



**CENTRUM
POLITYK
PUBLICZNYCH**

Wybrane dane dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej województwa małopolskiego

Budownictwo i gospodarowanie przestrzenią

Paweł Hałat

Kraków, listopad 2025

Spis treści

Komentarz do danych.....	3
Budownictwo mieszkaniowe.....	5
Budownictwo niemieszkalne.....	12
Produkcja budowlano-montażowa podmiotów budowlanych	15
Pozwolenia na budowę	17
Planowanie przestrzenne	19

Komentarz do danych

W województwie małopolskim oddaje się do użytkowania co roku ok. 20 tys. mieszkań, o powierzchni ok. 2 mln m². W 2024 r. oddano do użytkowania w województwie małopolskim ponad 20 tys. mieszkań, o 5% mniej niż rok wcześniej i 14% mniej niż w 2022 r. – kiedy mieszkań oddano najwięcej w analizowanym okresie. Jest to jednak wciąż o ok. 30% więcej niż dekadę wcześniej. W skali województwa ok. 60% oddawanych mieszkań stanowią mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem. Mieszkania na sprzedaż lub wynajem są jednak znacząco mniejsze – ich powierzchnia w 2024 r. stanowiła zaledwie 37% powierzchni wszystkich budowanych mieszkań (Wykres 1). Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania w Małopolsce w przeliczeniu na liczbę ludności w 2024 r. należała do najwyższych w kraju – tylko dwa województwa (pomorskie i mazowieckie) zanotowały wyższą wartość wskaźnika (Wykres 2). Nowe mieszkania powstawały przede wszystkim w Krakowie – gdzie w 2024 r. wybudowano ponad 42% mieszkań w regionie, a także w gminach sąsiednich – drugą pod względem liczby mieszkań gminą województwa była Wieliczka, czwartą – Myślenice, a piątą – miasto Bochnia. Na trzecim miejscu pod względem oddawanych mieszkań znajdował się Nowy Sącz, a dopiero na szóstym – drugie miasto regionu, Tarnów. Dominację obszaru metropolitalnego Krakowa widać zwłaszcza po uwzględnieniu liczby ludności gminy – większość gmin o najwyższej liczbie oddawanych mieszkań *per capita* znajduje się w okolicy Krakowa. W dwu gminach w regionie nie oddano w 2024 r. żadnego mieszkania (Rysunek 1). Jeszcze bardziej widoczna jest dominacja obszaru krakowskiego w przypadku mieszkań budowanych na sprzedaż lub wynajem. W Krakowie powstało 67,5% takich mieszkań, a poza Krakowem budowane były one głównie w obszarze metropolitalnym – także w jego gminach wiejskich (Rysunek 2).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddawanego w Małopolsce w 2024 r. wyniosła 96,5 m² i podobnie jak w całym kraju była mniejsza niż w 2014 r. Wciąż jednak mieszkania budowane w woj. małopolskim należały do największych (3. miejsce wśród województw) – były o ok. 7 m² większe niż średnio w kraju (Wykres 3). Nieco inaczej sytuacja przedstawia się w przypadku mieszkań budowanych na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna powierzchnia użytkowa takiego mieszkania oddawanego w 2024 r. wynosiła 60 m² i pomimo nieznacznego wzrostu w ciągu dekady była o 1,5 m² mniejsza niż średnia krajowa. Małopolska pod tym względem zajmowała dopiero ósme miejsce wśród województw (Wykres 4). Przeciętna powierzchnia oddawanego mieszkania (ogółem) była najmniejsza w Krakowie (zaledwie 62 m²) oraz w innych miastach województwa, a największa – w gminach na południu regionu, z dominującą zabudową jednorodinną, gdzie dochodziła nawet do 200 m² (Rysunek 3).

Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (wszystkich funkcji) w regionie spadła po 2019 r. poniżej 1 mln m², a w 2024 r. oddano budynki o najmniejszej powierzchni w ciągu dekady. Wzrósł udział budynków rozbudowywanych – w 2014 r. ich powierzchnia stanowiła 13% wznoszonych budynków niemieszkalnych, w 2024 r. – 18% (Wykres 5). W odróżnieniu od budownictwa mieszkaniowego w przypadku obiektów niemieszkalnych aktywność budowlana, mierzona powierzchnią oddawanych budynków *per capita* jest w Małopolsce niewielka – pod tym względem województwo zajmowało trzecie miejsce od końca. Odnotowano także znaczący spadek tego wskaźnika w ciągu dekady (Wykres 6). Największy ruch budowlany w budownictwie niemieszkalnym odnotowano w Krakowie, powstało tam 16% powierzchni budynków niemieszkalnych regionu. Znacząca powierzchnia powstała także w Skawinie, Tarnowie, Nowym Targu i Nowym Sączu (Rysunek 4).

Produkcja budowlano-montażowa podmiotów budowlanych (wg PKD2007) w Małopolsce sukcesywnie rosła – z 15 mld zł w 2014 r. do blisko 34 mld zł w 2024 r. (Wykres 7). W przeliczeniu na mieszkańca była nieznacznie wyższa niż średnia krajowa i wynosiła ponad 9,8 tys. zł. Województwo zajmowało piąte miejsce pod tym względem (Wykres 8).

Liczba wydanych pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy z projektem budowlanym budynków mieszkalnych w ostatnich latach w woj. małopolskim spadła z niemal 13 tys. w 2021 (kiedy wydano ich najwięcej) do ponad 10 tys. w 2024 r. Spadek ów dotyczył wyłącznie pozwoleń w budownictwie indywidualnym¹. W przypadku pozostałych pozwoleń (obejmujących m.in. realizacje deweloperskie) nastąpił znaczący wzrost (Wykres 9). Liczba pozwoleń na budowę *per capita* pomimo spadku jest obecnie najwyższa pośród województw (Wykres 10).

Województwo małopolskie należy do regionów o wysokim pokryciu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Udział powierzchni gmin objętej planami zagospodarowania przestrzennego w woj. małopolskim wzrósł w ciągu dekady z 66% do 71% (Wykres 11). Na tle innych regionów poziom pokrycia MPZP w Małopolsce jest bardzo wysoki (dwukrotnie wyższy niż średnia krajowa) – tylko w woj. śląskim był wyższy (Wykres 12). Przekłada się to też na rosnący odsetek pozwoleń na budowę uzyskiwanych na podstawie MPZP – przekraczający w woj. małopolskim 80%. Także w tym wypadku sytuacja w woj. małopolskim była znacznie korzystniejsza niż w innych regionach – średnia dla Polski to zaledwie 59% (Wykres 12). Pomimo znaczącego udziału powierzchni objętej MPZP w województwie małopolskim, wzrosła też liczba wydawanych decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT)². W 2024 r. wydano ponad 7 tys. decyzji (Wykres 11). Liczba decyzji *per capita* wydawanych w Małopolsce jest jednak na tle kraju i większości województw znikoma (Wykres 13). Udział powierzchni gmin objętej MPZP jest w regionie zróżnicowany – choć większość jednostek cechuje się wysokim udziałem powierzchni objętej, przekraczającym 90%³. Gminy o niskim udziale pokrycia MPZP koncentrują się w trzech rejonach – na północnym-wschodzie województwa (gdzie znajduje się większość gmin, które planów nie posiadają w ogóle), na południu (Podhale)⁴ oraz w powiecie chrzanowskim (Rysunek 5). Także w tych rejonach najniższy był w 2024 r. udział pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie MPZP. W 20 gminach wydawano pozwolenia na budowę tylko na podstawie decyzji WZiZT (Rysunek 6).

