



**CENTRUM
POLITYK
PUBLICZNYCH**

Wybrane dane dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej województwa małopolskiego

Zasoby i rynek mieszkaniowy województwa małopolskiego

Paweł Hałat

Kraków, czerwiec 2024



**UNIWERSYTET
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE**



Spis treści

Komentarz do danych.....	3
Zasoby mieszkaniowe województwa małopolskiego.....	4
Zasoby mieszkaniowe w powiatach	7
Ruch budowlany – mieszkania oddane do użytkowania.....	10
Ruch budowlany w powiatach	11
Rynek mieszkań – sprzedaż mieszkań i ceny transakcyjne	12
Rynek mieszkaniowy w powiatach.....	13

Komentarz do danych

Zasób mieszkaniowy województwa stanowi ponad 1,3 mln mieszkań o powierzchni 108 mln m². W ciągu dekady liczba mieszkań wzrosła o 20%, a powierzchnia mieszkań o 25% (Wykres 1). Największy przyrost liczby mieszkań (zarówno względny jak i w liczbach bezwzględnych) dotyczył Krakowa i powiatów sąsiednich (Rysunek 1). Nieznacznie natomiast zmieniła się liczba mieszkań w pozostałych miastach na prawach powiatu (Tarnów, Nowy Sącz) oraz w północnej i zachodniej części regionu.

Pomimo ogromnego wzrostu wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców jest nadal gorszy niż przeciętny dla kraju. Natomiast metraż mieszkania przypadający na jedną osobę w ostatnich latach zrównał się z przeciętną krajową (Wykres 2). Pod względem liczby mieszkańców per capita zdecydowanie przeważa Kraków – gdzie nastąpiła także największa zmiana wskaźnika. Wskaźnik zaopatrzenia w mieszkania poprawił się we wszystkich powiatach, jednak na jego zmiany poza ruchem budowlanym w niektórych powiatach wpływ ma także zmniejszenie liczby mieszkańców (Rysunek 2).

Małopolska na tle kraju odznacza się korzystną strukturą wiekową zasobu. Ponad 40% zasobu mieszkaniowego w regionie to mieszkania w budynkach nowych – wybudowanych po 1989 r., a jedynie niecałe 9% mieszkań znajduje się w budynkach przedwojennych (Wykres 3).

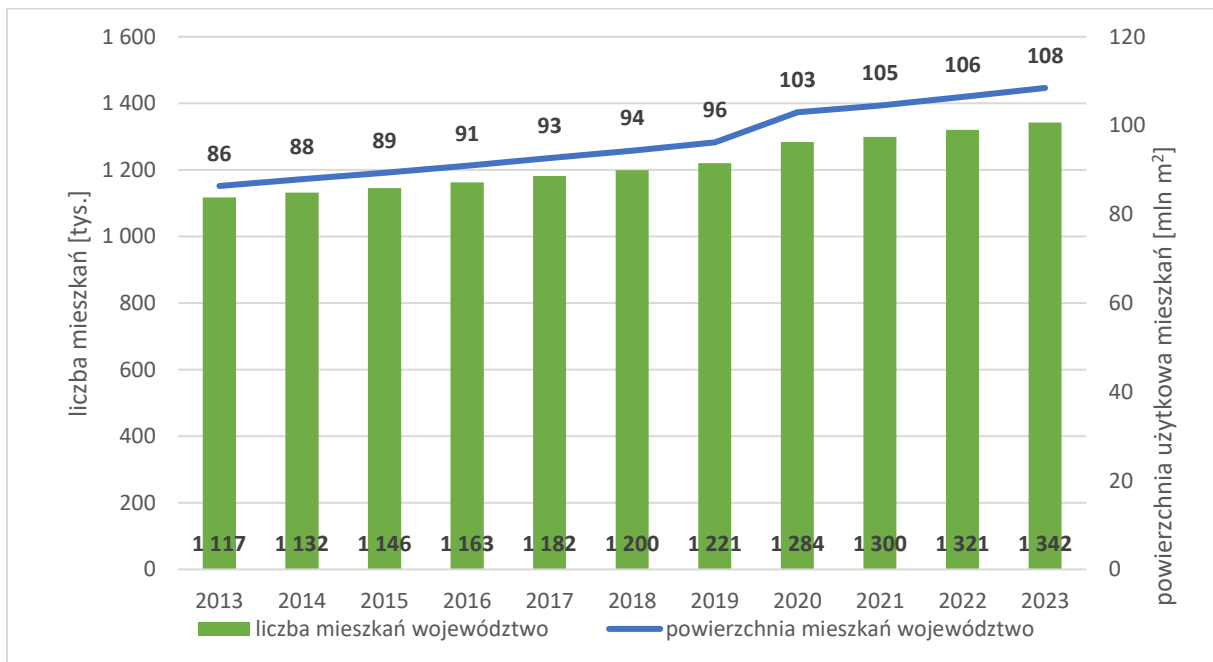
W ostatnich 20 latach znacznie poprawił się standard mieszkań pod względem zaopatrzenia w podstawowe instalacje sanitarne i centralne ogrzewanie (Wykres 4). Pomimo poprawy gorsza jest jednak sytuacja na wsi – ok. 8% mieszkań na wsi wciąż nie posiada łazienki. Nie dziwi zatem, że najlepiej pod względem zaopatrzenia mieszkań w podstawowe instalacje prezentują się powiaty grodzkie, a także bardziej zurbanizowane powiaty na zachodniej województwa. Największy udział mieszkań bez instalacji (pow. 10%) cechuje powiaty miechowski, dąbrowski i brzeski (Rysunek 3).

