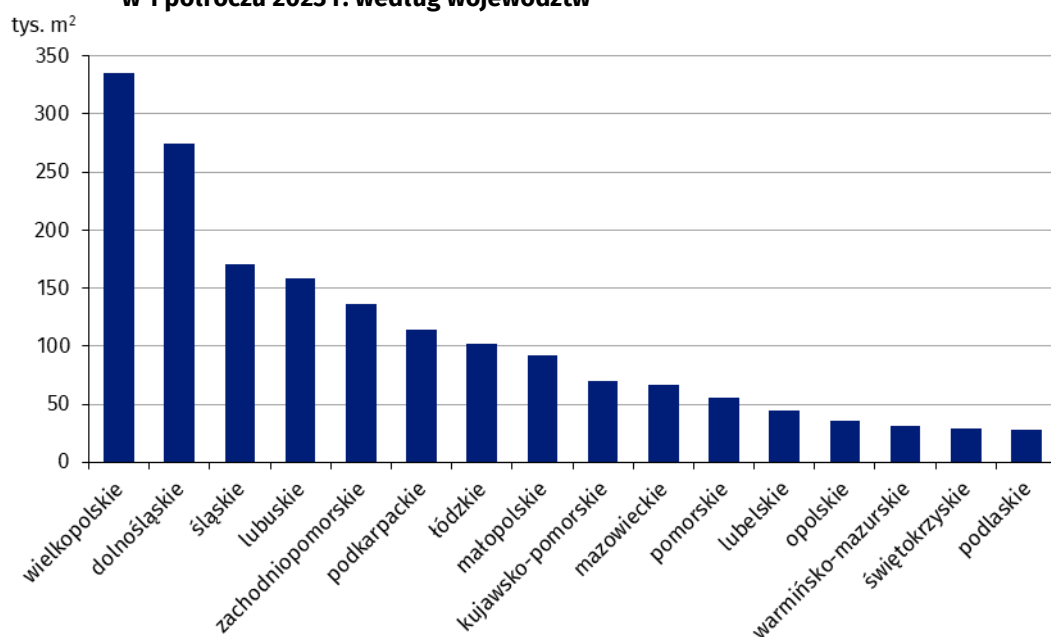
Wykres 4. Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych oddanych do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. według województw



Budynki przemysłowe

W 1 półroczu 2023 r. oddano do użytkowania 513 nowych budynków przemysłowych (wzrost o 9,6% w porównaniu z 1 półroczem 2022 r.). Ich łączna powierzchnia użytkowa wyniosła 1,7 mln m² i była większa o 3,7% niż rok wcześniej. Największy udział w powierzchni budynków przemysłowych posiadały województwa: wielkopolskie (19,2%) i dolnośląskie (15,8%) a najmniejszy: podlaskie (1,6%), świętokrzyskie (1,7%) i warmińsko-mazurskie (1,8%).

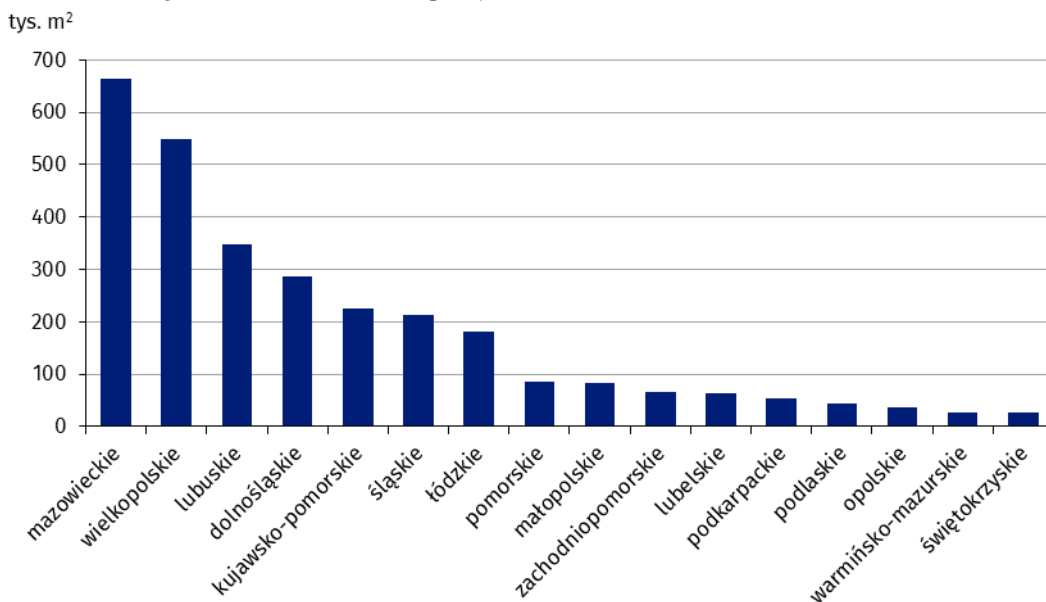
Wykres 5. Powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych oddanych do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. według województw



