

Budownictwo w 1 kwartale 2023 r.

12.06.2023 r.


101,3

Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania

W 1 kwartale 2023 r., w zestawieniu z analogicznym okresem ub. roku, odnotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania oraz powierzchni budynków niemieszkalnych przekazanych do eksploatacji.

Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego¹

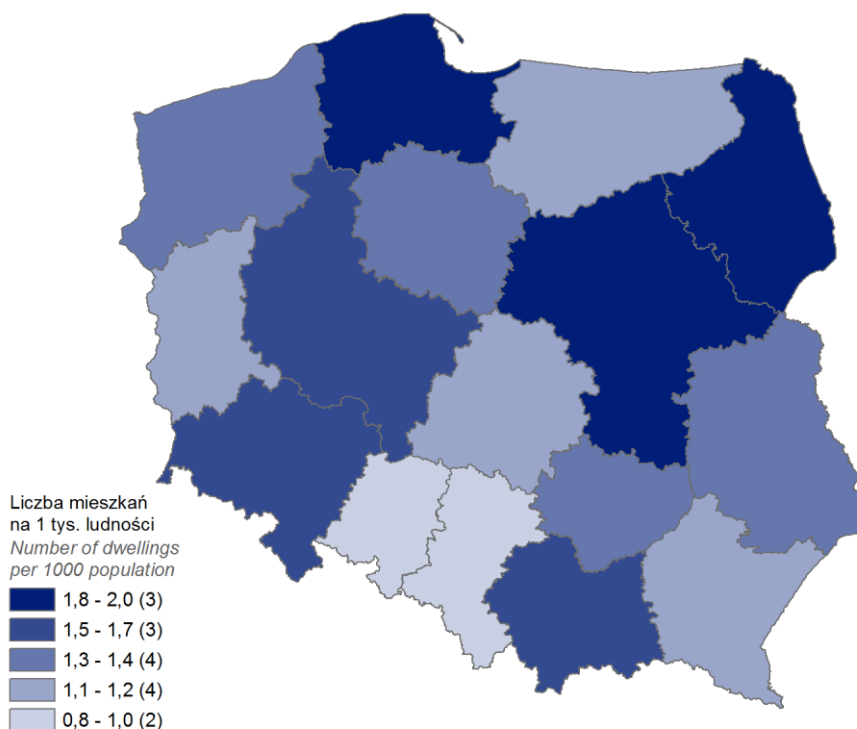
W pierwszych trzech miesiącach 2023 r. oddano do użytkowania 55,4 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 5,3 mln m² oraz liczbie izb równej 220,1 tys. W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego odnotowano wzrost liczby mieszkań o 0,7 tys. (1,3%), spadła natomiast powierzchnia użytkowa mieszkań – o 86,3 tys. m² (1,6%) oraz liczba izb – o 1,9 tys. (0,9%).

Przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanego mieszkania wyniosła 95,3 m² (w 1 kwartale 2022 r. – 98,1 m²). Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych ukształtowała się na poziomie 131,6 m², natomiast w budynkach wielorodzinnych – 52,1 m². Mieszkania indywidualne miały przeciętnie 140,9 m² powierzchni, mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – 61,9 m², natomiast mieszkania liczone łącznie z pozostałymi formami budownictwa (tj. spółdzielczego, komunalnego, społecznego czynszowego oraz zakładowego) – 50,8 m².

Porównanie danych dla poszczególnych województw w ujęciu bezwzględny wskazuje, że najwięcej nowych mieszkań wybudowano w: mazowieckim (20,3% wartości krajowej), wielkopolskim (10,9%) i małopolskim (10,4%). Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego, wyrażony liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności², wyniósł dla Polski 1,5. Największe wartości odnotowano w województwach: mazowieckim (2,0), podlaskim (1,9) oraz pomorskim (1,8); najmniejsze w opolskim (0,8) i śląskim (1,0).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła w 1 kw. 2023 r. o 1,3%, podczas gdy ich powierzchnia użytkowa spadła o 1,6% w stosunku do analogicznego okresu ub. roku

Mapa 1. Mieszkania oddane do użytkowania w 1 kwartale 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.

W omawianym okresie deweloperzy wybudowali 55,4% wszystkich nowo oddanych mieszkań, a inwestorzy indywidualni – 42,6%. W porównaniu z 1 kwartałem 2022 r. udział mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych spadł o 1,1 p. proc., a przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wzrósł o 1,2 p. proc.