W ostatniej dekadzie w Małopolsce oddawano corocznie co najmniej 15 tysięcy, a w ostatnich trzech latach – ponad 20 tysięcy mieszkań rocznie (Wykres 5). Powierzchnia mieszkalna oddawana rocznie przekracza w ostatnich latach 2 mln m². Łącznie w tym okresie wybudowano 210 tys. mieszkań o powierzchni 20,3 mln m².

Około połowa mieszkań oddanych do użytkowania przypada na stolicę województwa. W Krakowie, powiecie krakowskim i wielickim wybudowano łącznie 63% mieszkań w regionie. Także w Krakowie średnia liczba mieszkań oddanych rocznie na 1000 mieszkańców jest największa. Wysokie są także wskaźniki ruchu budowlanego w powiatach w otoczeniu Krakowa – nie poza dwoma wyżej wymienionymi także myślenickim i bocheńskim. Na tym tle zaskakująco niski jest ruch budowlany w nieodległym powiecie miechowskim (Rysunek 4). Poza metropolią krakowską wysoki wskaźnik liczby oddawanych mieszkań zanotowano w powiecie tatrzańskim.

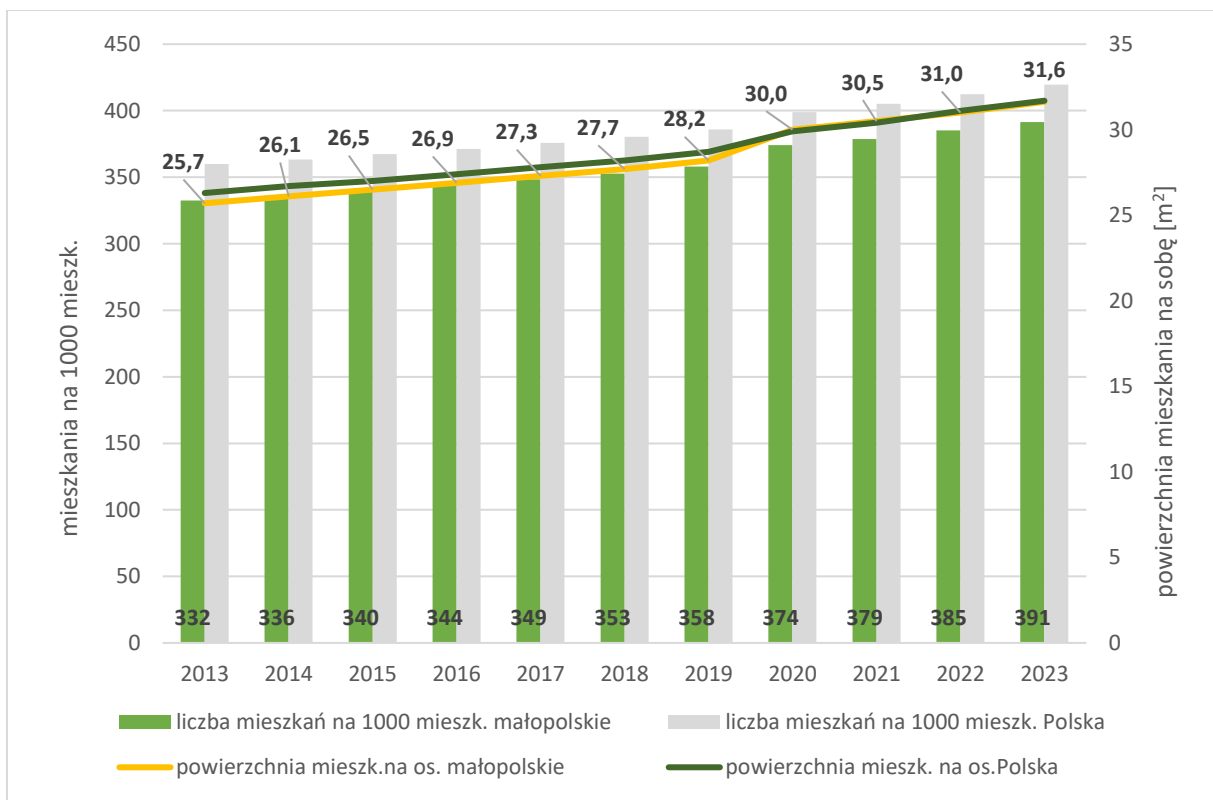
Systematycznie rosła liczba sprzedawanych mieszkań, przy czym ok. 60% sprzedanych mieszkań pochodziło z rynku pierwotnego. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Małopolsce wzrosła do 2022 r. o 63% w stosunku do 2013 r. i jest ok. 27% wyższa niż średnia dla kraju (Rysunek 5). Najwyższe średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania notowano w powiecie tatrzańskim oraz w Krakowie, natomiast najniższe w powiecie tarnowskim. W stolicy województwa ceny mieszkań wzrosły o ok. 70% w ciągu dekady, jednak największe wzrosty dotyczą zachodniej części województwa (gdzie poziom cen należał do niższych) oraz Podhala (gdzie ceny windowane są przez inwestycje w apartamenty na wynajem krótkoterminowy).