Budynki magazynowe⁶

W analizowanym okresie przekazano do użytkowania 1,2 tys. nowych budynków magazynowych (o 2,9% mniej niż przed rokiem). Łączna powierzchnia użytkowa tego rodzaju budynków spadła względem poprzedniego roku o 2,4% i wyniosła 3,0 mln m², osiągając największą wartość w województwach: mazowieckim (22,5% udziału w kraju) i wielkopolskim (18,6%). Najmniejszą powierzchnię odnotowano w: świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim (po 0,9%) oraz opolskim (1,3%) i podlaskim (1,5%).

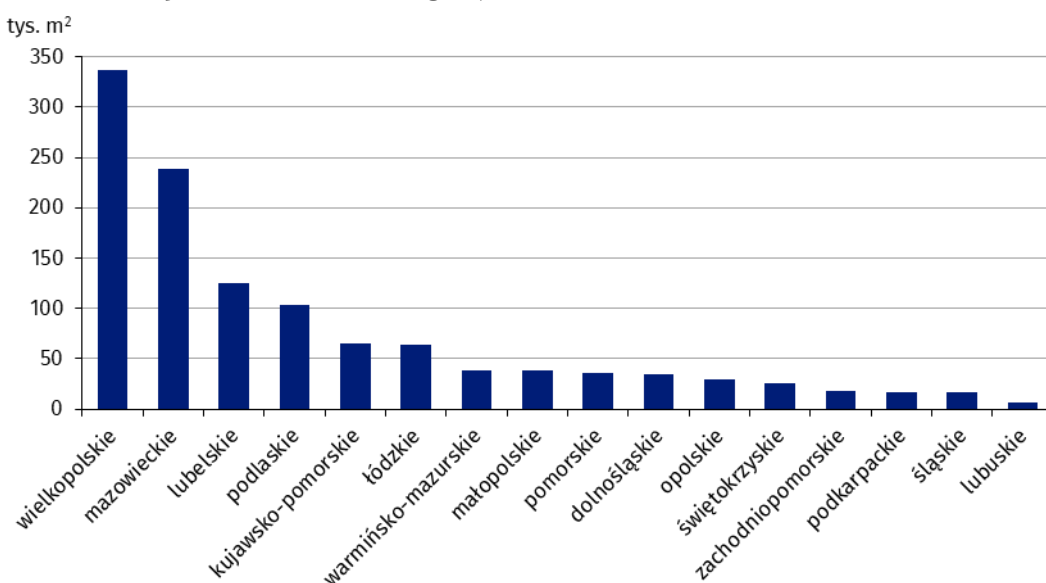
Wykres 6. Powierzchnia użytkowa budynków magazynowych oddanych do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. według województw



Budynki gospodarstw rolnych

W 1 półroczu 2023 r. wybudowano 3,1 tys. nowych budynków gospodarstw rolnych – o 3,3% mniej niż rok wcześniej. Łączna powierzchnia użytkowa tego typu budynków wyniosła 1,2 mln m² (spadek o 4,4% r/r). Największym udziałem powierzchni w wartości ogólnopolskiej cechowały się województwa: wielkopolskie (28,2%) i mazowieckie (20,0%), najmniejszym: lubuskie (0,5%), śląskie i podkarpackie (po 1,4%) oraz zachodniopomorskie (1,5%).