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

Formy budownictwa a – w liczbach bezwzględnych b – 1 kw. 2022 = 100	Mieszkania	Izby		Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²		
		Ogółem	przeciętnie na 1 mieszkanie	Ogółem	przeciętna 1 mieszkania	
OGÓŁEM	a	55 359	220 078	4,0	5 274 987	95,3
	b	101,3	99,1	97,6	98,4	97,1
Indywidualne	a	23 562	127 246	5,4	3 319 514	140,9
	b	98,6	97,6	98,2	97,2	98,6
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	a	30 655	89 952	2,9	1 897 469	61,9
	b	103,5	101,7	96,7	100,6	97,2
w tym na wynajem ³	a	338	.	.	19 277	57,0
	b	115,8	.	.	131,0	113,1
Spółdzielcze	a	428	1 198	2,8	23 648	55,3
	b	75,4	75,0	100,0	72,4	96,2
Komunalne	a	221	514	2,3	10 159	46,0
	b	162,5	154,4	95,8	163,1	100,4
Społeczne czynszowe	a	490	1156	2,4	23 901	48,8
	b	114,0	103,5	92,3	123,3	108,2
Zakładowe	a	3	12	4,0	296	98,7
	b	10,0	13,3	133,3	14,5	145,1

Przewaga inwestorów indywidualnych zaznaczyła się w największym stopniu w strukturze budownictwa mieszkaniowego województw: podkarpackiego, lubuskiego i łódzkiego, dla których udziały tej formy budownictwa kształtowały się na poziomie odpowiednio: 69,7%, 58,8% i 54,4%. Z kolei w województwach: pomorskim, mazowieckim i podlaskim odnotowano największe odsetki budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem – odpowiednio: 67,0%, 66,0% i 63,3%.

Wodociąg z sieci posiadało 93,8%, a **kanalizację z odprowadzeniem do sieci** 76,7% mieszkań oddanych do użytkowania (pozostałe lokale mieszkalne były podłączone do lokalnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej). W gaz z sieci wyposażonych było 36,5% mieszkań, natomiast w ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni osiedlowej – 32,3%. Do centralnej sieci grzewczej podłączonych było 32,5% mieszkań, a pozostałe posiadały indywidualne centralne ogrzewanie (z tego 40,2% wyposażonych było w kotły/piece na paliwo gazowe, 13,6% w kotły/piece na paliwo stałe, a 13,7% w 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 pierwszych trzech miesiącach 2023 r. oddano do użytkowania 27,8 tys. **nowych budynków mieszkalnych**⁴, tj. o 2,4% mniej w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Łączna ich kubatura, podobnie jak w pierwszym kwartale 2022 r. wyniosła 26,5 mln m³. Budynki jednorodzinne stanowiły 97,7% wszystkich budynków przekazanych do eksploatacji. W budynkach wielorodzinnych (2,3%) ulokowanych zostało 45,8% 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**, najwięcej wybudowano budynków dwukondygnacyjnych (62,6%) i jednokondygnacyjnych (32,7%), w których znalazło się odpowiednio 36,1% i 17,1% ogółu przekazanych do użytkowania mieszkań. Z kolei w budynkach o trzech i więcej kondygnacjach (4,7% nowych budynków) usytuowanych zostało 46,8% mieszkań.

Tablica 2. Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 1 kwartale 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	27 848	26 544 190	54 603	95,4	44,1
Rodzaj budynku					
Jednorodzinny	27 208	19 375 564	29 571	132,0	51,3
Wielorodzinny	640	7 168 626	25 032	52,1	24,5
Technologia wznoszenia					
Tradycyjna udoskonalona	27 403	24 639 892	48 874	100,2	45,5
Monolityczna	70	1 699 752	5 233	51,6	23,9
Wielkopłytowa	3	25 835	118	48,8	18,8
Wielkoblokowa	-	-	-	-	-
Konstrukcji drewnianych	371	178 530	377	101,1	35,2
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 kwartale 2023 r. zwiększył się o 1,6 miesiąca w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł nieco ponad 44 miesiące. 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 pierwszych trzech miesiącach 2023 r. **rozpoczęto budowę** 38,6 tys. mieszkań, tj. o 14,7 tys. mieszkań (27,6%) mniej niż rok wcześniej. Mieszkania realizowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem stanowiły 60,7% ogółu, zaś mieszkania w budownictwie indywidualnym – 38,0%. 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 kw. 2023 r. spadła o 2,4% r/r

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto spadła w 1 kw. 2023 r. o 27,6% r/r

W omawianym okresie wydano **pozwolenia na budowę** lub dokonano zgłoszeń z projektem budowlanym (łącznie z uproszczoną procedurą dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych) budowy 52,1 tys. mieszkań, tj. 25,9 tys. mieszkań (33,2%) mniej niż przed rokiem. Średnia prognozowana powierzchnia mieszkania przyjęła wartość 87,5 m², co oznaczało spadek o 2,2 m² w stosunku do 1 kwartału 2022 r.