Zasoby mieszkaniowe województwa małopolskiego



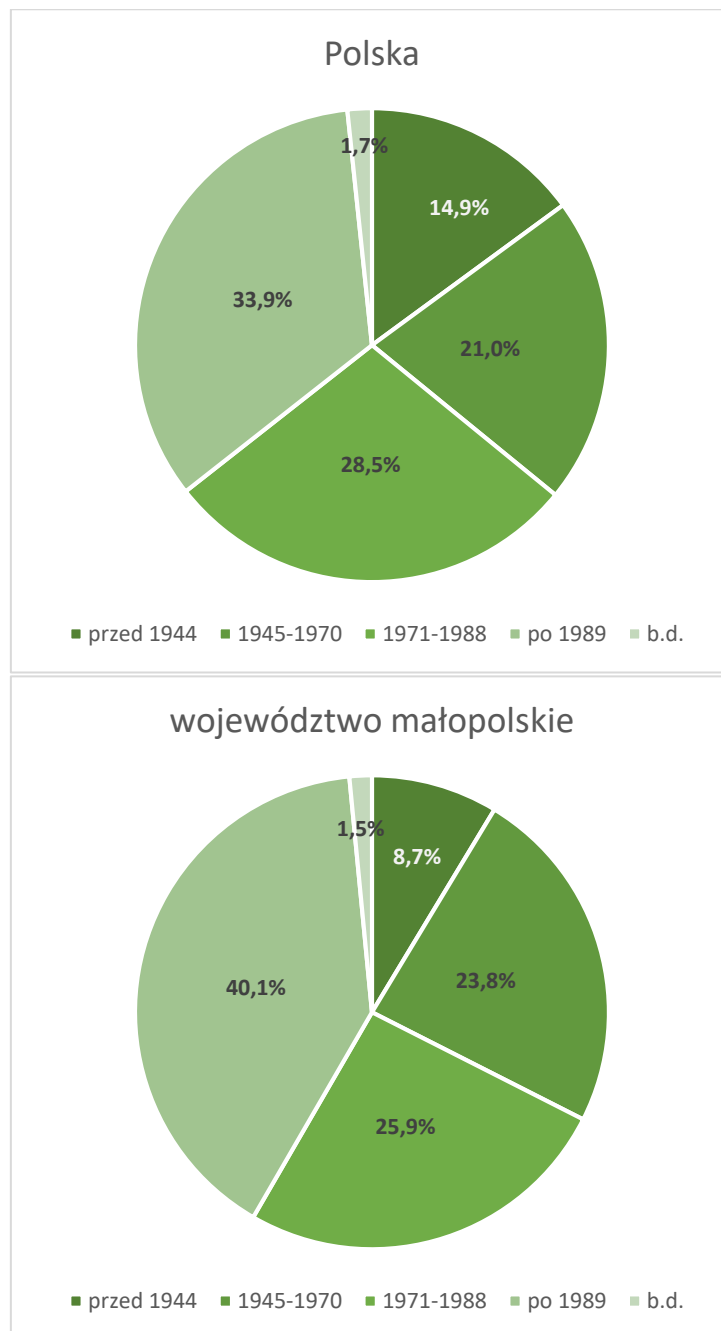
Wykres 1. Liczba mieszkań i powierzchnia użytkowa mieszkań w województwie małopolskim w latach 2013-2023

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS. Dla 2023 r. estymacja na podstawie danych o mieszkaniach oddanych do użytkowania



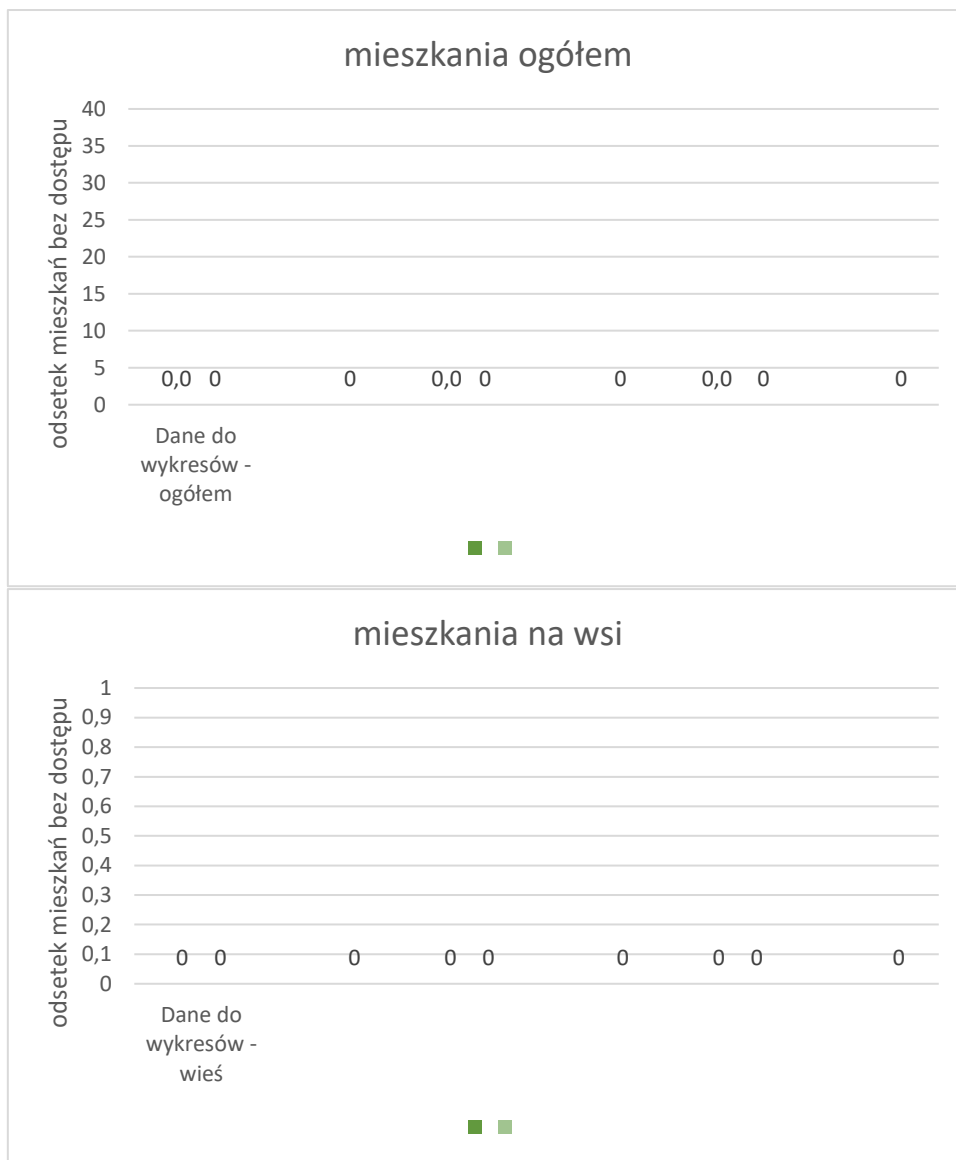
Wykres 2. Wskaźniki zasobu mieszkaniowego – Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców i powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w województwie małopolskim (na tle Polski) w latach 2013-2023

