



**CENTRUM  
POLITYK  
PUBLICZNYCH**

# **Wybrane dane dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej województwa małopolskiego**

## **Mieszkalnictwo w małopolskich miastach**

**Paweł Hałat**

**Kraków, marzec 2026**

## Spis treści

Komentarz do danych.....	3
Zasoby mieszkaniowe w miastach.....	4
Wskaźniki zasobu mieszkaniowego w miastach .....	6
Zasoby komunalne w miastach .....	12

## Komentarz do danych

Zasoby mieszkaniowe w małopolskich miastach w końcu 2024 r. liczyły 814 tys. mieszkań o powierzchni niemal 53 mln m<sup>2</sup> (Wykres 1). W ostatniej dekadzie zasoby mieszkaniowe znacząco się zwiększyły – liczba mieszkań wzrosła o 150,7 tys. (23%), a powierzchnia o ponad 10 mln m<sup>2</sup> (24%). Liczba mieszkań w miastach Małopolski wzrastała szybciej niż na obszarach pozamiejskich – w ciągu dekady udział miejskiego zasobu mieszkaniowego zwiększył się o 1,5 pp. Mieszkania budowane w miastach były jednak mniejsze – ich udział w powierzchni użytkowej mieszkań w regionie nieznacznie się zmniejszył (Wykres 2). Zasoby mieszkaniowe w województwie małopolskim należały do największych w kraju, a wzrost liczby mieszkań w ciągu dekady był największy spośród województw (Wykres 3).

Dynamiczny przyrost liczby mieszkań przekładał się także na znaczną poprawę wskaźników zasobu mieszkaniowego w małopolskich miastach. W 2024 r. na tysiąc mieszkańców przypadało 496 mieszkań (23% więcej niż w 2014 r.), a na jednego mieszkańca 32 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (24% więcej niż w 2014 r.). Pod względem zaopatrzenia w mieszkania małopolskie miasta plasują się powyżej średniej krajowej. Liczba mieszkań per capita jest większa w miastach w mazowieckim, łódzkim i dolnośląskim (Wykres 5), a powierzchnia użytkowa na mieszkańca w województwach mazowieckim, wielkopolskim i łódzkim (Wykres 6). Jednocześnie mieszkania w małopolskich miastach są stosunkowo nieduże – pod względem średniej powierzchni mieszkania region zajmuje dopiero dziewiąte miejsce (Wykres 7).

Ponad 67% zasobu mieszkaniowego miast jest skoncentrowane w Krakowie. To również Kraków oraz Zakopane i Krynica cechują się najwyższymi wskaźnikami nasycenia mieszkaniem<sup>1</sup>. Najniższą liczbą mieszkań na mieszkańca cechują się miasta we wschodniej części regionu (Rysunek 1). Nieco inaczej prezentują się wskaźniki zagęszczenia w mieszkaniach – najwyższą powierzchnią mieszkalną na jednego mieszkańca cechują się Zakopane, Szczawnica i Książ Wielki. W Krakowie wskaźnik ten należy do przeciętnych w skali regionu (przewyższają go natomiast miasta w aglomeracji – Wieliczka i Niepołomice). Natomiast niekorzystaną sytuacją cechują się m.in. Gorlice, Olkusz i Oświęcim (Rysunek 2).

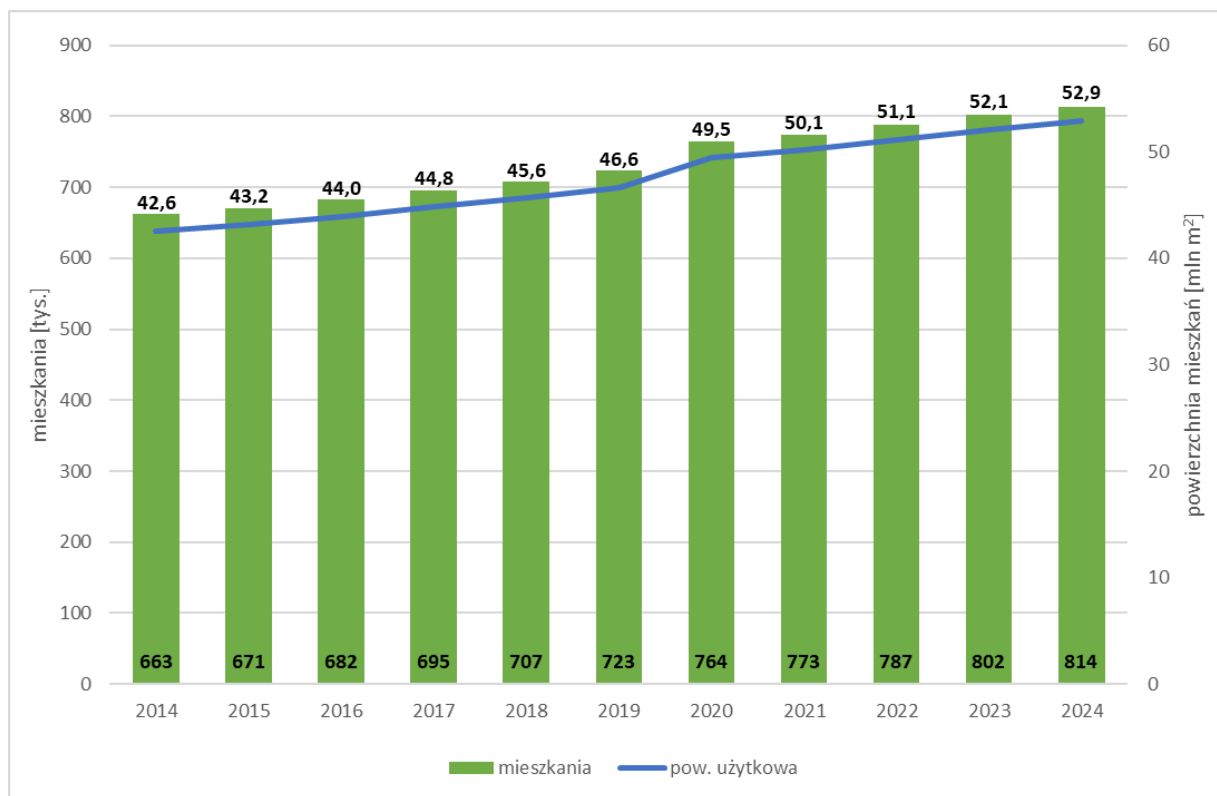
Ze wzrostem wskaźników zasobu mieszkaniowego ogółem mocno kontrastuje kurczący się zasób komunalny. O ile w 2013 r. składało się na niego 32 tys. mieszkań o powierzchni 1,4 mln m<sup>2</sup> to w 2024 r. – już tylko niespełna 28 tys. mieszkań o powierzchni 1,1 mln m<sup>2</sup>. Oznacza to spadek o 15% liczby mieszkań komunalnych i o 17% ich powierzchni w nieco ponad dekadę (Wykres 8). Na tle kraju zasób komunalny małopolskich miast przedstawia się nadzwyczaj skromnie – na tysiąc mieszkańców w 2024 r. przypadało 17 mieszkań komunalnych, był to drugi najniższy wskaźnik w kraju, niemal dwukrotnie niższy niż średnia dla miast w Polsce (Wykres 9). Dwukrotnie niższy niż Polsce był także udział mieszkań komunalnych w ogóle zasobu mieszkaniowego. W całym kraju udział mieszkań komunalnych drastycznie się zmniejszył – jednak w małopolskich miastach jest obecnie najniższy i wynosi zaledwie 3% (Wykres 10).

Zasób komunalny jest skoncentrowany w największych miastach, przede wszystkim w Krakowie (51% mieszkań komunalnych miast regionu) i Tarnowie (9%). Jednak stosunkowo najwyższe nasycenie mieszkaniem komunalnymi cechuje miasta w zachodniej części regionu, zwłaszcza Oświęcim. Spośród największych miast najmniejszym zasobem komunalnym per capita dysponuje natomiast Nowy Sącz i Nowy Targ (Rysunek 3).

---

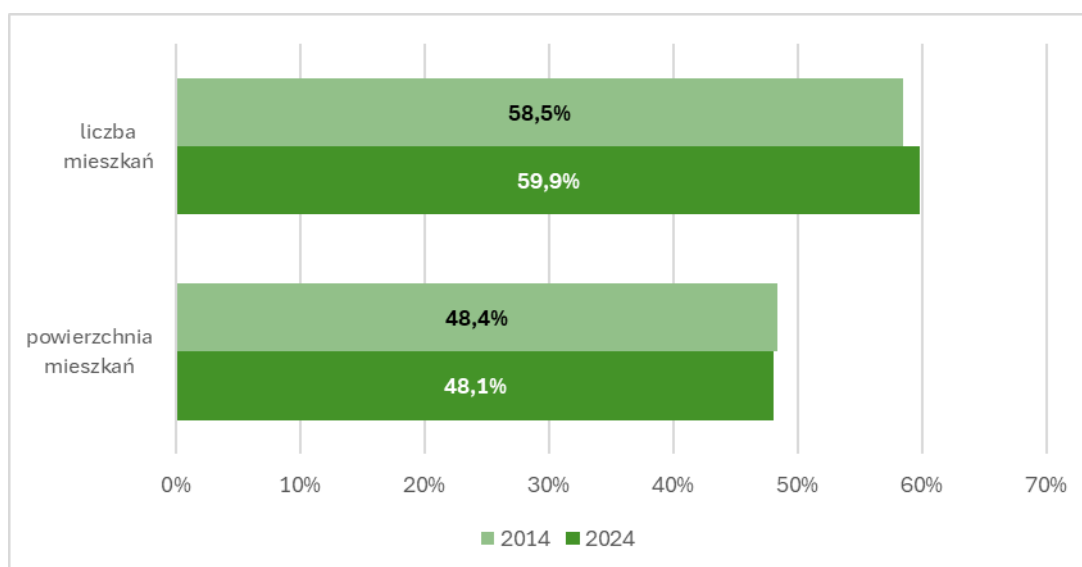
<sup>1</sup>Wpływ na to ma także funkcja turystyczna tych miast i wykorzystanie mieszkań pod wynajem krótkoterminowy.

## Zasoby mieszkaniowe w miastach



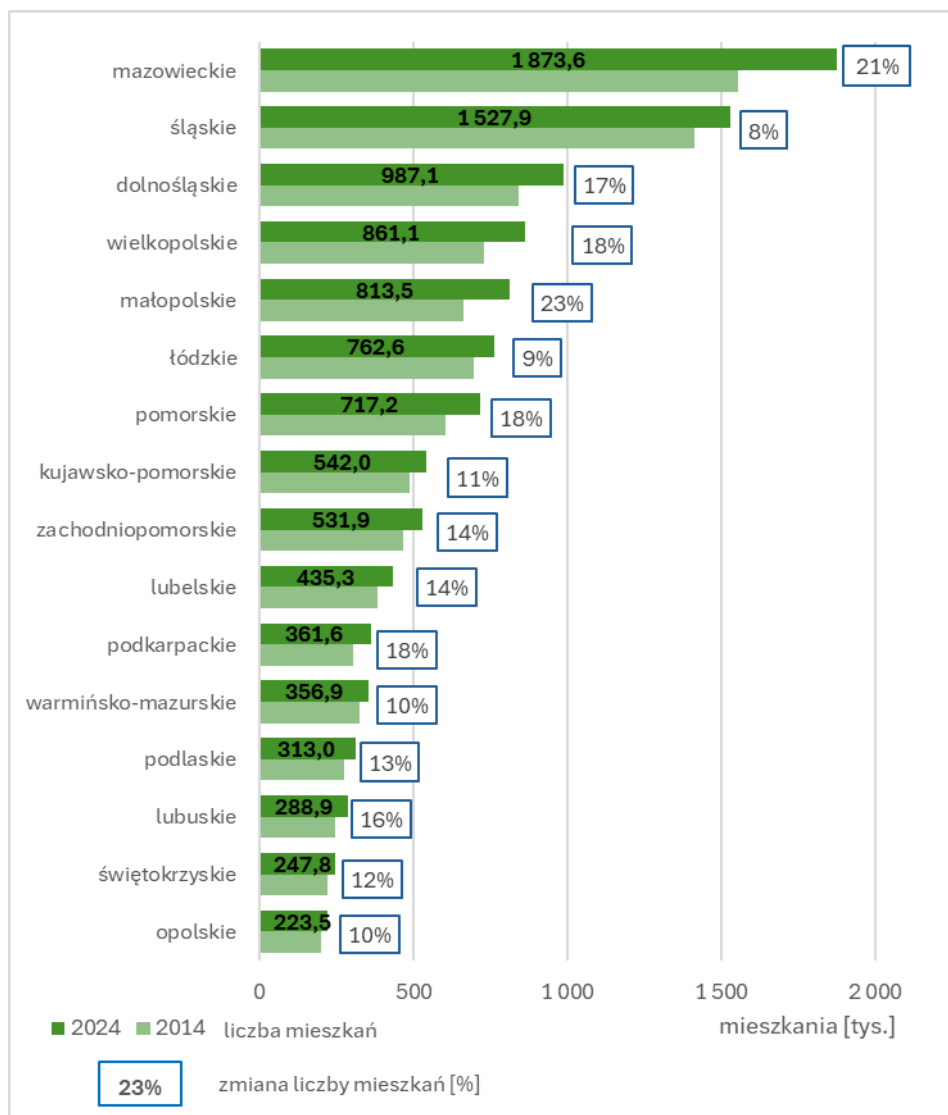
**Wykres 1. Liczba mieszkań i powierzchnia użytkowa mieszkań w miastach w województwie małopolskim w latach 2014-2024**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



**Wykres 2. Udział mieszkań w miastach w ogólnej liczbie i powierzchni użytkowej mieszkań w województwie małopolskim w latach 2014 i 2024**

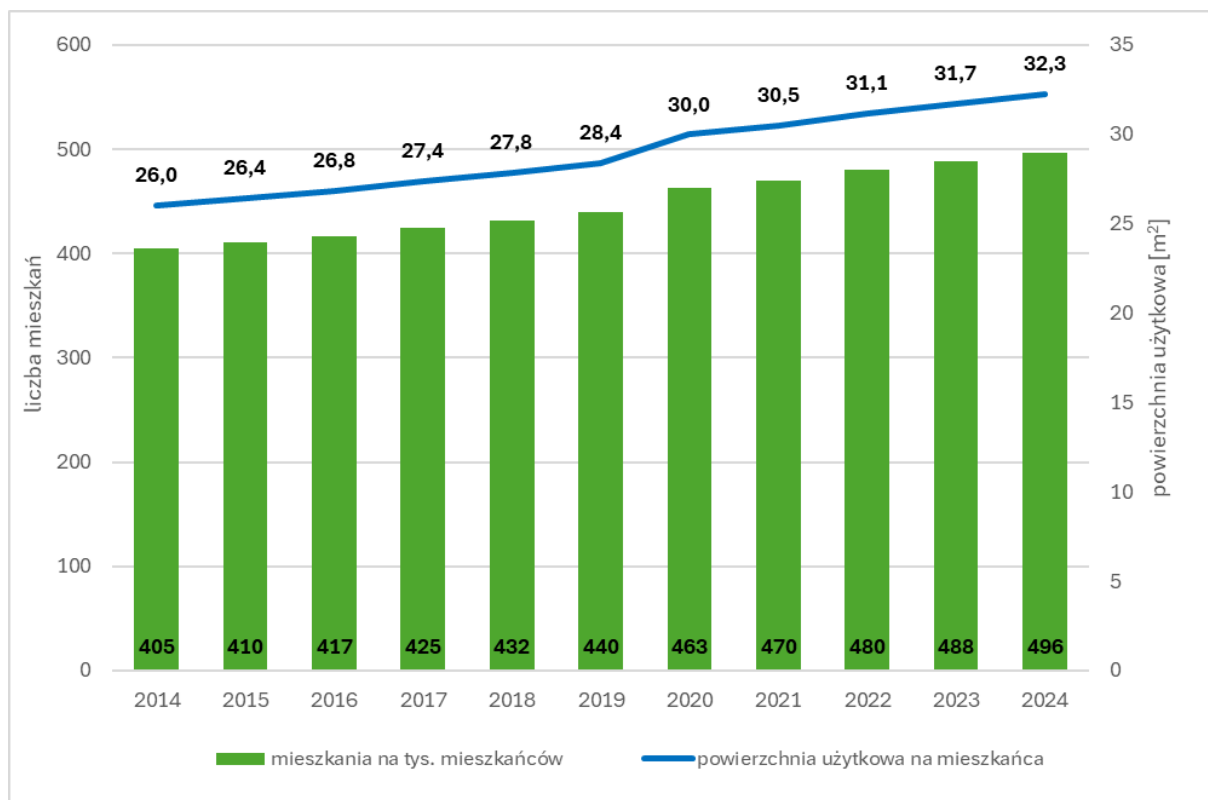
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



**Wykres 3. Liczba mieszkań w miastach wg województw w latach 2014 i 2024**

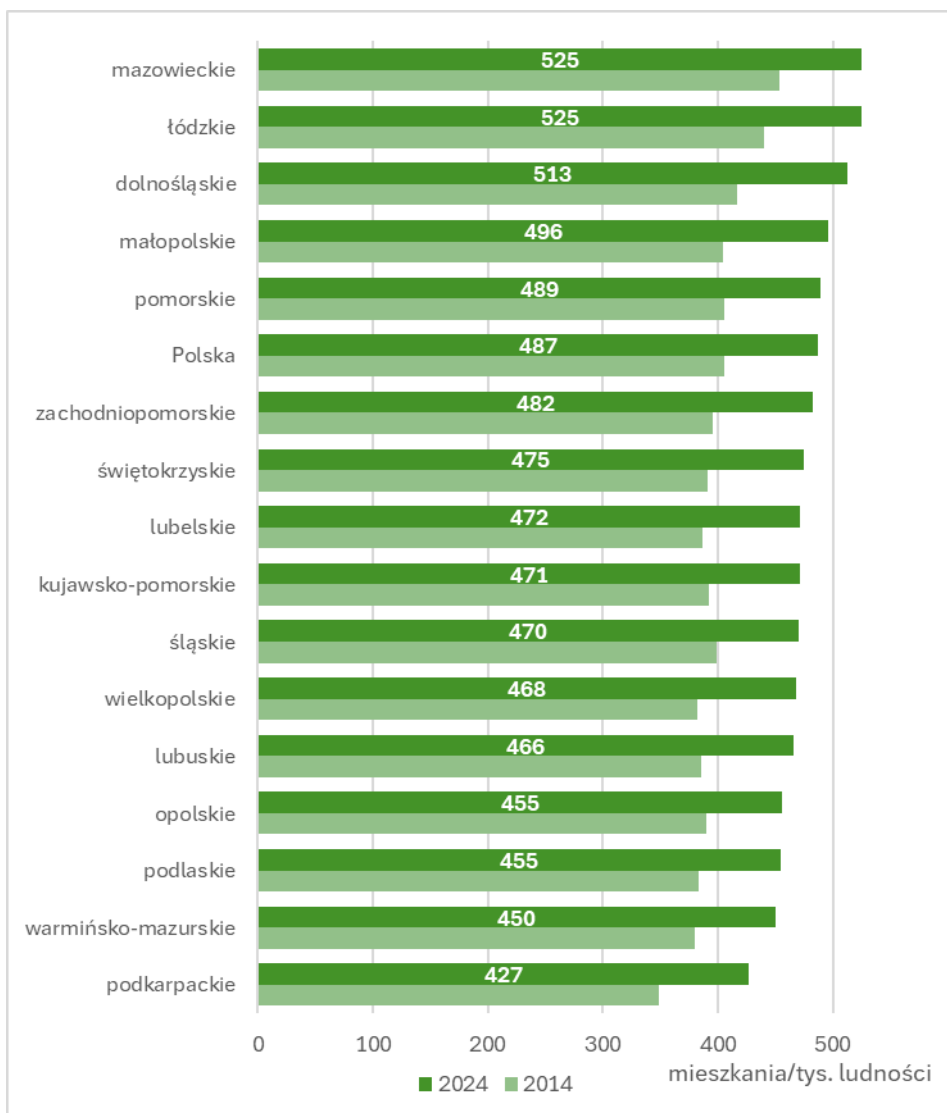
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

## Wskaźniki zasobu mieszkaniowego w miastach



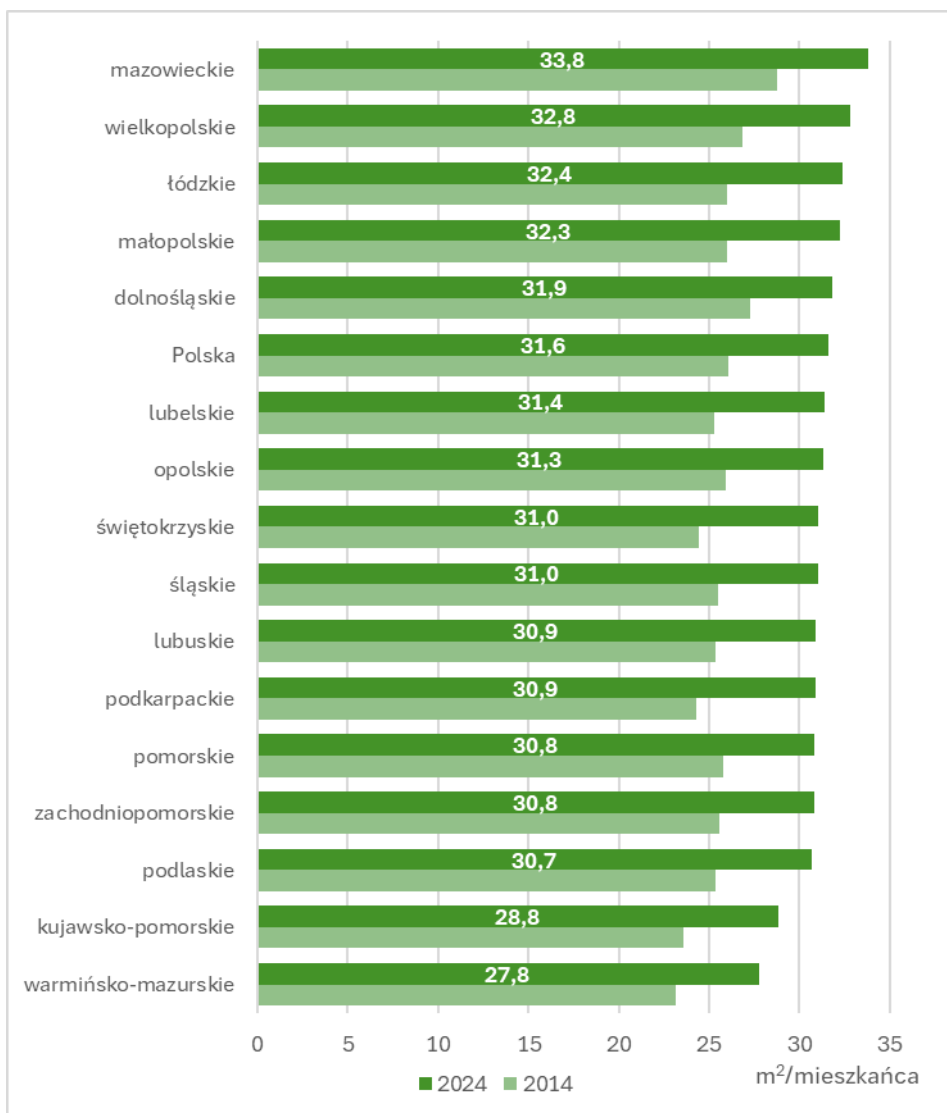
**Wykres 4. Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców i powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca w miastach w województwie małopolskim w latach 2014-2024**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