Wykres 7. Powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych oddanych do użytkowania w 1 półroczu 2023 r. według województw



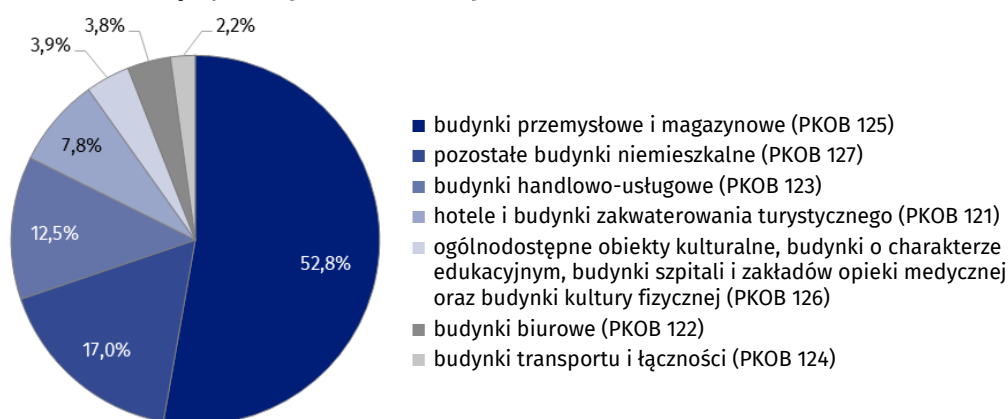
⁶ Pełna nazwa klasy PKOB brzmi: Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe.

Pozwolenia na budowę nowych budynków niemieszkalnych

W 1 półroczu 2023 r. wydano **pozwolenia na budowę** 14,4 tys. nowych budynków niemieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 8,9 mln m². Ponad połowa z nich (54,5%) powstanie na obszarach objętych MPZP. W porównaniu z rokiem poprzednim odnotowano spadek liczby planowanych do wybudowania budynków (o 10,2%) przy równoczesnym spadku ich powierzchni (o 8,2%). Zwiększenie powierzchni użytkowej zaobserwowano w przypadku: hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (o 30,1%), budynków biurowych (o 14,9%) oraz budynków transportu i łączności (o 0,2%). Spadki dotyczyły: ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (o 28,9%), budynków handlowo-usługowych (o 11,2%), pozostałych budynków niemieszkalnych (o 11,1%) oraz budynków przemysłowych i magazynowych (o 10,1%). W strukturze powierzchni użytkowej dominowały: budynki przemysłowe i magazynowe (52,8%), pozostałe budynki niemieszkalne (17,0%) oraz budynki handlowo-usługowe (12,5%).

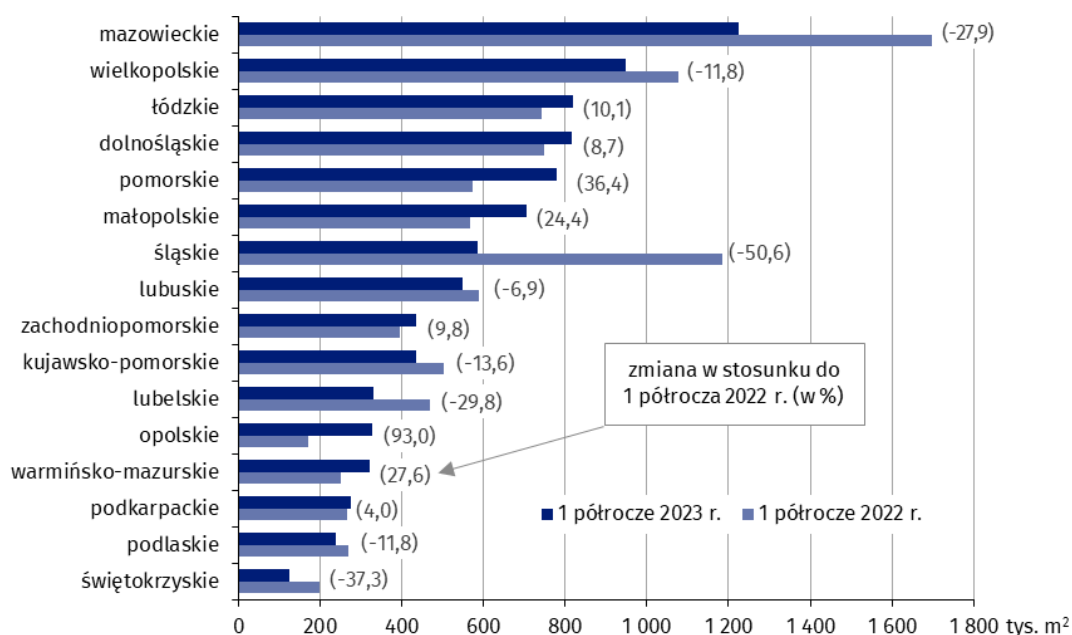
Największy udział (52,8%) w powierzchni użytkowej nowych budynków niemieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia, miały budynki przemysłowe i magazynowe