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS. Dla 2023 r. estymacja na podstawie danych o mieszkaniach oddanych do użytkowania oraz Bazy Danych Demografia



Wykres 3. Struktura wiekowa mieszkań w województwie małopolskim na tle Polski w 2021 r.

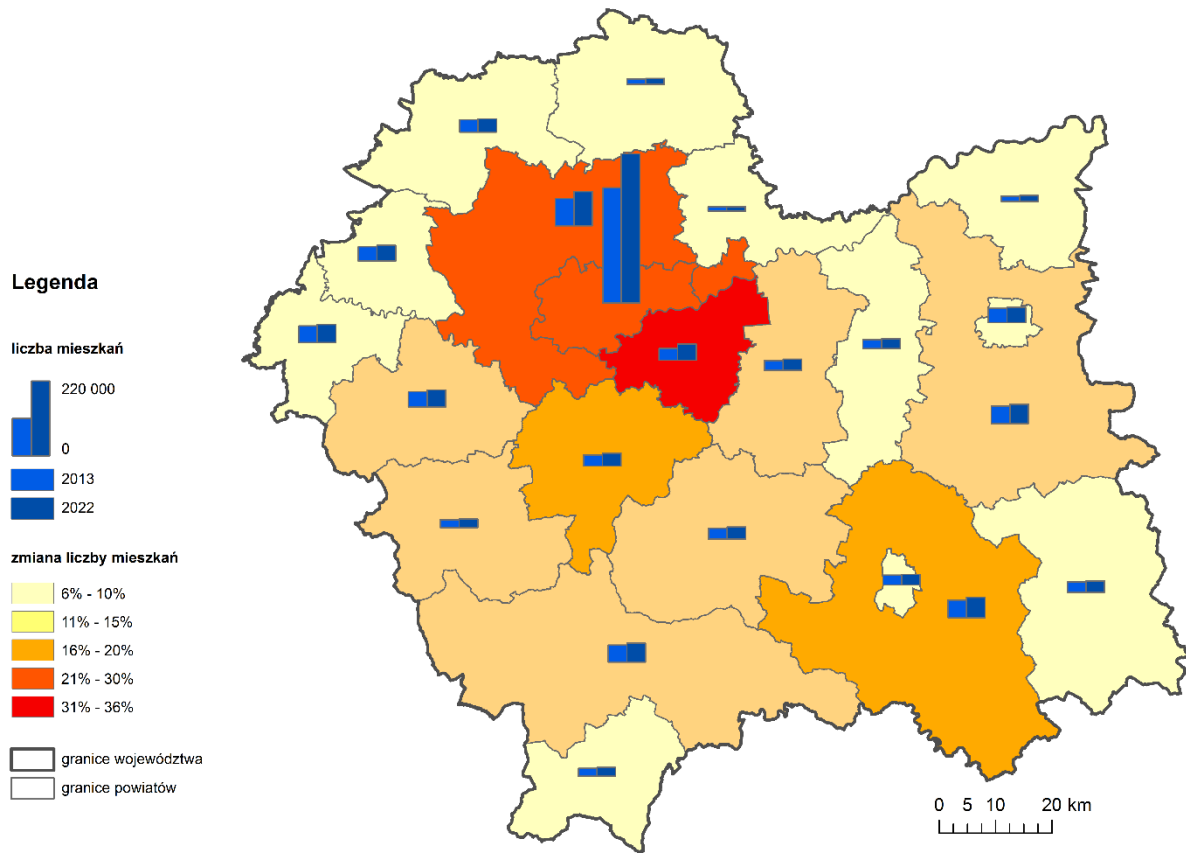
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego



Wykres 4. Udział mieszkań bez dostępu do wybranych instalacji w województwie małopolskim na tle Polski w 2003 i 2022 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