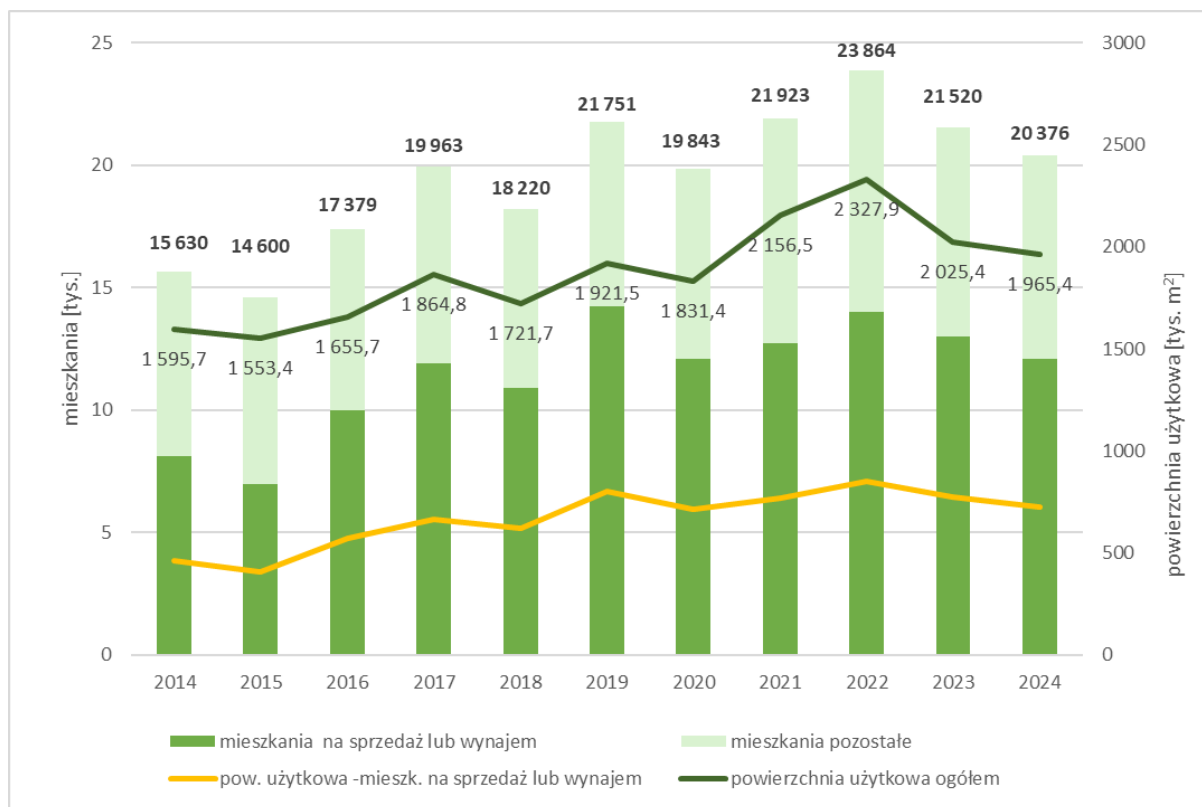
¹ Budownictwo realizowane przez osoby fizyczne, fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora.

² Decyzje WZiZT są wydawane tylko dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i stanowią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę.

³ Wartość wskaźnika większa od 100% wynika z rozbieżności zapisów w dokumentacji planistycznej gmin w stosunku do powierzchni geodezyjnej publikowanej przez GUGiK z uwzględnieniem prowadzonej od 2006 r. rewizji granic jednostek terytorialnych.

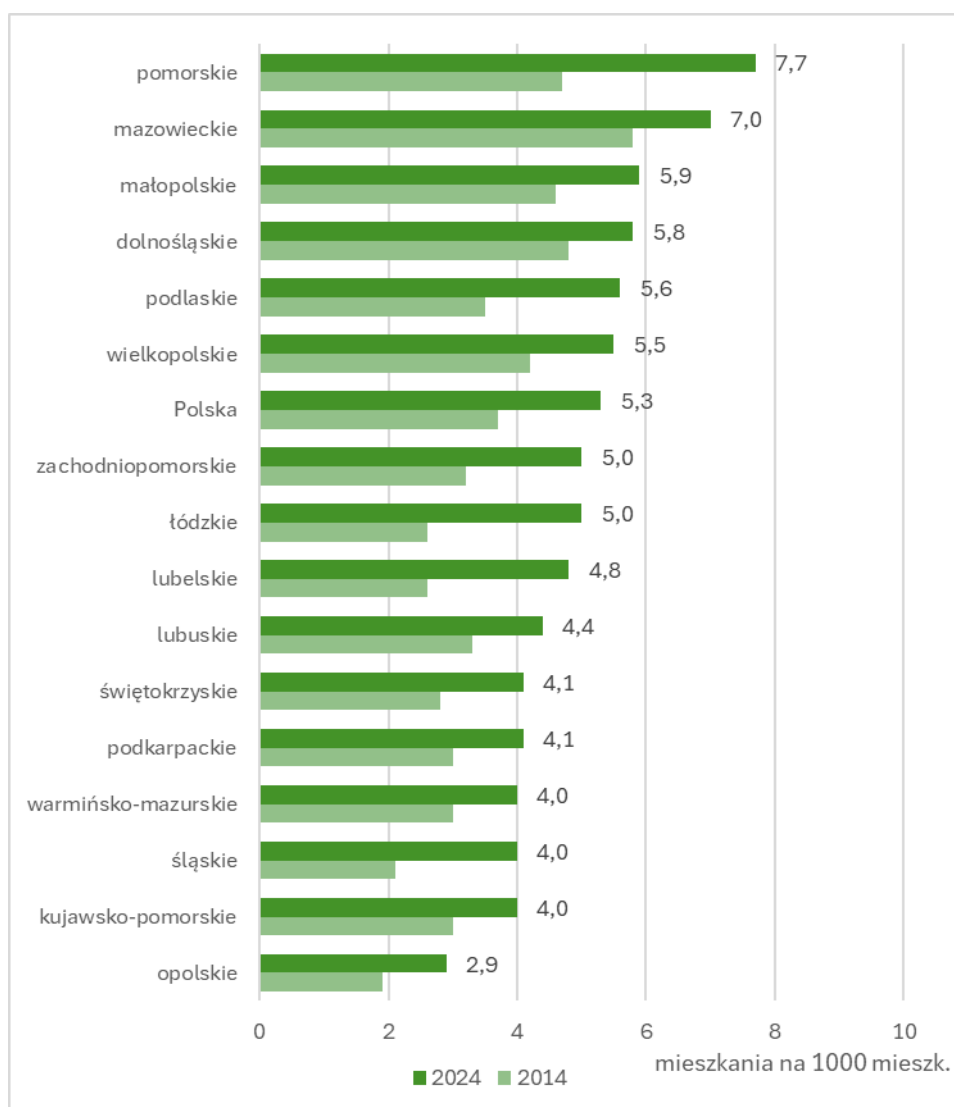
⁴ W niektórych gminach karpackich niższy udział powierzchni objętej MPZP wynika z dużego udziału terenów leśnych.

Budownictwo mieszkaniowe



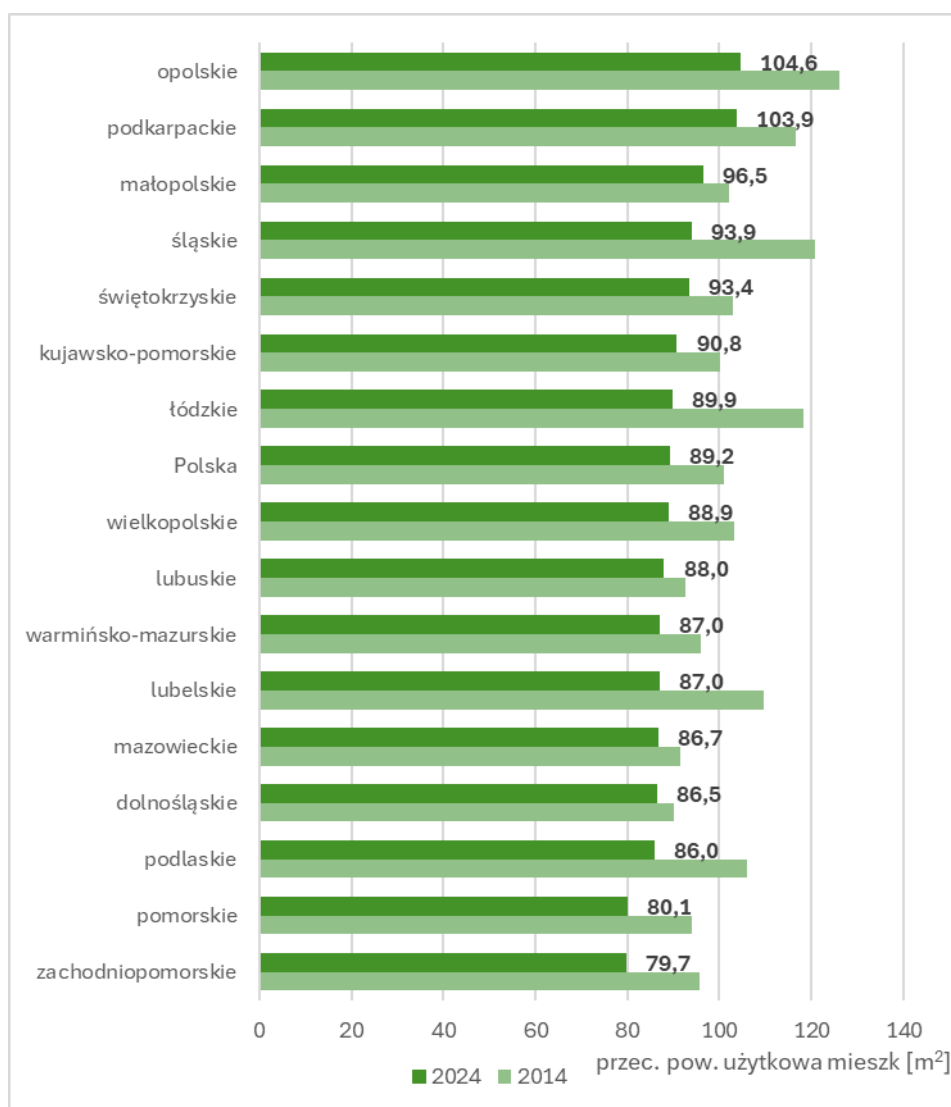
Wykres 1. Mieszkania oddane do użytkowania w województwie małopolskim w latach 2014-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



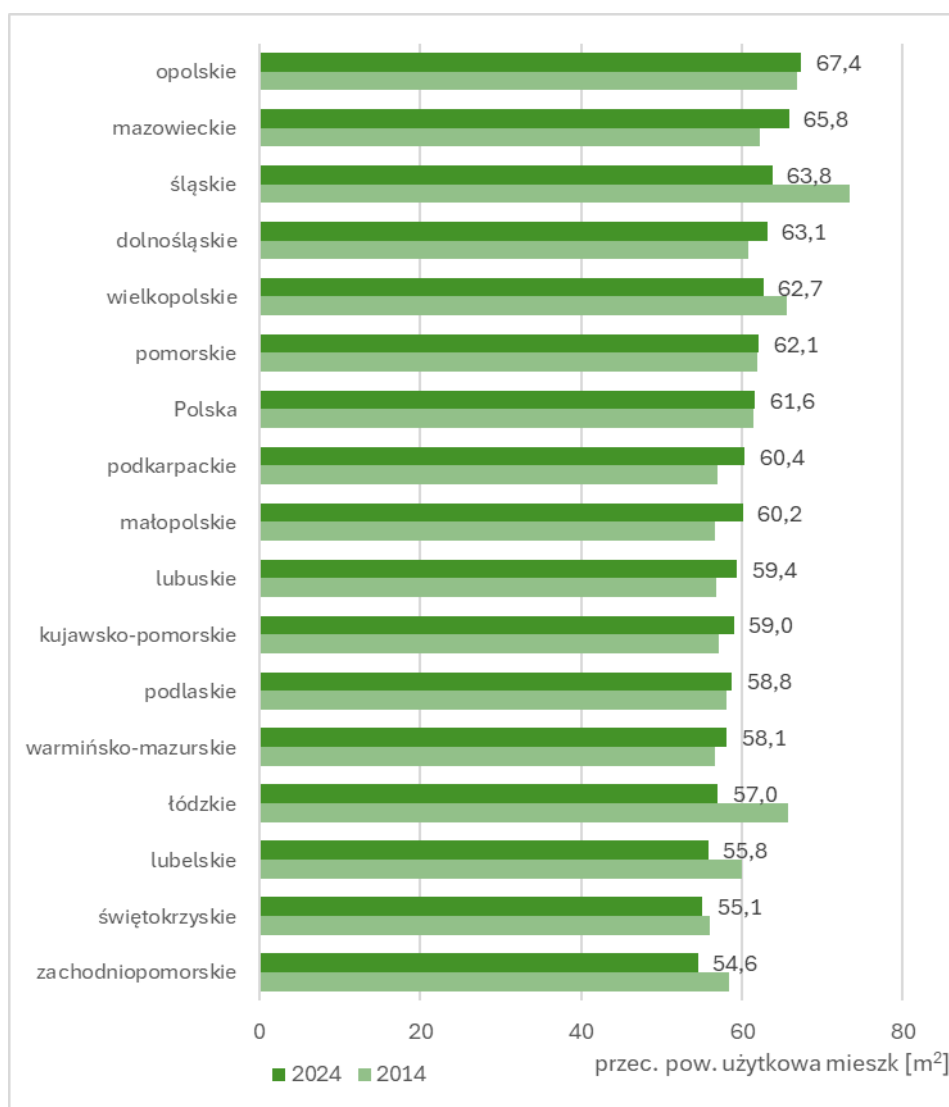
Wykres 2. Mieszkania oddane do użytkowania na tysiąc mieszkańców w województwach w latach 2014 i 2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



Wykres 3. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w województwach w latach 2014 i 2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

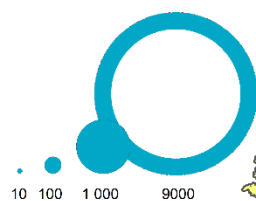


Wykres 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania budowanego na sprzedaż lub wynajem oddanego do użytkowania w województwach w latach 2014 i 2024

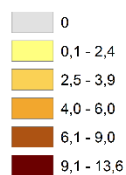
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Legenda

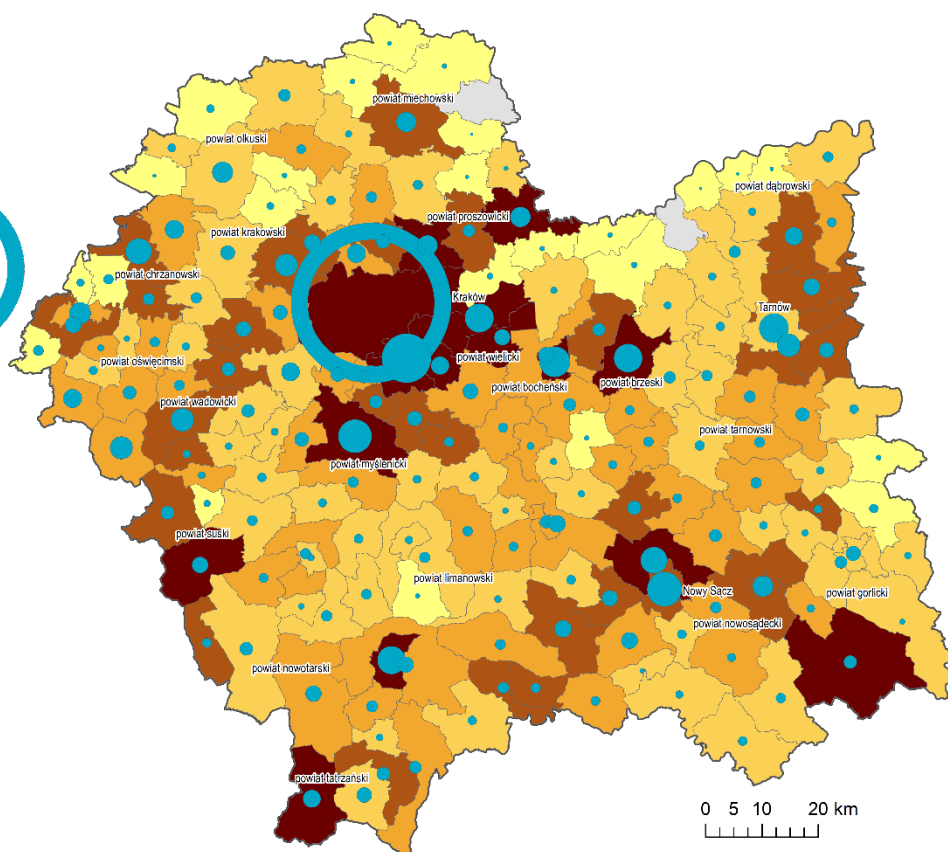
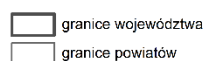
mieszkania oddane w 2024 r.



mieszkania na tysiąc
mieszkańców w 2024 r.



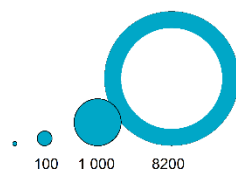
klasyfikacja metodą
naturalnych przerw Jenksa



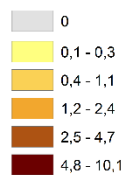
Rysunek 1. Mieszkania oddane do użytkowania w 2024 r. w gminach województwa małopolskiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

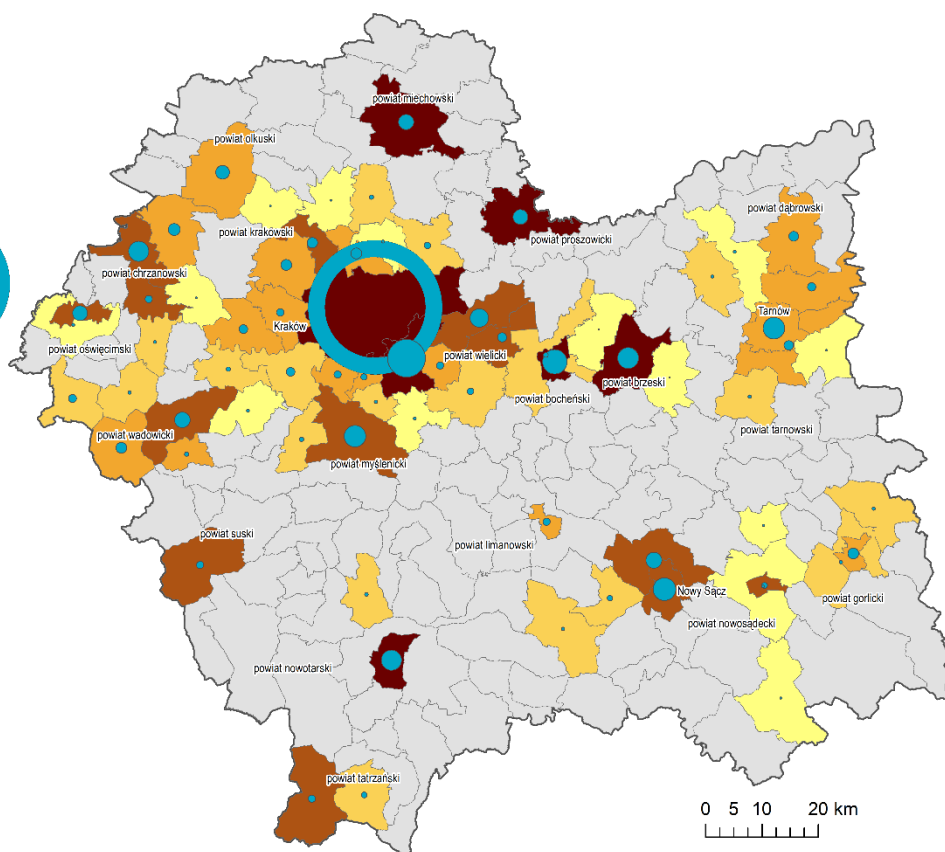
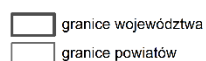
Legenda



mieszkania na tysiąc
mieszkańców
w 2024 r.



klasyfikacja metodą
naturalnych przerw Jenksa

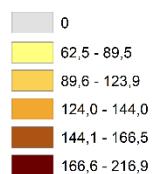


Rysunek 2. Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem oddane do użytkowania w 2024 r. w gminach województwa małopolskiego

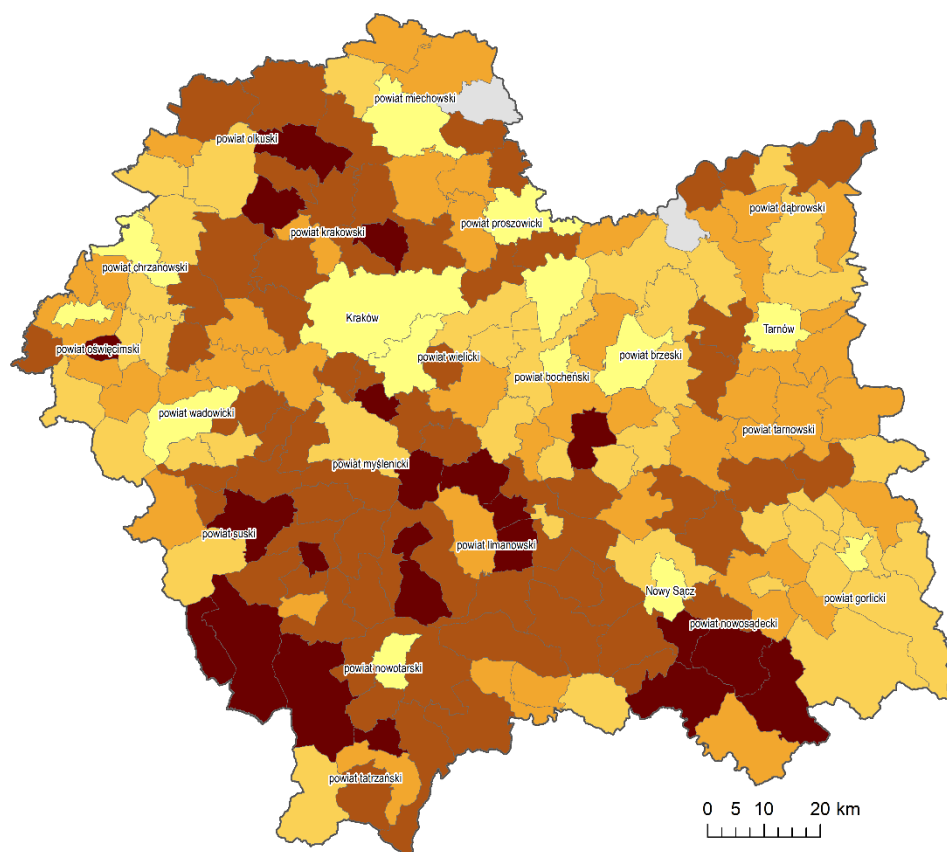
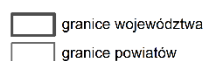
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Legenda

przeciętna powierzchnia [m²]
mieszkania w 2024 r.



klasyfikacja metodą
naturalnych przerw Jenksa



Rysunek 3. Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w 2024 r. w gminach województwa małopolskiego

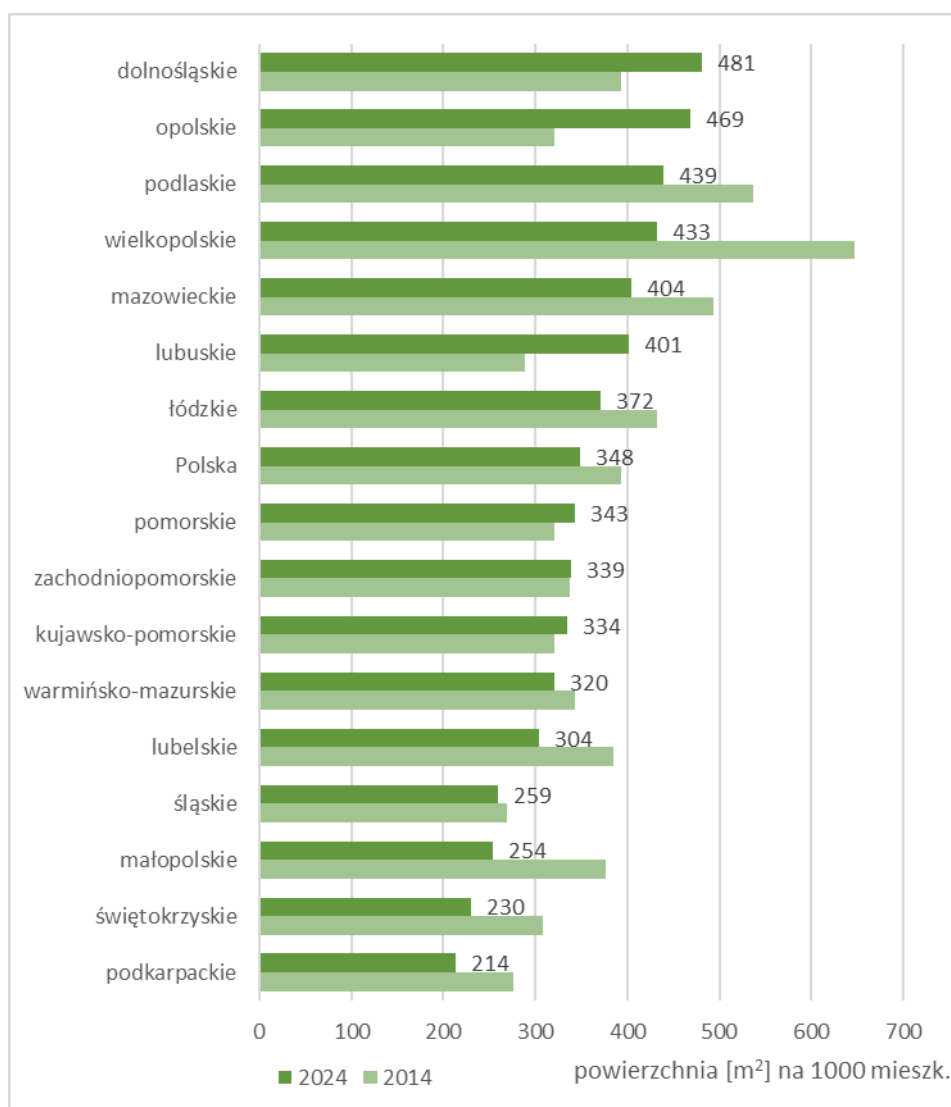
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Budownictwo niemieszkalne



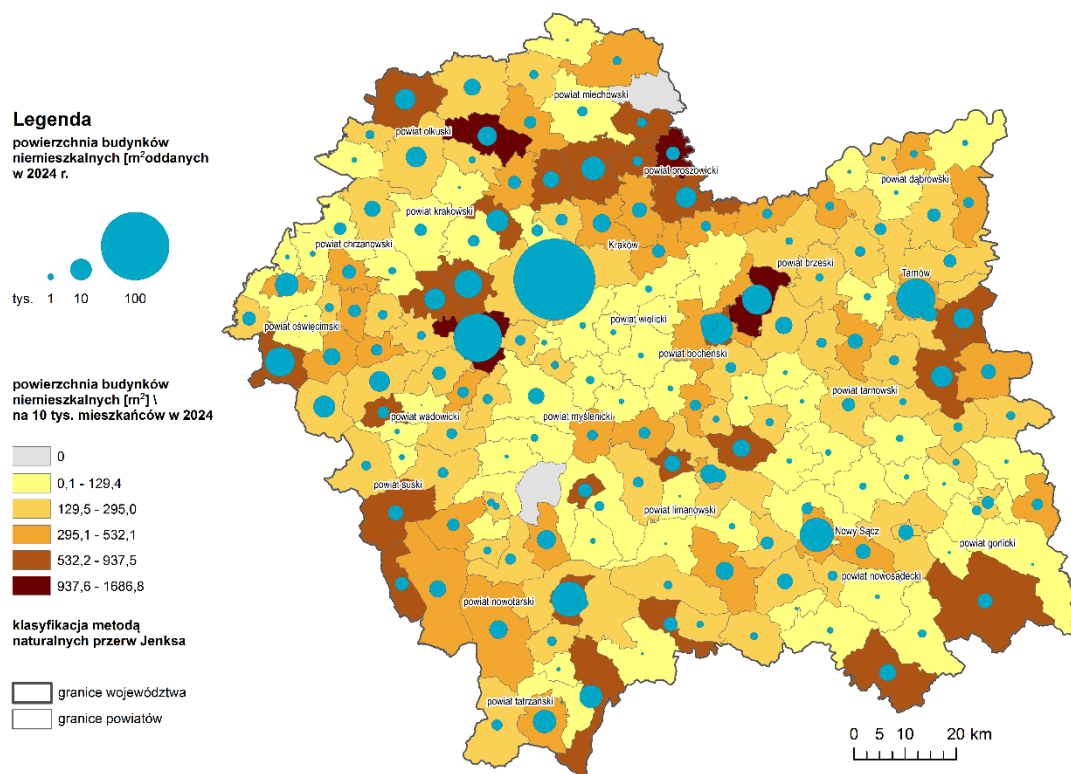
Wykres 5. Powierzchnia budynków niemieszkalnych (ogółem) oddanych do użytkowania w województwie małopolskim w latach 2014-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



Wykres 6. Powierzchnia budynków niemieszkalnych (ogółem) oddanych do użytkowania na tysiąc mieszkańców w województwach w latach 2014 i 2024

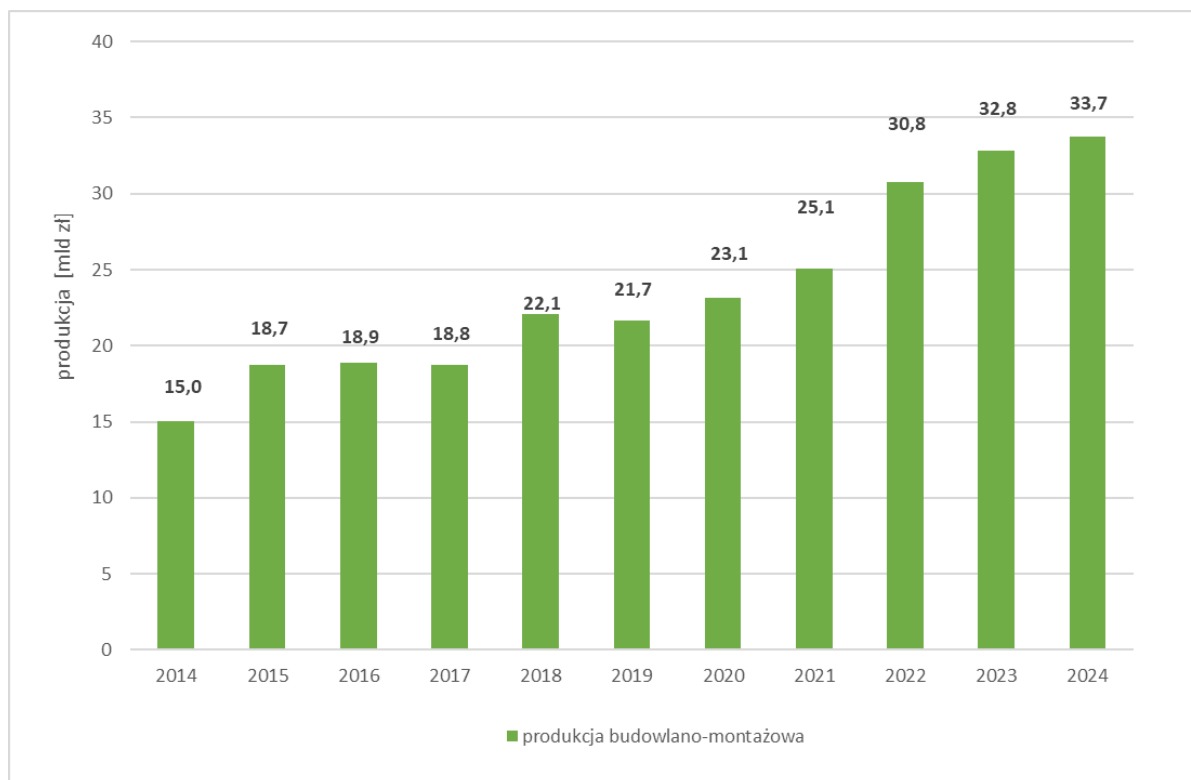
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



Rysunek 4. Powierzchnia budynków niemieszkalnych (ogółem) oddanych do użytkowania w województwie małopolskim w 2024 r.

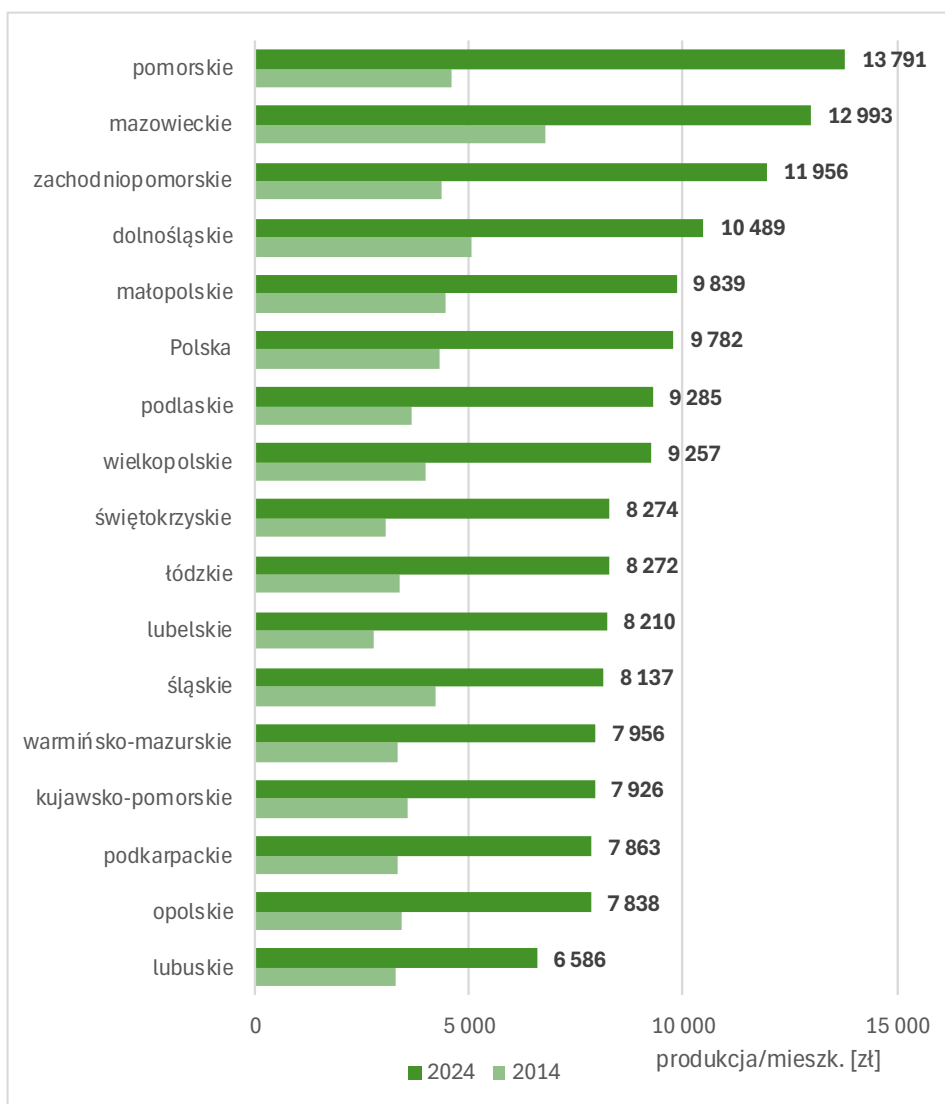
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Produkcja budowlano-montażowa podmiotów budowlanych



Wykres 7. Produkcja budowlano-montażowa podmiotów budowlanych (PKD2007) według miejsca wykonywania robót w województwie małopolskim w latach 2014-2024

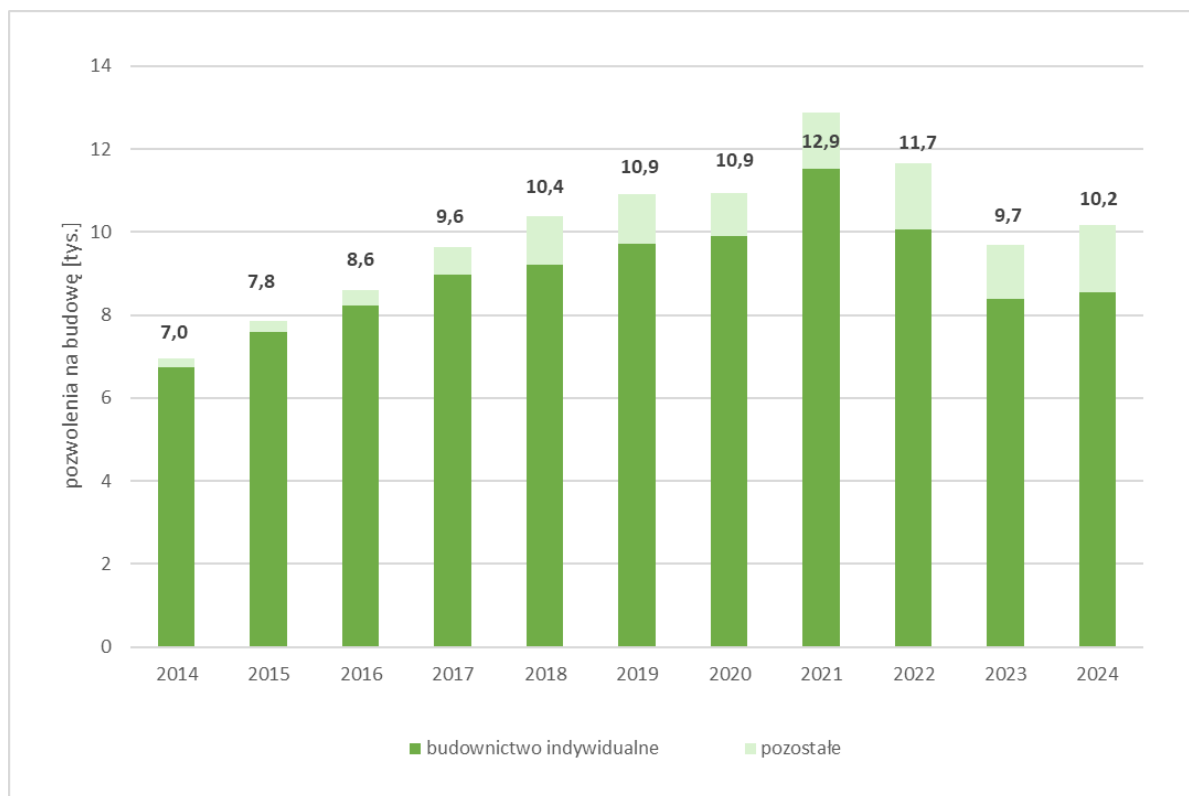
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



Wykres 8. Produkcja budowlano-montażowa podmiotów budowlanych (PKD2007) według miejsca wykonywania robót na mieszkańca w województwach w latach 2014-2024