W **nowych budynkach mieszkalnych** wybudowanych będzie 97,6% mieszkań (tj. 50,8 tys.), z czego ponad połowa znajdować się będzie w budynkach wielorodzinnych, które stanowią nieco ponad 3% ogółu. Planowana średnia powierzchnia mieszkań w budynkach jednorodzinnych ukształtowała się na poziomie 130,0 m², zaś w wielorodzinnych - 52,9 m². Warto zauważyć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był podstawą wydania pozwolenia na budowę dla 59,5% tych budynków.

W nowych budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania oraz w rozbudowywanych i przebudowywanych budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych powstanie niespełna 1,3 tys. mieszkań.

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

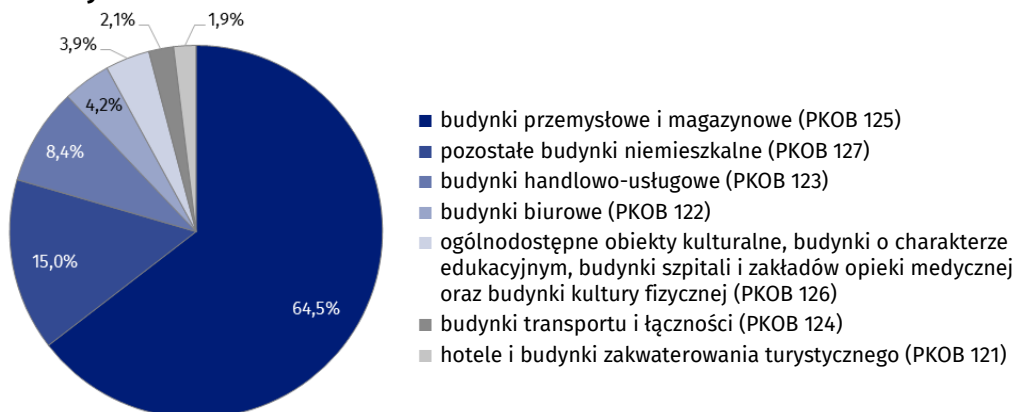
Wyszczególnienie	Pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym ⁵	Budynki ⁵	Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	
				ogółem	przeciętna 1 mieszkania
OGÓŁEM	16 831	21 294	50 820	4 465 847	87,9
Jednorodzinne	16 432	20 604	23 044	2 995 450	130,0
Wielorodzinne	399	690	27 776	1 470 397	52,9

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 (66,6%) oraz indywidualnego (30,0%). Pozostałe mieszkania będą realizowane w spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej formie budownictwa.

Efekty rzeczowe budownictwa niemieszkalnego

W 1 kwartale 2023 r. przekazano do eksploatacji 5,4 tys. nowych budynków niemieszkalnych oraz rozbudowano 595 (odpowiednio o 4,5% i 1,8% mniej niż w roku poprzednim). Łączna powierzchnia użytkowa nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych wyniosła 4,5 mln m², o 6,1% więcej niż w analogicznym okresie 2022 r. W strukturze oddanej powierzchni przeważały budynki przemysłowe i magazynowe (64,5%). Znaczące udziały miały także pozostałe budynki niemieszkalne (15,0%) oraz budynki handlowo-usługowe (8,4%). Wzrost r/r oddanej do użytkowania powierzchni odnotowano dla: budynków przemysłowych i magazynowych (o 23,4%), hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (o 8,9%) oraz budynków transportu i łączności (o 0,2%).

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



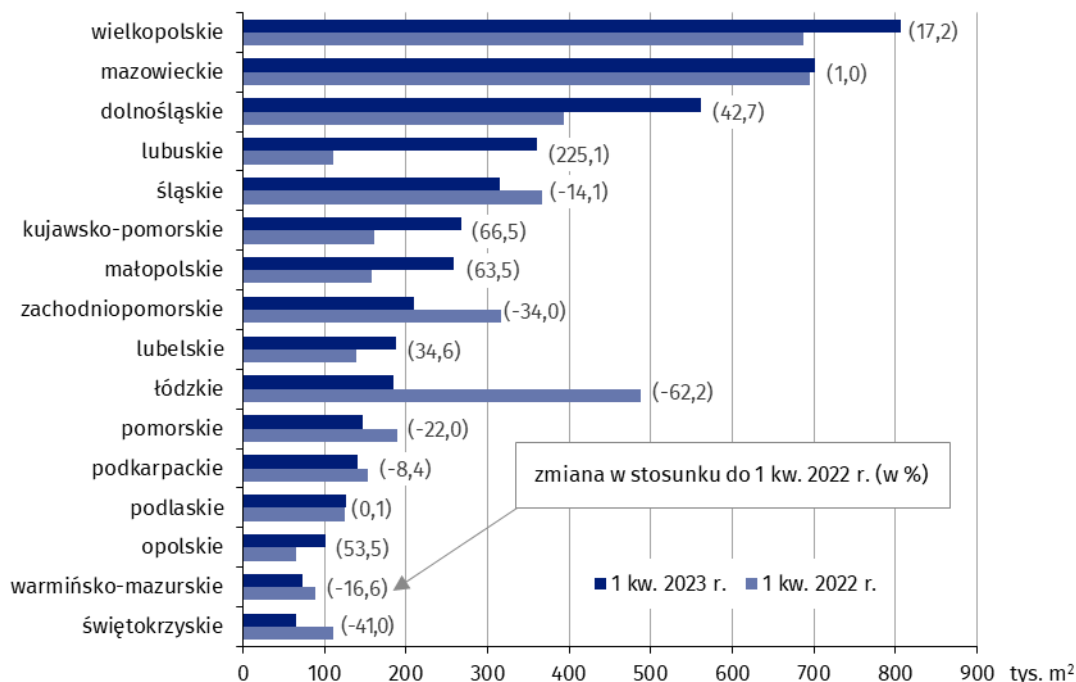
⁵ Dane prezentowane są łącznie z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi nieprzystosowanymi do stałego zamieszkania.

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, spadła o 33,2% r/r

Łączna powierzchnia budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania wzrosła w 1 kw. 2023 r. o 6,1% r/r

Największą **powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych** w omawianym okresie oddano do użytkowania w województwach: wielkopolskim (806,3 tys. m²), mazowieckim (702,0 tys. m²) i dolnośląskim (561,7 tys. m²), najmniejszą zaś w: świętokrzyskim (65,5 tys. m²), warmińsko-mazurskim (73,9 tys. m²) i opolskim (101,2 tys. m²). W stosunku do 1 kwartału 2022 r., największy przyrost powierzchni odnotowano w województwach: lubuskim (o 225,1%), kujawsko-pomorskim (o 66,5%), małopolskim (o 63,5%) i opolskim (o 53,5%).

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

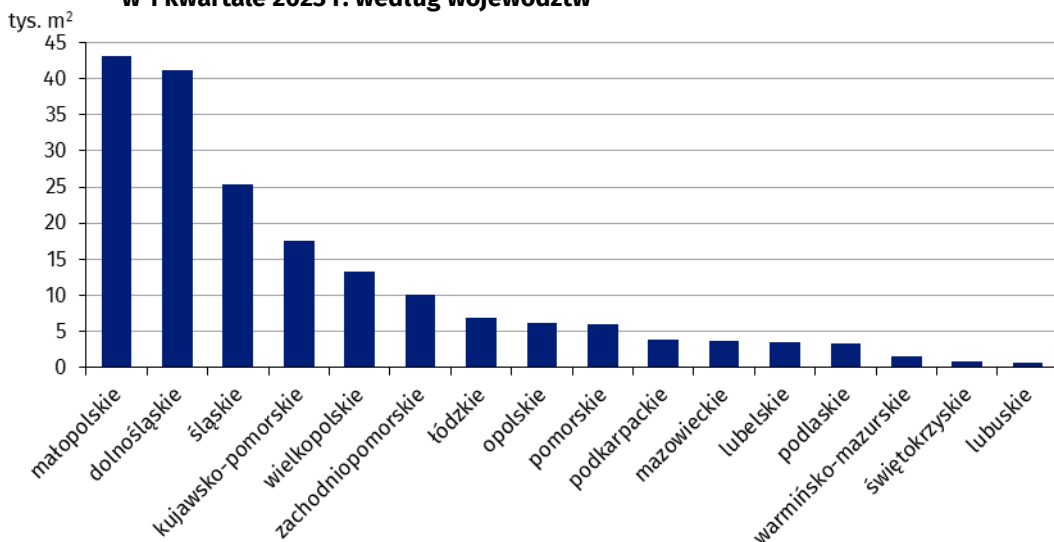


Budynki niemieszkalne stanowią niejednorodną kategorię obiektów budowlanych. W celu uzupełnienia ogólnego opisu, poniżej przedstawiono krótką charakterystykę wybranych grup i klas budynków wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych.