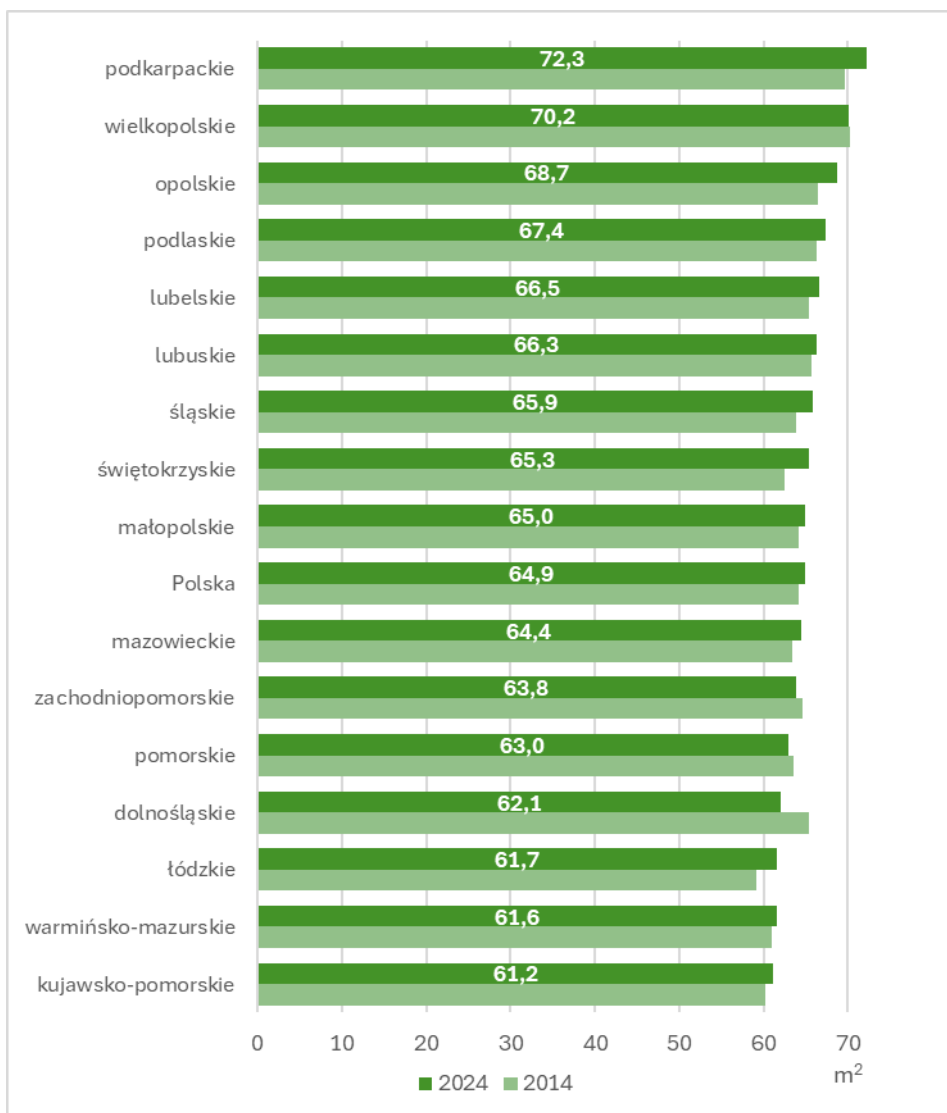
**Wykres 5. Liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców w miastach wg województw w latach 2014 i 2024**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



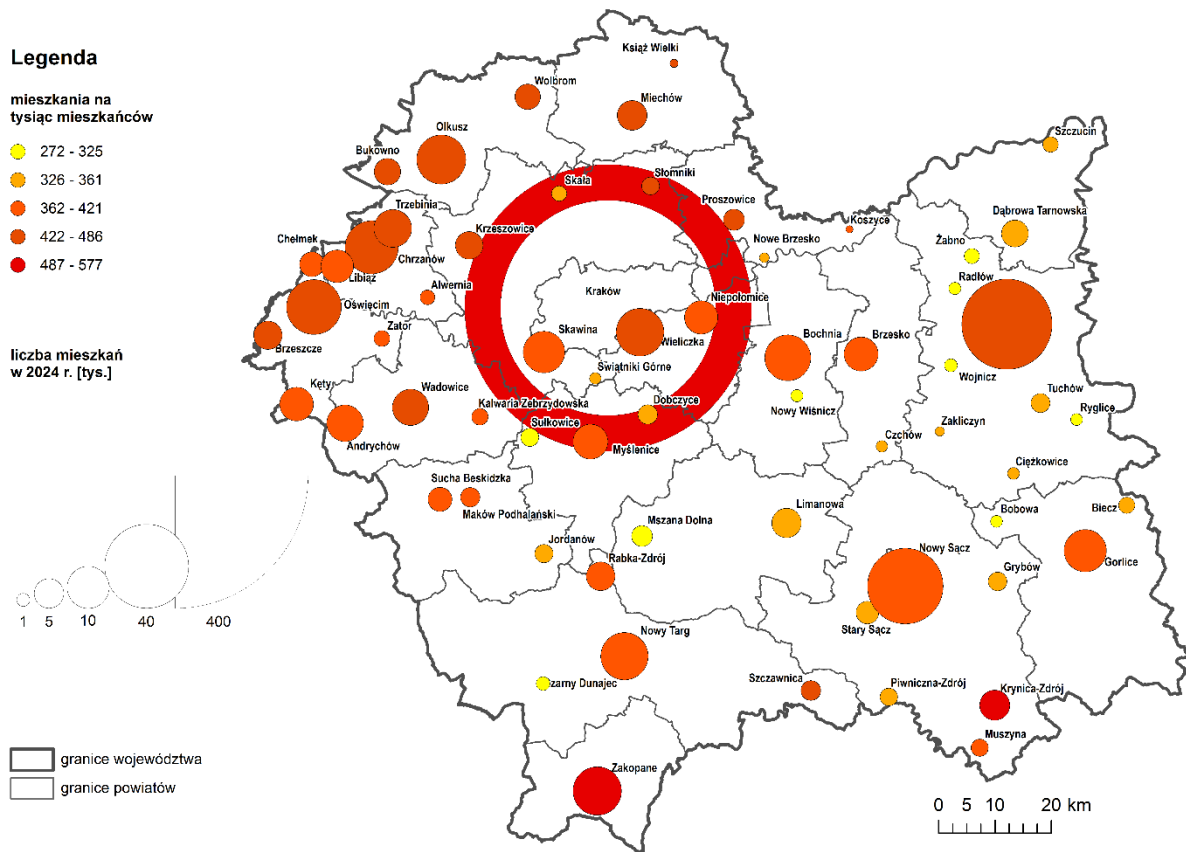
**Wykres 6. Powierzchnia użytkowa mieszkania na mieszkańca w miastach wg województw w latach 2014 i 2024**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



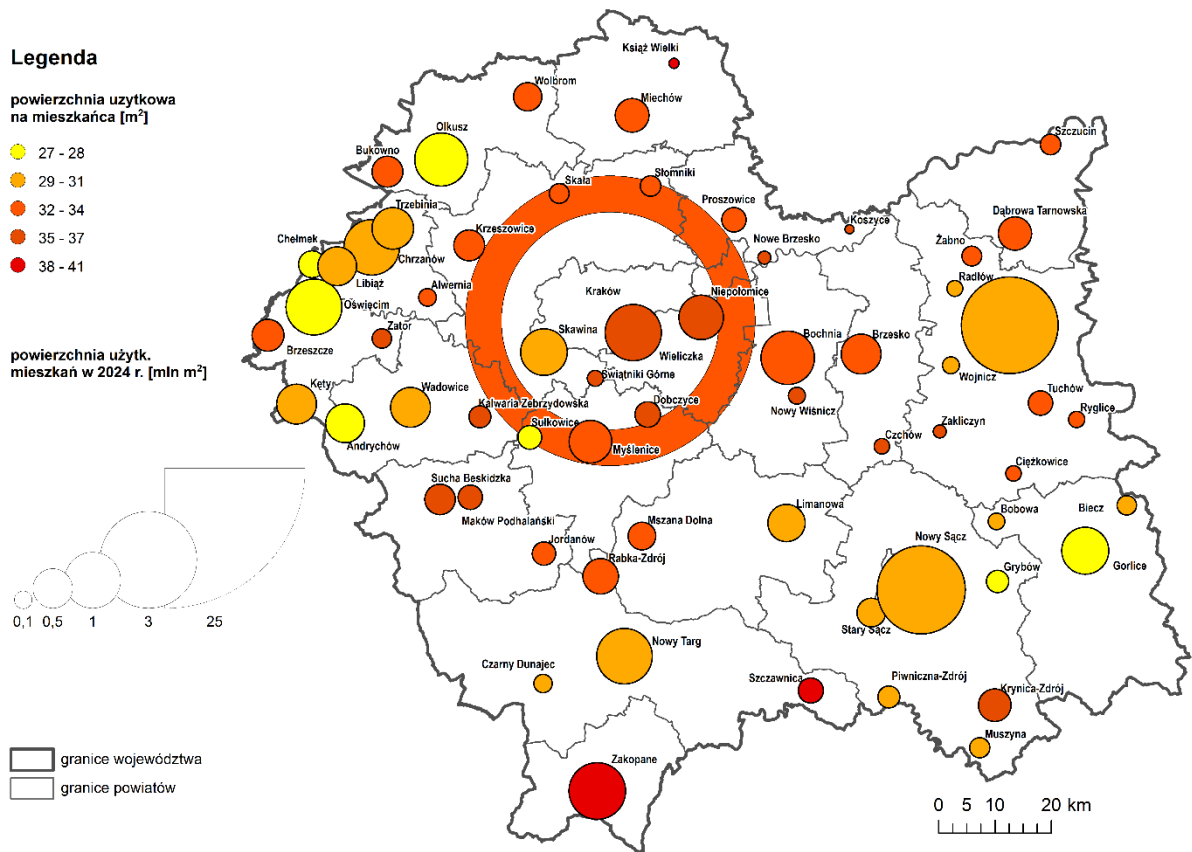
**Wykres 7. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wg województw w latach 2014 i 2024**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



**Rysunek 1. Mieszkania w miastach województwa małopolskiego w 2024 r.**

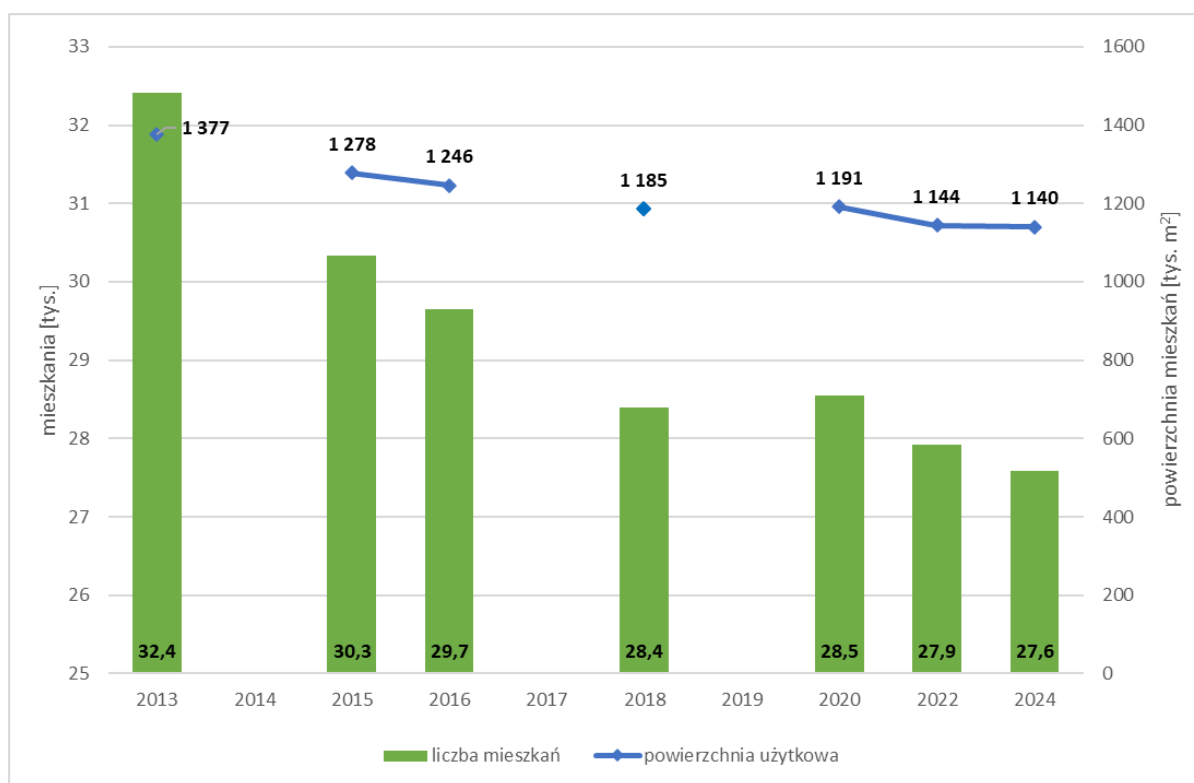
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS



**Rysunek 2. Powierzchnia użytkowa mieszkań w miastach województwa małopolskiego w 2024 r.**

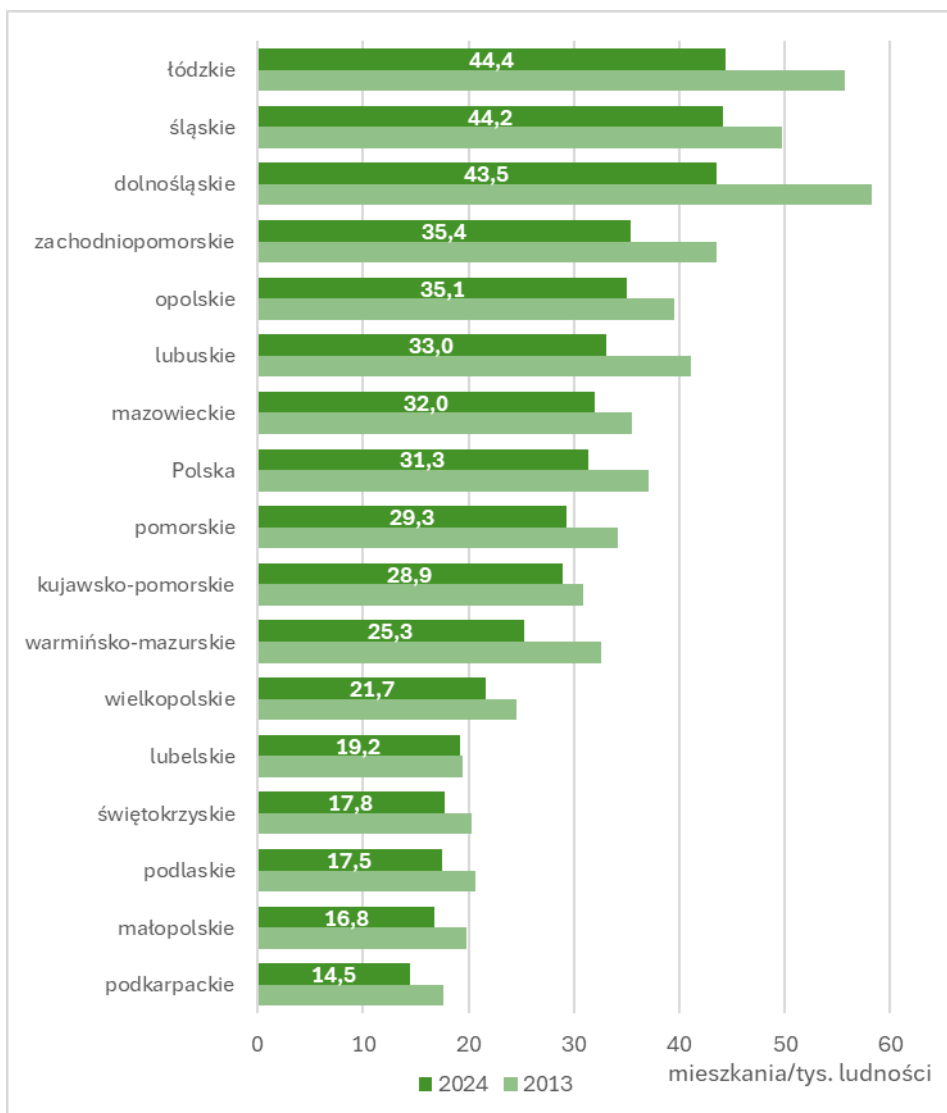
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

