

# Budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim w 2023 r.

15.07.2024 r.

↑ **100,8**

Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania r/r

**W 2023 r. w województwie mazowieckim oddano do użytkowania więcej mieszkań niż przed rokiem. Spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.**

## Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania<sup>1</sup>

Na terenie województwa mazowieckiego w 2023 r. oddano do użytkowania – 16005 nowych budynków mieszkalnych (tj. o 6,3% mniej niż przed rokiem). Większość z nich przekazano na terenach wiejskich – 10897 (68,1%). Biorąc pod uwagę liczbę kondygnacji najczęściej wybudowano budynków 2–kondygnacyjnych (65,7%) i 1–kondygnacyjnych (26,9% nowych budynków). Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego wyniósł 44,6 miesiąca i był o 0,5 miesiąca krótszy niż w 2022 r. W mieście czas ich budowy skrócił się o 0,4 miesiąca, natomiast na wsi wydłużył się o 0,1 miesiąca.

O 6,3% mniej oddano do użytkowania nowych budynków mieszkalnych

W 2023 r. inwestorzy indywidualni wybudowali – 11004 nowe budynki mieszkalne (w 2022 r. – 12191 budynków). Ich udział w ogólnej liczbie nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania wyniósł 68,8% (w 2022 r. – 71,4%). Pod względem liczby mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych dominowały głównie budynki jednomieszkaniowe, które w 2023 r. stanowiły 98,2% liczby nowych budynków mieszkalnych oddanych przez inwestorów indywidualnych.

Inwestorzy indywidualni zrealizowali blisko 69% ogólnej liczby nowych budynków mieszkalnych

## Mieszkania oddane do użytkowania<sup>2</sup>

W 2023 r. na terenie województwa mazowieckiego oddano do użytkowania – 43464 mieszkania (tj. o 0,8% więcej niż przed rokiem). Najwięcej mieszkań przekazano w miesiącu marcu – 4461, a najmniej w lipcu – 2778. Udział mieszkań oddanych w województwie stanowił 19,6% efektów budownictwa w kraju.

Największa grupa mieszkań oddanych do użytkowania wybudowana została w nowych budynkach mieszkalnych (99,3%). Pozostałe to mieszkania powstałe w wyniku rozbudowy już istniejących budynków mieszkalnych (0,5%), uzyskane z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach mieszkalnych (0,1%) oraz w budynkach niemieszkalnych (0,04%).

<sup>1</sup> Dotyczy budynków oddawanych do użytkowania w całości lub jako pierwsze części nowych budynków; nie dotyczy budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania (domów letnich i domków wypoczynkowych oraz rezydencji wiejskich).<sup>2</sup> Łącznie z mieszkaniami uzyskanymi z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz z mieszkaniami w budynkach zbiorowego zamieszkania i budynkach niemieszkalnych.

### Wykres 1. Mieszkania oddane do użytkowania



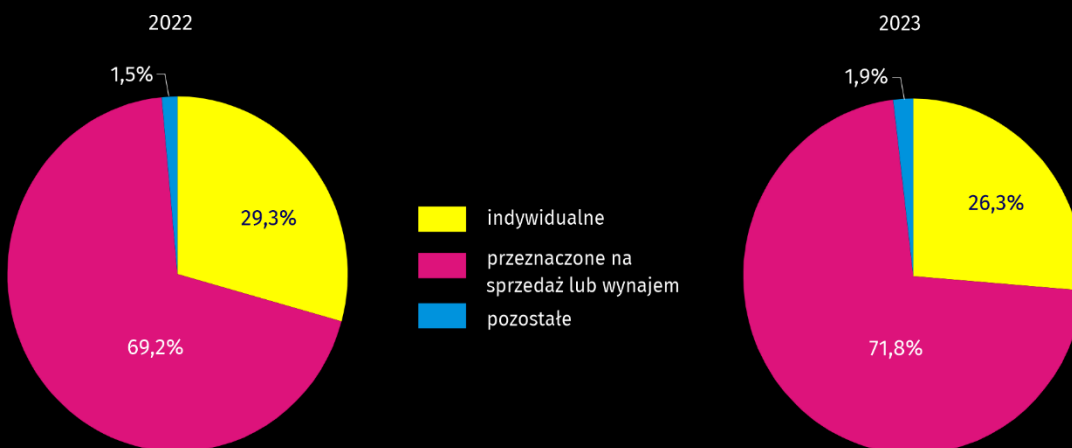
Na terenie miast województwa oddano do użytkowania 30313 mieszkań (o 2,6% więcej niż przed rokiem), a ich udział w ogólnej liczbie przekazanych mieszkań w województwie zwiększył się o 1,2 p. proc. Mieszkania oddane do użytkowania w m.st. Warszawie stanowiły 37,0% efektów budownictwa mieszkaniowego województwa i 53,1% efektów uzyskanych w miastach (w 2022 r. odpowiednio 35,9% i 52,3%). Na terenach wiejskich województwa liczba mieszkań przekazanych do użytkowania spadła o 3,2% w skali roku.

Mieszkania oddane do użytkowania w m.st. Warszawie stanowiły 37,0% ogółu oddanych mieszkań w województwie

W miastach 88,5% mieszkań przeznaczonych było na sprzedaż lub wynajem (w m.st. Warszawie 94,0%). Na wsi ponad 66% mieszkań oddanych do użytkowania stanowiły mieszkania wybudowane przez inwestorów indywidualnych.

W 2023 r. w województwie mazowieckim odnotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w budownictwie przeznaczanym na sprzedaż lub wynajem (o 1357), społecznym czynszowym (o 282) oraz komunalnym (o 191). Mniej mieszkań niż przed rokiem oddano do użytkowania w budownictwie indywidualnym (o 1212), spółdzielczym (o 275) oraz zakładowym (o 16).

### Wykres 2. Struktura mieszkań oddanych do użytkowania według form budownictwa



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

Wyszczególnienie	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	
			razem	przeciętna 1 mieszkania
Ogółem	43464	157194	3765945	86,6
Miasta	30313	91689	2069664	68,3
w tym m.st. Warszawa	16092	44875	993438	61,7
Wieś	13151	65505	1696281	129,0
Budownictwo:				
Indywidualne	11413	62341	1693418	148,4
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	31200	92952	2033357	65,2
Spółdzielcze	191	469	9354	49,0
Komunalne	262	538	10873	41,5
Spółeczne czynszowe	384	847	18132	47,2
Zakładowe	14	47	811	57,9

**Standard mieszkań oddanych do użytkowania**

W 2023 r. przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania wynosiła 86,6 m<sup>2</sup> i w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyła się o 2,6 m<sup>2</sup>. Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w budownictwie indywidualnym – 148,4 m<sup>2</sup> (w 2022 r. – 147,5 m<sup>2</sup>), najmniejsze w budownictwie komunalnym – 41,5 m<sup>2</sup> (w 2022 r. – 43,8 m<sup>2</sup>).

W miastach przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania przekazanego do eksploatacji wynosiła 68,3 m<sup>2</sup> (w 2022 r. – 70,2 m<sup>2</sup>), a na wsi była prawie dwukrotnie większa.

Wśród powiatów największa przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania wystąpiła w powiecie siedleckim – 153,9 m<sup>2</sup> i była ona prawie dwukrotnie większa niż przeciętna w województwie. Dużą przeciętną powierzchnią użytkową 1 mieszkania przekazanego do użytkowania charakteryzowały się mieszkania w powiatach: ostrołęckim – 146,9 m<sup>2</sup>, makowskim – 144,7 m<sup>2</sup>, szydłowieckim – 141,5 m<sup>2</sup>. Mieszkania o najmniejszej powierzchni wybudowano w m.st. Warszawie – 61,7 m<sup>2</sup>, m. Płocku – 63,8 m<sup>2</sup>, m. Ostrołęce – 68,4 m<sup>2</sup>.

W 2023 r. mieszkanie oddane do użytkowania na terenie województwa mazowieckiego składało się przeciętnie z 3,6 izby (w 2021 r. – 3,7). Największe mieszkania zostały przekazane przez inwestorów budujących mieszkania indywidualne – 5,5 izby, a najmniejsze przez budujących mieszkania komunalne – 2,1 izby.

Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w budownictwie indywidualnym – 148,4 m<sup>2</sup>

Przeciętne mieszkanie oddane do użytkowania składało się z 3,6 izby

**Tablica 2. Mieszkania oddane do użytkowania według liczby izb w 2023 r.**

Wyszczególnienie	Ogółem	Mieszkania – w % – o liczbie izb							
		1	2	3	4	5	6	7	8 i więcej
<b>Budownictwo indywidualne</b>									
Ogółem	11413	0,2	0,8	3,7	15,1	33,4	29,6	11,4	5,8
Miasta	2699	0,5	0,7	3,6	13,5	32,0	29,2	12,0	8,4
w tym m.st. Warszawa	582	1,9	1,4	4,1	10,8	27,5	28,0	13,9	12,4
Wieś	8714	0,1	0,8	3,7	15,6	33,8	29,7	11,2	5,0
<b>Poza budownictwem indywidualnym</b>									
Ogółem	32051	6,6	34,5	30,6	17,3	7,6	2,7	0,4	0,3
Miasta	27614	7,3	38,3	32,4	15,8	4,1	1,7	0,2	0,1
w tym m.st. Warszawa	15510	8,9	40,1	31,3	15,3	3,3	0,9	0,2	0,1
Wieś	4437	1,9	10,7	19,3	27,0	29,3	9,2	1,4	1,2

Jakość mieszkań przekazywanych do użytkowania określa ich wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne. W 2023 r. blisko 95% mieszkań wyposażonych było w wodociąg z sieci, ponad 81% w kanalizację z odprowadzeniem do sieci, 41% w centralne ogrzewanie z sieci, blisko 40% w ciepłą wodę dostarczaną centralnie i ponad 35% w gaz z sieci.

### Natężenie budownictwa mieszkaniowego

W 2023 r. na 1000 ludności oddano 7,9 mieszkań (w skali roku wzrost o 0,1 punktu; w miastach wzrost o 0,2 punktu, a na wsi spadek o 0,2 punktu).

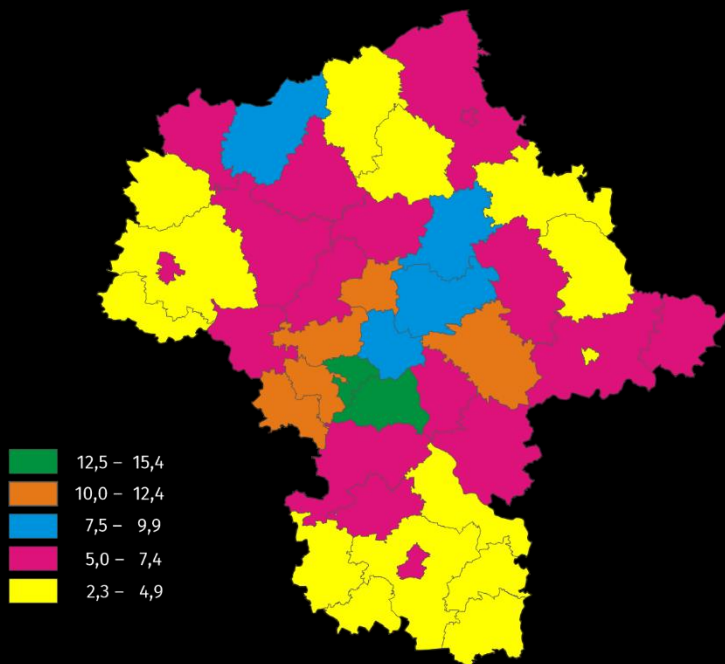
**Tablica 3. Wybrane wskaźniki dotyczące mieszkań oddanych do użytkowania w 2023 r.**

Wyszczególnienie	Województwo	Miasta	Wieś
Mieszkania na 1000 ludności	7,9	8,5	6,8
Mieszkania na 1000 zawartych małżeństw	1945	2046	1748
Izby na 1000 ludności	28,5	25,7	33,7

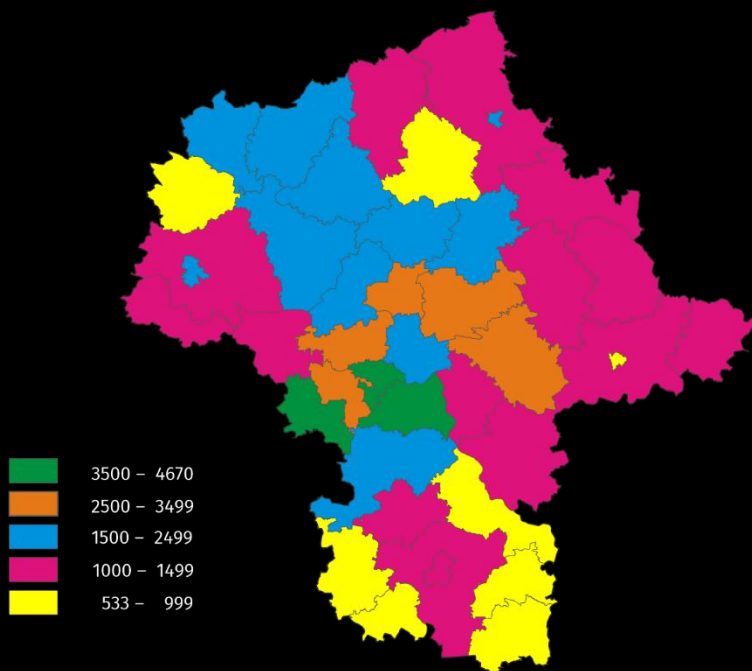
Najwięcej mieszkań na 1000 ludności oddano do użytkowania w powiecie piaseczyńskim – 15,4 (wobec 13,9 w 2022 r.), pruszkowskim – 14,4 (wobec 13,1 w 2022 r.), żyrardowskim – 12,3 (wobec 5,7 w 2022 r.), natomiast najmniej w powiecie lipskim i makowskim – po 2,3 (w 2022 r. odpowiednio 3,4 i 4,5). W 11 powiatach (grodziskim, legionowskim, mińskim, mławskim, piaseczyńskim, pruszkowskim, warszawskim zachodnim, wołomińskim, wyszkowskim, żyrardowskim, m.st. Warszawa,) wskaźnik przyjął wartość wyższą od średniej wojewódzkiej – 7,9.

W 2023 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 nowo zawartych małżeństw wzrosła i wyniosła 1945 (wobec 1838 w 2022 r.); w miastach – 2046, na wsi – 1748. W 34 z 42 powiatów województwa oddano do użytkowania więcej mieszkań niż zawarto małżeństw. Najwyższy wskaźnik zanotowano w powiecie piaseczyńskim – 4670, najniższy w powiecie makowskim – 533.

Mapa 1. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności w 2023 r.



Mapa 2. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw w 2023 r.



### Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W 2023 r. na terenie województwa mazowieckiego rozpoczęto budowę – 36372 mieszkań (tj. o 0,5% mniej niż w 2022 r.). Mieszkania rozpoczęte realizowane na sprzedaż lub wynajem stanowiły 69,7%, zaś mieszkania w budownictwie indywidualnym 28,5%. Pozostałe 1,8% stanowiły inwestycje rozpoczęte przez inwestorów w budownictwie spółdzielczym, komunalnym społecznym czynszowym i zakładowym.

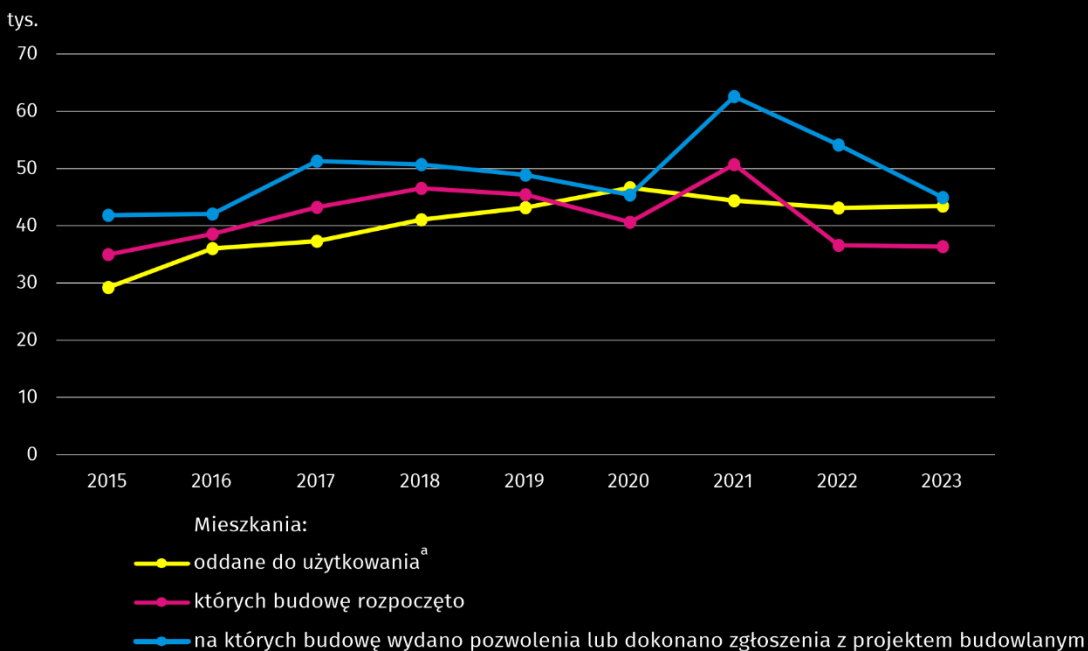
Mieszkania rozpoczęte realizowane na sprzedaż lub wynajem stanowiły blisko 70%

### Wydane pozwolenia lub dokonane zgłoszenia z projektem budowlanym

W 2023 r. w województwie mazowieckim wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszeń z projektem budowlanym na budowę 44929 mieszkań (tj. o 17,0% mniej niż w 2022 r.) o średniej powierzchni 83,4 m<sup>2</sup>. W nowych budynkach mieszkalnych powstanie 44541 mieszkań (wobec 53434 mieszkania w 2022 r.). Pozostałe mieszkania powstaną w nowych budynkach niemieszkalnych, zbiorowego zamieszkania oraz w rozbudowanych i przebudowanych budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Spośród wszystkich mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym 24,2% (wobec 23,0% w 2022 r.) będzie zrealizowanych przez inwestorów indywidualnych.

Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym spadła o 17,0%

Wykres 3. Budownictwo mieszkaniowe



<sup>a</sup> łącznie z mieszkaniami uzyskanymi z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz z mieszkaniami w budynkach zbiorowego zamieszkania i budynkach niemieszkalnych.

**Tablica 4. Województwo mazowieckie na tle kraju w 2023 r. – wybrane dane**

Wyszczególnienie	Polska	Województwo	
		ogółem	Polska=100
Budynki mieszkalne nowe oddane do użytkowania <sup>a</sup>			
liczba	99807	16005	16,0
kubatura w tys. m <sup>3</sup>	99020,8	19763,6	20,0
Mieszkania oddane do użytkowania <sup>b</sup>			
liczba	221259	43464	19,6
na 1000 ludności	5,9	7,9	.
na 1000 zawartych małżeństw	1517	1945	.
Izby <sup>b</sup>			
liczba	838232	157194	18,8
przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,8	3,6	.
Powierzchnia użytkowa mieszkań <sup>b</sup>			
w tys. m <sup>2</sup>	19903,4	3765,9	18,9
przeciętna 1 mieszkania w m <sup>2</sup>	90,0	86,6	.
Mieszkania oddane do użytkowania według form budownictwa <sup>b</sup> :			
indywidualne	79365	11413	14,4
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	137583	31200	22,7
spółdzielcze	1006	191	19,0
komunalne	1232	262	21,3
społeczne czynszowe	2017	384	19,0
zakładowe	56	14	25,0

a Dotyczy budynków oddawanych do użytkowania w całości lub jako pierwsze części nowych budynków; nie dotyczy budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania (domów letnich i domków wypoczynkowych oraz rezydencji wiejskich). b Łącznie z mieszkaniami uzyskanymi z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych oraz z mieszkaniami w budynkach zbiorowego zamieszkania i budynkach niemieszkalnych.

**Tablica 4. Województwo mazowieckie na tle kraju w 2023 r. — wybrane dane (dok.)**

Wyszczególnienie	Polska	Województwo	
		ogółem	Polska=100
Mieszkania, których budowę rozpoczęto			
liczba	189093	36372	19,2
indywidualne	69607	10367	14,9
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	114526	25340	22,1
spółdzielcze	288	47	16,3
komunalne	966	115	11,9
społeczne czynszowe	3498	403	11,5
zakładowe	208	100	48,1
Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	241690	44929	18,6
w tym budownictwo indywidualne	72331	10876	15,0

W przypadku cytowania danych Głównego Urzędu Statystycznego prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło: dane 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 Warszawie**

**Dyrektor Agnieszka Ajdyn**

Tel: 22 464 23 15

Rozpowszechnianie:  
**Centrum Informacji Statystycznej**

**Marcin Kałuski**

Tel: 22 464 20 91

### **Obsługa mediów**

Tel: 22 464 20 91

e-mail: [m.kaluski@stat.gov.pl](mailto:m.kaluski@stat.gov.pl)



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



@Warszawa\_STAT



@UrzadStatystycznywWarszawie



gus\_stat



glownyurządstatystycznygus



glownyurządstatystyczny

### **Powiązane opracowania**

[Budownictwo mieszkaniowe w województwie mazowieckim w 2023 r. – infografika](#)

[Komunikat o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa mazowieckiego. Grudzień 2023 r.](#)

[Biuletyn statystyczny województwa mazowieckiego 4 kwartał 2023 r.](#)

[Raport o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa mazowieckiego 2024](#)

### **Temat dostępny w bazach danych**

[Bank Danych Lokalnych \(BDL\) Przemysł i budownictwo](#)

[Dziedzinowe Bazy Wiedzy \(DBW\) Budownictwo](#)

### **Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku**

[Budownictwo indywidualne](#)

[Budownictwo komunalne](#)

[Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem](#)

[Budownictwo społeczne czynszowe](#)

[Budownictwo spółdzielcze](#)

[Budownictwo zakładowe](#)

[Izby oddane do użytkowania](#)

[Mieszkania oddane do użytkowania](#)

[Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania](#)