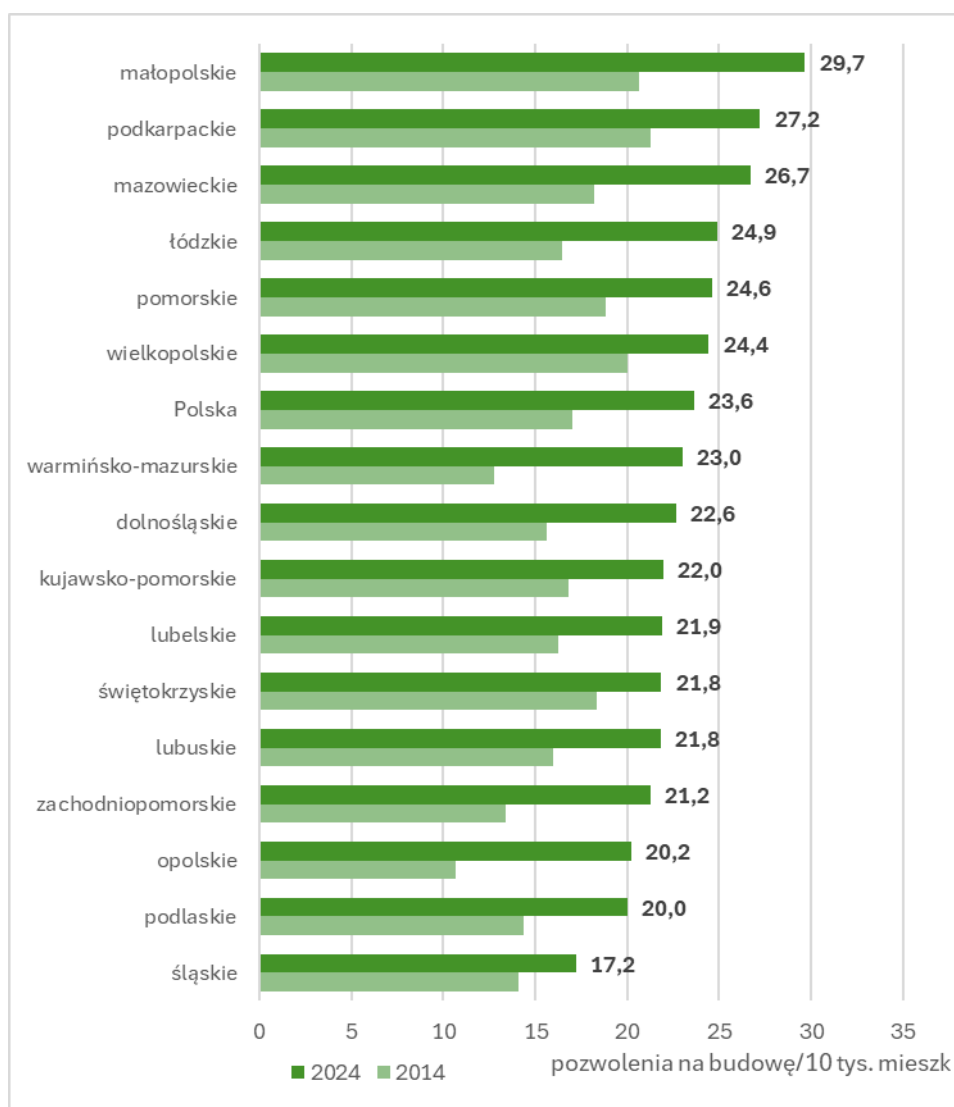
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Pozwolenia na budowę



Wykres 9. Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym (budynki mieszkalne) w województwie małopolskim w latach 2014-2024

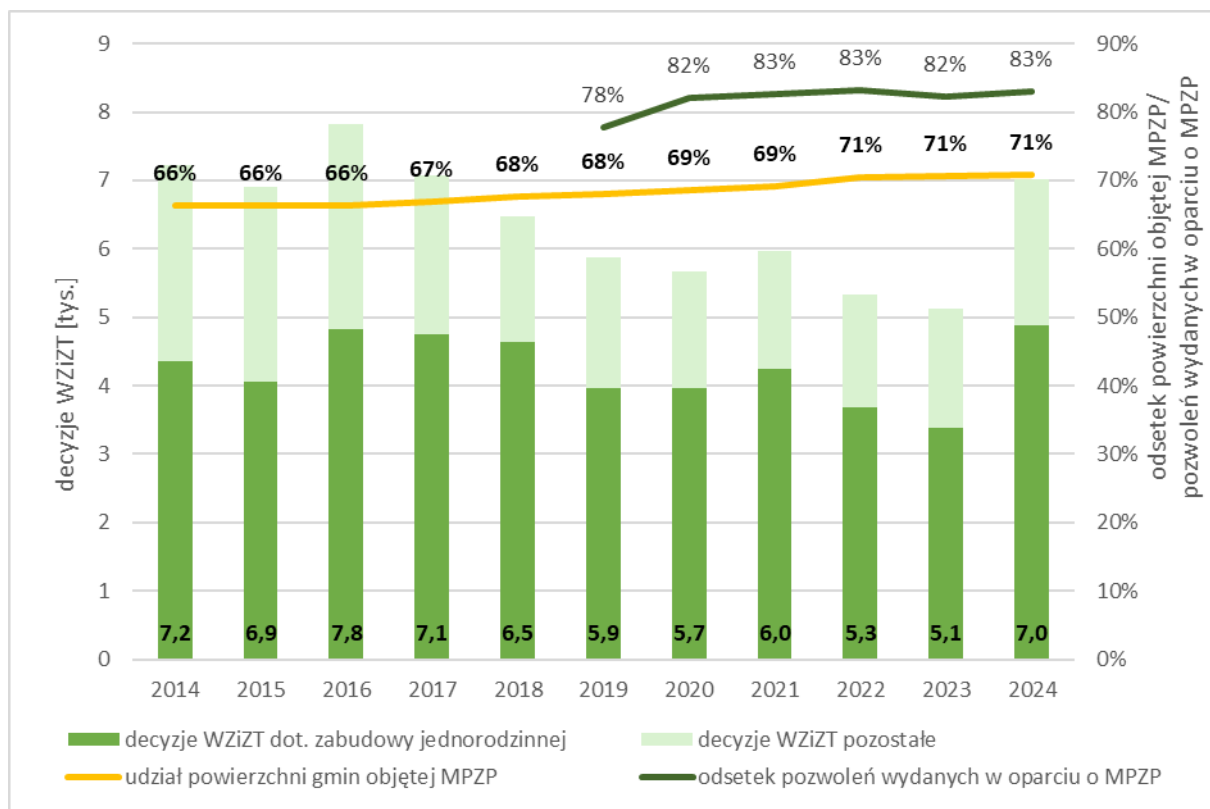
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



Wykres 10. Pozwolenia wydane na budowę i zgłoszenia budowy z projektem budowlanym (budynki mieszkalne) w województwach w latach 2014 i 2024 na 10 tys. mieszkańców

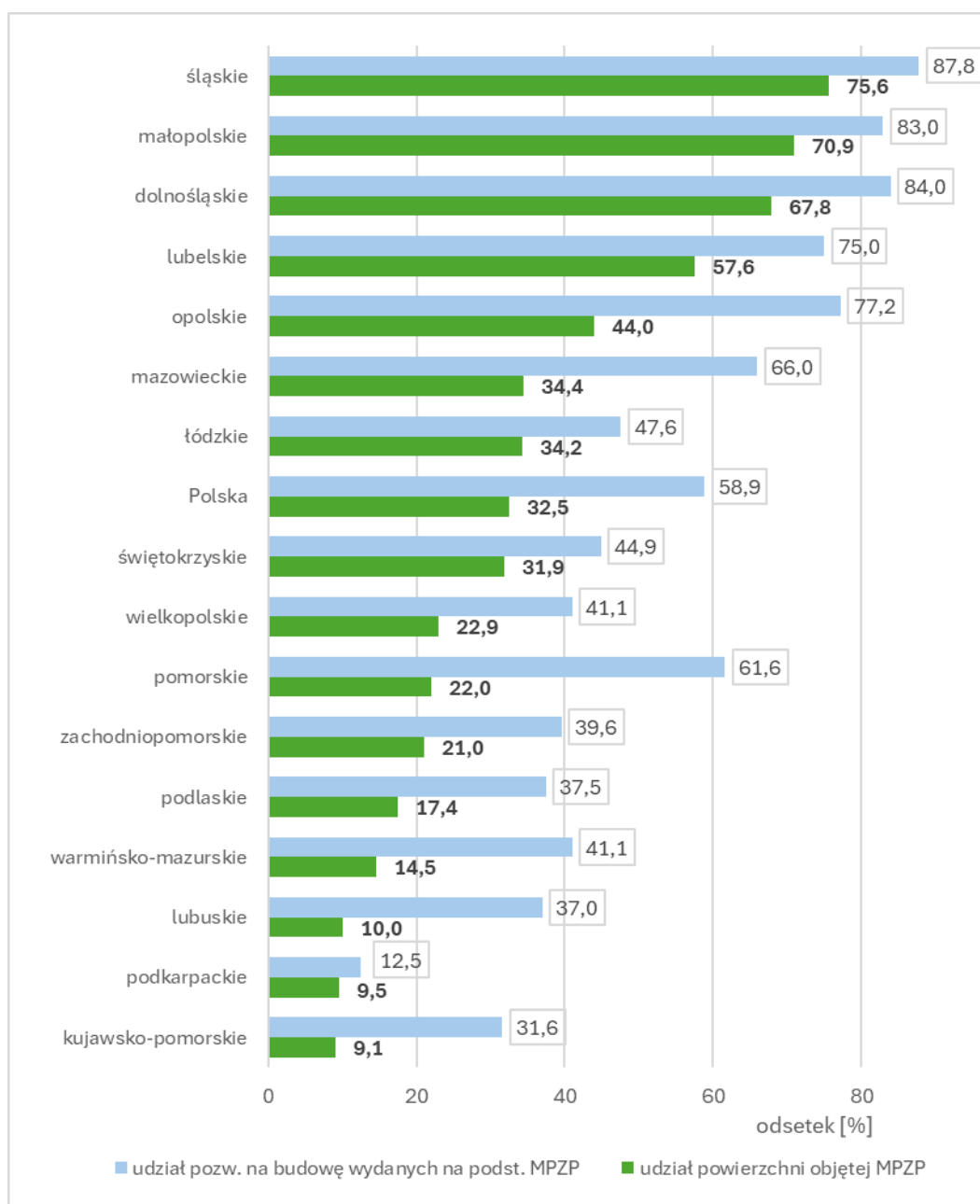
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Planowanie przestrzenne



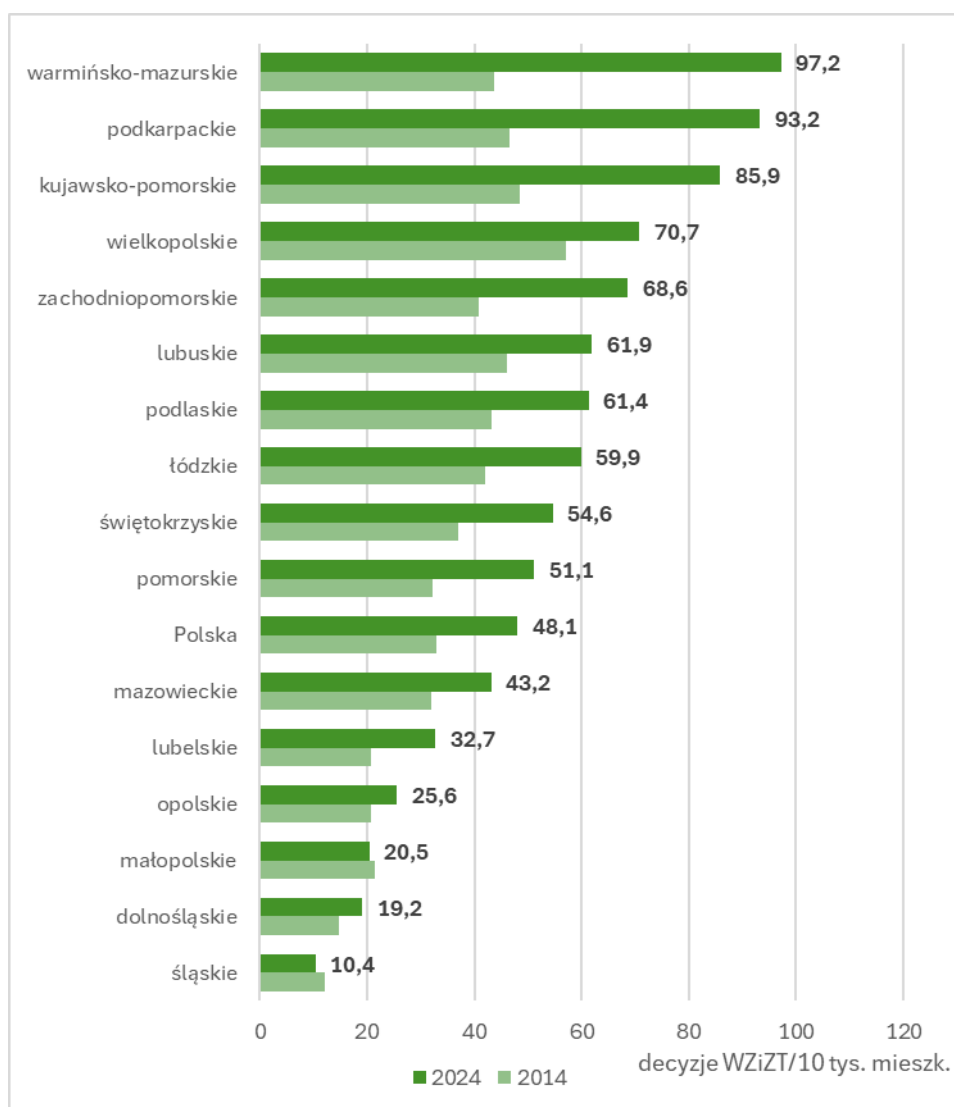
Wykres 11. Liczba wydanych decyzji w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT), udział powierzchni gmin objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz pozwoleń na budowę wydanych w oparciu o MPZP w województwie małopolskim w latach 2014-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



Wykres 12. Udział powierzchni gmin objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz udział pozwoleń na budowę wydanych w oparciu o MPZP województwach 2024 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

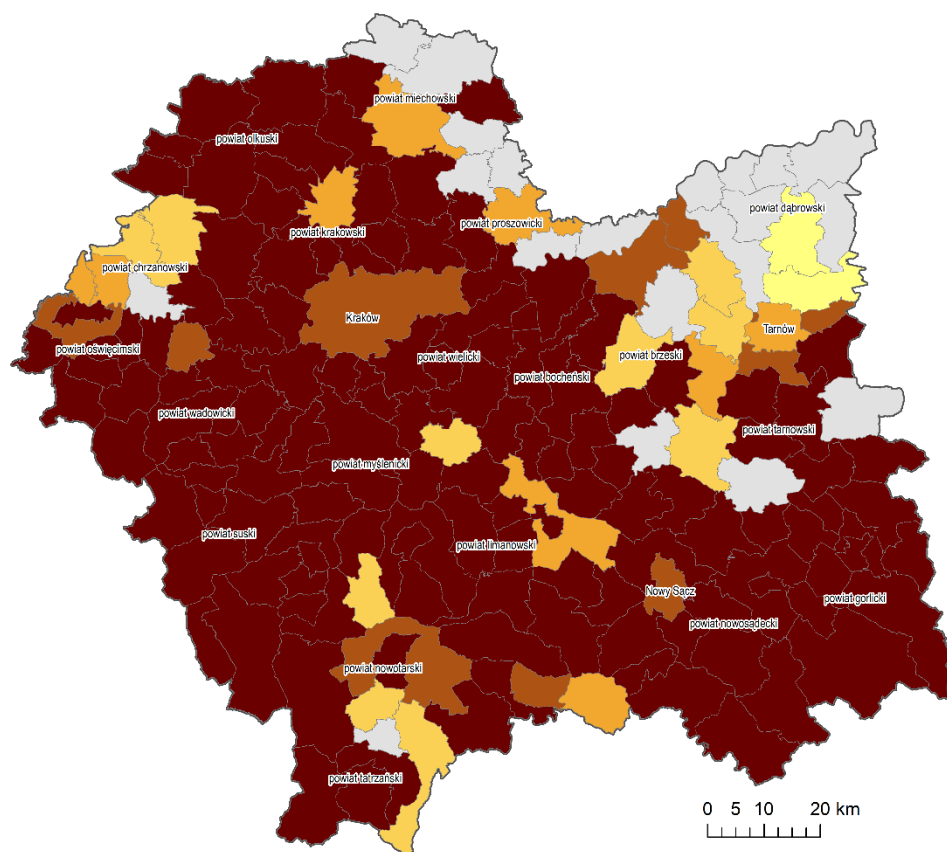
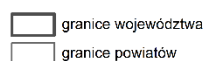
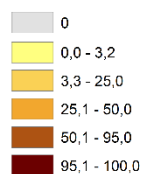


Wykres 13. Liczba wydanych decyzji w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiT) w województwach w latach 2014 i 2024 na 10 tys. mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Legenda

udział pozwoleń na budowę
[%] wydanych na podstawie
MPZP w 2024 r.



0 5 10 20 km

Rysunek 6. Udział pozwoleń na budowę wydanych w oparciu o MPZP w 2024 r. w gminach województwa małopolskiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.