## Zasoby komunalne w miastach



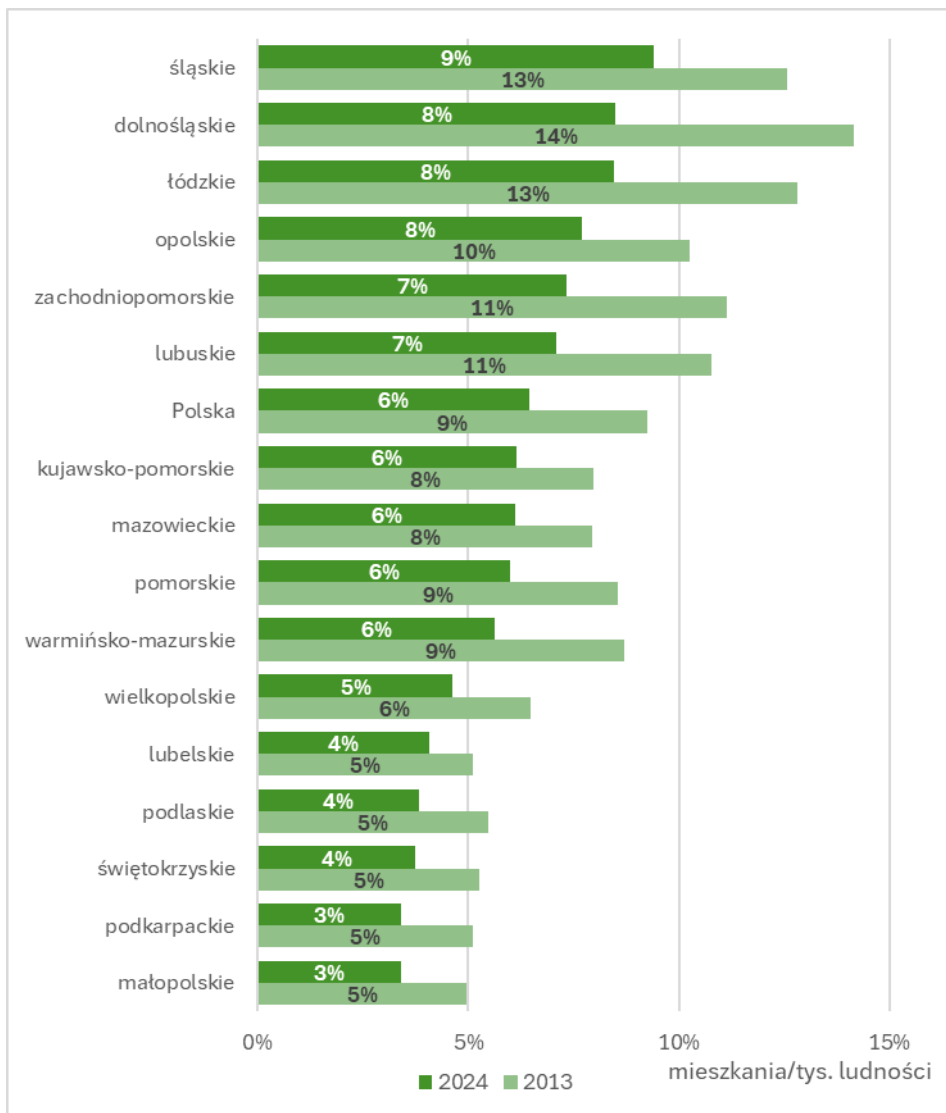
**Wykres 8. Liczba mieszkań komunalnych i powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych w miastach w województwie małopolskim w latach 2013-2024**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS. Dla lat 2014, 2017 i 2019 brak danych.



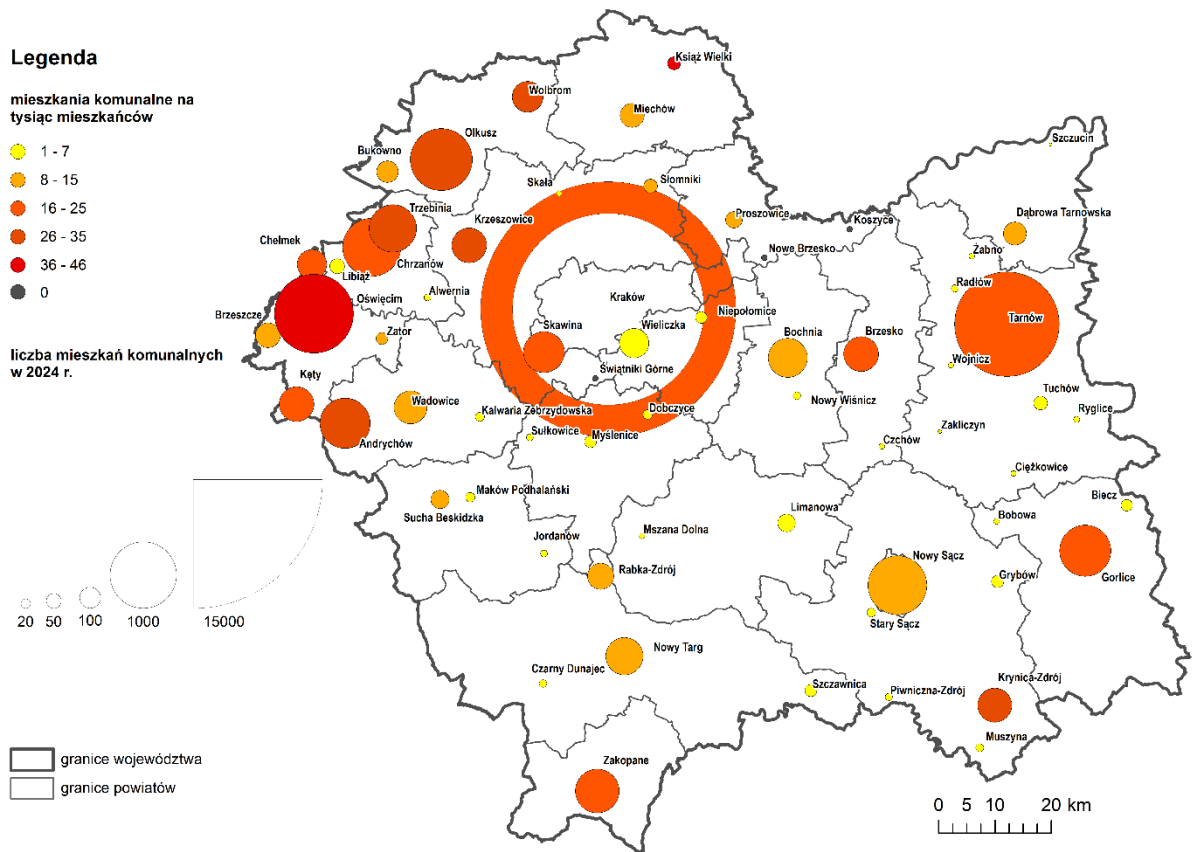
**Wykres 9. Liczba mieszkań komunalnych na tysiąc mieszkańców w miastach wg województw w latach 2013 i 2024**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



**Wykres 10. Udział mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym w miastach wg województw w latach 2013 i 2024**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



**Rysunek 3. Mieszkania komunalne w miastach województwa małopolskiego w 2024 r.**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS