

# Budownictwo w 2023 r.

11.03.2024 r.


**92,8**

Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania

W 2023 r. odnotowano spadek liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania. Spadła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

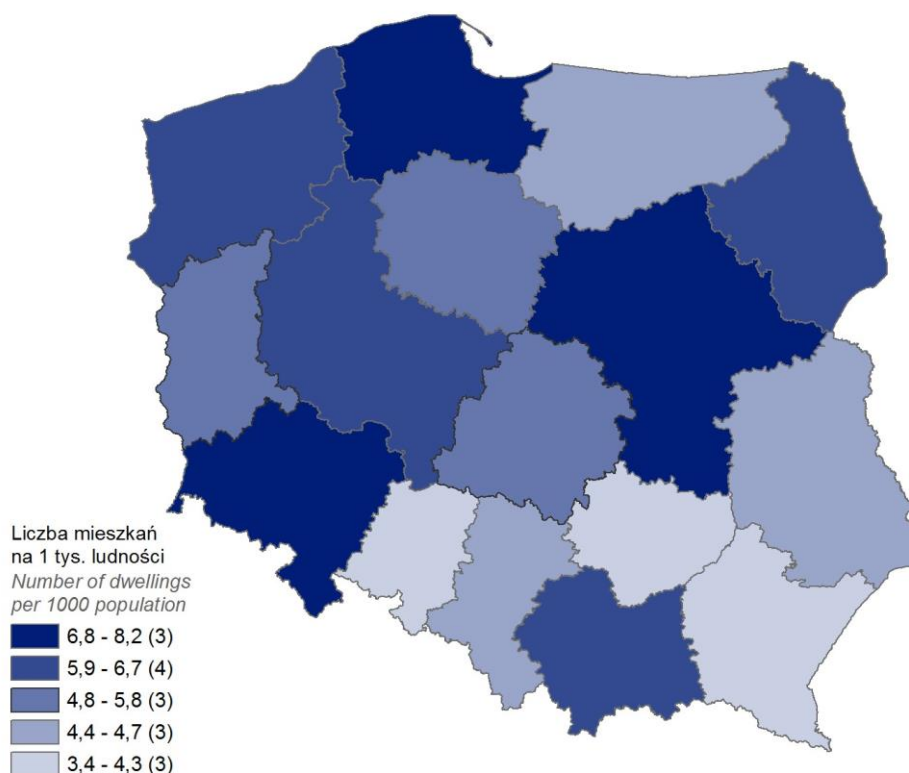
## Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego<sup>1</sup>

W 2023 r. oddano do użytkowania 221,3 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 19,9 mln m<sup>2</sup> oraz liczbie izb równej 838,7 tys. W porównaniu z rokiem poprzednim odnotowano spadki: liczby mieszkań – o 17,2 tys. (7,2%), powierzchni użytkowej mieszkań – o 2,1 mln m<sup>2</sup> (9,7%) oraz liczby izb – o 88,9 tys. (9,6%).

**Przeciętna powierzchnia użytkowa** nowo oddanego mieszkania wyniosła 89,9 m<sup>2</sup> (wobec 92,3 m<sup>2</sup> w 2022 r.). Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych przyjęła wartość 130,4 m<sup>2</sup>, natomiast w budynkach wielorodzinnych – 51,9 m<sup>2</sup>.

Dane w ujęciu bezwzględny dla poszczególnych województw wskazują, że najwięcej nowych mieszkań wybudowano w: mazowieckim (19,7% wartości krajowej), wielkopolskim (10,2%) i małopolskim (9,7%). Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego, wyrażony liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności<sup>2</sup>, wyniósł dla Polski 5,9. Największe jego wartości odnotowano w województwach: pomorskim (8,2) i mazowieckim (7,9), a najmniejsze w opolskim (3,4) i świętokrzyskim (3,7).

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



<sup>1</sup> Dane wstępne, mogą ulec zmianie.

<sup>2</sup> Liczba ludności – stan na 30.06.2023 r.

W 2023 r. liczba i powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania spadła odpowiednio o 7,2% i 9,7% względem poprzedniego roku

W roku 2023 deweloperzy wybudowali 62,2% wszystkich nowo oddanych mieszkań, a inwestorzy indywidualni – 35,9%. W porównaniu z 2022 r. udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem wzrósł o 1,8 p. proc., a wybudowanych przez inwestorów indywidualnych spadł o 2,1 p. proc.

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

Formy budownictwa a – w liczbach bezwzględnych b – 2022 = 100	Mieszkania	Izby		Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>		
		ogółem	przeciętnie na 1 mieszkanie	ogółem	przeciętna 1 mieszkania	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>a</b>	<b>221 282</b>	<b>838 660</b>	<b>3,8</b>	<b>19 886 805</b>	<b>89,9</b>
	<b>b</b>	<b>92,8</b>	<b>90,4</b>	<b>97,4</b>	<b>90,3</b>	<b>97,4</b>
Indywidualne	a	79 417	428 126	5,4	11 239 190	141,5
	b	87,5	87,0	100,0	87,5	100,0
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	a	137 617	399 740	2,9	8 438 641	61,3
	b	95,6	94,0	96,7	93,9	98,2
w tym na wynajem <sup>3</sup>	a	2 238	.	.	117 772	52,6
	b	111,3	.	.	108,1	97,0
Spółdzielcze	a	975	2 788	2,9	53 089	54,5
	b	64,4	67,9	107,4	65,2	101,3
Komunalne	a	1 232	2 750	2,2	53 930	43,8
	b	195,9	186,1	95,7	192,8	98,4
Społeczne czynszowe	a	1 985	5 044	2,5	98 199	49,5
	b	123,6	113,2	89,3	125,0	101,2
Zakładowe	a	56	212	3,8	3 756	67,1
	b	151,4	154,7	102,7	112,1	74,1

Mieszkania z przeznaczeniem na własne potrzeby odznaczały się największym udziałem na terenie województw: podkarpackiego, świętokrzyskiego i lubuskiego (odpowiednio: 61,2%, 60,8% i 49,5%). Z kolei w województwach: mazowieckim, pomorskim i dolnośląskim odnotowano największe odsetki budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem – odpowiednio: 71,9%, 71,6% i 67,8%.

**Wodociąg z sieci** posiadało 94,4%, a **kanalizację z odprowadzeniem do sieci** 79,8% mieszkań oddanych do użytkowania (pozostałe były podłączone do lokalnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej). W gaz z sieci wyposażonych było 35,1% mieszkań, natomiast w ciepłą wodę dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni lub kotłowni osiedlowej – 37,3%. Do centralnej sieci grzewczej podłączonych było 37,5% mieszkań, a pozostałe posiadały indywidualne centralne ogrzewanie (z tego w kotły/piece na paliwo gazowe wyposażonych było 37,3%, a na paliwo stałe – 11,2%; dla 14,0% zastosowano pozostałe rodzaje ogrzewania).

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

W 2023 r. oddano do użytkowania 98,8 tys. **nowych budynków mieszkalnych**<sup>4</sup>, tj. o 12,4% mniej w porównaniu do roku poprzedniego. Budynki jednorodzinne stanowiły 97,3% wszystkich budynków przekazanych do eksploatacji, przy czym to w budynkach wielorodzinnych ulokowano więcej niż połowę mieszkań.

Tradycyjną udoskonaloną **technologię wnoszenia** zastosowano przy budowie 98,3% nowych budynków mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę **liczbę kondygnacji**, najczęściej wybudowano budynków dwukondygnacyjnych (63,2%) i jednokondygnacyjnych (31,7%), w których znalazło się odpowiednio 32,8% i 14,7% ogółu przekazanych do użytkowania mieszkań. Z kolei w budynkach o trzech i więcej kondygnacjach (5,1% nowych budynków) usytuowanych zostało 52,5% mieszkań.

**Tablica 2. Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania w 2023 r. według rodzajów budynków i technologii wnoszenia**

Wyszczególnienie	Budynki	Mieszkania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Przeciętny czas trwania budowy w miesiącach
<b>OGÓŁEM</b>	<b>98 798</b>	<b>218 244</b>	<b>90,0</b>	<b>43,0</b>
<b>Rodzaj budynku</b>				
Jednorodzinny	96 170	105 566	130,7	51,3
Wielorodzinny	2 628	112 678	51,8	25,0
<b>Technologia wnoszenia</b>				
Tradycyjna udoskonalona	97 139	194 344	94,3	44,4
Monolityczna	314	20 590	51,8	25,5
Wielkopłykowa	24	1 490	51,4	20,9
Wielkoblokowa	13	459	59,8	21,7
Konstrukcji drewnianych	1303	1 356	102,1	34,0
Inne	5	5	123,0	8,8

**Przeciętny czas trwania budowy** nowego budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania) w 2023 r. wyniósł 43 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 2023 r. **rozpoczęto budowę** 189,1 tys. mieszkań, tj. o 11,2 tys. (5,6%) mniej niż rok wcześniej. Mieszkania realizowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem stanowiły 60,6% ogółu, zaś mieszkania w budownictwie indywidualnym – 36,8%. Pozostałe zanotowano w spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej formie budownictwa.

W omawianym okresie wydano **pozwolenia na budowę** lub dokonano zgłoszeń z projektem budowlanym (łącznie z uproszczoną procedurą dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych) budowy 241,7 tys. mieszkań, tj. 56,7 tys. (19,0%) mniej niż przed rokiem.

<sup>4</sup> 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 2023 r. spadła o 12,4% r/r

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia, spadła odpowiednio o 5,6% i 19,0% r/r

W **nowych budynkach mieszkalnych** planowana jest budowa 97,7% mieszkań (tj. 236,1 tys.). Z tego na budynki wielorodzinne (3,1% ogółu) przypadać będzie 55,2% lokali mieszkalnych. Przewidywana średnia powierzchnia mieszkań w budynkach jednorodzinnych wynosi 127,1 m<sup>2</sup>, zaś w wielorodzinnych - 52,4 m<sup>2</sup>. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) był podstawą wydania pozwolenia na budowę dla 59,4% tych budynków.

W nowych budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania oraz w rozbudowywanych i przebudowywanych budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych powstanie ponad 5,5 tys. mieszkań.

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

Wyszczególnienie	Pozwolenia i zgłoszenia z projektem budowlanym <sup>5</sup>	Budynki <sup>5</sup>	Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	
				ogółem	przeciętna 1 mieszkania
<b>OGÓŁEM</b>	<b>77 956</b>	<b>97 047</b>	<b>236 146</b>	<b>20 261 682</b>	<b>85,8</b>
Jednorodzinne	76 139	94 013	105 698	13 429 106	127,1
Wielorodzinne	1 817	3 034	130 448	6 832 576	52,4

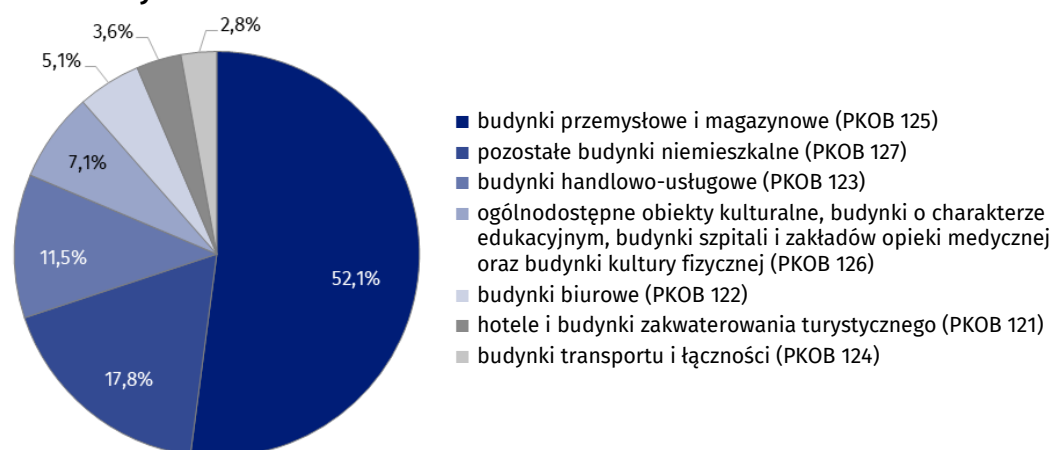
Biorąc pod uwagę strukturę liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, według form budownictwa, największe udziały odnotowano dla budownictwa na sprzedaż lub wynajem (67,0%) oraz indywidualnego (29,9%). Pozostałe mieszkania będą realizowane w spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej formie budownictwa.

### Efekty rzeczowe budownictwa niemieszkalnego

W 2023 r. przekazano do eksploatacji 21,0 tys. nowych budynków niemieszkalnych oraz rozbudowano 2,3 tys. (odpowiednio o 7,3% mniej i 0,7% więcej niż w roku poprzednim). Łączna powierzchnia użytkowa nowych i rozbudowanych budynków niemieszkalnych wyniosła 15,4 mln m<sup>2</sup> - o 3,3% mniej r/r. W strukturze oddanej powierzchni przeważały budynki przemysłowe i magazynowe (52,1%). Znaczącymi udziałami odznaczały się także pozostałe budynki niemieszkalne (17,8%) oraz budynki handlowo-usługowe (11,5%).

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

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



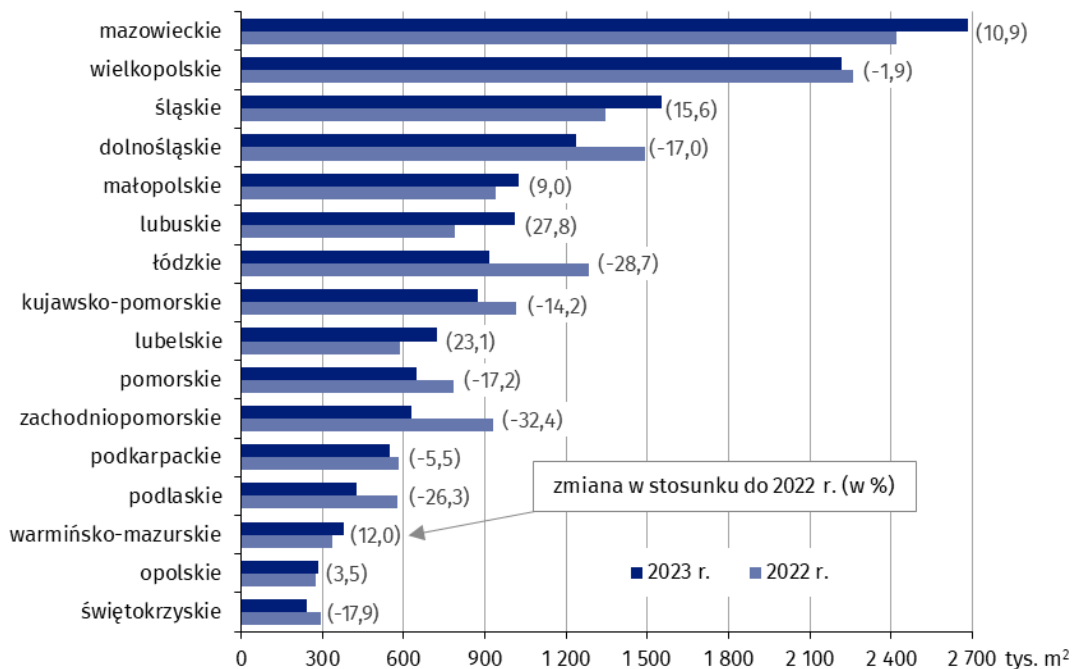
Wzrost w stosunku do 2022 r. oddanej do użytkowania powierzchni odnotowano dla następujących grup: ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki szpitali, edukacyjne i kultury fizycznej (o 20,4%), pozostałe budynki niemieszkalne (o 10,0%) oraz budynki transportu i łączności (o 6,7%). Największą **powierzchnią użytkową budynków niemieszkalnych** w omawianym okresie oddano w województwach: mazowieckim (2,7 mln m<sup>2</sup>), wielkopolskim (2,2 mln m<sup>2</sup>) i śląskim

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

<sup>5</sup> Dane prezentowane są łącznie z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi nieprzystosowanymi do stałego zamieszkania.

(1,6 mln m<sup>2</sup>), najmniejszą zaś w: świętokrzyskim (242,2 tys. m<sup>2</sup>), opolskim (286,3 tys. m<sup>2</sup>) i warmińsko-mazurskim (378,6 tys. m<sup>2</sup>). Największy wzrost powierzchni r/r odnotowano w województwach: lubuskim (o 27,8%), lubelskim (o 23,1%) i śląskim (o 15,6%).

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



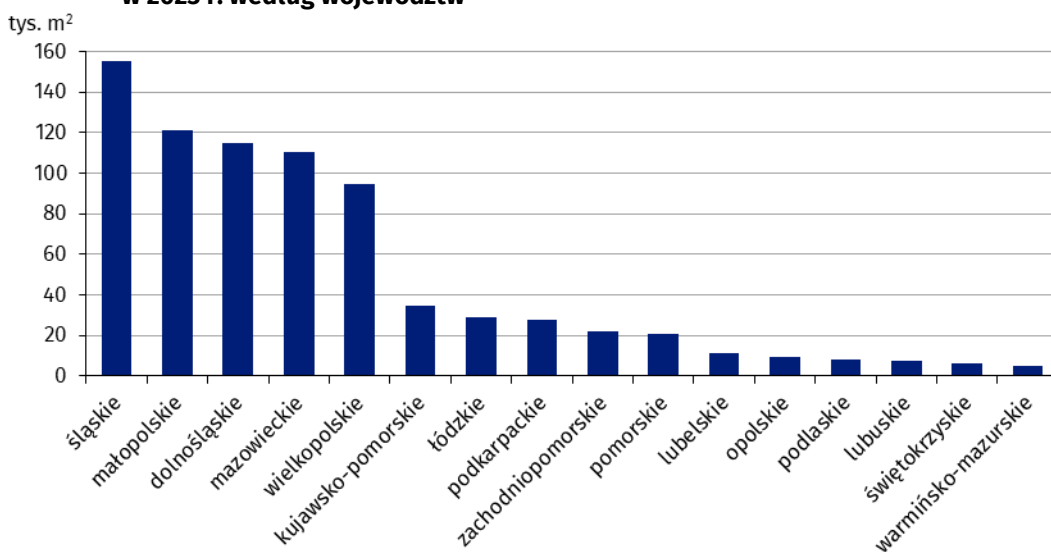
Budynki niemieszkalne stanowią niejednorodną kategorię obiektów budowlanych. W celu uzupełnienia ogólnego opisu, poniżej przedstawiono krótką charakterystykę wybranych grup i klas budynków wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych.

### Budynki biurowe

W 2023 r. oddano do użytkowania 497 nowych budynków biurowych, co oznaczało spadek o 4,1% względem roku 2022. Łączna powierzchnia użytkowa charakteryzowanych budynków wyniosła 779,1 tys. m<sup>2</sup> (spadek o 3,3%), z czego najwięcej przypadło na województwa: śląskie (19,9% wartości krajowej), małopolskie (15,5%), dolnośląskie (14,8%), mazowieckie (14,2%) oraz wielkopolskie (12,2%). Z kolei najmniejszy jej udział odnotowano w województwach: warmińsko-mazurskim (0,6%), świętokrzyskim (0,8%) i lubuskim (1,0%).

Łącznie ponad 76% powierzchni użytkowej budynków biurowych przekazanych do eksploatacji w Polsce przypadło na województwa: śląskie, małopolskie, dolnośląskie, mazowieckie i wielkopolskie

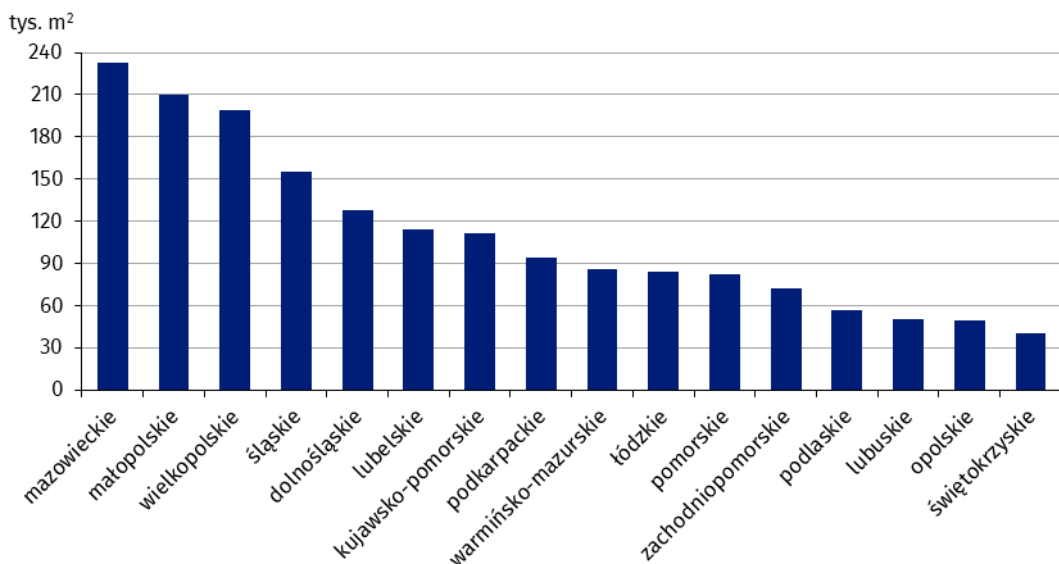
**Wykres 3. Powierzchnia użytkowa budynków biurowych oddanych do użytkowania w 2023 r. według województw**



## Budynki handlowo-usługowe

W omawianym okresie oddano do eksploatacji 2,4 tys. nowych budynków handlowo-usługowych (mniej o 8,0% r/r). Powierzchnia użytkowa budynków tego typu wyniosła 1,8 mln m<sup>2</sup>, co oznaczało spadek o 6,3% w porównaniu do 2022 r. Województwami, w przypadku których odnotowano największą powierzchnię handlowo-usługową, były: mazowieckie (13,2% udziału w kraju), małopolskie (11,9%) i wielkopolskie (11,2%). Najmniejszą powierzchnię oddano do użytkowania w województwach: świętokrzyskim (2,3%), opolskim (2,8%) i lubuskim (2,9%).

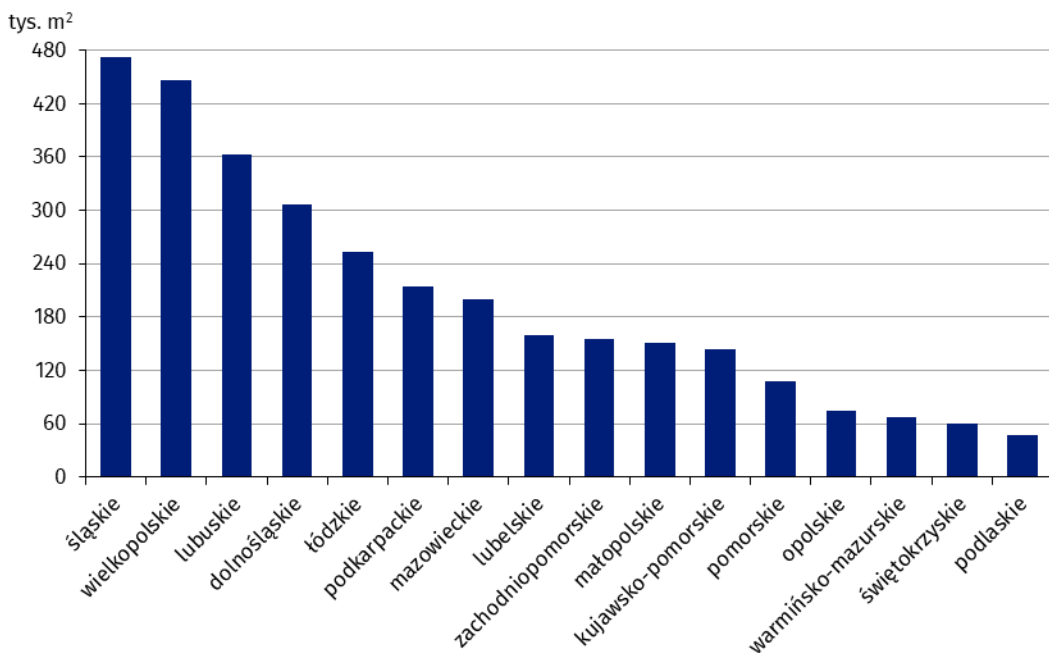
**Wykres 4. Powierzchnia użytkowa budynków handlowo-usługowych oddanych do użytkowania w 2023 r. według województw**



## Budynki przemysłowe

W 2023 r. przekazano do użytkowania 979 nowych budynków przemysłowych (wzrost o 1,3% względem 2022 r.). Ich łączna powierzchnia wyniosła 3,2 mln m<sup>2</sup> i była mniejsza o 4,9% r/r. Największy udział w powierzchni budynków przemysłowych posiadały województwa: śląskie (14,7%), wielkopolskie (13,8%) i lubuskie (11,2%), a najmniejszy: podlaskie (1,5%), świętokrzyskie (1,9%), warmińsko-mazurskie (2,1%) i opolskie (2,3%).

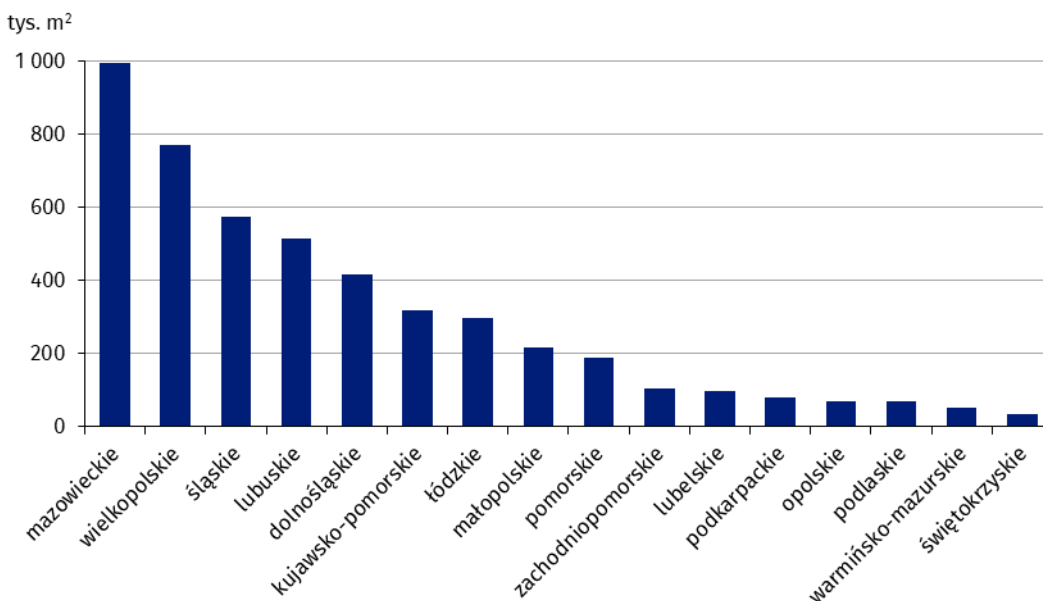
**Wykres 5. Powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych oddanych do użytkowania w 2023 r. według województw**



## Budynki magazynowe<sup>6</sup>

W analizowanym okresie oddano 2,2 tys. nowych budynków magazynowych (o 6,7% mniej r/r). Łączna powierzchnia użytkowa tego rodzaju budynków spadła względem poprzedniego roku o 11,9% i wyniosła 4,8 mln m<sup>2</sup>, osiągając największą wartość w województwach: mazowieckim (20,7% udziału w kraju) i wielkopolskim (16,0%). Najmniejszą powierzchnię odnotowano w: świętokrzyskim (0,7%) i warmińsko-mazurskim (1,1%).

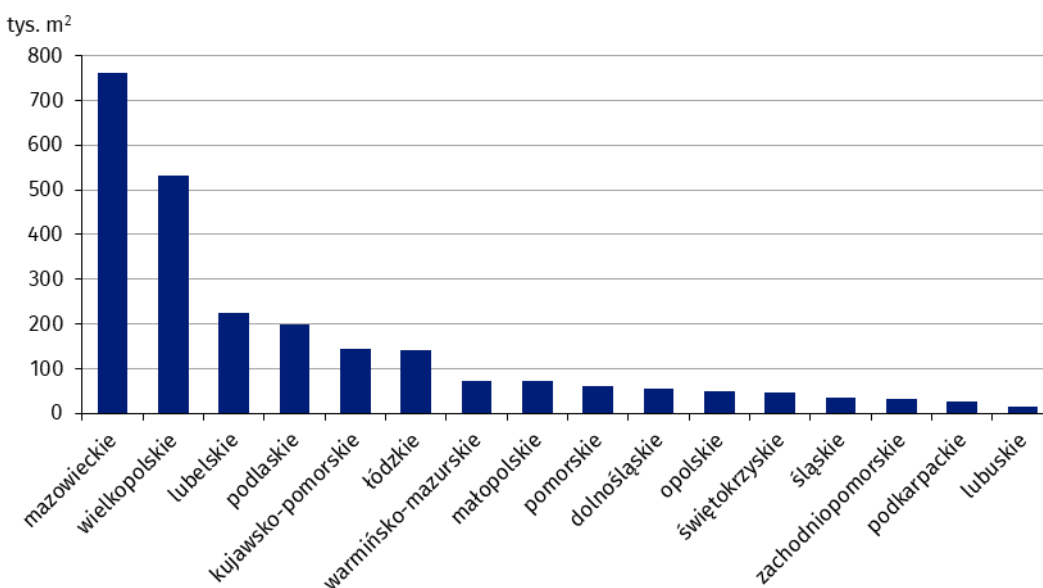
**Wykres 6. Powierzchnia użytkowa budynków magazynowych oddanych do użytkowania w 2023 r. według województw**



## Budynki gospodarstw rolnych

W roku 2023 wybudowano 5,7 tys. nowych budynków gospodarstw rolnych – o 10,6% mniej niż rok wcześniej. Łączna powierzchnia użytkowa tego typu budynków wyniosła 2,5 mln m<sup>2</sup> (wzrost o 8,5% r/r). Największym udziałem powierzchni w wartości ogólnopolskiej cechowały się województwa: mazowieckie (30,8%) i wielkopolskie (21,6%), najmniejszym: lubuskie (0,6%), podkarpackie (1,0%), zachodniopomorskie (1,3%) oraz śląskie (1,4%).

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



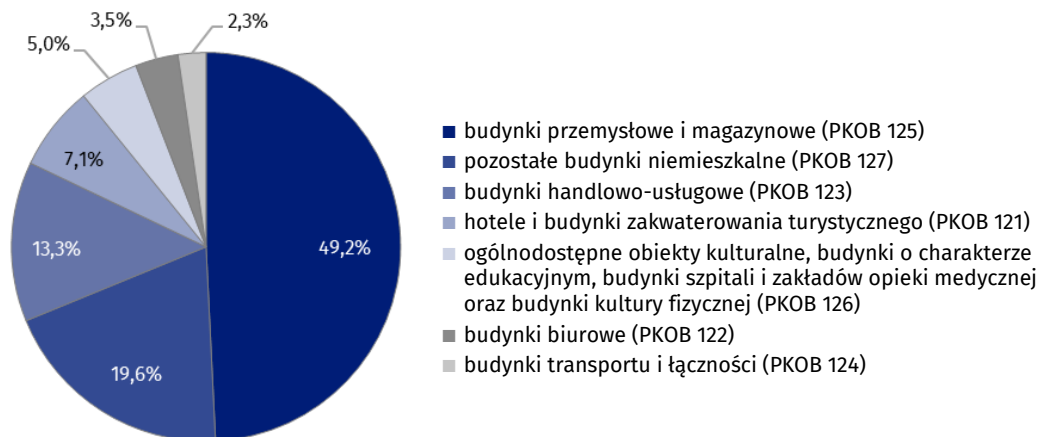
<sup>6</sup> Pełna nazwa klasy PKOB brzmi: Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe.



## Pozwolenia na budowę nowych budynków niemieszkalnych

W 2023 r. wydano **pozwolenia na budowę** 29,5 tys. nowych budynków niemieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 17,4 mln m<sup>2</sup>, co oznaczało spadek odpowiednio o 4,5% i 14,8% r/r. Na obszarach objętych MPZP zostanie wybudowanych 53,5% tych budynków. W strukturze powierzchni użytkowej dominowały: budynki przemysłowe i magazynowe (49,2%), pozostałe budynki niemieszkalne (19,6%) oraz budynki handlowo-usługowe (13,3%).

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

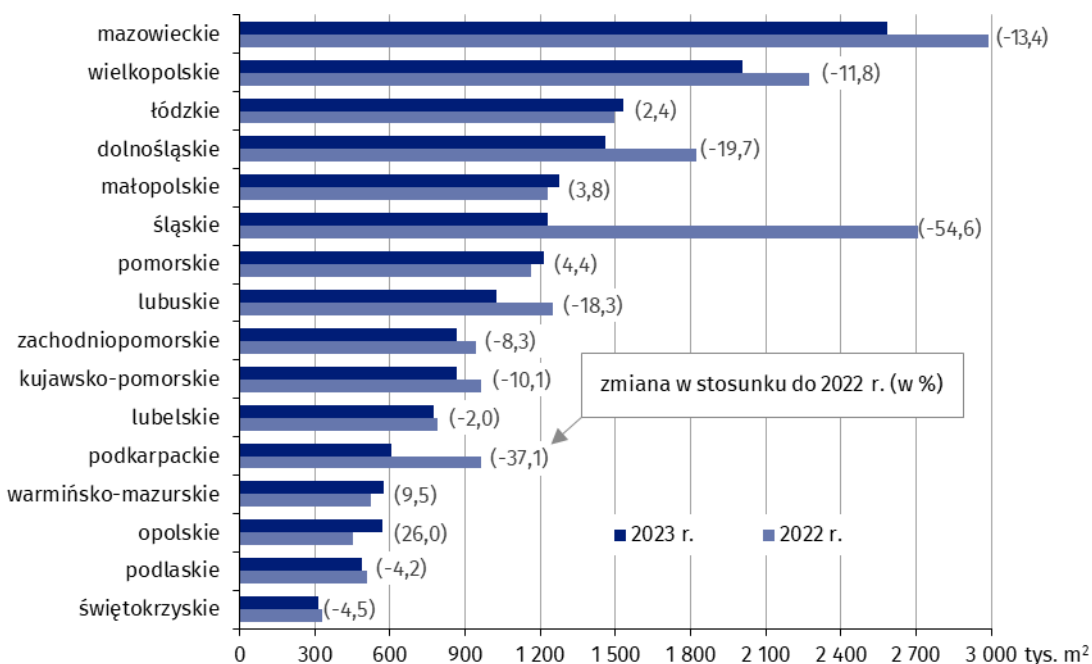


Największy udział (49,2%) w powierzchni użytkowej nowych budynków niemieszkalnych, na których budowę wydano pozwolenia, miały budynki przemysłowe i magazynowe

Zwiększenie powierzchni użytkowej względem 2022 r. zaobserwowano w przypadku: pozostałych budynków niemieszkalnych (o 12,8%), budynków transportu i łączności (o 4,5%) oraz hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego (o 4,4%). Spadki dotyczyły: budynków przemysłowych i magazynowych (o 24,4%), budynków biurowych (o 19,0%), budynków handlowo-usługowych (o 16,1%) oraz ogólnodostępnych obiektów kulturalnych, budynków o charakterze edukacyjnym, budynków szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynków kultury fizycznej (o 13,0%).

Według wydanych pozwoleń, największa powierzchnia nowych budynków niemieszkalnych powstanie w województwach: mazowieckim (2,6 mln m<sup>2</sup>), wielkopolskim (2,0 mln m<sup>2</sup>), łódzkim i dolnośląskim (po 1,5 mln m<sup>2</sup>) oraz małopolskim (1,3 mln m<sup>2</sup>). Łączny wkład wymienionych województw do powierzchni ogólnokrajowej wyniósł 51,0%. Najmniejszy udział odnotowano w przypadku: świętokrzyskiego (315,4 tys. m<sup>2</sup>), podlaskiego (488,2 tys. m<sup>2</sup>), a także opolskiego (569,6 tys. m<sup>2</sup>). Największy wzrost planowanej powierzchni r/r cechował województwo opolskie (o 26,0%), warmińsko-mazurskie (o 9,5%) i pomorskie (o 4,4%).

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





W rozpatrywanym okresie wydano 41,7 tys. pozwoleń na budowę lub dokonano zgłoszeń z projektem budowlanym budowy nowych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, z czego 53,7% na podstawie MPZP. W stosunku do 2022 r. odnotowano spadek o 10,6% 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

Rozpowszechnianie:  
**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](mailto:obslugaprasowa@stat.gov.pl)**



[www.stat.gov.pl](http://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](#)

[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](#)