Wykres 8. Struktura powierzchni użytkowej nowych budynków niemieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 1 półroczu 2023 r.



Według wydanych pozwoleń, największą powierzchnię nowych budynków niemieszkalnych planuje się wybudować w województwach: mazowieckim (1,2 mln m²), wielkopolskim (949,7 tys. m²), łódzkim (818,9 tys. m²), dolnośląskim (814,8 tys. m²) oraz pomorskim (780,7 tys. m²). Łączny udział wymienionych województw w ogóle przewidzianej do wybudowania powierzchni wyniósł 51,5%. Najmniejszy wkład do wartości krajowej zaobserwowano w: świętokrzyskim (124,1 tys. m²), podlaskim (237,7 tys. m²) oraz podkarpackim (276,5 tys. m²). Największy wzrost planowanej powierzchni w odniesieniu do roku poprzedniego cechował województwo opolskie (o 93,0%), a także: pomorskie (o 36,4%), warmińsko-mazurskie (o 27,6%) i małopolskie (o 24,4%).

Wykres 9. Powierzchnia użytkowa nowych budynków niemieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 1 półroczu 2023 r. według województw



W rozpatrywanym okresie wydano 21,1 tys. pozwoleń na budowę lub dokonano zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, z czego 53,0% stanowiły pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym wydane na podstawie MPZP. W stosunku do 1 półrocza 2022 r. odnotowano spadek o 6,8% liczby pozwoleń i zgłoszeń.

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 Lublinie

Dyrektor dr Krzysztof Markowski
Tel: 695 255 301

Rzeczniczka prasowa:
Rzecznik Prasowy Prezesa GUS

Karolina Banaszek
Tel: 695 255 011

Wydział Współpracy z Mediami

Tel: 22 608 38 04

e-mail: obslugaprasowa@stat.gov.pl



www.stat.gov.pl



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



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



[gus_stat](https://www.instagram.com/gus_stat)



[glownyurządstatystycznygus](https://www.youtube.com/glownyurządstatystycznygus)



[glownyurządstatystyczny](https://www.linkedin.com/company/glownyurządstatystyczny)

Powiązane opracowania

[Biuletyn Statystyczny](#)

[Sytuacja społeczno-gospodarcza kraju](#)

[Efekty działalności budowlanej](#)

[Budownictwo mieszkaniowe](#)

Temat dostępny w bazach danych

[Dziedzinowe Bazy Wiedzy](#)

[Dziedzinowe Bazy Wiedzy-stara wersja](#)

[Bank Danych Lokalnych](#)

Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku

[Budynek oddany do użytkowania](#)

[Budynek mieszkalny oddany do użytkowania](#)

[Budynek niemieszkalny oddany do użytkowania](#)

[Obiekty inżynierii lądowej i wodnej](#)

[Pozwolenie na budowę i zgłoszenie z projektem budowlanym](#)

[Powierzchnia użytkowa budynku](#)

[Kubatura budynku](#)