Budynki biurowe

W 1 kwartale 2023 r. oddano do użytkowania 114 nowych budynków biurowych, co oznaczało spadek o 13,6% względem 1 kwartału 2022 r. Łączna powierzchnia użytkowa charakterystycznych budynków wyniosła 187,3 tys. m² (spadek o 46,6%), z czego najwięcej przypadło na województwa: małopolskie (23,0% wartości krajowej), dolnośląskie (22,0%) i śląskie (13,6%). Z kolei najmniejszy jej udział odnotowano w województwach: lubuskim i świętokrzyskim (po 0,4%) oraz warmińsko-mazurskim (0,9%).

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



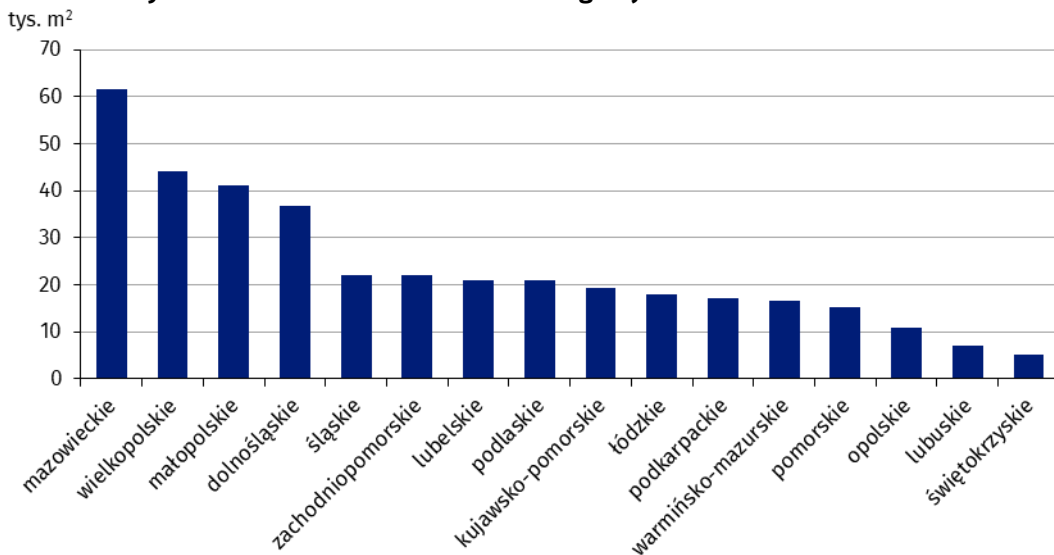
Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania na terenie województw: wielkopolskiego, mazowieckiego, dolnośląskiego i lubuskiego stanowiła prawie 54% ogółu oddanej powierzchni w kraju

Na województwa: małopolskie, dolnośląskie i śląskie przypadło 58,6% powierzchni użytkowej budynków biurowych przekazanych do użytkowania w Polsce

Budynki handlowo-usługowe

W omawianym okresie oddano do eksploatacji 596 nowych budynków handlowo-usługowych (mniej o 1,7% r/r). Łączna powierzchnia użytkowa budynków tego typu wyniosła 378,9 tys. m², co oznaczało spadek o 7,4% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Województwami, na terenie których odnotowano największą nowo wybudowaną powierzchnię handlowo-usługową, były: mazowieckie (16,3% udziału w kraju), wielkopolskie (11,7%) i małopolskie (10,8%). Najmniejszą powierzchnię oddano do użytkowania w województwach: świętokrzyskim (1,4%), lubuskim (1,9%) i opolskim (2,8%).

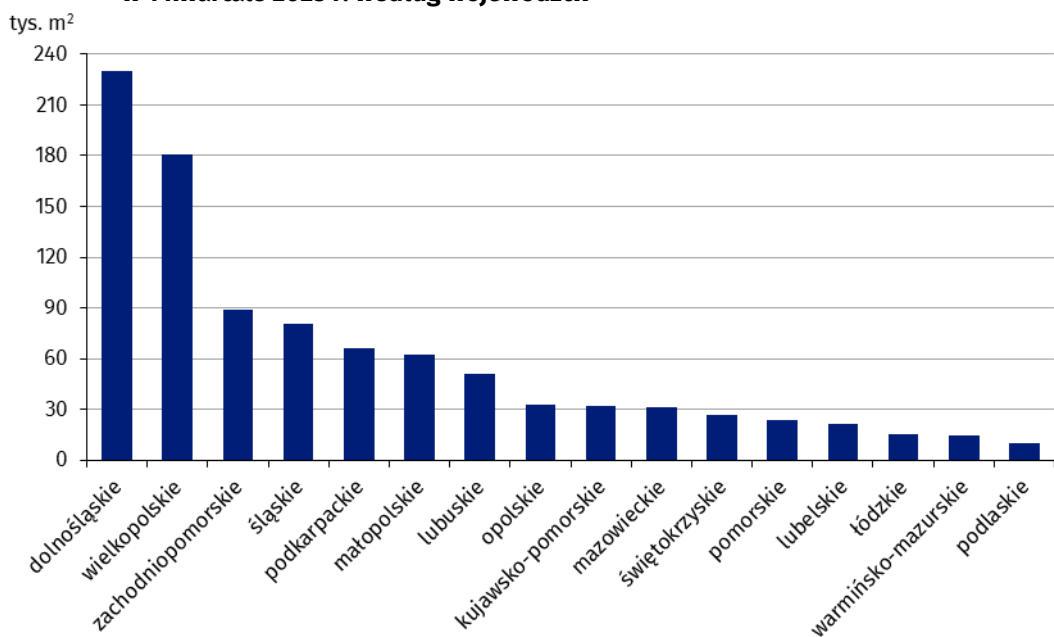
Wykres 4. Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych oddanych do użytkowania w 1 kwartale 2023 r. według województw



Budynki przemysłowe

W 1 kwartale 2023 r. oddano do użytkowania 270 nowych budynków przemysłowych (wzrost o 17,9% w porównaniu z 1 kwartałem 2022 r.). Ich łączna powierzchnia użytkowa wyniosła 965,6 tys. m² i była większa o 10,8% niż rok wcześniej. Największy udział w powierzchni budynków przemysłowych posiadały województwa: dolnośląskie (23,8%) i wielkopolskie (18,7%), a najmniejszy: podlaskie (1,1%), warmińsko-mazurskie (1,5%) i łódzkie (1,6%).

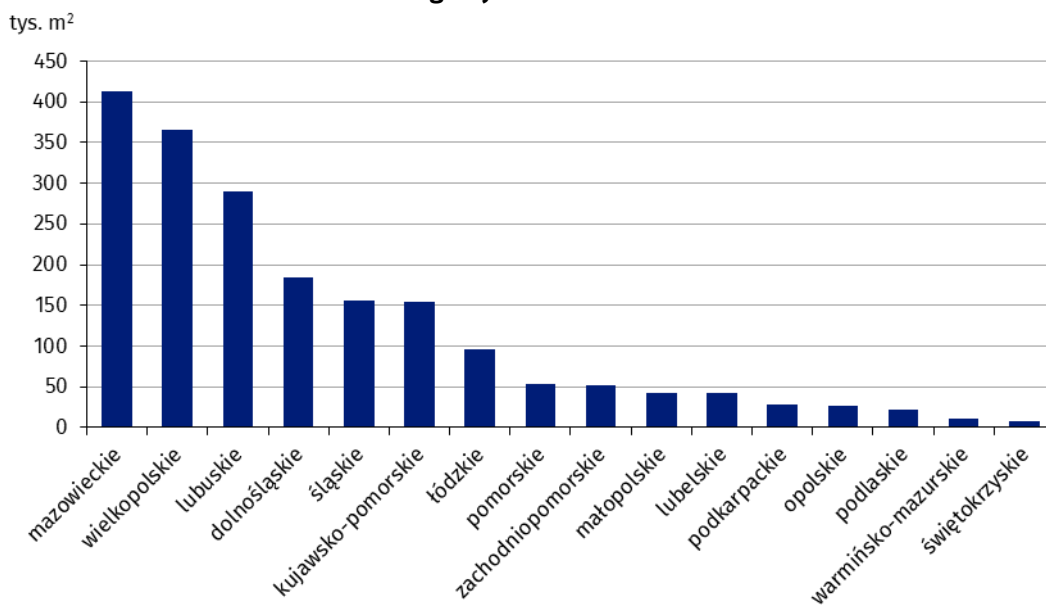
Wykres 5. Powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych oddanych do użytkowania w 1 kwartale 2023 r. według województw



Budynki magazynowe⁶

W analizowanym okresie przekazano do użytkowania 643 nowe budynki magazynowe (o 1,1% mniej niż przed rokiem). Łączna powierzchnia użytkowa tego rodzaju budynków wzrosła względem poprzedniego roku o 30,8% i wyniosła 1,9 mln m², osiągając największą wartość w województwach: mazowieckim (21,2% udziału w kraju), wielkopolskim (18,8%) i lubuskim (14,9%). Najmniejszą powierzchnię odnotowano w świętokrzyskim (0,4%), warmińsko-mazurskim (0,5%) oraz podlaskim (1,1%).

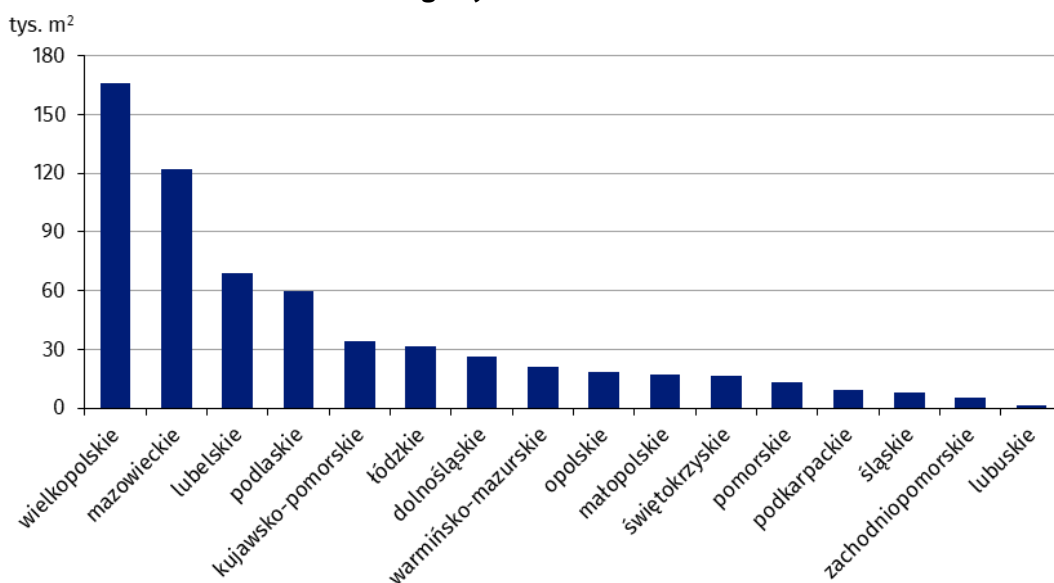
Wykres 6. Powierzchnia użytkowa budynków magazynowych oddanych do użytkowania w 1 kwartale 2023 r. według województw



Budynki gospodarstw rolnych

W 1 kwartale 2023 r. wybudowano 1,6 tys. nowych budynków gospodarstw rolnych – o 4,7% mniej niż rok wcześniej. Łączna powierzchnia użytkowa tego typu budynków wyniosła 619,0 tys. m² (spadek o 10,2% r/r). Największym udziałem powierzchni w wartości ogólnopolskiej cechowały się województwa: wielkopolskie (26,8%), mazowieckie (19,7%) i lubelskie (11,2%), najmniejszym – lubuskie (0,3%), zachodniopomorskie (0,9%) i śląskie (1,2%).

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

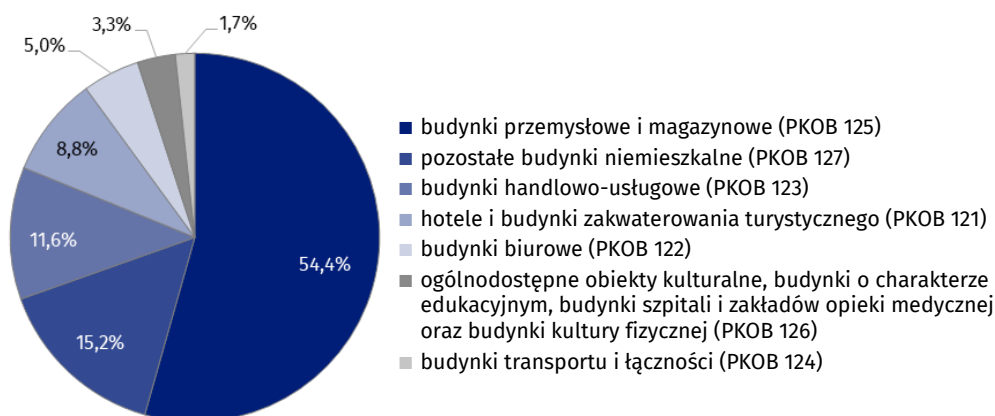


⁶ Pełna nazwa klasy PKOB brzmi: Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe.