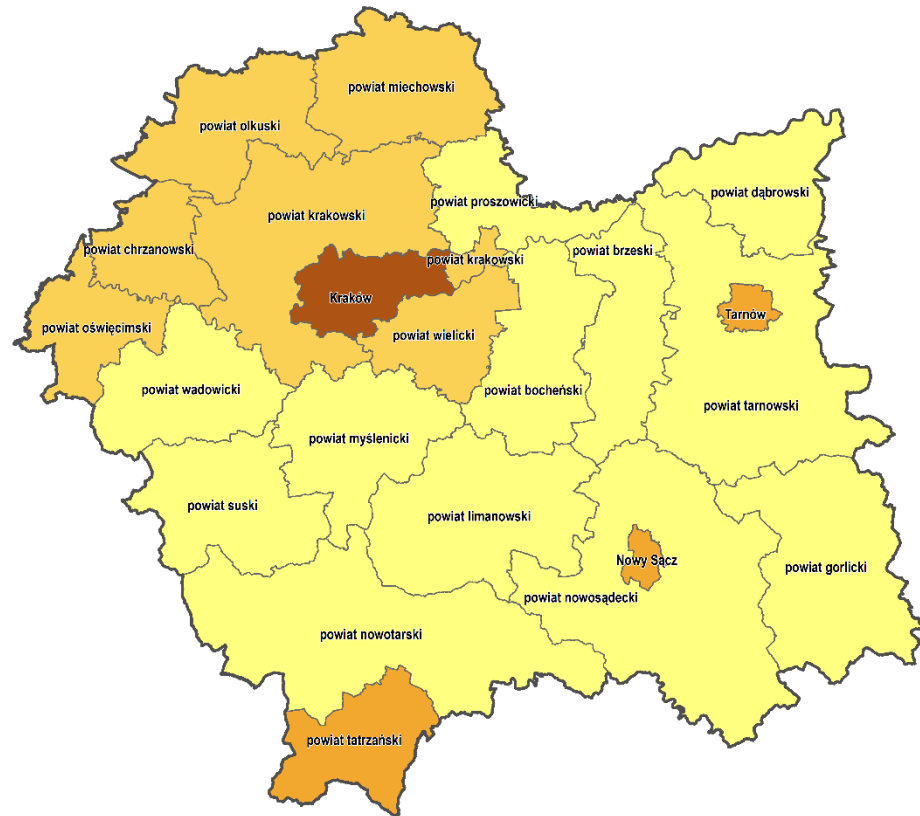
Zasoby mieszkaniowe w powiatach



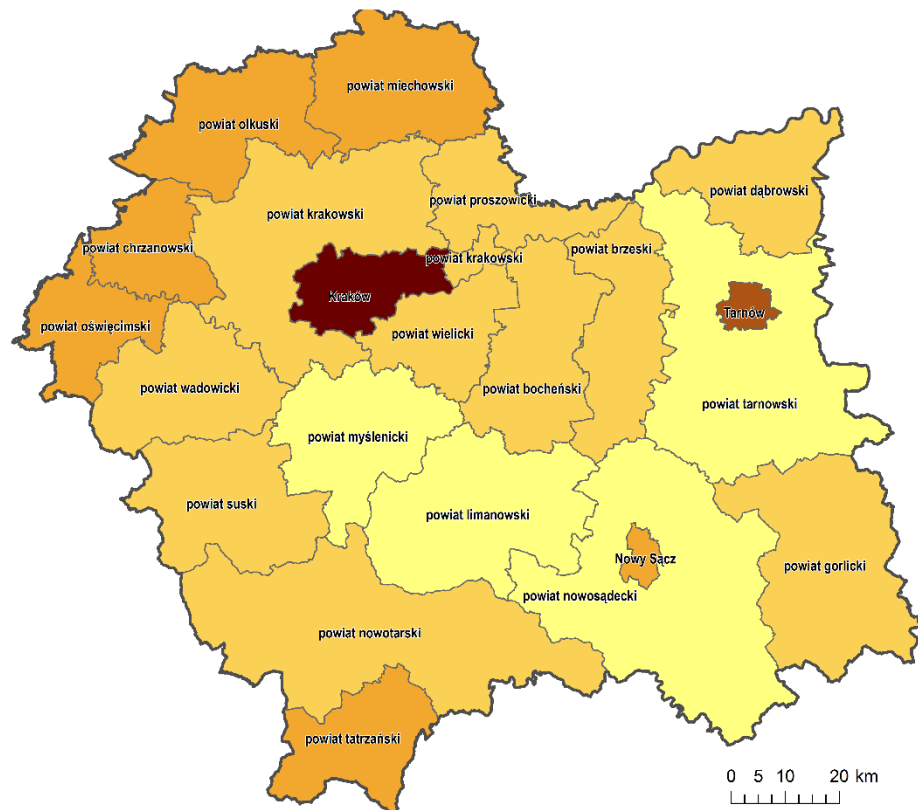
Rysunek 1. Liczba mieszkań w powiatach województwa małopolskiego w latach 2013 i 2022 i zmiana procentowa liczby mieszkań