Pozwolenia na budowę nowych budynków niemieszkalnych

W pierwszym kwartale 2023 r. wydano **pozwolenia na budowę** 6,8 tys. nowych budynków niemieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4,7 mln m². Ponad połowa z nich (53,9%) powstała na obszarach objętych MPZP. W porównaniu z rokiem poprzednim odnotowano spadek liczby planowanych do wybudowania budynków (o 5,0%) przy równoczesnym wzroście ich powierzchni (o 9,3%). Zwiększenie powierzchni użytkowej zaobserwowano w przypadku: budynków biurowych (o 133,3%), hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (o 76,0%) oraz budynków przemysłowych i magazynowych (o 11,3%). Spadki dotyczyły: ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (o 34,0%), budynków transportu i łączności (o 15,5%), budynków handlowo-usługowych (o 8,0%) oraz pozostałych budynków niemieszkalnych (o 3,7%). W strukturze powierzchni użytkowej dominowały: budynki przemysłowe i magazynowe (54,4%), pozostałe budynki niemieszkalne (15,2%) oraz budynki handlowo-usługowe (11,6%).

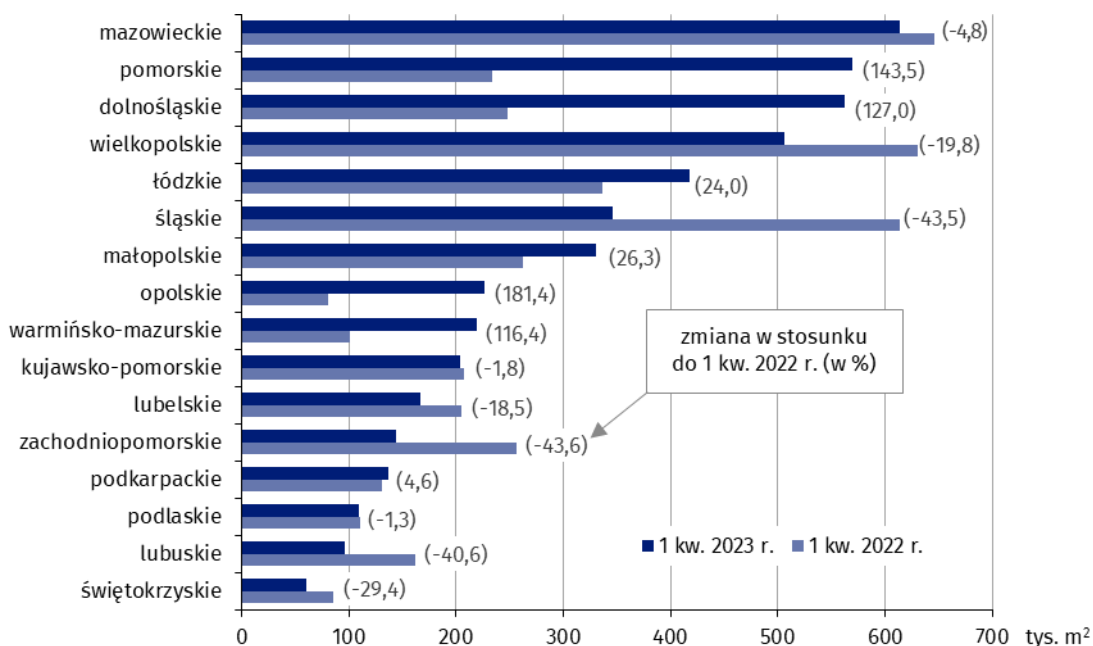
Wykres 8. Struktura powierzchni użytkowej nowych budynków niemieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia w 1 kwartale 2023 r.



Największy udział (54,4%) w powierzchni użytkowej nowych budynków niemieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia, miały budynki przemysłowe i magazynowe

Według wydanych pozwoleń, największą powierzchnię nowych budynków niemieszkalnych planuje się wybudować w województwach: mazowieckim (614,2 tys. m²), pomorskim (569,3 tys. m²), dolnośląskim (562,6 tys. m²), wielkopolskim (505,6 tys. m²) oraz łódzkim (417,7 tys. m²). Łączny udział wymienionych województw w ogóle przewidzianej do wybudowania powierzchni wyniósł 56,7%. Najmniejszy wkład do wartości krajowej zaobserwowano w: świętokrzyskim (60,4 tys. m²), lubuskim (96,1 tys. m²), podlaskim (109,4 tys. m²) oraz podkarpackim (136,6 tys. m²). Największy wzrost planowanej powierzchni w odniesieniu do roku poprzedniego cechował województwo opolskie (o 181,4%), a także: pomorskie (o 143,5%), dolnośląskie (o 127,0%) i warmińsko-mazurskie (o 116,4%).

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



W rozpatrywanym okresie wydano 10,1 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 kwartału 2022 r. odnotowano spadek o 7,4% 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 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

[Dziedzinowa Baza Wiedzy Budownictwo](#)

[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](#)