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

2013



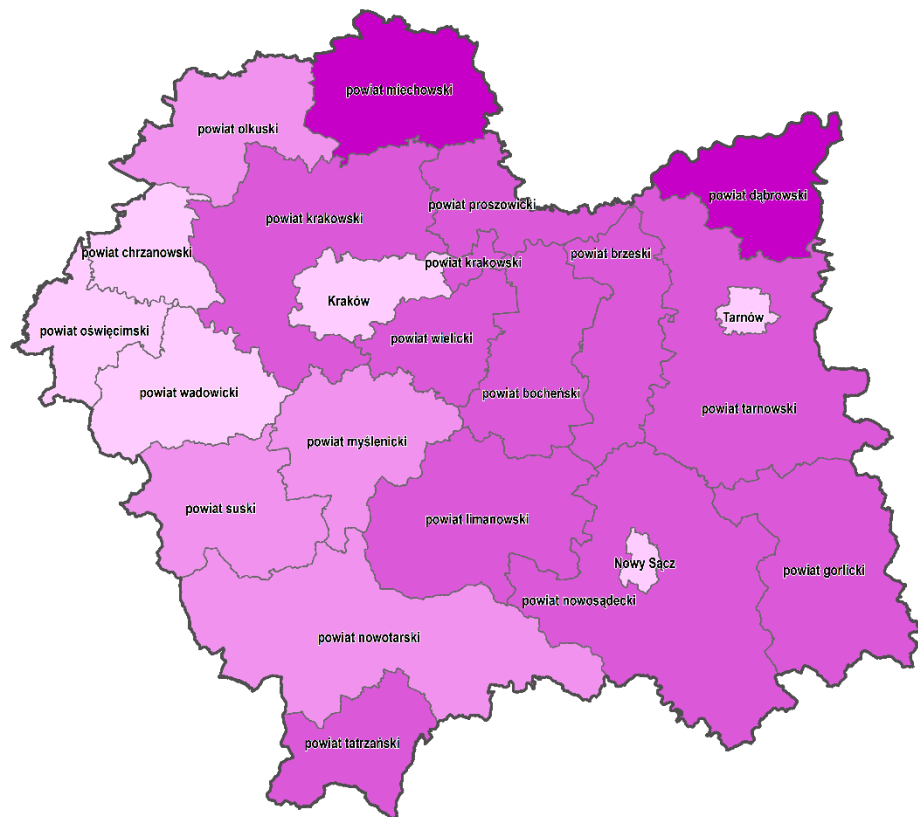
2022



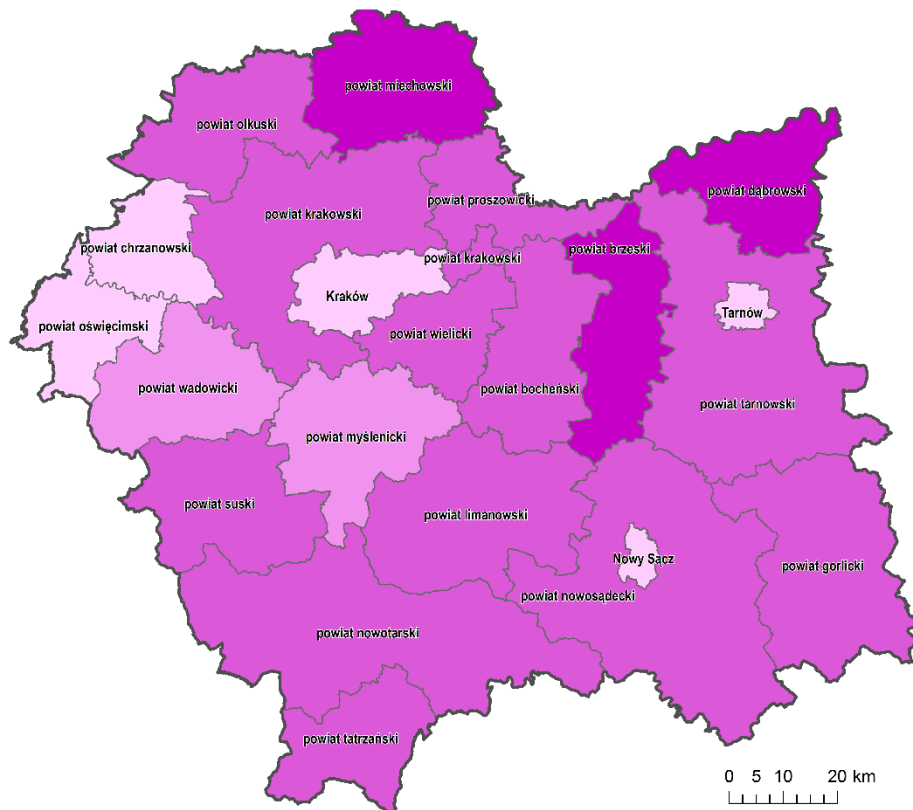
Rysunek 2. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w powiatach województwa małopolskiego w latach 2013 i 2022

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

**ustęp
spłukiwany**



łazienka



Legenda

udział mieszkań bez instalacji

- < 2,5%
- 2,6% - 5,0%
- 5,1% - 10,0%
- >10,1%

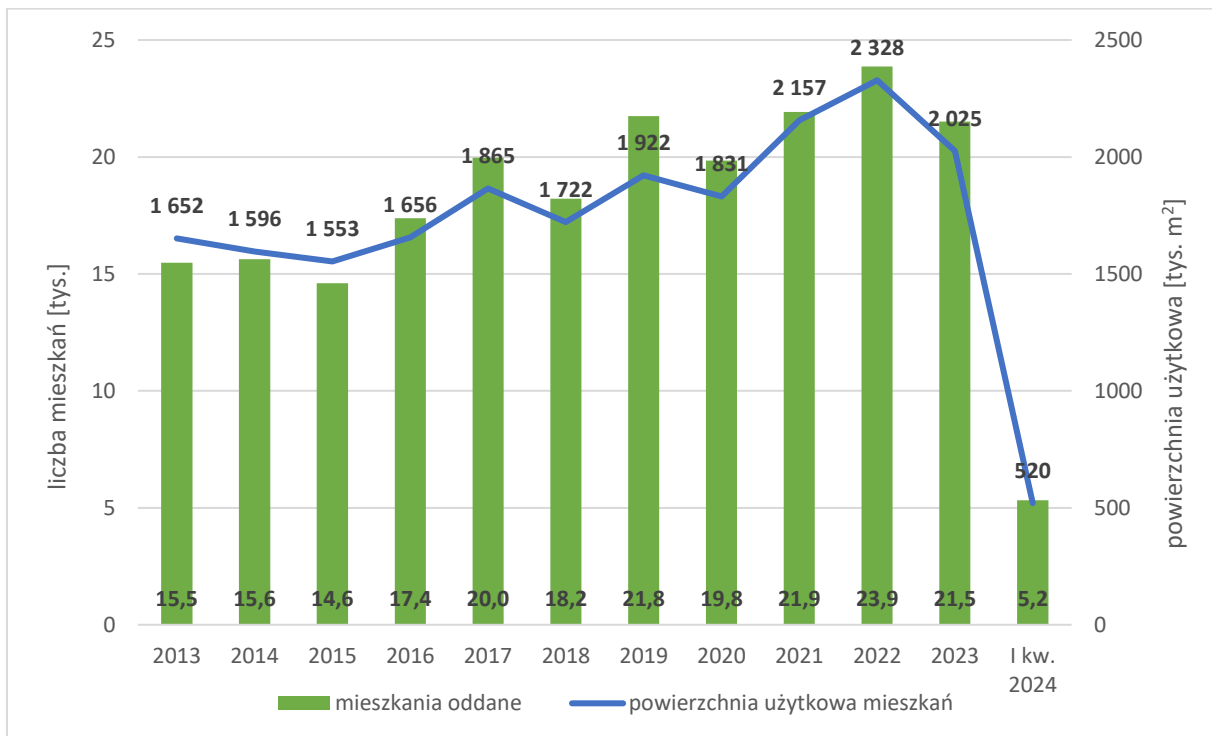
- granice województwa
- granice powiatów

0 5 10 20 km

Rysunek 3. Udział mieszkań bez wybranych instalacji w powiatach województwa małopolskiego w 2022 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

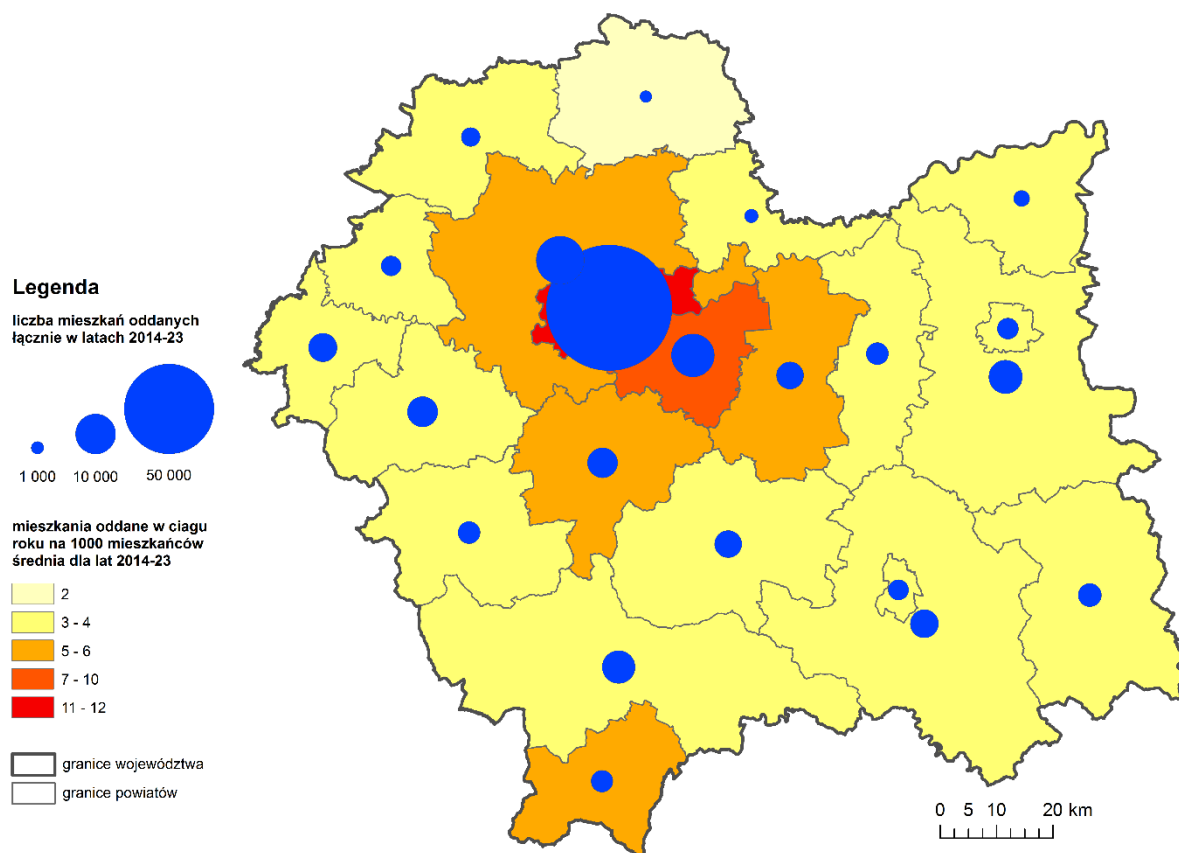
Ruch budowlany – mieszkania oddane do użytkowania



Wykres 5. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2013-2023 i w I kwartale 2024 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

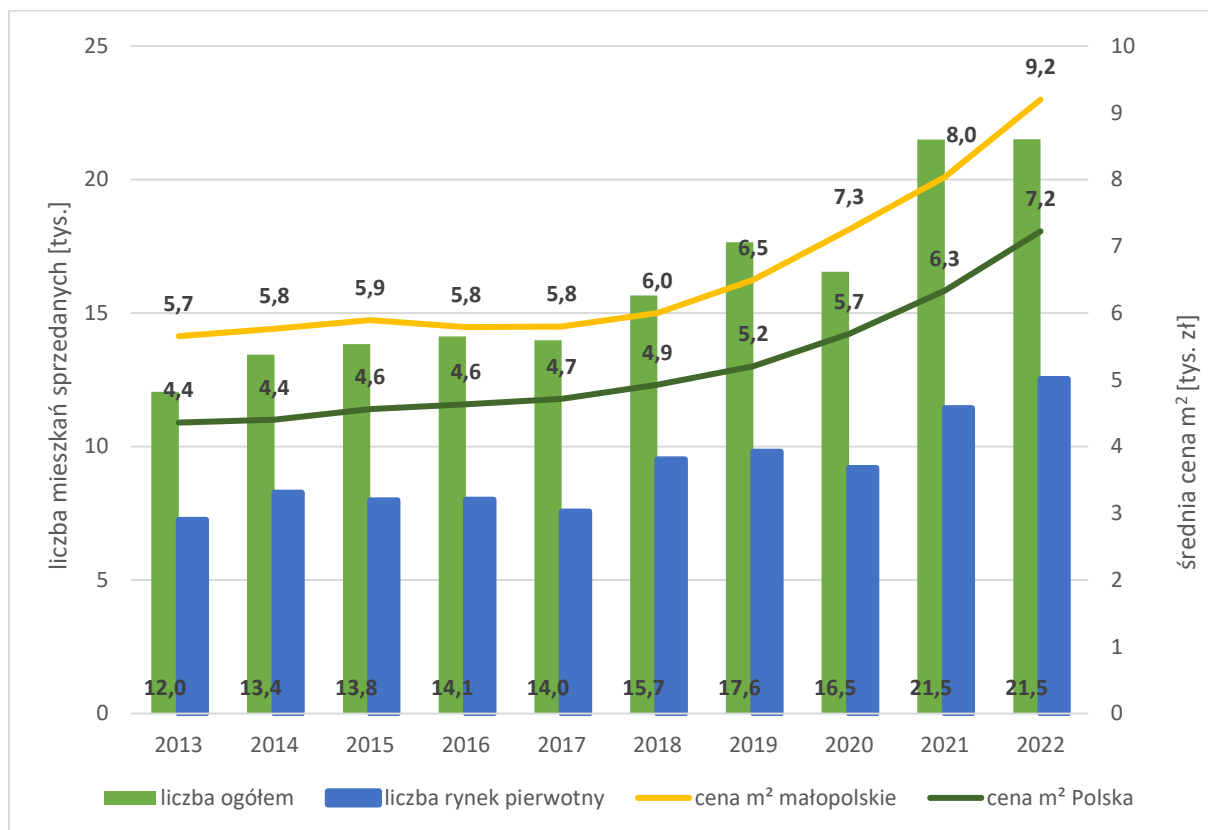
Ruch budowlany w powiatach



Rysunek 4. Liczba mieszkań oddanych w powiatach w latach 2014-2023 ogółem i średnia liczba mieszkań oddawanych w powiatach na 1 000 mieszkańców w ciągu roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

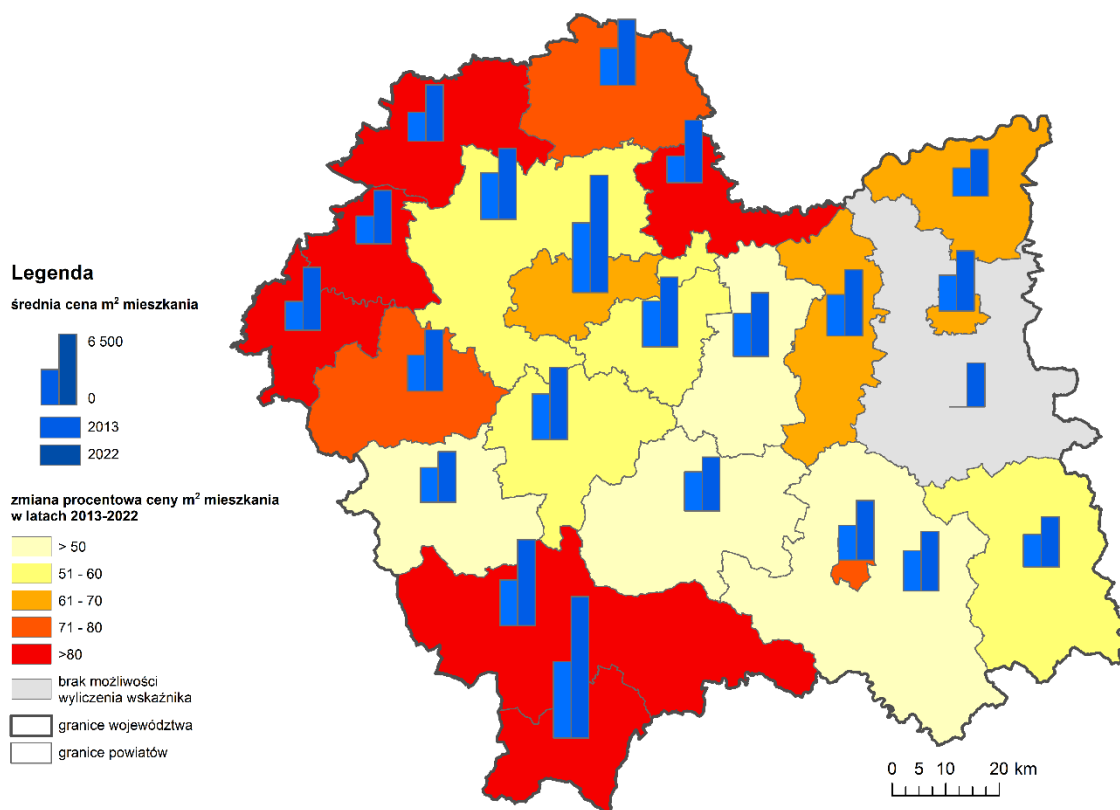
Rynek mieszkań – sprzedaż mieszkań i ceny transakcyjne



Wykres 6. Liczba mieszkań sprzedanych w województwie małopolskim (ogółem i rynek pierwotny) oraz cena średnia m² mieszkania w województwie małopolskim i w Polsce w latach 2013-2022

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Rynek mieszkaniowy w powiatach



Rysunek 5. Średnia cena m² mieszkania w latach 2013 i 2022 oraz zmiana średniej ceny m² mieszkania w powiatach

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS