Analizy statystyczne
Statistical analyses

GUS

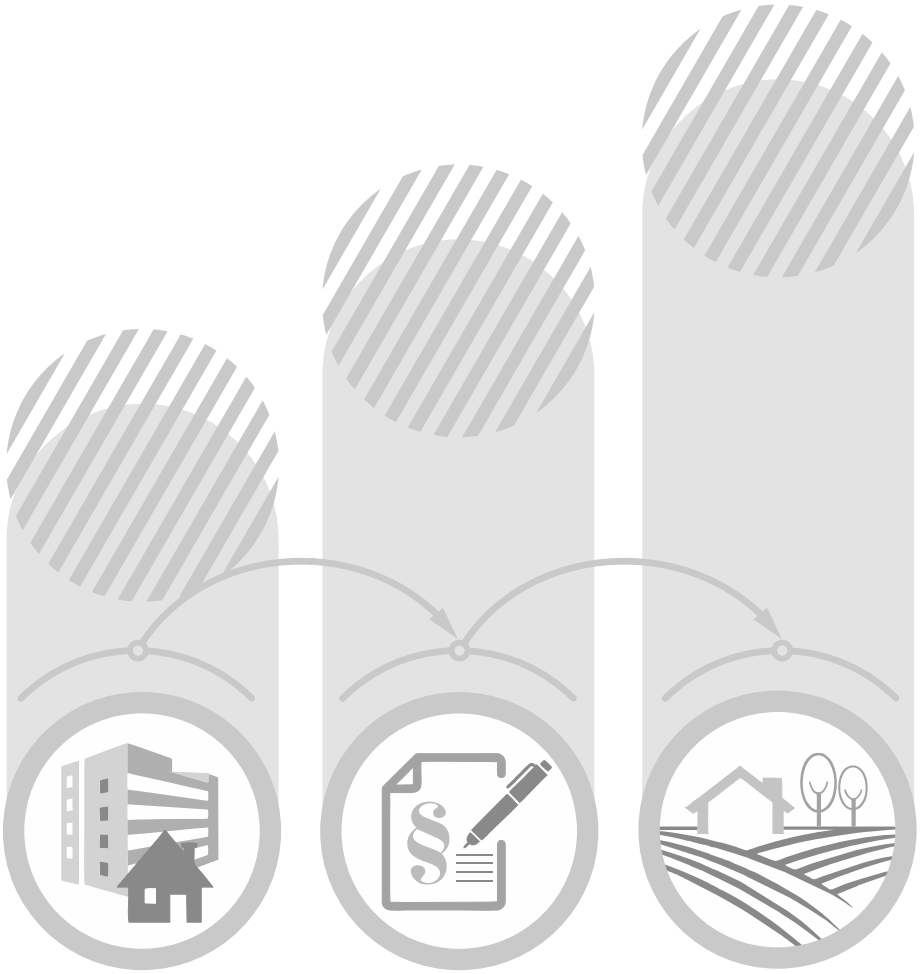


Obrót nieruchomościami w 2020 r.

Real estate sales in 2020

Warszawa Warsaw 2021

Analizy statystyczne
Statistical analyses



Obrót nieruchomościami w 2020 r.

Real estate sales in 2020

Główny Urząd Statystyczny Statistics Poland

Warszawa Warsaw 2021

Opracowanie merytoryczne
Content-related works

Główny Urząd Statystyczny, Departament Handlu i Usług
Statistics Poland, Trade and Services Department

Pod kierunkiem
Supervised by
Agnieszka Matulska-Bachura

Zespół autorski
Editorial team
Małgorzata Kaczor, Dorota Brochwicz-Lewińska, Wioletta Gawlik, Kinga Piotrowska

Skład i opracowanie graficzne
Typesetting and graphics
Danuta Niwińska, Marek Bartosz, Paweł Luty

Publikacja dostępna na stronie
Publication available on website
stat.gov.pl

Przy publikowaniu danych GUS prosimy o podanie źródła
When publishing Statistics Poland data — please indicate the source

Przedmowa

Publikacja niniejsza jest kolejną edycją opracowania „Obrót nieruchomościami" wydawanego corocznie przez Główny Urząd Statystyczny. Publikacja prezentuje wyniki roczne badania w zakresie transakcji kupna/ /sprzedaży nieruchomości.

Celem publikacji jest przedstawienie informacji charakteryzujących obrót nieruchomościami w 2020 roku w zakresie liczby i wartości dokonanych transakcji, powierzchni sprzedanych nieruchomości oraz średnich miar odzwierciedlających specyfikę transakcji nieruchomościami. W opracowaniu zastosowany został podział nieruchomości na kategorie: nieruchomości lokalowe, nieruchomości gruntowe zabudowane oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane. Dane prezentowane są w przekrojach terytorialnych, w podziale na formę obrotu oraz według rodzajów nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji.

Począwszy od 2015 roku publikacja została wzbogacona o dodatkowe informacje dotyczące rynku lokali mieszkalnych. Wśród transakcji rynkowych wyodrębniony został rynek pierwotny i wtórny. Ponadto, prezentując strukturę sprzedanych lokali mieszkalnych, obok podziału mieszkań według liczby izb, zastosowano również rozbicie uwzględniające ich powierzchnię użytkową. W opracowaniu zostały również zamieszczone wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych.

Informacje prezentowane w niniejszej publikacji zostały opracowane na podstawie danych pozyskanych z Rejestrów Cen Nieruchomości, prowadzonych przez starostwa powiatowe i urzędy miast na prawach powiatu i w przypadku danych za 2020 rok odzwierciedlają stan rejestrów w dniu 23 kwietnia 2021 r. (z wyjątkiem miasta Krakowa – stan rejestru w dniu 20 sierpnia 2021 r.).

Szerszy zakres danych liczbowych z obszaru statystyki obrotu nieruchomościami prezentowany jest w Dziedzinowej Bazy Wiedzy Ceny oraz w Banku Danych Lokalnych, które zamieszczono na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego (http://swaid.stat.gov.pl/SitePagesDBW/Ceny.aspx i https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/podgrup/temat).

Dziękujemy wszystkim osobom i instytucjom zgłaszającym uwagi, które mogą przyczynić się do kształtowania i wzbogacenia treści kolejnych wydań tej publikacji.

Dyrektor Departamentu
Handlu i Usług

Ewa Adach-Stankiewicz

Prezes
Głównego Urzędu Statystycznego

dr Dominik Rozkrut

Warszawa, grudzień 2021 r.

Preface

This publication is the next edition of elaboration "Real Estate Sales" issued annually by Statistics Poland. The publication presents annual results of the survey on real estate purchase/sale transactions.

The aim of the publication is to present information describing real estate sales in 2020 on the quantity and value of concluded transactions, the areas of sold properties as well as the average measures reflecting the specificity of real estate transactions. In the study properties have been divided into the categories: premises, built-up land properties and undeveloped land properties. Data are presented in the territorial breakdowns, in the breakdown by turnover form and by types of properties comprising objects of transactions.

Since 2015 the publication has been enriched with additional information on the residential premises market. The primary and secondary markets were distinguished from market transactions. Furthermore, when presenting the structure of sold residential premises, beside the division of premises by the number of rooms, the breakdown based on a usable floor area was applied. This publication contains also price indices of residential premises.

Information presented in the publication has been prepared on the basis of data from the Real Estate Price Registers, which are kept by powiat starosta offices and cities with powiat status and in the case of the data for the year 2020 reflect the state of registers as of 23 April 2021 (except for city Kraków – as of 20 August 2021).

The wider range of numerical data from the scope of price statistics is presented in the Knowledge Database Prices and Local Data Bank, which are available on the website of Statistics Poland http://swaid.stat.gov.pl/EN/SitePagesDBW/Ceny.aspx and https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/podgrup/temat

We would like to express our gratitude to all persons and institutions for their suggestions, which might contribute to the development and enrichment of the following editions of this publication.

Director
Trade and Services Department

Ewa Adach-Stankiewicz

President
Statistics Poland

Dominik Rozkrut, Ph.D

Warsaw, December 2021

Spis treści
Contents

Przedmowa ... 3
Preface ... 4
Spis treści ... 5
Contents ... 5
Spis tablic ... 7
List of tables ... 7
Spis wykresów ... 11
List of charts ... 11
Spis map ... 19
List of maps ... 19
Objaśnienia znaków umownych i skróty ... 20
Symbols and abbreviations ... 20
Synteza ... 21
Executive summary ... 23
Rozdział 1. Podstawowe informacje o rynku nieruchomości ... 25
Chapter 1. Basic information on real estate market ... 25
Rozdział 2. Rynek nieruchomości lokalowych ... 39
Chapter 2. Market of premises ... 39
2.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości lokalowych ... 39
2.1. Sales of premises ... 39
2.1.1. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych ... 42
2.1.1. Sales of residential premises ... 42
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym ... 48
Sales of residential premises on the primary market ... 48
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym ... 58
Sales of residential premises on the secondary market ... 58
2.1.2. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych ... 66
2.1.2. Sales of non-residential premises ... 66
2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych nieruchomości lokalowych ... 74
2.2. Average usable floor area of sold premises ... 74
2.2.1. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych ... 74
2.2.1. Average usable floor area of sold residential premises ... 74
Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym ... 74
Average usable floor area of residential premises sold on the primary market ... 74
Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym ... 76
Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market 76
2.2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych ... 78
2.2.2. Average usable floor area of sold non-residential premises ... 78
2.3. Ceny nieruchomości lokalowych ... 80
2.3. Prices of premises ... 80
2.3.1. Ceny lokali mieszkalnych ... 80
2.3.1. Prices of residential premises ... 80

Ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym ... 80
Prices of residential premises on the primary market ... 80
Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym ... 88
Prices of residential premises on the secondary market ... 88
2.3.2. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych ... 97
2.3.2. Price indices of residential premises ... 97
2.3.3. Ceny lokali niemieszkalnych ... 98
2.3.3. Prices of non-residential premises ... 98
Rozdział 3. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 101
Chapter 3. Market of built-up land properties ... 101
3.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 101
3.1. Sales of built-up land properties ... 101
3.2. Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 112
3.2. Prices of built-up land properties ... 112
Rozdział 4. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 115
Chapter 4. Market of undeveloped land properties ... 115
4.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 115
4.1. Sales of undeveloped land properties ... 115
4.1.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 117
4.1.1. Sales of undeveloped agricultural properties ... 117
4.1.2. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 122
4.1.2. Sales of building properties ... 122
4.1.3. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 130
4.1.3. Sales of undeveloped forest properties ... 130
4.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 135
4.2. Average cadastral area of sold undeveloped land properties ... 135
4.2.1. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 135
4.2.1. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties ... 135
4.2.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 137
4.2.2. Average cadastral area of sold building properties ... 137
4.2.3. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 140
4.2.3. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties ... 140
4.3. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 144
4.3. Prices of undeveloped land properties ... 144
4.3.1. Ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 144
4.3.1. Prices of undeveloped agricultural properties ... 144
4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 149
4.3.2. Prices of building properties ... 149
4.3.3. Ceny nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 156
4.3.3. Prices of undeveloped forest properties ... 156
Uwagi metodologiczne ... 161
Methodological notes ... 163
Aneks ... 165
Annex ... 165

Spis tablic
List of tables

Tablica 1. Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w 2020 26
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2020 26

Tablica 2. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 28
Table 2. Sales of properties by type and location in 2020 28

Tablica 3. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i formy obrotu w 2020 r. 29
Table 3. Sales of properties by type and turnover form in 2020 29

Tablica 4. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg województw w 2020 r. 34
Table 4. Sales of properties by voivodships in 2020 34

Tablica 5. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2020 r. 40
Table 5. Purchase/sale transactions of premises in 2020 40

Tablica 6. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu i liczby izb w 2020 r. 42
Table 6. Sales of residential premises by turnover form and number of rooms in 2020 42

Tablica 7. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku oraz lokalizacji w 2020 r. 44
Table 7. Sales of residential premises by type of market and location in 2020 44

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r. 49
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2020 49

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 50
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2020 50

Tablica 10. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r. 58
Table 10. Sales of residential premises on the secondary market by number of rooms and location in 2020 58

Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 59
Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2020 59

Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 67
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2020 67

Tablica 13. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2020 r. 68
Table 13. Sales of non-residential premises by turnover form in 2020 68

Tablica 14. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r. 75
Table 14. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2020 75

Tablica 15. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r. 77
Table 15. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2020 77

Tablica 16. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 79
Table 16. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2020 79

Tablica 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 80
Table 17. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020 80
Tablica 18. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 85
Table 18. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020 85
Tablica 19. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 86
Table 19. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020 86
Tablica 20. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 89
Table 20. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020 89
Tablica 21. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 93
Table 21. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020 93
Tablica 22. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 94
Table 22. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020 94
Tablica 23. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 98
Table 23. Average price of non-residential premises by type and location in 2020 98
Tablica 24. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 99
Table 24. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2020 99
Tablica 25. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 101
Table 25. Sales of built-up land properties by type and location in 2020 101
Tablica 26. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i formy obrotu w 2020 r. 104
Table 26. Sales of built-up land properties by type and turnover form in 2020 104
Tablica 27. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r. 106
Table 27. Sales of built-up land properties by voivodships in 2020 106
Tablica 28. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 112
Table 28. Average price of built-up land properties by type and location in 2020 112
Tablica 29. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2020 r. 115
Table 29. Sales of undeveloped land properties by type in 2020 115
Tablica 30. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2020 r. 118
Table 30. Sales of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2020 118
Tablica 31. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 118
Table 31. Sales of undeveloped agricultural properties by location in 2020 118
Tablica 32. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 120
Table 32. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020 120

Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2020 r. ... 123
Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2020 ... 123
Tablica 34. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 125
Table 34. Sales of building properties by type and location in 2020 ... 125
Tablica 35. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2020 r. ... 127
Table 35. Sales of building properties by voivodships in 2020 ... 127
Tablica 36. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wwdług formy obrotu w 2020 r. ... 131
Table 36. Sales of undeveloped forest properties by turnover form in 2020 ... 131
Tablica 37. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. .. 131
Table 37. Sales of undeveloped forest properties by location in 2020 ... 131
Tablica 38. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 133
Table 38. Sales of undeveloped forest properties by voivodships in 2020 ... 133
Tablica 39. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r. ... 136
Table 39. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2020 ... 136
Tablica 40. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 138
Table 40. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2020 ... 138
Tablica 41. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2020 r. ... 139
Table 41. Average cadastral area of sold residential properties by location and voivodships in 2020 139
Tablica 42. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r. ... 142
Table 42. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location and voivodships in 2020 ... 142
Tablica 43. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r. ... 145
Table 43. Average price of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2020 ... 145
Tablica 44. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r. ... 148
Table 44. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2020 ... 148
Tablica 45. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 150
Table 45. Average price of building properties by type and location in 2020 ... 150
Tablica 46. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2020 r. ... 151
Table 46. Average price of residential properties by location and voivodships in 2020 ... 151
Tablica 47. -Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 153
Table 47. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2020 ... 153

Tablica 48. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2020 r. 154
Table 48. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2020 154
Tablica 49. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r. 157
Table 49. Average price of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2020 157
Tablica 50. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r. 159
Table 50. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2020 159
Tablica 51. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych na szczeblu powiatów wg rodzaju rynku w 2020 r. 165
Table 51. Descriptive characteristics of average prices per 1 m^2 of residential premises at powiat level by type of market in 2020 165
Tablica 52. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m^2 lokali niemieszkalnych na szczeblu powiatów w 2020 r. 166
Table 52. Descriptive characteristics of average prices per 1 m^2 of non-residential premises at powiat level in 2020 166
Tablica 53. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m^2 powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowych zabudowanych na szczeblu powiatów wg rodzaju w 2020 r. 167
Table 53. Price descriptive characteristics of average prices per 1 m^2 of cadastral area of undeveloped land properties at powiat level by type in 2020 167
Tablica 54. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m^2 powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowych niezabudowanych na szczeblu powiat wg rodzaju w 2020 r. 168
Table 54. Price descriptive characteristics of average prices per 1 m^2 of cadastral area of undeveloped land properties at powiat level by type in 2020 168

Spis wykresów
List of charts

Wykres 1. Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2020 r. 27
Chart 1. Quantity structure of notarial deeds related to real estate sales in 2020 27
Wykres 2. Struktura sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2020 r. 28
Chart 2. Sale structure of properties by type in 2020 28
Wykres 3. Struktura sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w 2020 r. 30
Chart 3. Sale structure of properties by turover form in 2020 30
Wykres 4. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2009–2020 30
Chart 4. Number of purchase/sale transactions of properties in 2009–2020 30
Wykres. 5. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2009–2020 31
Chart 5. Value of purchase/sale transactions of properties in 2009–2020 31
Wykres 6. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2009–2020 32
Chart 6. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2009–2020 32
Wykres 7. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2009–2020 32
Chart 7. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2009–2020 32
Wykres 8. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 33
Chart 8. Number of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2020 33
Wykres 9. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 33
Chart 9. Value of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2020 33
Wykres 10. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2020 r 35
Chart 10. Number of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2020 35
Wykres 11. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2020 r. 35
Table 11. Value of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2020 35
Wykres 12. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r. 36
Chart 12. Number of purchase/sale transactions of properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020 36
Wykres 13. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2020 r. 37
Chart 13. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2020 37
Wykres 14. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2020 r. 38
Chart 14. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2020 38
Wykres 15. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2009–2020 41
Chart 15. Number of purchase/sale transactions of premises in 2009–2020 41
Wykres 16. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2009–2020 41
Chart 16. Value of purchase/sale transactions of premises in 2009–2020 41
Wykres 17. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu w 2020 r. 43
Chart 17. Sale structure of residential premises by turnover form in 2020 43

Wykres 18. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2020 r. 45
Chart 18. Number of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2020 45
Wykres 19. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2020 r. 45
Chart 19. Value of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2020 45
Wykres 20. Liczba rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2020 r. 46
Chart 20. Number of market transactions of residential premises by voivodships in 2020 46
Wykres 21. Wartość rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2020 r. 47
Chart 21. Value of market transactions of residential premises by voivodships in 2020 47
Wykres 22. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku i województw w 2020 r. 48
Chart 22. Sale structure of residential premises by type of market and voivodships in 2020 48
Wykres 23. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb w 2020 r. 50
Chart 23. Sale structure of residential premises on the primary market by number of rooms in 2020 50
Wykres 24. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali w 2020 r. 51
Chart 24. Sale structure of residential premises on the primary market by premises area in 2020 51
Wykres 25. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 52
Chart 25. Number of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020 52
Wykres 26. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 52
Chart 26. Value of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020 52
Wykres 27. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2020 r. 53
Chart 27. Quantity structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2020 53
Wykres 28. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2020 r. 54
Chart 28. Value structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2020 54
Wykres 29. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r. 55
Chart 29. Number of residential premises sold on the primary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020 55
Wykres 30. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb w 2020 r. 59
Chart 30. Sale structure of residential premises on the secondary market by number of rooms in 2020 59
Wykres 31. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali w 2020 r. 60
Chart 31. Sale structure of residential premises on the secondary market by premises area in 2020 .. 60
Wykres 32. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 61
Chart 32. Number of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020 61

Wykres 33. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. 61
Chart 33. Value of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020 61
Wykres 34. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2020 r. 62
Chart 34. Quantity structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2020 62
Wykres 35. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2020 r. 63
Chart 35. Value structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2020 63
Wykres 36. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r. 64
Chart 36. Number of residential premises sold on the secondary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020 64
Wykres 37. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w 2020 r. 68
Chart 37. Sale structure of non-residential premises by type in 2020 68
Wykres 38. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2020 r. 68
Chart 38. Sale structure of non-residential premises by turnover form in 2020 68
Wykres 39. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 69
Chart 39. Number of sold non-residential premises by type and location in 2020 69
Wykres 40. Wartość sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 69
Chart 40. Value of sold non-residential premises by type and location in 2020 69
Wykres 41. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2020 r. 70
Chart 41. Number of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2020 ... 70
Wykres 42. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2020 r. ... 71
Chart 42. Value of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2020 71
Wykres 43. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r. 72
Chart 43. Number of sold non-residential premises per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020 ... 72
Wykres 44. Struktura ilości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2020 r. 73
Chart 44. Quantity structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2020 73
Wykres 45. Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2020 r. 74
Chart 45. Value structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2020 74
Wykres 46. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r. 75
Chart 46. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2020 75
Wykres 47. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2020 r. 76
Chart 47. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2020 76
Wykres 48. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r. 77
Chart 48. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2020 77

Wykres 49. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2020 r. ... 78
Chart 49. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2020 ... 78
Wykres 50. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 79
Chart 50. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2020 ... 79
Wykres 51. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. ... 81
Chart 51. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020 ... 81
Wykres 52. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2020 r. ... 82
Chart 52. Average price of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2020 82
Wykres 53. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg lokalizacji w 2020 r. ... 83
Chart 53. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by location in 2020 ... 83
Wykres 54. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2020 r. ... 84
Chart 54. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2020 ... 84
Wykres 55. Średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. ... 85
Chart 55. Average price per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020 ... 85
Wykres 56. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. ... 86
Chart 56. Median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020 ... 86
Wykres 57. Porównanie średniej ceny za 1 m^2 i mediany cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2020 r. ... 87
Chart 57. Comparison of average price per 1 m^2 with median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2020 ... 87
Wykres 58. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. ... 89
Chart 58. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020 ... 89
Wykres 59. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2020 r. ... 90
Chart 59. Average price of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2020 ... 90
Wykres 60. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg lokalizacji w 2020 r. ... 91
Chart 60. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by location in 2020 ... 91
Wykres 61. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2020 r. ... 92
Chart 61. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2020 ... 92

Wykres 62. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. ... 93
Chart 62. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020 ... 93
Wykres 63. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. ... 94
Chart 63. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020 ... 94
Wykres 64. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2020 r. ... 95
Chart 64. Comparison of average price per 1 m² with median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2020 ... 95
Wykres 65. Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych dla Polski ogółem, 2015=100 ... 97
Chart 65. Quarterly price indices of residential premises for Poland, 2015=100 ... 97
Wykres 66. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 98
Chart 66. Average price of non-residential premises by type and location in 2020 ... 98
Wykres 67. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 99
Chart 67. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2020 ... 99
Wykres 68. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w 2020 r. ... 102
Chart 68. Sale structure of built-up land properties by type in 2020 ... 102
Wykres 69. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2009–2020 ... 103
Chart 69. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2009–2020 ... 103
Wykres 70. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2009–2020 ... 103
Chart 70. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2009–2020 ... 103
Wykres 71. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg formy obrotu w 2020 r. ... 104
Chart 71. Sale structure of built-up land properties by turnover form in 2020 ... 104
Wykres 72. Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 105
Chart 72. Number of sold built-up land properties by type and location in 2020 ... 105
Wykres 73. Wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 105
Chart 73. Value of sold built-up land properties by type and location in 2020 ... 105
Wykres 74. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r. ... 107
Chart 74. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2020 107
Wykres 75. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r. ... 108
Chart 75. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2020 ... 108
Wykres 76. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r. ... 109
Chart 76. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020 ... 109
Wykres 77. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r. ... 110
Chart 77. Quantity structure of sold built-up land properties by voivodships in 2020 ... 110

Wykres 78. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r. ... 111
Chart 78. Value structure of sold built-up land properties by voivodships in 2020 ... 111
Wykres 79. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 112
Chart 79. Average price of built-up land properties by type and location in 2020 ... 112
Wykres 80. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wg województw w 2020 r. ... 113
Chart 80. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2020 ... 113
Wykres 81. Średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych wg województw w 2020 r. ... 114
Chart 81. Average price of built-up agricultural properties by voivodships in 2020 ... 114
Wykres 82. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2020 r. 116
Chart 82. Sale structure of undeveloped land properties by type in 2020 ... 116
Wykres 83. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2009–2020 ... 116
Chart 83. Number of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2009–2020 ... 116
Wykres 84. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2009–2020 ... 117
Chart 84. Value of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2009–2020 ... 117
Wykres 85. Struktura sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2020 r. 118
Chart 85. Sale structure of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2020 ... 118
Wykres 86. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. ... 119
Chart 86. Number of sold undeveloped agricultural properties by location in 2020 ... 119
Wykres 87. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 119
Chart 87. Value of sold undeveloped agricultural properties by location in 2020 ... 119
Wykres 88. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. ... 121
Chart 88. Number of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020 ... 121
Wykres 89. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. ... 122
Chart 89. Value of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020 ... 122
Wykres 90. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju w 2020 r. 123
Chart 90. Sale structure of building properties by type in 2020 ... 123
Wykres 91. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg formy obrotu w 2020 r. ... 124
Chart 91. Sale structure of building properties by turnover form in 2020 ... 124
Wykres 92. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 126
Chart 92. Number of sold building properties by type and location in 2020 ... 126
Wykres 93. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. ... 126
Chart 93. Value of sold building properties by type and location in 2020 ... 126
Wykres 94. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2020 r. ... 128
Chart 94. Number of sold building properties by voivodships in 2020 ... 128
Wykres 95. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2020 r. ... 128
Chart 95. Value of sold building properties by voivodships in 2020 ... 128

Wykres 96. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2020 r. 129
Chart 96. Quantity structure of sold building properties by type and voivodships in 2020 129
Wykres 97. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2020 r. 130
Chart 97. Value structure of sold building properties by type and voivodships in 2020 130
Wykres 98. Struktura sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2020 r. 131
Chart 98. Sale structure of undeveloped forest properties by turnover form in 2020 131
Wykres 99. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 132
Chart 99. Number of sold undeveloped forest properties by location in 2020 132
Wykres 100. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 132
Chart 100. Value of sold undeveloped forest properties by location in 2020 132
Wykres 101. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 134
Chart 101. Number of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2020 134
Wykres 102. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 134
Chart 102. Value of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2020 134
Wykres 103. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 135
Chart 103. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location in 2020 .. 135
Wykres 104. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 137
Chart 104. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020 137
Wykres 105. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 138
Chart 105. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2020 138
Wykres 106. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2020 r. 140
Chart 106. Average cadastral area of sold residential properties by voivodships in 2020 140
Wykres 107. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 141
Chart 107. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location in 2020 141
Wykres 108. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 143
Chart 108. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2020 143
Wykres 109. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 144
Chart 109. Average price of undeveloped agricultural properties by location in 2020 144
Wykres 110. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 146
Chart 110 Average price of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020 146
Wykres 111. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 147
Chart 111. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location in 2020 147
Wykres 112. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 149
Chart 112. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020 149

Wykres 113. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 150
Chart 113. Average price of building properties by type and location in 2020 150
Wykres 114. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2020 r. 152
Chart 114. Average price of residential properties by voivodships in 2020 152
Wykres 115. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. 153
Chart 115. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2020 153
Wykres 116. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2020 r. 155
Chart 116. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by voivodships in 2020 155
Wykres 117. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 156
Chart 117. Average price of undeveloped forest properties by location in 2020 156
Wykres 118. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 158
Chart 118. Average price of undeveloped forest properties by voivodships in 2020 158
Wykres 119. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r. 158
Chart 119. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location in 2020 158
Wykres 120. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r. 160
Chart 120. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by voivodships in 2020 160

Spis map
List of maps

Mapa 1. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2020 r. 56
Map 1. Number of residential premises sold on the primary market by powiats in 2020 56
Mapa 2. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2020 r. 57
Map 2. Value of residential premises sold on the primary market by powiats in 2020 57
Mapa 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2020 r. 65
Map 3. Number of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2020 65
Mapa 4. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2020 r. 66
Map 4. Value of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2020 66
Mapa 5. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2020 r. 88
Map 5. Median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by powiats in 2020 88
Mapa 6. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2020 r. 96
Map 6.Median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2020 96

Objaśnienia znaków umownych
Symbols

Symbol Symbol		Opis Description
Kreska	(–)	zjawisko nie wystąpiło magnitude zero
Zero	(0)	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,5 magnitude not zero, but less than 0.5 of a unit
	(0,0)	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05 magnitude not zero, but less than 0.05 of a unit
Kropka	(.)	zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych lub dane nie mogą być opublikowane ze względu na konieczność zachowania tajemnicy statystycznej w rozumieniu ustawy o statystyce publicznej data not available or not reliable or data may not be published due to the necessity of maintaining statistical confidentiality in accordance with the Law on Official Statistics
„W tym” „Of which”		oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy indicates that not all elements of the sum are given

Skróty
Abbreviations

Skrót Abbreviation	Znaczenie Meaning
tys.	tysiąc thousand
mln	milion million
mld bn	miliard billion
zł PLN	złoty Polish zloty
szt. pcs	sztuka pieces
EUROSTAT	Urząd Statystyczny Unii Europejskiej Statistical Office of the European Union
dok. cont.	dokończenie continued
Lp. No.	liczba porządkowa number
Dz. U.	Dziennik Ustaw Journal of Laws
p. proc. pp	punkt procentowy percentage point
r.	rok year
wg	według by

Synteza

Wielkość sprzedaży nieruchomości

W 2020 roku odnotowano 504,9 tys. transakcji w Rejestrach Cen Nieruchomości (RCN), będące podstawą niniejszego opracowania, które stanowią 89,5% liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2020 roku była o 7,8% wyższa w stosunku do roku 2019. Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem wzrosła zaś o 17,6% w stosunku do roku 2019. Liczba nieruchomości lokalowych sprzedanych w 2020 roku spadła o 4,6%, a ich wartość wzrosła o 5,6% w stosunku do 2019 roku. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych odnotowano wzrost zarówno liczby transakcji (o 6,2%) jak i ich wartości (o 22,9%) w stosunku do 2019 r. Nieruchomości gruntowe niezabudowane w 2020 roku wzrosły zarówno w ujęciu ilościowym (o 26,9%) jak i w ujęciu wartościowym (o 41,5%) w stosunku do 2019 roku.

W 2020 roku większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich. W miastach zawarto 55,2% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 71,3% obrotów nieruchomościami.

Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwie mazowieckim. Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.

Większość transakcji zarejestrowanych w RCN dotyczyła nieruchomości lokalowych, których liczba stanowiła 43,7%, a wartość 47,3% wszystkich transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiły 39,6% liczby i 24,2% wartości zarejestrowanych transakcji. Nieruchomości gruntowe zabudowane stanowiły 16,7% liczby i 28,5% zarejestrowanych transakcji.

W 2020 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (57,5% liczby i 51,9% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych). Na rynku lokali mieszkalnych najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m^2.

Obrót lokalami niemieszkalnymi stanowił 7,7% liczby, 7,4% wartości i 8,0% powierzchni użytkowej sprzedanych nieruchomości lokalowych.

W 2020 roku, w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi dominująca rolę odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły 67,8% w ujęciu ilościowym i 57,8% w ujęciu wartościowym. Transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 12,9% i 5,1%. Nieruchomości zabudowane pozostałe stanowiły 19,3% liczby i 37,1% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych.

W obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi największy udział pod względem ilościowym stanowiły nieruchomości rolne niezabudowane (58,0% liczby i 46,1% wartości transakcji). Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę stanowiły 40,8% liczby i 53,4% wartości, a transakcje nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi stanowiły 1,2% liczby i 0,5% wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2020 roku na rynku pierwotnym wyniosła 56,8 m^2, a lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym – 53,3 m^2.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych sprzedanych w 2020 roku wyniosła 96,6 m^2, lokali biurowych – 158,2 m^2, a garaży – 28,7 m^2.

Średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu w 2020 roku, wyniosła 0,76 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 0,18 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1,08 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 0,53 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 0,31 ha, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 0,91 ha.

Ceny nieruchomości

W 2020 roku ceny lokali mieszkalnych były o 10,5% wyższe niż przed rokiem (w 2019 roku – o 8,7%). Wzrost cen wystąpił zarówno na rynku pierwotnym, jaki i na rynku wtórnym (odpowiednio o 6,2% i 13,8%).

W 2020 roku na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 352,7 tys. zł, a na rynku wtórnym – 281,0 tys. zł. Średnia cena za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 6 212 zł, a na rynku wtórnym – 5 276 zł. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wyniosła 5 761 zł, a na rynku wtórnym – 4 694 zł.

Średnia cena pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 620,5 tys. zł, lokalu biurowego – 803,6 tys. zł, a garażu – 34,2 tys. zł. Średnia cena za 1 m^2 lokali handlowo-usługowych kształtowała się na poziomie 6 421 zł, lokali biurowych – 5 069 zł, a garaży – 1 191 zł.

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 388,3 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 181,2 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 874,7 tys. zł.

Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła 116,6 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 146,2 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 799,3 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 685,5 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 202,7 tys. zł, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 71,2 tys. zł. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w 2020 roku w Polsce wyniosła 154,1 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 810,5 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 740,3 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 1 290,1 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 645,0 tys. zł, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 78,2 tys. zł.

Executive summary

Real estate sales

In 2020, 504.9 thousand transactions were recorded in the Real Estate Price Registers being the basis for this study constitute 89.5% of the number of notarial deeds related to real estate sales and recorded by the Ministry of Justice.

The number of real estate purchase/sale transactions recorded in 2020 was by 7.8% higher than in 2019. The total value of concluded transactions increased by 17.6% compared to 2019. The number of premises sold in 2020 decreased by 4.6% and their value was by 5.6% higher than in 2019. The increase of built-up land properties was recorded both in the number of transactions (by 6.2%) and in their value (by 22.9%) compared to 2019. In 2020, the number of undeveloped land properties purchase/sale transactions grew by 26.9% and their value was by 41.5% higher than in 2019.

In 2020, the majority of real estate purchase/sale transactions took place in urban areas. 55.2% of the total number of transactions were concluded in cities, whose value constituted 71.3% of the real estate sales.

The highest number of purchase/sale transactions of properties took place in the Mazowieckie Voivodship. The lowest real estate sales, in terms of quantity and value, were recorded in the Swiętokrzyskie and Opolskie Voivodships.

The majority of transactions recorded in the Real Estate Price Registers were related to premises, which constituted 43.7% of the number and 47.3% of the value of all real estate purchase/sale transactions. The share of undeveloped land properties in the number and in the value of sold properties amounted to, respectively, 39.6% and 24.2% of all registered real estate transactions. Built-up land properties constituted 16.7% of the number and 28.5% of the value of the registered transactions.

In 2020, the sales on the secondary market dominated on the Polish market of residential premises (57.5% of the number and 51.9% of the value of sold residential premises). The premises with the area from 40.1 to 60 m^2 were most frequently sold on the residential premises market.

The sales of non-residential premises constituted 7.7% of the number, 7.4% of the value and 8.0% of the usable floor area of sold premises.

In 2020, the properties built-up with residential buildings played a dominant role in the built-up land properties sales and constituted 67.8% in terms of quantity and 57.8% in terms of value. The transactions of the built-up agricultural properties constituted 12.9% in terms of quantity and 5.1% in terms of value. Other built-up properties constituted 19.3% of the number and 37.1% of the value of sold built-up land properties.

Among sold undeveloped land properties, undeveloped agricultural properties constituted the greatest share in terms of quantity – 58.0%, which at the same time constituted 46.1% in the structure of value. The transactions of building properties constituted 40.8% of the number and 53.4% of the value of all sold undeveloped land properties. Transactions of forest undeveloped properties constitutes 1.2% in terms of quantity and 0.5% in terms of value of sold undeveloped land properties.

Average area of sold properties

The average usable floor area of residential premises sold on the primary market in 2020 amounted to 56.8 m^2 and on the secondary market to 53.3 m^2.

The average usable floor area of commercial premises sold in 2020 amounted to 96.6 m^2, of office premises – 158.2 m^2 and of garages – 28.7 m^2.

The average cadastral area of undeveloped agricultural properties being the subject of sales in 2020 amounted to 0.76 ha, of residential properties – 0.18 ha, of industrial properties – 1.08 ha, of commercial properties – 0.53 ha, of other building properties – 0.31 ha and of forest undeveloped properties – 0.91 ha.

Property prices

In 2020, the prices of residential premise were by 10.5% higher than the year before (in 2019 – by 8.7%). The growth in prices occurred both on the primary market and on the secondary market (by 6.2% and 13.8% respectively).

In 2020, the average price of premises purchased on the primary market was PLN 352.7 thousand and on the secondary market – PLN 281.0 thousand. The average price per 1 m^2 of usable floor area of residential premise sold on the primary market amounted to PLN 6,212 and on the secondary market – PLN 5,276. The median of prices per 1 m^2 of a residential premise sold on the primary market amounted to PLN 5,761 and on the secondary market – PLN 4,694.

Average price of a single commercial premise amounted to PLN 620.5 thousand, of an office premise – PLN 803.6 thousand, and of a garage – PLN 34.2 thousand. The average price per 1 m^2 of commercial premises amounted to PLN 6,421, of office premises – PLN 5,069, and of garages – PLN 1,191.

Average price of properties built-up with residential buildings amounted to PLN 388.3 thousand, of built-up agricultural land – PLN 181.2 thousand and of other built-up properties – PLN 874.7 thousand.

Average price of agricultural undeveloped properties amounted to PLN 116.6 thousand, of residential properties – PLN 146.2 thousand, of industrial properties – PLN 799.3 thousand, of commercial properties – PLN 685.5 thousand, of other building properties – PLN 202.7 thousand and of forest undeveloped properties – PLN 71.2 thousand. Average price per 1 ha of cadastral area of agricultural undeveloped properties sold in 2020 in Poland amounted to about PLN 154.1 thousand, of residential properties – PLN 810.5 thousand, of industrial properties – PLN 740.3 thousand, of commercial properties – PLN 1,290.1 thousand, of other building properties – PLN 645.0 thousand and of forest undeveloped properties – PLN 78.2 thousand.

Rozdział 1
Chapter 1

Podstawowe informacje o rynku nieruchomości
Basic information on real estate market

NIERUCHOMOŚĆ części powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości: lokalowe, budynkowe, gruntowe.

AKT NOTARIALNY dokument poświadczający dokonanie czynności prawnych, sporządzony w całości przez notariusza, następnie odczytany stronom i podpisany przez zainteresowanych (ustawa z dnia 14 lutego 1991 roku – prawo o notariacie).

AKTY NOTARIALNE DOT. SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI akty notarialne, w ramach których dokonano sprzedaży nieruchomości rolnych, sprzedaży lokali, sprzedaży działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym, sprzedaży działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu, sprzedaży działek niezabudowanych, sprzedaży nieruchomości innych, oddania przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste (wraz ze sprzedażą budynku), sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

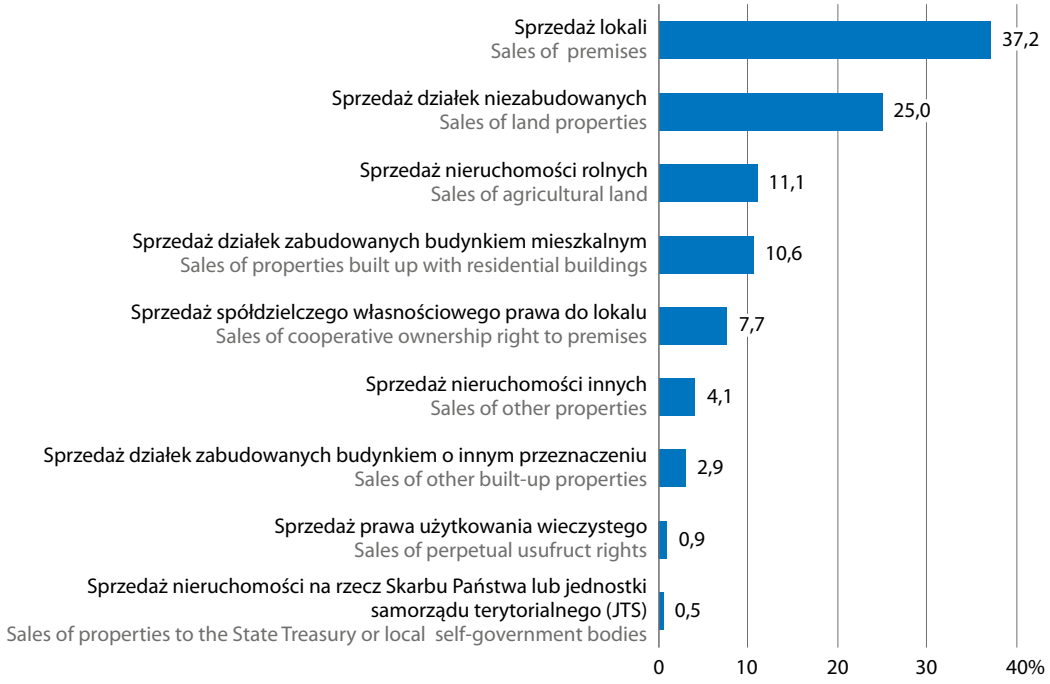
Według sprawozdawczości notarialnej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości na formularzu MS-Not24 w 2020 roku podpisano 564,3 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, o 0,4% więcej niż przed rokiem. W porównaniu z 2019 r. wzrost liczby aktów notarialnych wystąpił w przypadku sprzedaży: działek niezabudowanych (o 17,1%), działek rolnych (o 3,1%) i działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu (0,3%). Największy spadek odnotowano natomiast w przypadku aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (o 22,9%) i sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (o 15,0%).

W strukturze aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości w 2020 roku przeważała sprzedaż lokali, która stanowiła 37,2%. Ponadto duży udział stanowiła również sprzedaż działek niezabudowanych (25,0%), sprzedaż nieruchomości rolnych (11,1%), sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym (10,6%) oraz sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (7,7%).

Tablica 1. Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w 2020
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2020

Wyszczególnienie Specification	2020	2019=100
Ogółem Total	564 344	100,4
Sprzedaż lokali Sales of premises	209 335	95,8
Sprzedaż działek niezabudowanych Sales of land properties	141 333	117,1
Sprzedaż nieruchomości rolnych Sales of agricultural land	62 880	103,1
Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym Sales of properties built-up with residential buildings	59 949	97,0
Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sales of cooperative ownership right to premises	43 253	85,0
Sprzedaż nieruchomości innych Sales of other properties	23 299	97,3
Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu Sales of other built-up properties	16 259	100,3
Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Sales of perpetual usufruct right	5 250	91,5
Sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub JST Sales of properties to the State Treasury or local self-government bodies	2 616	77,1
Oddanie przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą budynku Transfer of properties by the State Treasury or local self-government bodies for perpetual usufruct with the sale of building	170	91,4

Wykres 1. Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2020 r.
Chart 1. Quantity structure of notarial deeds related to real estate sales in 2020



TRANSAKCJA KUPNA/SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI zbywanie albo nabywanie nieruchomości przez dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości.

REJESTR CEN NIERUCHOMOŚCI rejestr publiczny prowadzony przez starostę, który zawiera dane dotyczące cen nieruchomości określonych w aktach notarialnych oraz wartości nieruchomości określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków.

Według danych pozyskanych z Rejestrów Cen Nieruchomości w 2020 roku zawarto 504,9 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości przy wartości obrotów na poziomie 143,1 mld zł. Transakcje odnotowane w Rejestrach Cen Nieruchomości w 2020 roku, będące podstawą niniejszego opracowania stanowią 89,5% liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

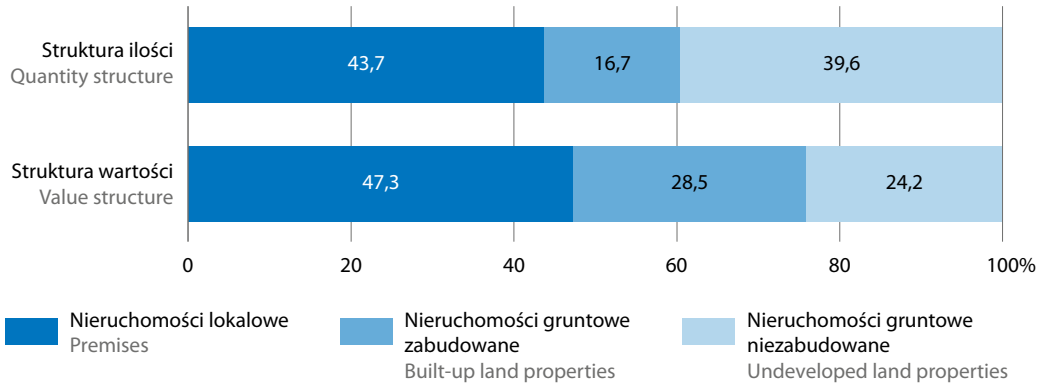
Większość transakcji zarejestrowanych w Rejestrach Cen Nieruchomości dotyczyła nieruchomości lokalowych (43,7%). Udział transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowił 39,6%, a nieruchomości gruntowych zabudowanych – 16,7%. Największą wartość transakcji odnotowano w segmencie nieruchomości lokalowych, które stanowiły 47,3% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ukształtował się na poziomie 28,5%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 24,2%.

Tablica 2. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Table 2. Sales of properties by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem[1] Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
LICZBA TRANSAKCJI NUMBER OF TRANSACTIONS				
Ogółem Total	504 870	278 928	165164	225 638
Nieruchomości lokalowe Premises	220 576	197 313	130 833	23 263
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	84 368	39 623	18 874	44 681
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	199 926	41 992	15 457	157 694
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Ogółem Total	143 098 388	101 998 296	72 105 148	41 056 029
Nieruchomości lokalowe Premises	67 700 149	61 372 371	46 614 792	6 327 778
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	40 720 706	25 550 353	16 410 099	15 161 777
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	34 677 533	15 075 572	9 080 257	19 566 474

[1] Różnica między pozycją ogółem a sumą pozycji w granicach miast i poza granicami miast wynika z faktu, że część transakcji zawartych w Rejestrach Cen Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

Wykres 2. Struktura sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2020 r.
Chart 2. Sale structure of properties by type in 2020



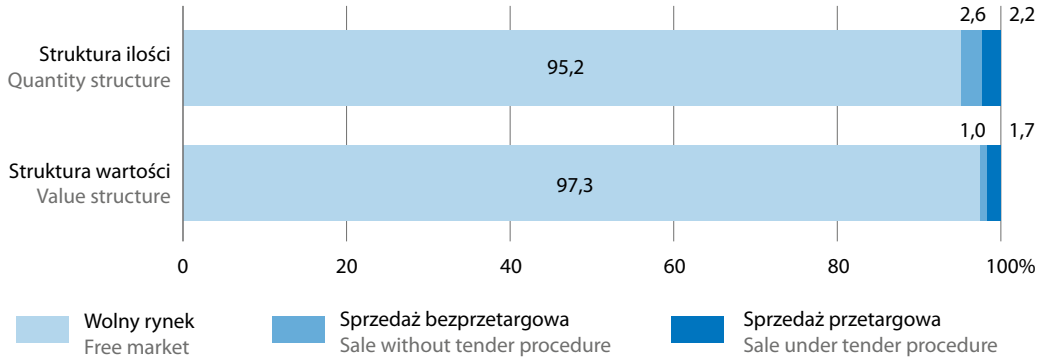
FORMY OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI obejmują sprzedaż na wolnym rynku, sprzedaż poprzedzoną przetargiem oraz sprzedaż bezprzetargową, gdzie stroną sprzedającą może być Skarb Państwa, gmina, powiat, województwo, osoba fizyczna lub osoba prawna, mająca prawo własności, współwłasności, własności obciążonej hipoteką lub współwłasności obciążonej hipoteką.
Sprzedaż na wolnym rynku, jak i sprzedaż przetargowa zaliczane są do sprzedaży rynkowej.
Obrót nieruchomościami na wolnym rynku odbywa się między podmiotami prywatnymi na zasadach wynikających z Kodeksu cywilnego.
Sprzedaż przetargowa oraz sprzedaż bezprzetargowa jest regulowana przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm.).

W 2020 roku dominującą formą obrotu, zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 95,2% i 97,3% wszystkich transakcji.

Tablica 3. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i formy obrotu w 2020 r.
Table 3. Sales of properties by type and turnover form in 2020

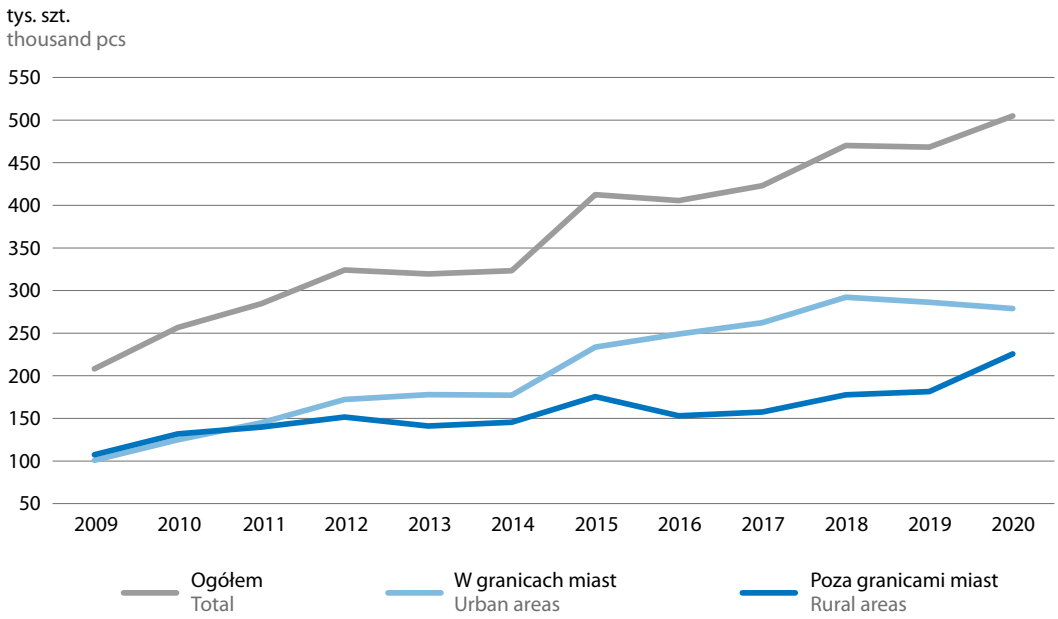
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
LICZBA TRANSAKCJI NUMBER OF TRANSACTIONS				
Ogółem Total	504 870	480 418	13 020	11 432
Nieruchomości lokalowe Premises	220 576	210 102	8 563	1 911
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	84 368	81 849	1 466	1 053
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	19 926	188 467	2 991	8 468
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Ogółem Total	143 098 388	139 248 177	1 445 308	2 404 903
Nieruchomości lokalowe Premises	67 700 149	66 801 449	669 617	229 083
Nieruchomości gruntowe zabudowane Built-up land properties	40 720 706	39 870 138	458 797	391 771
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	34 677 533	32 576 590	316 894	1 784 049

Wykres 3. Struktura sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w 2020 r.
Chart 3. Sale structure of properties by turover form in 2020

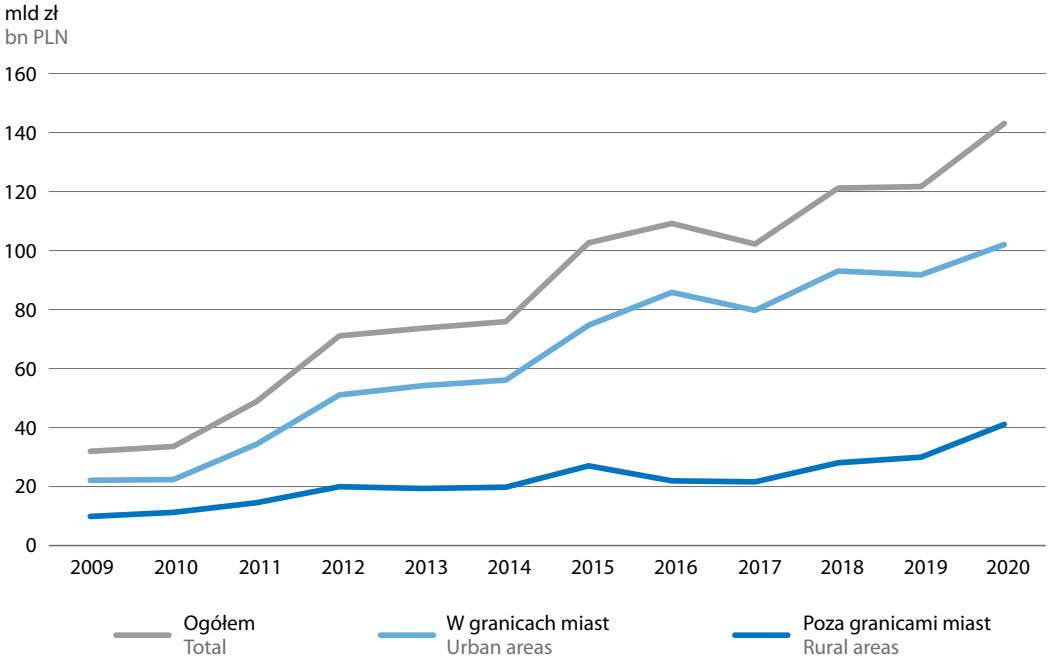


Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2020 roku była o 7,8% wyższa w stosunku do roku 2019 z powodu wzrostu liczby transakcji poza granicami miast (o 24,3%). Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem wzrosła o 17,6% w stosunku do roku 2019.

Wykres 4. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2009–2020
Chart 4. Number of purchase/sale transactions of properties in 2009–2020

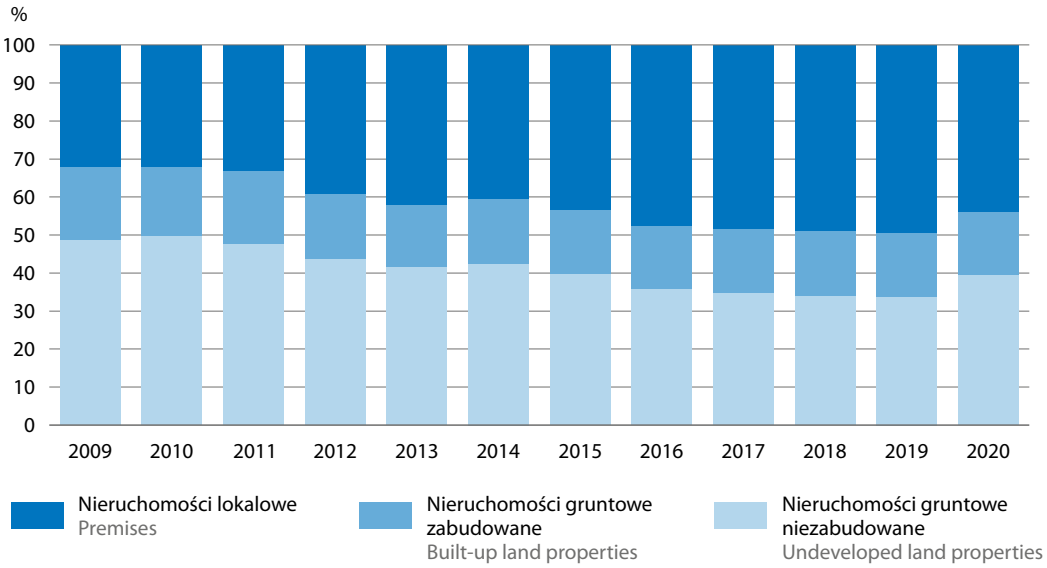


Wykres 5. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2009–2020
Chart 5. Value of purchase/sale transactions of properties in 2009–2020

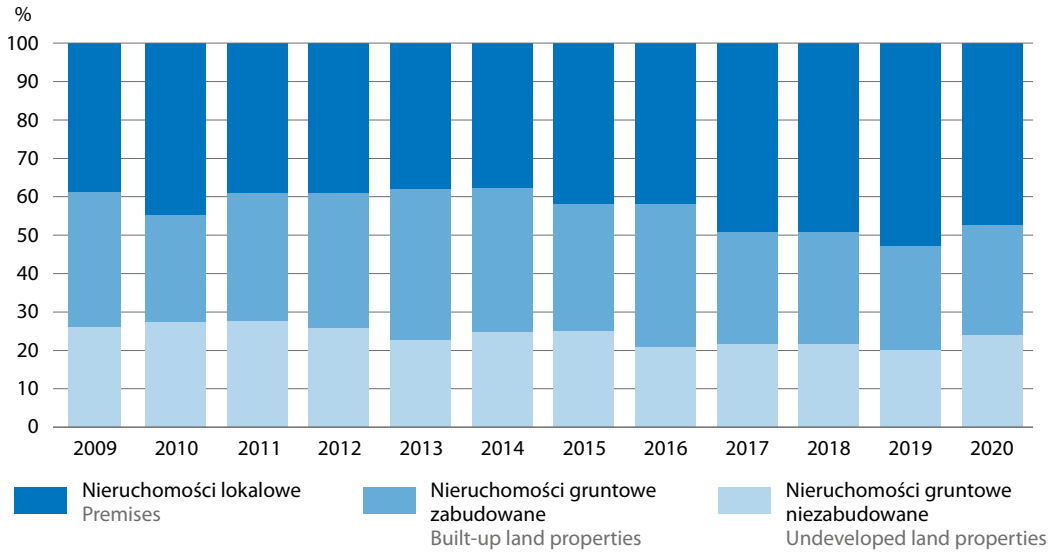


W latach 2009–2019 był obserwowany stopniowy wzrost udziału nieruchomości lokalowych w strukturze ilościowej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, natomiast spadek ich udziału odnotowano w 2020 r. (o 5,7 punktu procentowego w stosunku do roku 2019), jak i w 2014 r. (o 1,7 p. proc. w stosunku do roku 2013). W ciągu dekady odnotowano spadek udziału zarówno nieruchomości gruntowych niezabudowanych (z wyjątkiem 2020 r. – wzrost o 5,9 p. proc. w porównaniu do 2019 r przy jednoczesnym spadku o 9,1% w stosunku do 2009 r.) jak i nieruchomości gruntowych zabudowanych (o 2,6 p. proc. w stosunku do 2009 r.). W ujęciu wartościowym w roku 2020 w stosunku do roku poprzedniego odnotowano wzrost udziału zarówno nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 4,1 p. proc.), jak i udziału nieruchomości gruntowych zabudowanych (o 1,3% p. proc.) oraz spadek udziału nieruchomości lokalowych (o 5,4 p. proc.).

Wykres 6. **Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2009–2020**
Chart 6. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2009–2020

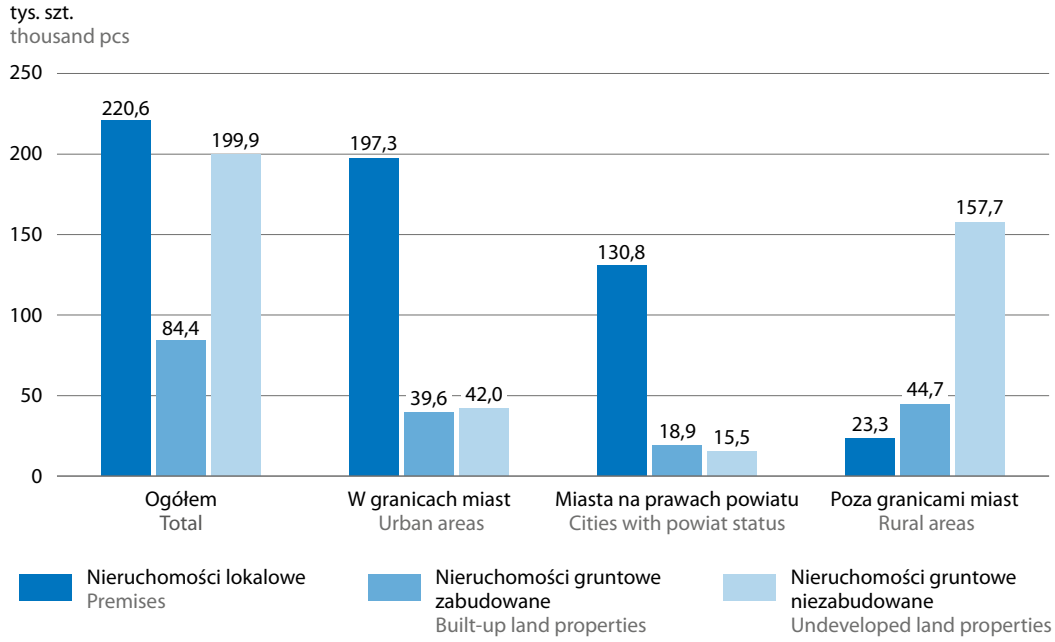


Wykres 7. **Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2009–2020**
Chart 7. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2009–2020

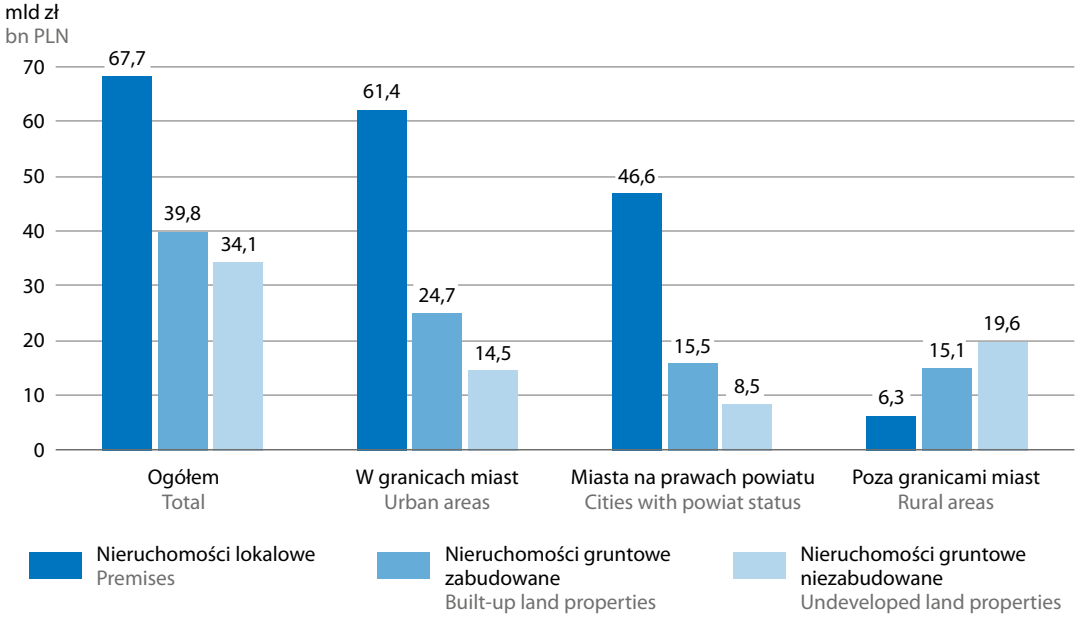


W 2020 roku większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich. W miastach zawarto 55,2% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 71,3% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w ujęciu ilościowym i wartościowym były nieruchomości lokalowe (odpowiednio 70,7% i 60,2%). Na obszarach poza granicami miast najczęściej dokonywano transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych (69,9% w ujęciu ilościowym i 47,7% w ujęciu wartościowym).

Wykres 8. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Chart 8. Number of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2020



Wykres 9. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Chart 9. Value of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2020

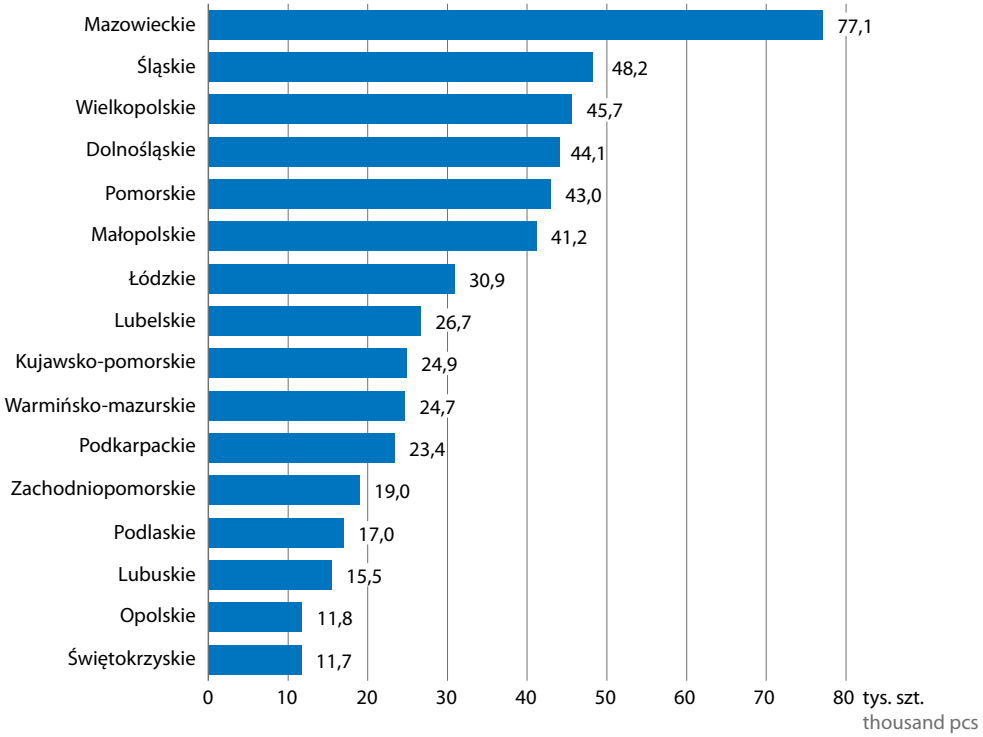


Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwach mazowieckim i śląskim. Wartość transakcji przeprowadzonych w województwie mazowieckim stanowiła 23,0% całkowitej wartości transakcji w Polsce. Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.

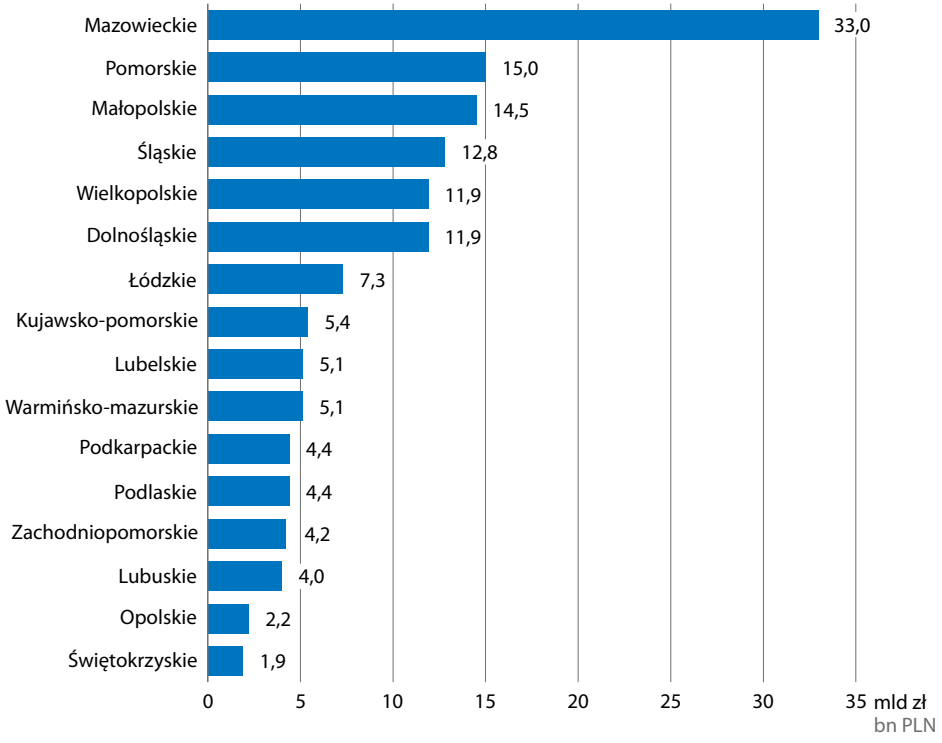
Tablica 4. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg województw w 2020 r.
Table 4. Sales of properties by voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba transakcji Number of transactions		Wartość Value	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %
Polska Poland	504 870	100,0	143 098 388	100,0
Dolnośląskie	44 099	8,7	12 750 773	8,9
Kujawsko-pomorskie	24 874	4,9	5 380 347	3,8
Lubelskie	26 745	5,3	5 089 311	3,6
Lubuskie	15 501	3,1	4 055 267	2,8
Łódzkie	30 851	6,1	7 274 788	5,1
Małopolskie	41 159	8,2	14 544 484	10,2
Mazowieckie	77 077	15,3	32 970 805	23,0
Opolskie	11 845	2,3	2 250 239	1,6
Podkarpackie	23 430	4,6	4 371 664	3,1
Podlaskie	16 991	3,4	4 185 696	2,9
Pomorskie	43 033	8,5	14 958 883	10,4
Śląskie	48 229	9,6	11 944 590	8,3
Świętokrzyskie	11 684	2,3	1 884 239	1,3
Warmińsko–mazurskie	24 717	4,9	5 102 964	3,6
Wielkopolskie	45 654	9,0	11 875 634	8,3
Zachodniopomorskie	18 981	3,8	4 458 704	3,1

Wykres 10. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2020 r.
Chart 10. Number of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2020



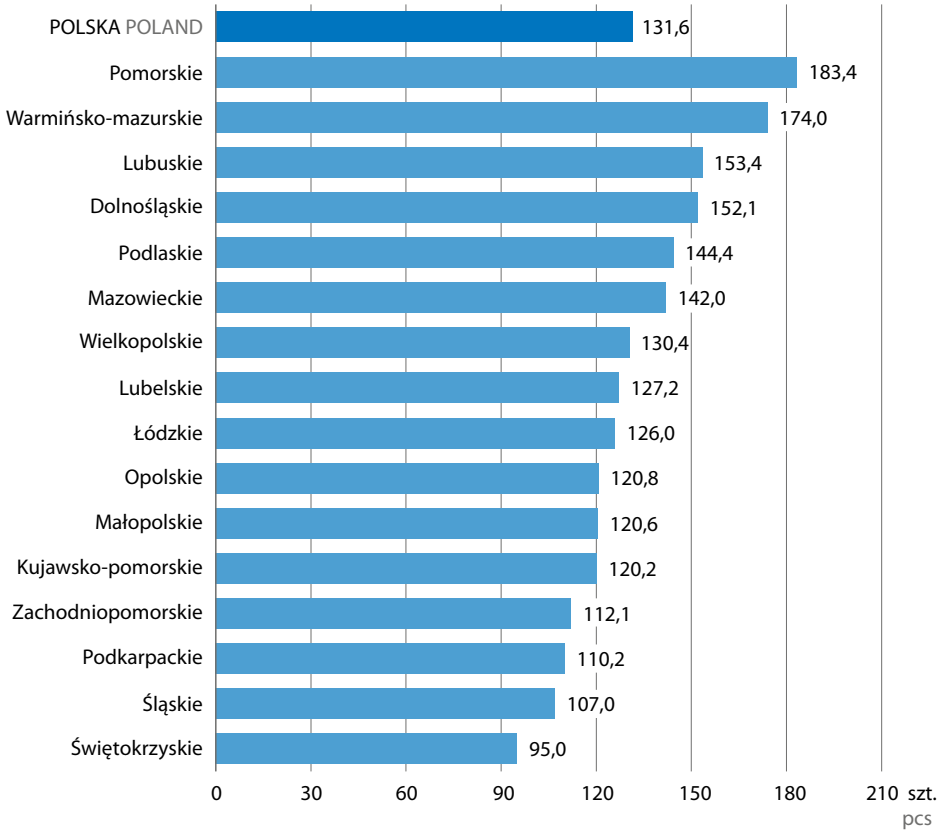
Wykres 11. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2020 r.
Chart 11. Value of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2020



Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2020 roku kształtowała się na poziomie od ok. 95 transakcji w województwie świętokrzyskim do ok. 183 transakcji w województwie pomorskim. Poza województwem pomorskim najwyższe wskaźniki charakteryzowały województwa: warmińsko-mazurskie i lubuskie.

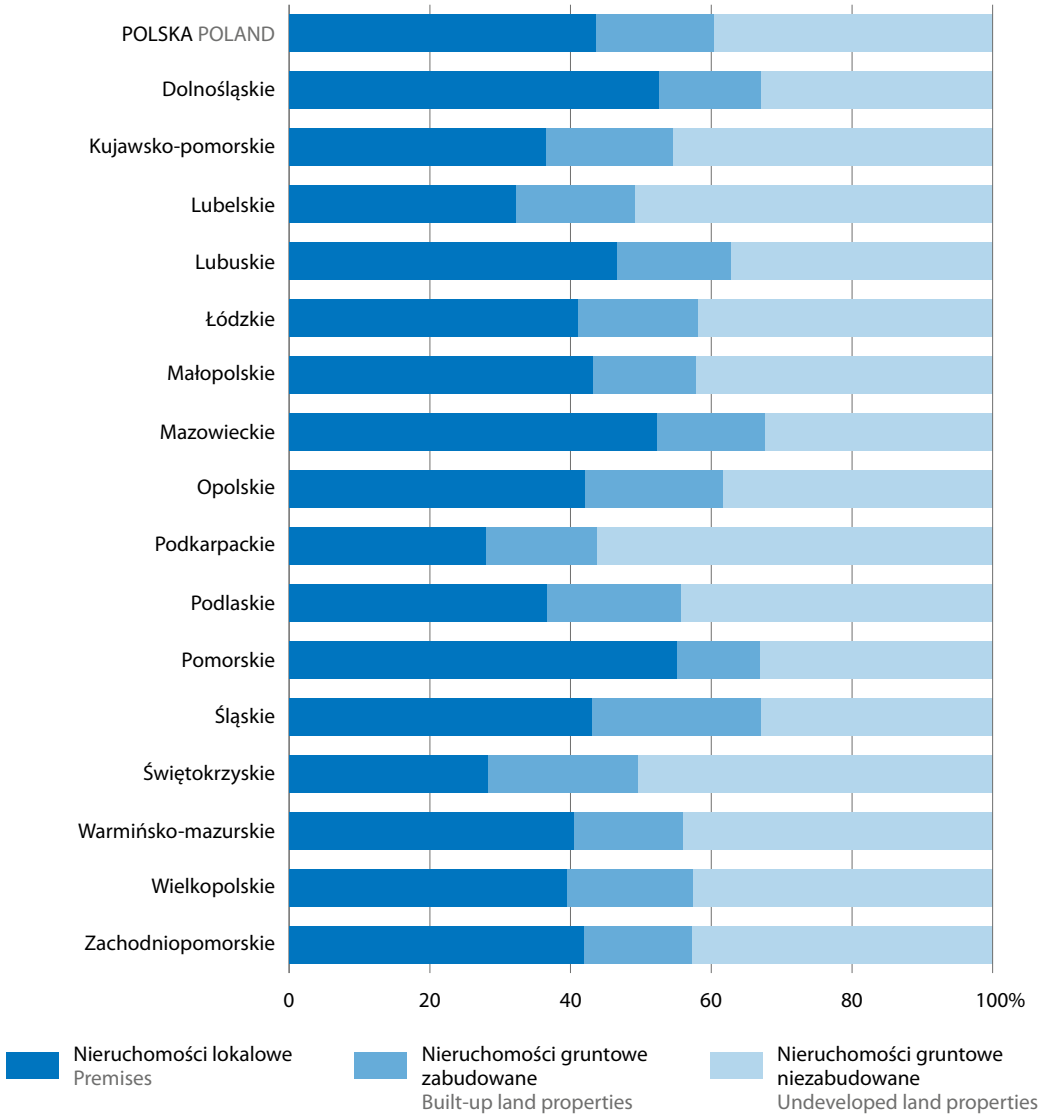
Wykres 12. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r.

Chart 12. Number of purchase/sale transactions of properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020

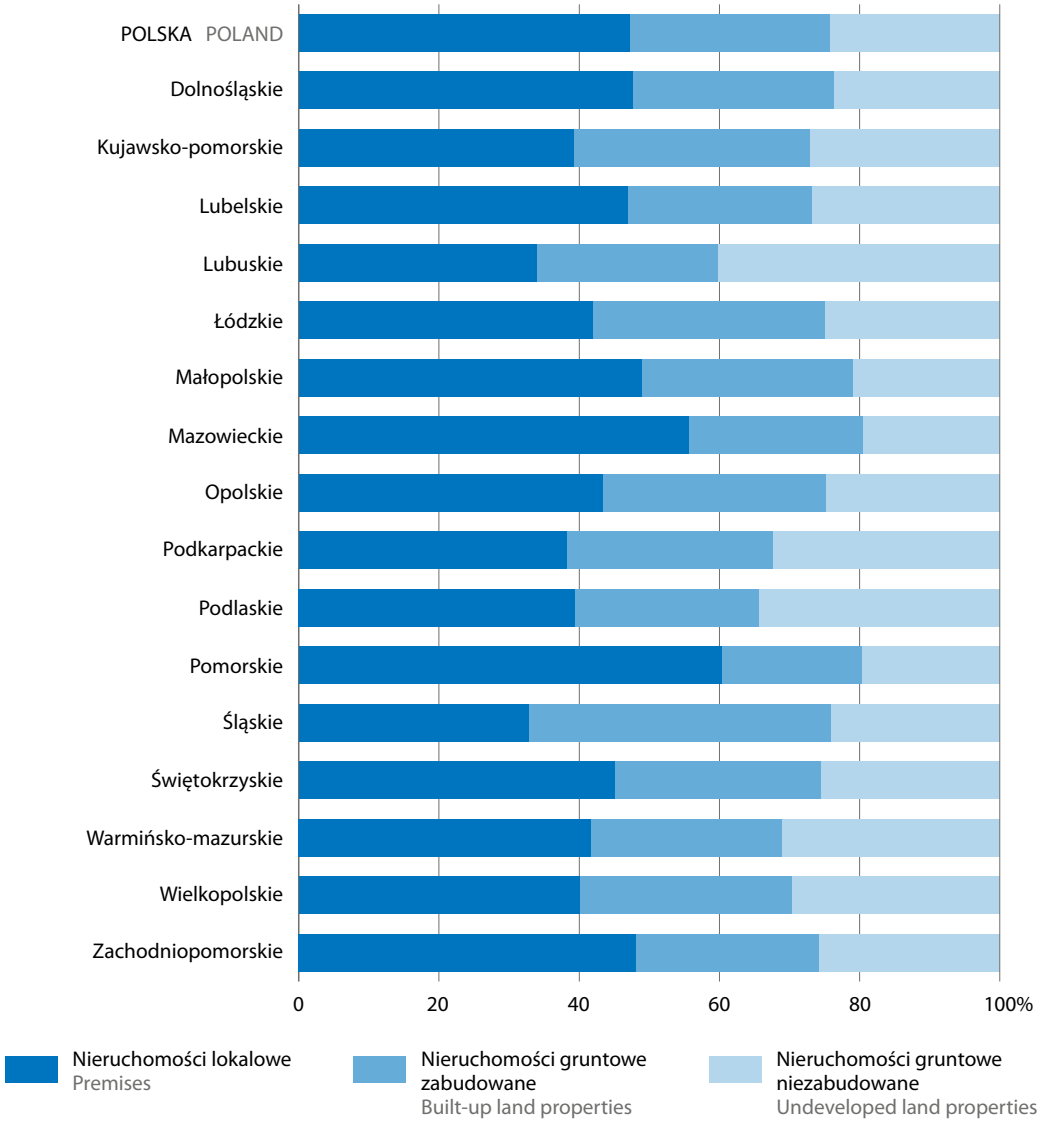


Rynki wojewódzkie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pod względem nie tylko natężenia transakcji kupna/sprzedaży, ale również struktury sprzedawanych nieruchomości. Pod względem liczby zawartych transakcji kupna/sprzedaży w większości województw przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi i gruntowymi niezabudowanymi. Znaczący udział nieruchomości lokalowych w strukturze sprzedanych nieruchomości odnotowano w województwach: pomorskim (55,2%), dolnośląskim (52,6%), mazowieckim (52,3%). Największy udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych odnotowano w województwach: podkarpackim (56,2%), lubelskim (50,8%) i świętokrzyskim (50,4%). Biorąc pod uwagę wartość transakcji w większości województw przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi. Największy udział nieruchomości lokalowych w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w województwach: pomorskim (60,5%) i mazowieckim (55,7%). Tylko w województwie lubuskim w strukturze wartości przeważała sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych (40,2%).

Wykres 13. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2020 r.
Chart 13. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2020



Wykres 14. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2020 r.
Chart 14. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2020



Rozdział 2
Chapter 2

Rynek nieruchomości lokalowych
Market of premises

2.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości lokalowych
2.1. Sales of premises

> LOKAL wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
>
> IZBA pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m^2, z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku. Za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izby – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia – przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków, itp.

W 2020 roku zarejestrowano 220,6 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych, co stanowiło 43,7% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 225,3 tys. lokali. Wartość obrotów nieruchomościami lokalowymi wyniosła 67,7 mld zł, co odpowiadało 47,3% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła 12,3 mln m^2.

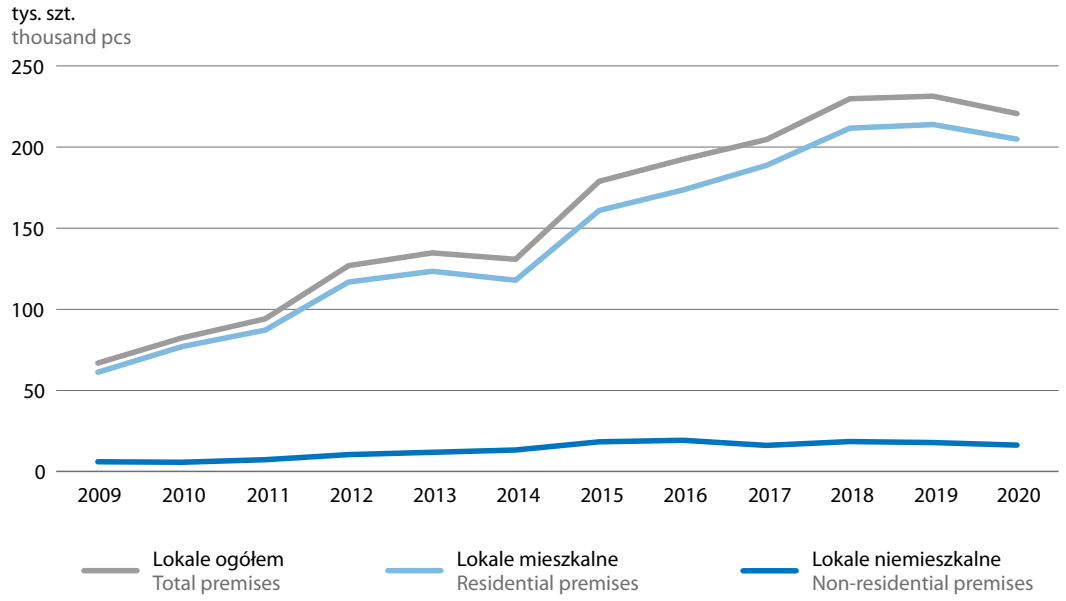
> RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH obejmuje segment lokali mieszkalnych oraz segment lokali niemieszkalnych.

Tablica 5. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2020 r.
Table 5. Purchase/sale transactions of premises in 2020

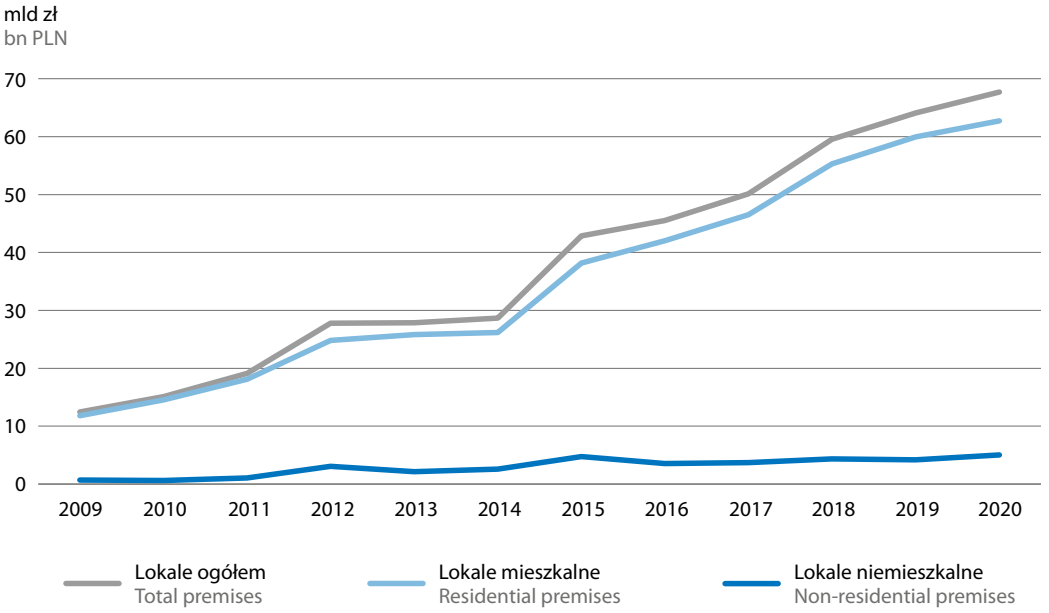
Wyszczególnienie Specification	Liczba transakcji Number of transactions		Wartość Value		Powierzchnia użytkowa Usable floor area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
OGÓŁEM TOTAL						
Lokale ogółem Premises in total	220 576	100,0	67 700 149	100,0	12 328 089,1	100,0
Lokale mieszkalne Residential premises	204 709	92,8	62 719 452	92,6	11 342 838,9	92,0
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	15 867	7,2	4 980 697	7,4	985 250,2	8,0
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS						
Lokale ogółem Premises in total	197 313	89,5	61 372 371	90,7	10 778 095,4	87,4
Lokale mieszkalne Residential premises	182 828	82,9	56 800 265	83,9	9 885 458,7	80,2
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	14 485	6,6	4 572 105	6,8	892 636,7	7,2
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS						
Lokale ogółem Premises in total	23 263	10,5	6 327 778	9,3	1 549 993,7	12,6
Lokale mieszkalne Residential premises	21 881	9,9	5 919 187	8,7	1 457 380,2	11,8
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	1 382	0,6	408 591	0,6	92 613,5	0,8

W latach 2009–2019 obserwowany był stały wzrost liczby i wartości transakcji kupna/sprzedaży lokali, przy spadku odnotowanym w 2014 roku. W 2020 roku liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali spadła o 4,6% w stosunku do 2019 roku, natomiast ich wartość wzrosła o 5,6%. Sytuacja w segmencie lokali mieszkalnych rozwijała się podobnie jak na rynku lokali ogółem, czyli spadkowi liczby transakcji towarzyszył wzrost ich wartości.

Wykres 15. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2009–2020
Chart 15. Number of purchase/sale transactions of premises in 2009–2020



Wykres 16. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2009–2020
Chart 16. Value of purchase/sale transactions of premises in 2009–2020



2.1.1. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych
2.1.1. Sales of residential premises

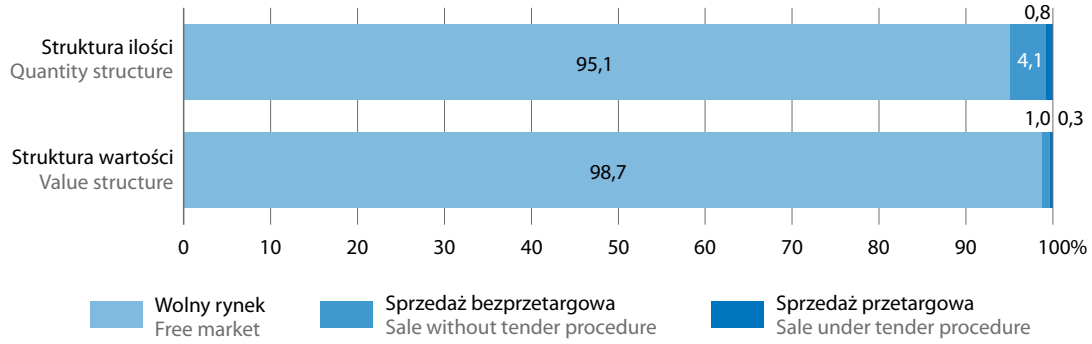
W 2020 roku sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiła 92,8% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, 92,6% w ujęciu wartościowym i 92,0% w kategorii sprzedanej powierzchni użytkowej.

Pod względem formy obrotu struktura transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych od lat kształtuje się podobnie. W 2020 roku sprzedaż na wolnym rynku stanowiła 95,1% liczby i 98,7% wartości wszystkich sprzedanych lokali mieszkalnych. Sprzedaż przetargowa stanowiła jedynie 0,8% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem liczby sprzedanych nieruchomości i 0,3% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem wartości sprzedanych nieruchomości.

Tablica 6. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu i liczby izb w 2020 r.
Table 6. Sales of residential premises by turnover form and number of rooms in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
LICZBA NIERUCHOMOŚCI NUMBER OF PROPERTIES				
Lokale mieszkalne Residential premises	207 891	197 740	8 573	1 578
1-izbowe 1-room	11 531	11 247	182	102
2-izbowe 2-room	58 647	56 484	1 645	518
3-izbowe 3-room	83 799	78 902	4 255	642
4-izbowe i większe 4-room and larger	53 914	51 107	2 491	316
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Lokale mieszkalne Residential premises	6 2719 452	61 893 990	638 470	186 992
1-izbowe 1-room	2 720 517	2 700 524	12 604	7 389
2-izbowe 2-room	15 098 340	1 4952 335	99 120	46 885
3-izbowe 3-room	24 312 735	23 942 530	292 554	77 651
4-izbowe i większe 4-room and larger	20 587 860	20 298 600	234 192	55 067
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m^2 USABLE FLOOR AREA in m^2				
Lokale mieszkalne Residential premises	11 342 838,9	10 841 889,8	429 695,6	71 253,5
1-izbowe 1-room	367 093,1	359 308,0	5 366,4	2 418,7
2-izbowe 2-room	2 387 893,0	2 311 925,7	59 149,3	16 818,0
3-izbowe 3-room	4 499 810,8	4 268 505,7	201 719,8	29 585,3
4-izbowe i większe 4-room and larger	4 088 042,0	3 902 150,4	163 460,1	22 431,5

Wykres 17. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu w 2020 r.
Chart 17. Sale structure of residential premises by turnover form in 2020



RYNKOWA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH obejmuje sprzedaż na wolnym rynku, jak i sprzedaż przetargową.

RYNEK PIERWOTNY Na rynku pierwotnym ma miejsce obrót nieruchomościami nowo wybudowanymi, sprzedawanymi przez deweloperów lub spółdzielnie mieszkaniowe.

RYNEK WTÓRNY Na rynku wtórnym ma miejsce obrót nieruchomościami używanymi, sprzedawanymi przez poprzedniego właściciela.

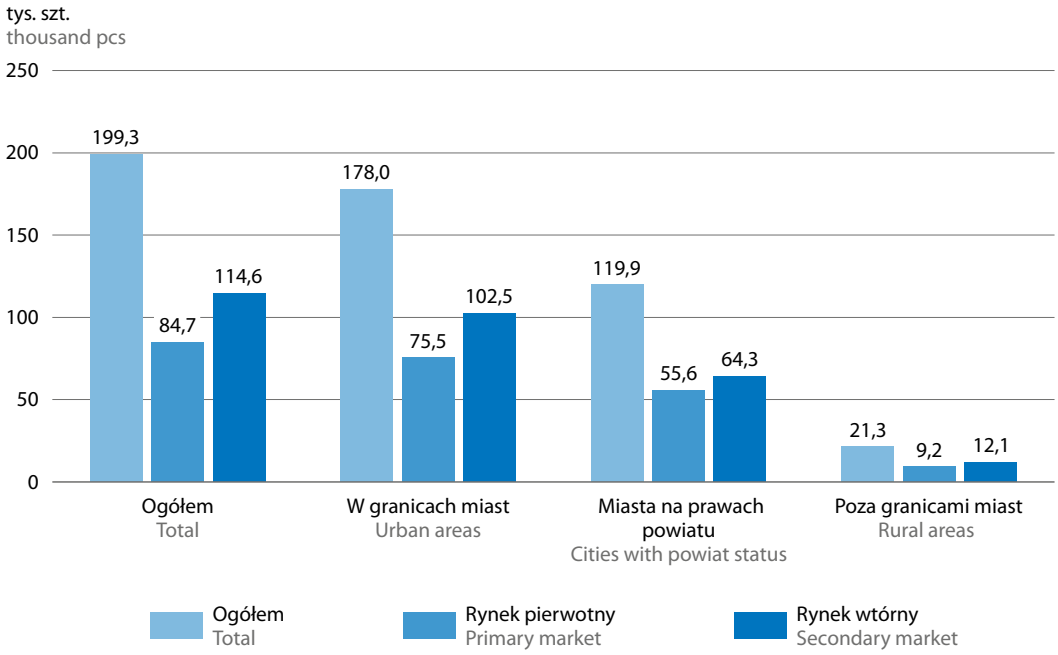
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 89,3% obrotu w ujęciu ilościowym i 90,5% w ujęciu wartościowym. Szczególne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano 60,2% lokali mieszkalnych, których wartość stanowiła 69,2% obrotu tą kategorią nieruchomości. W 2020 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (57,5% liczby i 51,9% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Tablica 7. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku oraz lokalizacji w 2020 r.
Table 7. Sales of residential premises by type of market and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
OGÓŁEM TOTAL				
Liczba transakcji Number of transactions	196 331	175 280	118 025	21 051
Liczba nieruchomości Number of properties	199 318	178 001	119 889	21 317
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	62 080 982	56 207 124	42 948 238	5 873 858
Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2	10 913 143,3	9 501 942,5	6 376 156,6	1 411 200,8
RYNEK PIERWOTNY PRIMARY MARKET				
Liczba transakcji Number of transactions	82 874	73 751	54 297	9 123
Liczba nieruchomości Number of properties	84 729	75 481	55 574	9 248
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	29 880 158	26 739 488	21 268 067	3 140 670
Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2	4 810 095,7	4 158 513,2	3 021 688,1	651 582,5
RYNEK WTÓRNY SECONDARY MARKET				
Liczba transakcji Number of transactions	113 457	101 529	63 728	11 928
Liczba nieruchomości Number of properties	114 589	102 520	64 315	12 069
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	32 200 824	29 467 636	21 680 171	2 733 188
Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2	6 103 047,6	5 343 429,3	3 354 468,5	759 618,3

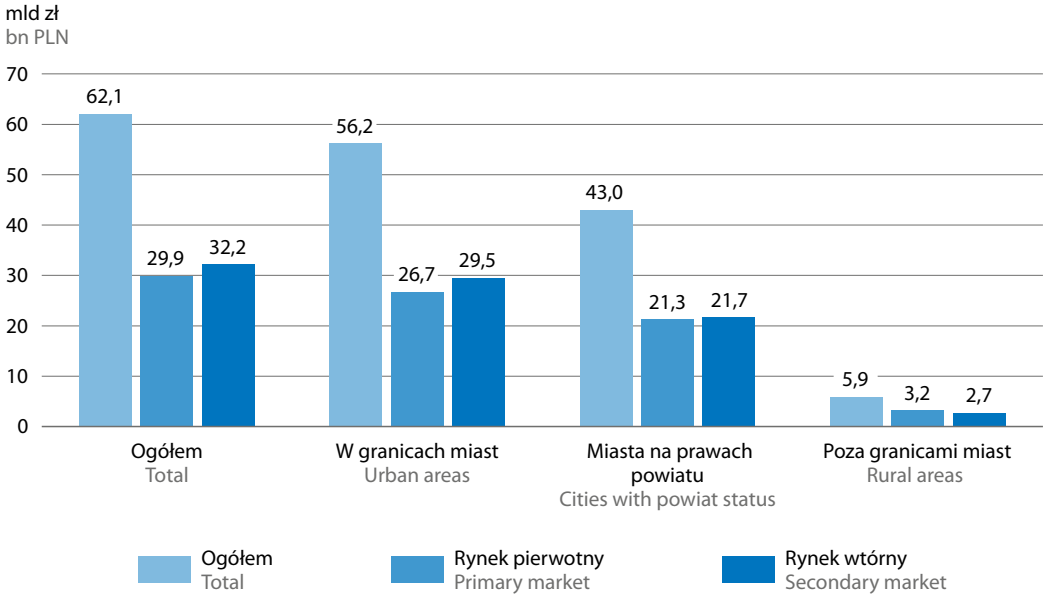
Wykres 18. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2020 r.

Chart 18. Number of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2020



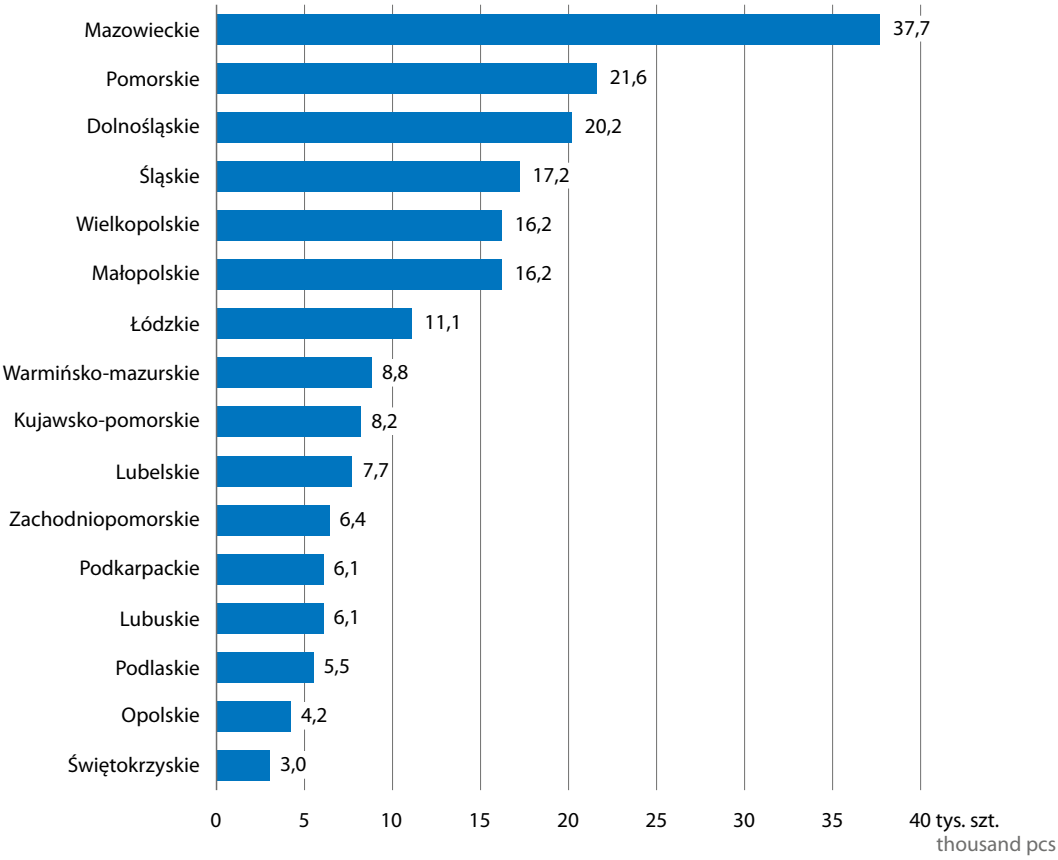
Wykres 19. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2020 r.

Chart 19. Value of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2020



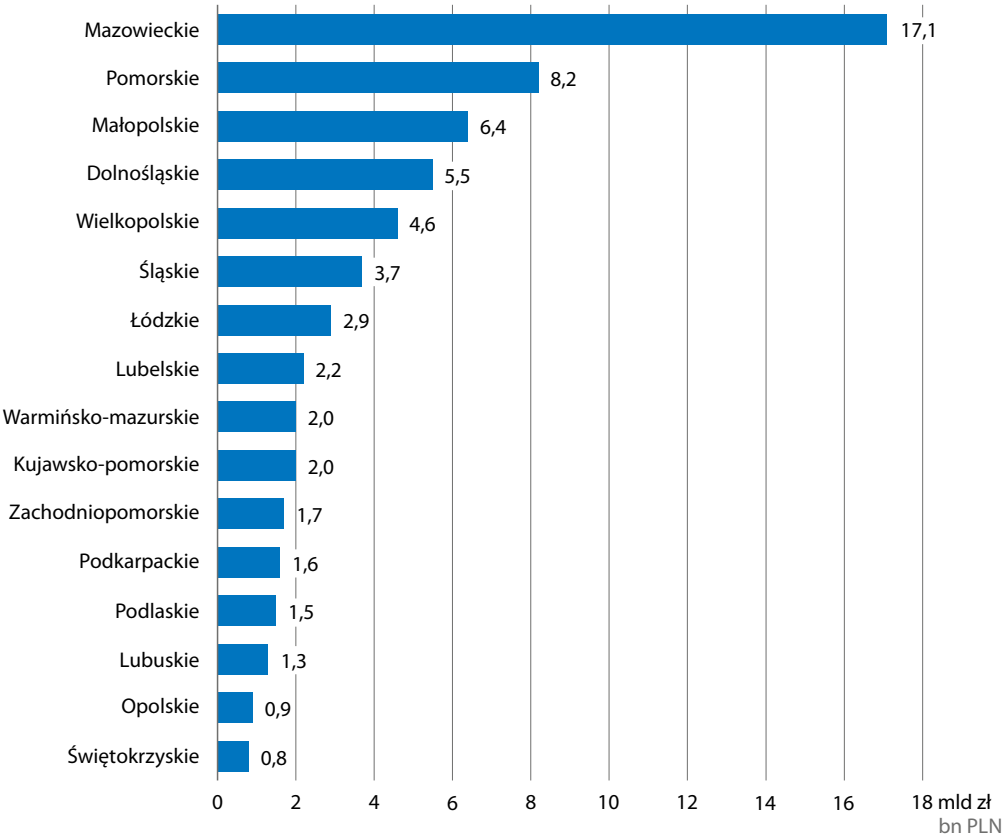
Największe znaczenie w rynkowym obrocie lokalami mieszkalnymi pod względem liczby dokonanych transakcji odgrywały rynki województw: mazowieckiego, pomorskiego i dolnośląskiego. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych dokonane w tych trzech województwach stanowiły 40,3% liczby transakcji. Natomiast największe znaczenie pod względem wartości odegrały rynki województw: mazowieckiego, pomorskiego i małopolskiego. Wartość transakcji w tych trzech województwach stanowiło 51,0% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości. Najmniej transakcji dokonano w województwach świętokrzyskim i opolskim, które jednocześnie odnotowały najniższe wartości obrotów.

Wykres 20. Liczba rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2020 r.
Chart 20. Number of market transactions of residential premises by voivodships in 2020



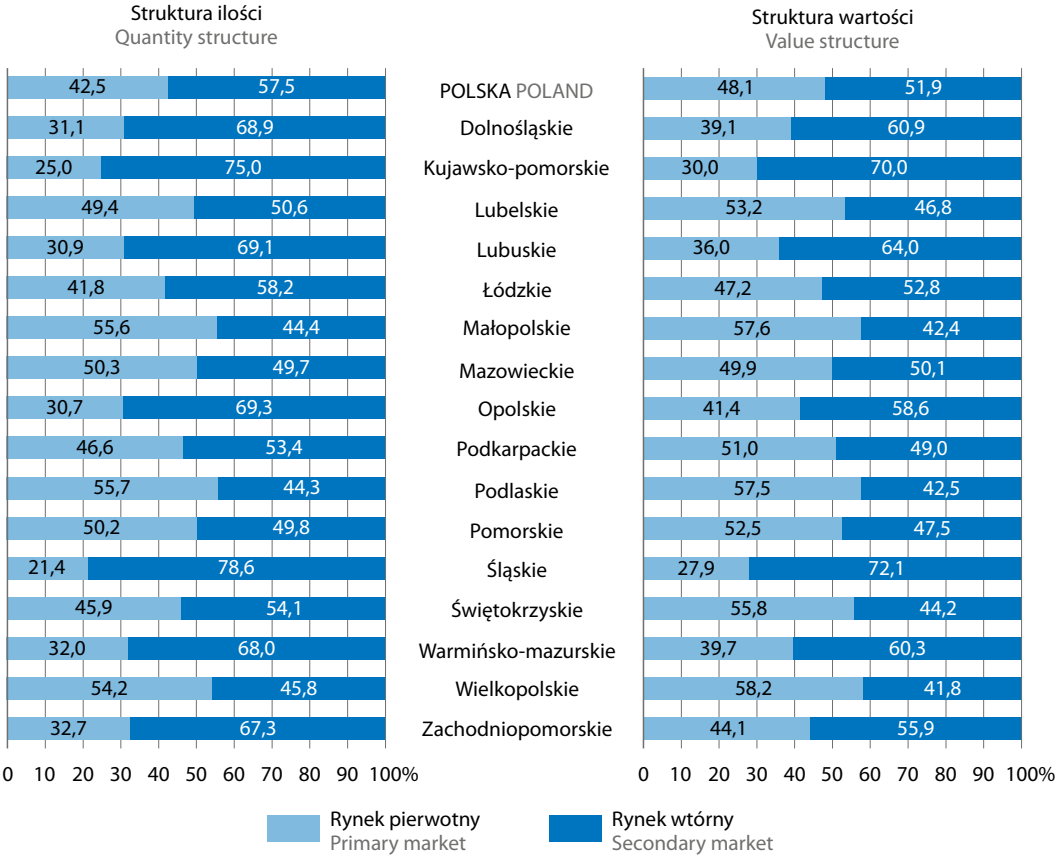
Wykres 21. Wartość rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2020 r.

Chart 21. Value of market transactions of residential premises by voivodships in 2020



Pod względem liczby sprzedanych lokali mieszkalnych na rynkach wojewódzkich dominowała sprzedaż na rynku wtórnym. Sprzedaż na rynku pierwotnym przeważała w województwach: podlaskim, małopolskim, wielkopolskim, mazowieckim i pomorskim. Pod względem wartości dokonanych transakcji rynek pierwotny obejmował ponad 50% obrotów w województwach: wielkopolskim, małopolskim, podlaskim, świętokrzyskim, lubelskim i pomorskim. Stosunkowo niski udział rynku pierwotnego odnotowano w województwach śląskim i kujawsko-pomorskim.

Wykres 22. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku i województw w 2020 r.
Chart 22. Sale structure of residential premises by type of market and voivodships in 2020



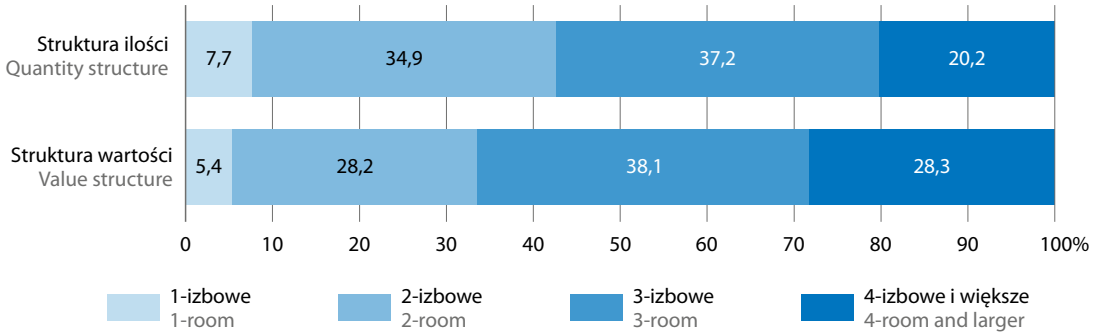
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym
Sales of residential premises on the primary market

W 2020 roku wśród lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym największy udział stanowiły lokale 3-izbowe (37,2% liczby i 38,1% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych) oraz lokale 2-izbowe (34,9% liczby i 28,2% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r.
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych Number of premises in absolute numbers	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale mieszkalne Residential premises	84 729	29 880 158	4 810 095,7
1-izbowe 1-room	6 524	1 613 740	215 373,1
2-izbowe 2-room	29 591	425 897	1 265 451,0
3-izbowe 3-room	31 461	11 77 558	1 867 631,3
4-izbowe i większe 4-room and larger	17 153	8 462 963	1 461 640,3
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	75 481	26 739 488	4 158 513,2
1-izbowe 1-room	6 253	1 547 665	205 591,5
2-izbowe 2-room	27 425	7 85 433	1 168 263,0
3-izbowe 3-room	28 152	10 318 384	1 653 280,3
4-izbowe i większe 4-room and larger	13 651	6 988 006	1 131 378,4
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	9 248	3 140 670	651 582,5
1-izbowe 1-room	271	66 075	9 781,6
2-izbowe 2-room	2 166	540 464	97 188,0
3-izbowe 3-room	3 309	1 059 174	214 351,0
4-izbowe i większe 4-room and larger	3 502	1 474 957	330 261,9

Wykres 23. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb w 2020 r.
Chart 23. Sale structure of residential premises on the primary market by number of rooms in 2020



Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową sprzedanych lokali, na rynku pierwotnym najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m², które stanowiły 44,3% w ujęciu ilościowym i 38,9% w ujęciu wartościowym. Najmniejszy udział w strukturze ilości sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miały lokale mieszkalne o powierzchni od 80,1 m² (11,3%). Pod względem wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym najmniejszą część (13,6%) stanowiły lokale o powierzchni do 40 m².

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych Number of premises in absolute numbers	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale mieszkalne Residential premises	84 729	29 880 158	4 810 095,7
do 40 m² to 40 m²	17 711	4 069 835	596 387,6
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	37 510	11 615 681	1 861 028,6
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	19 950	8 307 515	1 360 698,8
od 80,1 m² from 80.1 m²	9 558	5 887 127	991 980,7
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	75 481	26 739 488	41 58 513,2
do 40 m² to 40 m²	16 734	3 867 512	562 448,1
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	34 586	10 841 223	1 714 167,8
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	17 292	7 409 205	1 174 552,5
od 80,1 m² from 80.1 m²	6 869	4 621 548	707 344,8

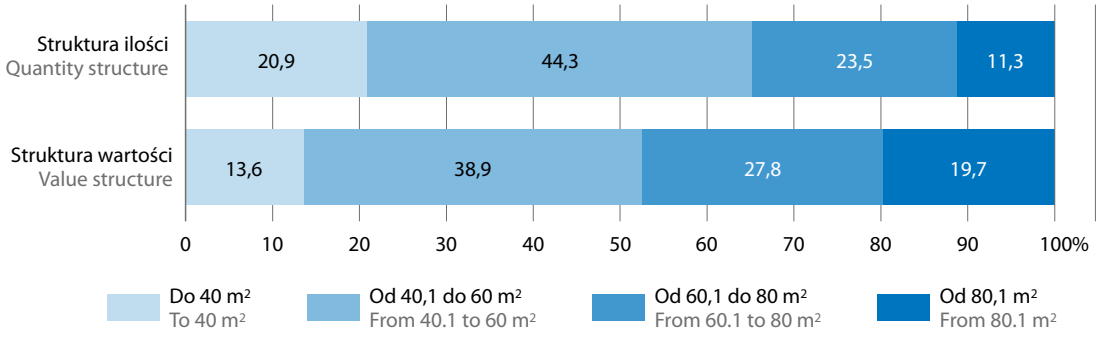
Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. (dok.)

Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2020 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych Number of premises in absolute numbers	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	9 248	3 140 670	651 582,5
do 40 m² to 40 m²	977	202 323	33 939,5
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	2 924	774 458	146 860,8
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	2 658	898 310	186 146,3
od 80,1 m² from 80.1 m²	2 689	165 579	284 635,9

Wykres 24. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali w 2020 r.

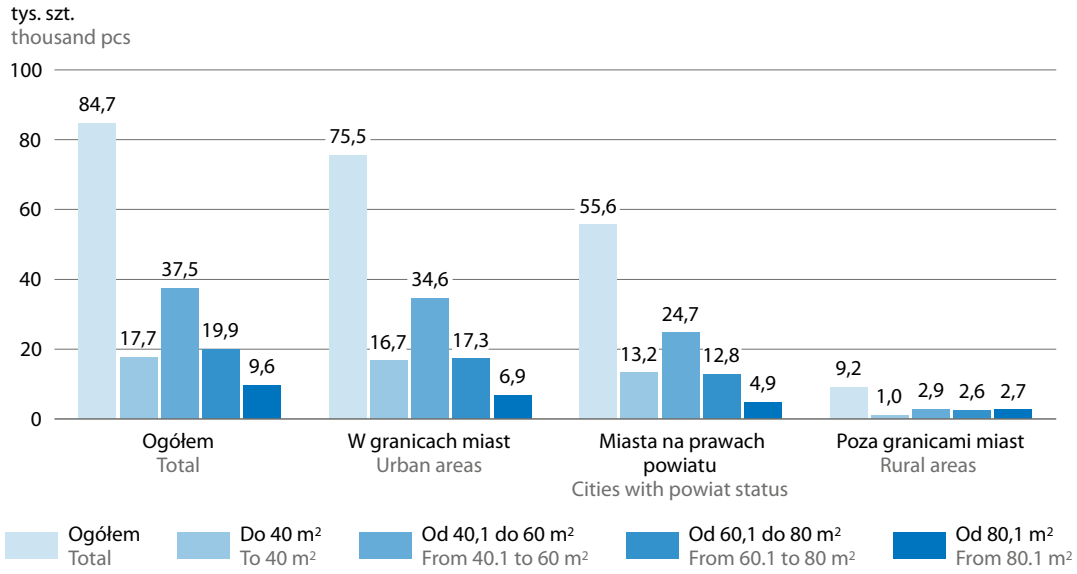
Chart 24. Sale structure of residential premises on the primary market by premises area in 2020



Sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót nowymi lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 89,1% w ujęciu ilościowym i 89,5% w ujęciu wartościowym. Na rynkach miast na prawach powiatu sprzedano 65,6% liczby i 71,2% wartości mieszkań z rynku pierwotnego. Na obszarach miejskich zarówno pod względem ilościowym, jak i wartościowym najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m². Pod względem wartościowym poza granicami miast przeważała sprzedaż lokali o powierzchni powyżej 80 m².

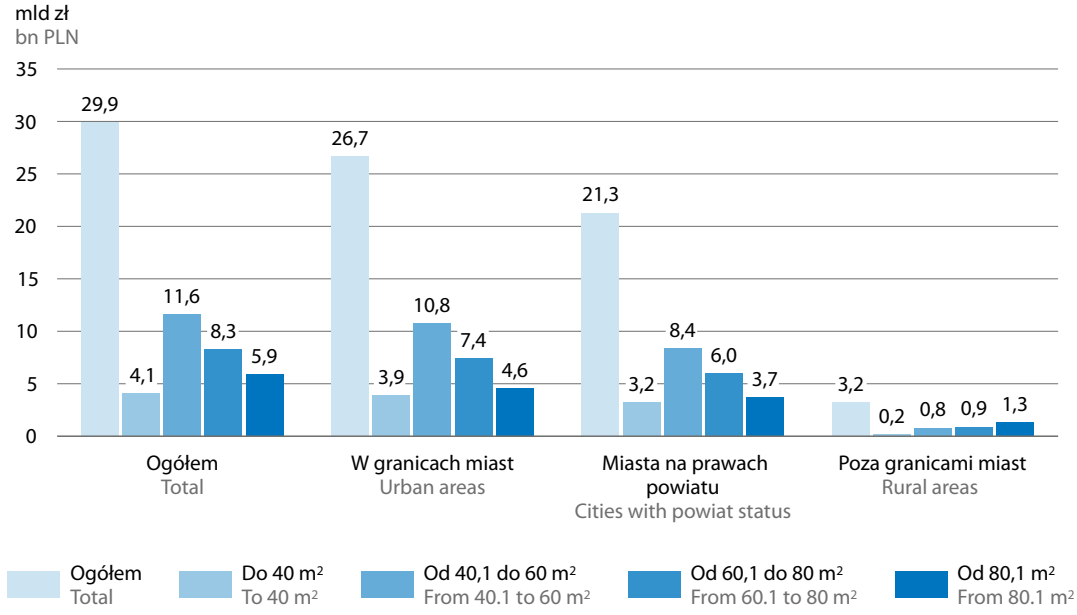
Wykres 25. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Chart 25. Number of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020



Wykres 26. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

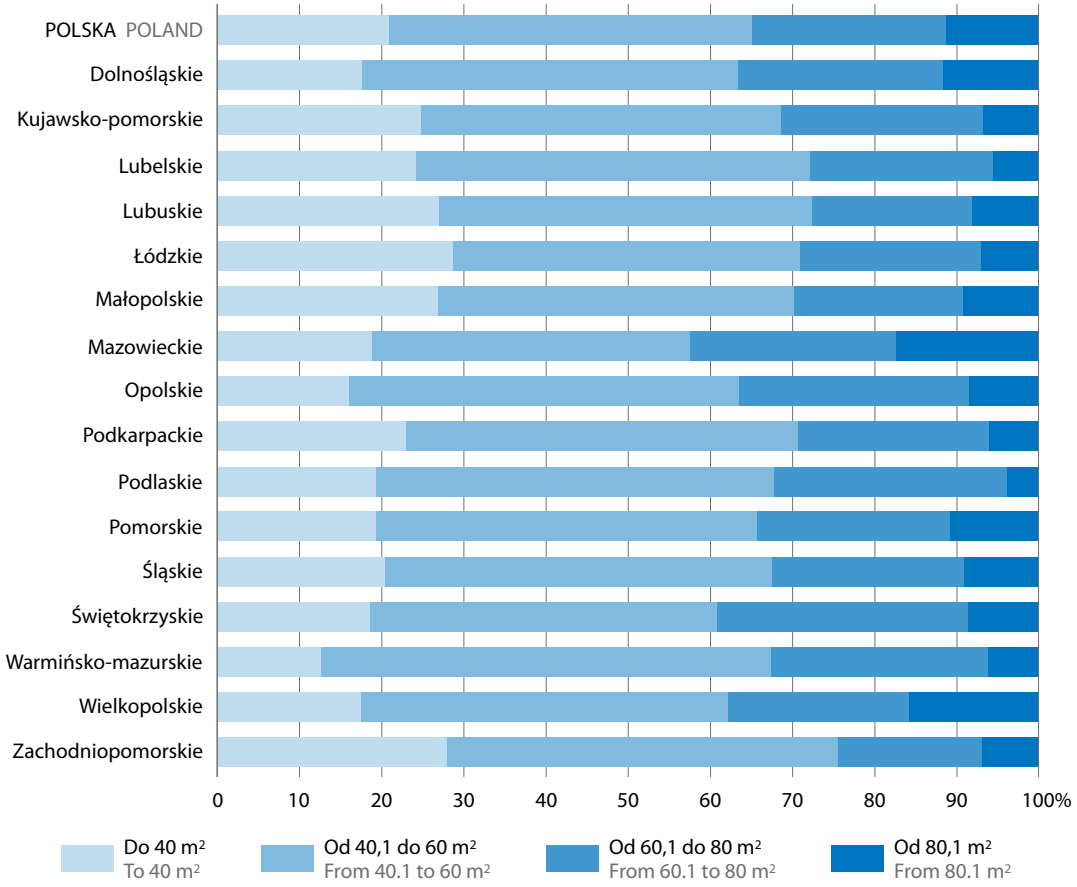
Chart 26. Value of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020



Podobnie jak w skali kraju także na rynkach wojewódzkich najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m^2. W większości województw drugą najczęściej sprzedawaną grupą lokali mieszkalnych były lokale o powierzchni od 60,1 do 80 m^2. Jednak w województwach: zachodniopomorskim, lubuskim, małopolskim obok lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m^2 najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni do 40 m^2. W ujęciu wartościowym we wszystkich województw przeważała sprzedaż lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m^2.

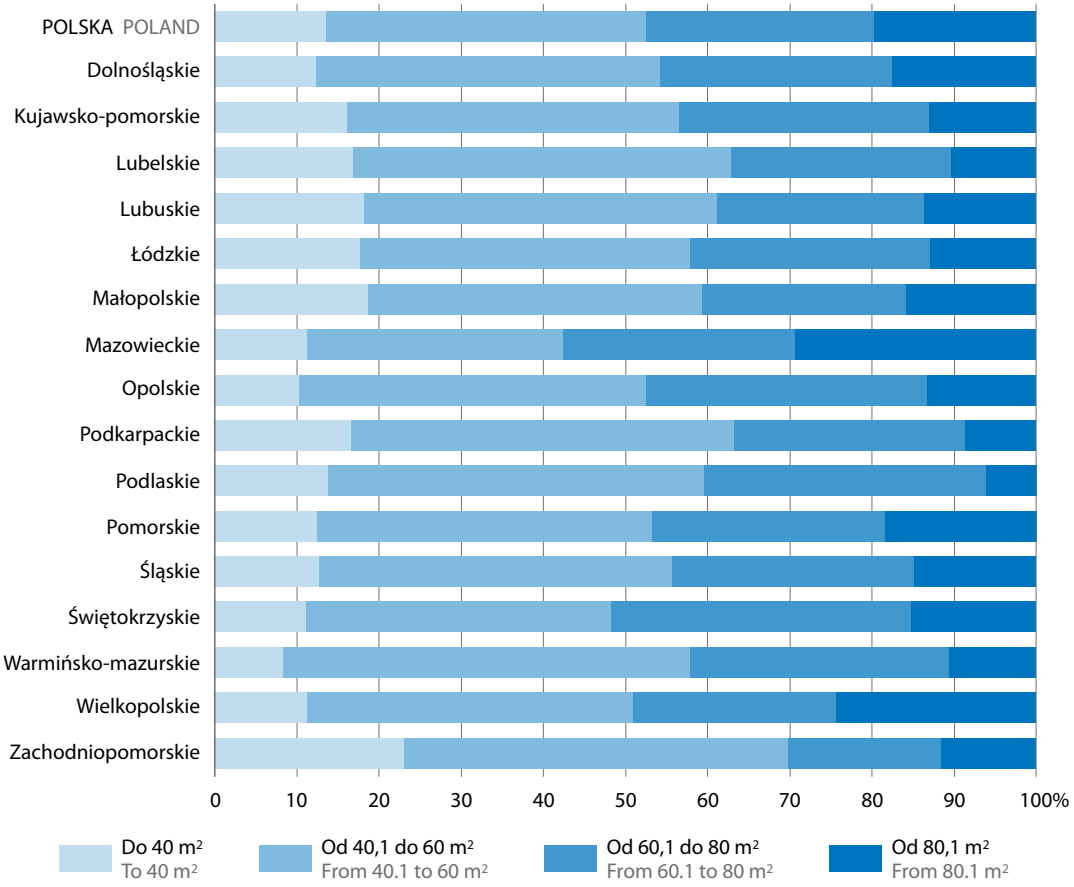
Wykres 27. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2020 r.

Chart 27. Quantity structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2020



Wykres 28. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2020 r.

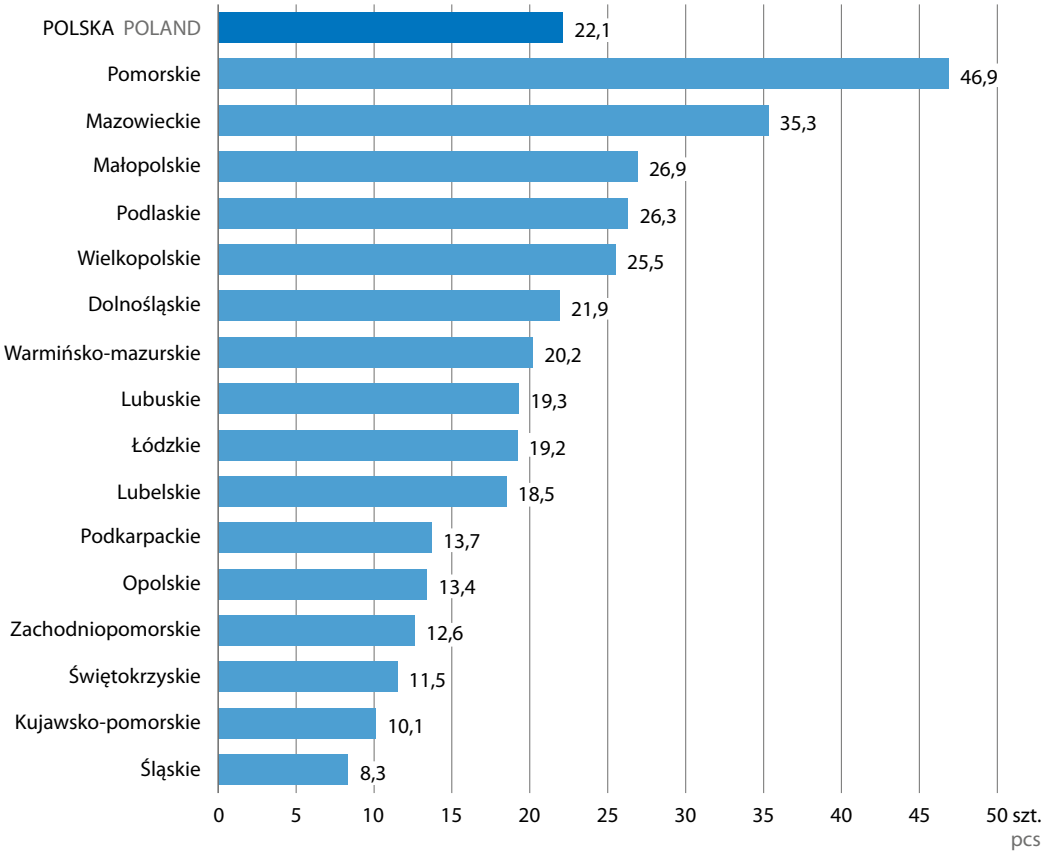
Chart 28. Value structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2020



Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wahała się od ok. 8 lokali w województwie śląskim do ok. 47 lokali w województwie pomorskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach mazowieckim i małopolskim.

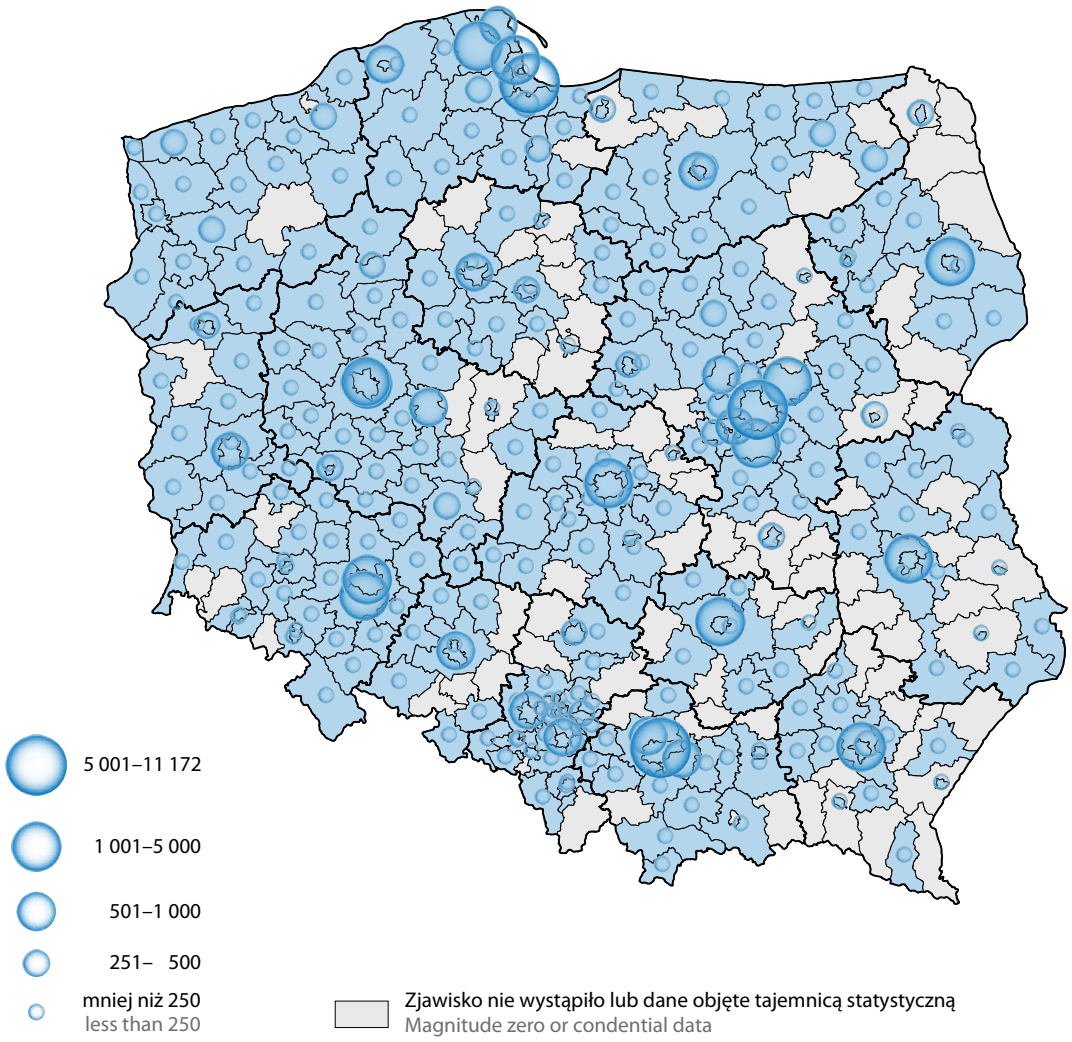
Wykres 29. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r.

Chart 29. Number of residential premises sold on the primary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020

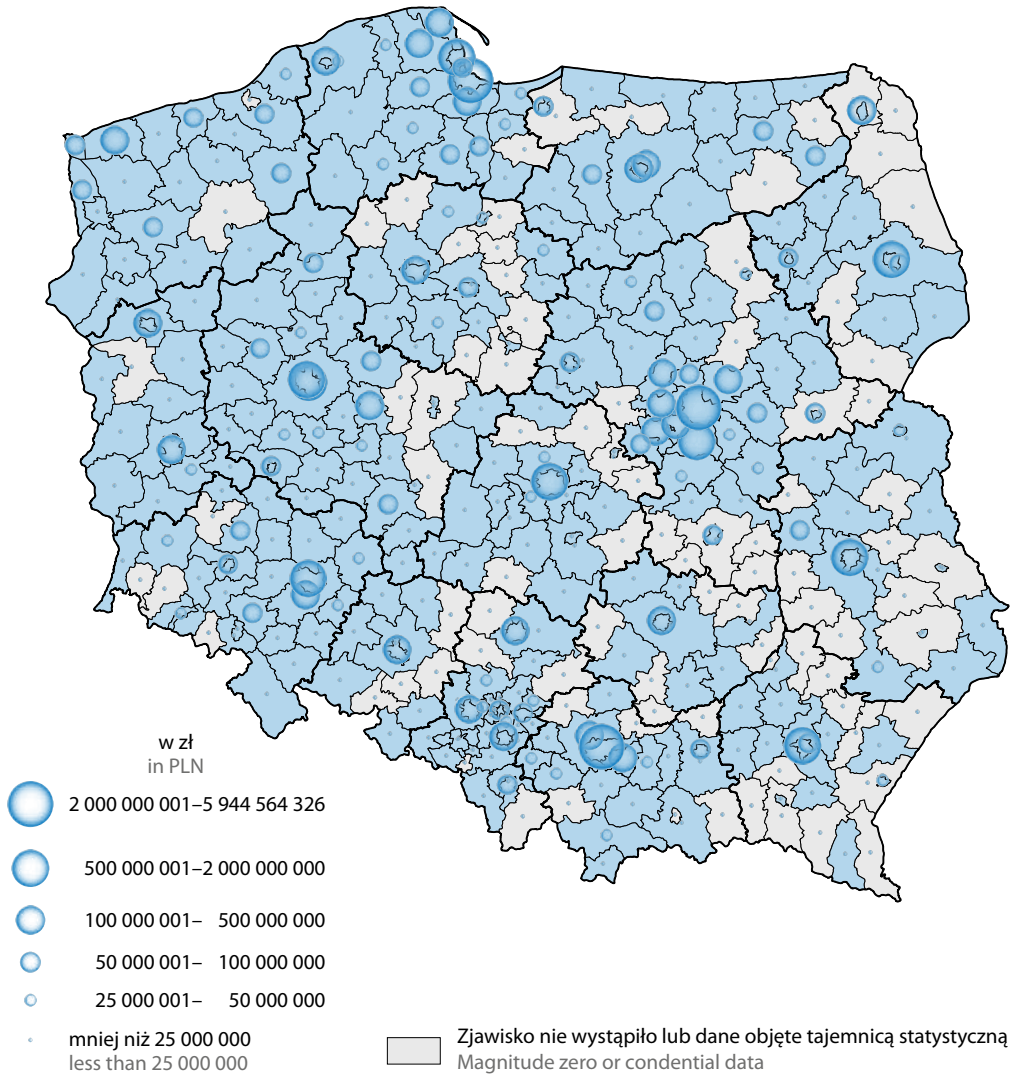


W 2020 roku największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym odnotowano w Warszawie, Krakowie, Gdańsku i Wrocławiu.

Mapa 1. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2020 r.
Map 1. Number of residential premises sold on the primary market by powiats in 2020



Mapa 2. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2020 r.
Map 2. Value of residential premises sold on the primary market by powiats in 2020



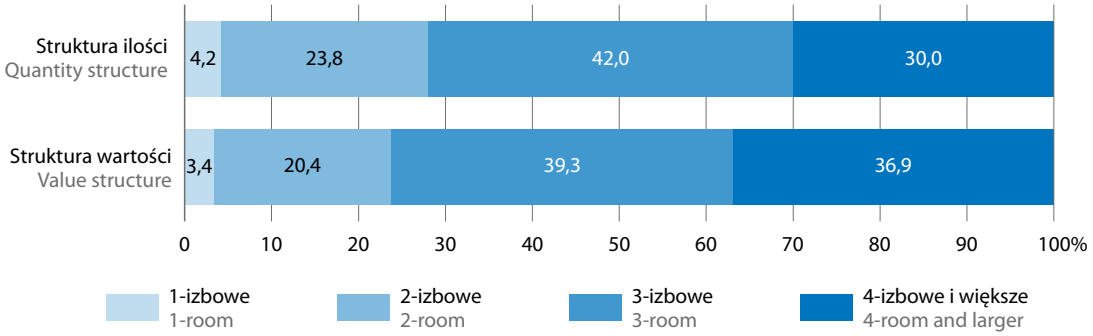
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
Sales of residential premises on the secondary market

W 2020 r. największy udział w sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym uzyskały lokale 3-izbowe zarówno w strukturze ilościowej (42,0%) jak i w strukturze wartościowej (39,3%).

Tablica 10. **Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r.**
Table 10. Sales of residential premises on the secondary market by number of rooms and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych Number of premises in absolute numbers	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale mieszkalne Residential premises	114 589	32 200 824	6 103 047,6
1-izbowe 1-room	4 825	1 094 173	146 353,6
2-izbowe 2-room	27 411	6 573 324	1 063 292,7
3-izbowe 3-room	48 083	12 642 623	2 430 459,7
4-izbowe i większe 4-room and larger	34 270	11 890 704	2 462 941,6
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	102 520	29 467 636	5 343 429,3
1-izbowe 1-room	4 511	1 047 149	136 557,6
2-izbowe 2-room	25 136	6 185 429	970 469,6
3-izbowe 3-room	43 072	11 701 391	2 155 479,7
4-izbowe i większe 4-room and larger	29 801	1 033 667	2 080 922,4
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	12 069	2 733 188	759 618,3
1-izbowe 1-room	314	47 024	9 796,0
2-izbowe 2-room	2 275	387 895	92 823,1
3-izbowe 3-room	5 011	941 232	274 980,0
4-izbowe i większe 4-room and larger	4 469	1 357 037	382 019,2

Wykres 30. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb w 2020 r.
Chart 30. Sale structure of residential premises on the secondary market by number of rooms in 2020



Największa część lokali mieszkalnych sprzedanych w 2020 roku na rynku wtórnym miała powierzchnię od 40,1 do 60 m² (45,6% w ujęciu ilościowym i 42,4% w ujęciu wartościowym). Najrzadziej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 80,1 m² (8,6% w ujęciu ilościowym).

Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.
Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych Number of premises in absolute numbers	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale mieszkalne Residential premises	114 589	32 200 824	6 103 047,6
do 40 m² to 40 m²	30 742	5 676 581	1 011 508,3
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	52 254	13 646 898	2 589 165,3
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	21 685	7 431 217	1 464 965,9
od 80,1 m² from 80.1 m²	9 908	5 446 128	1 037 408,1
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	102 520	29 467 636	5 343 429,3
do 40 m² to 40 m²	28 690	5 451 407	944 802,3
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	47 403	12 793 217	2 343 432,1
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	18 770	6 716 318	1 264 760,1
od 80,1 m² from 80.1 m²	757	4 506 694	790 434,8

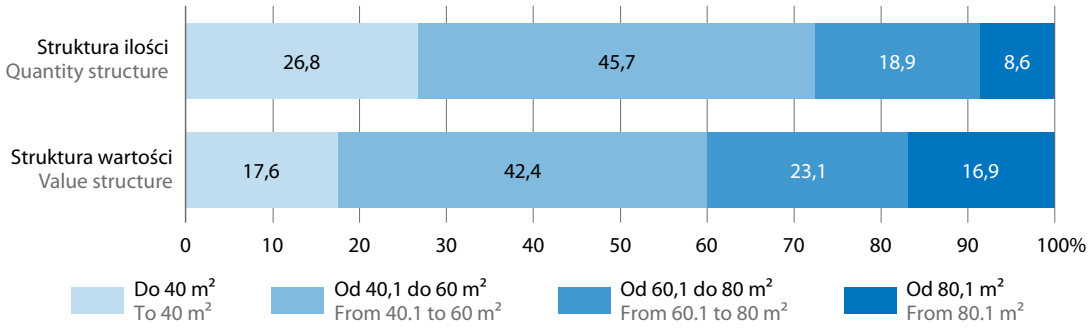
Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r. (dok.)

Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2020 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych Number of premises in absolute numbers	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	12 069	2 733 188	759 618,3
do 40 m² to 40 m²	2 052	225 174	66 706,0
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	4 851	853 681	245 733,2
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	2 915	714 899	200 205,8
od 80,1 m² from 80.1 m²	2251	939 434	246 973,3

Wykres 31. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali w 2020 r.

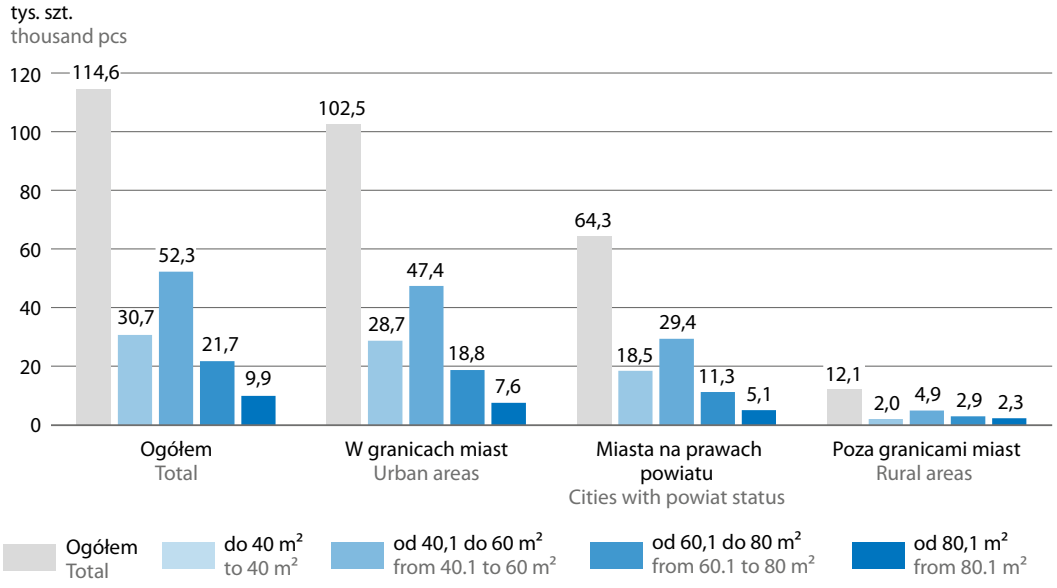
Chart 31. Sale structure of residential premises on the secondary market by premises area in 2020



Lokale mieszkalne z rynku wtórnego najczęściej sprzedawane były na obszarach miejskich. Sprzedaż w granicach miast stanowiła 89,5% w ujęciu ilościowym i 91,5% w ujęciu wartościowym. Na rynkach miast na prawach powiatu sprzedano 56,1% liczby i 67,3% wartości mieszkań z rynku wtórnego. We wszystkich lokalizacjach zarówno pod względem ilościowym, jak i wartościowym najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m².

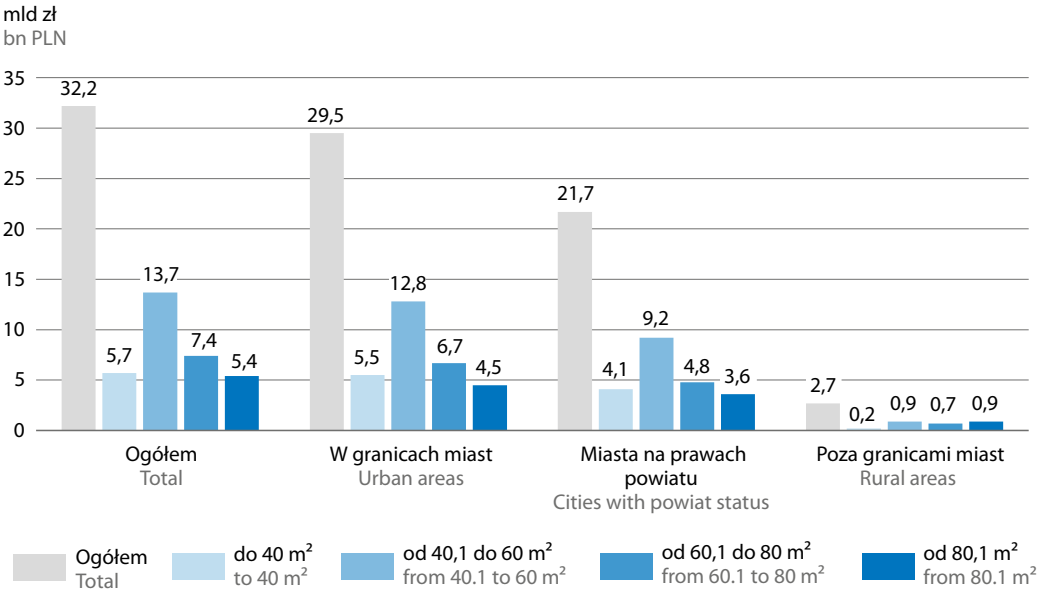
Wykres 32. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Chart 32. Number of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020



Wykres 33. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

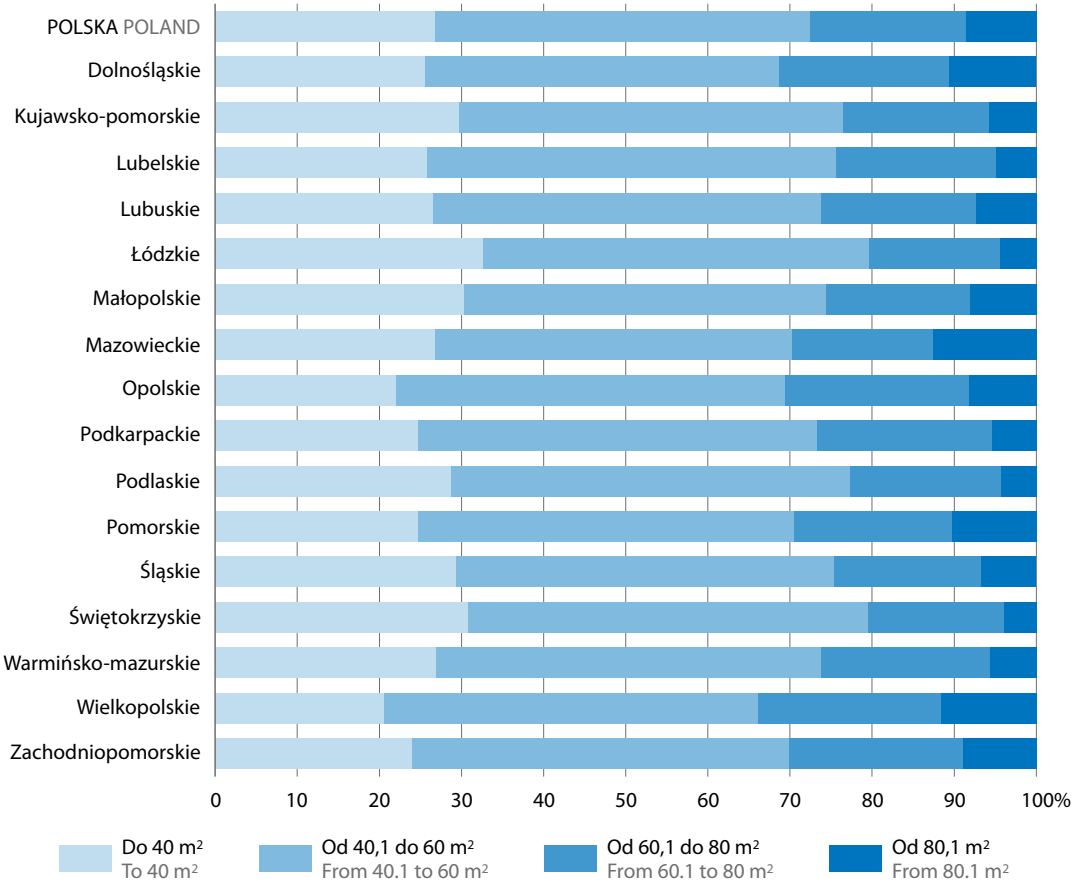
Chart 33. Value of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020



Na wszystkich wojewódzkich rynkach wtórnych najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m^2. Drugą najczęściej sprzedawaną kategorią lokali mieszkalnych, z wyjątkiem województw wielkopolskiego i opolskiego, były lokale o powierzchni do 40 m^2. W ujęciu wartościowym, obok sprzedaży lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m^2, w większości województw duże znaczenie odgrywała sprzedaż lokali o powierzchni od 60,1 do 80 m^2 , z wyjątkiem województwa mazowieckiego (sprzedaż lokali o powierzchni od 80 m^2) i województwa łódzkiego (sprzedaż lokali o powierzchni do 40 m^2).

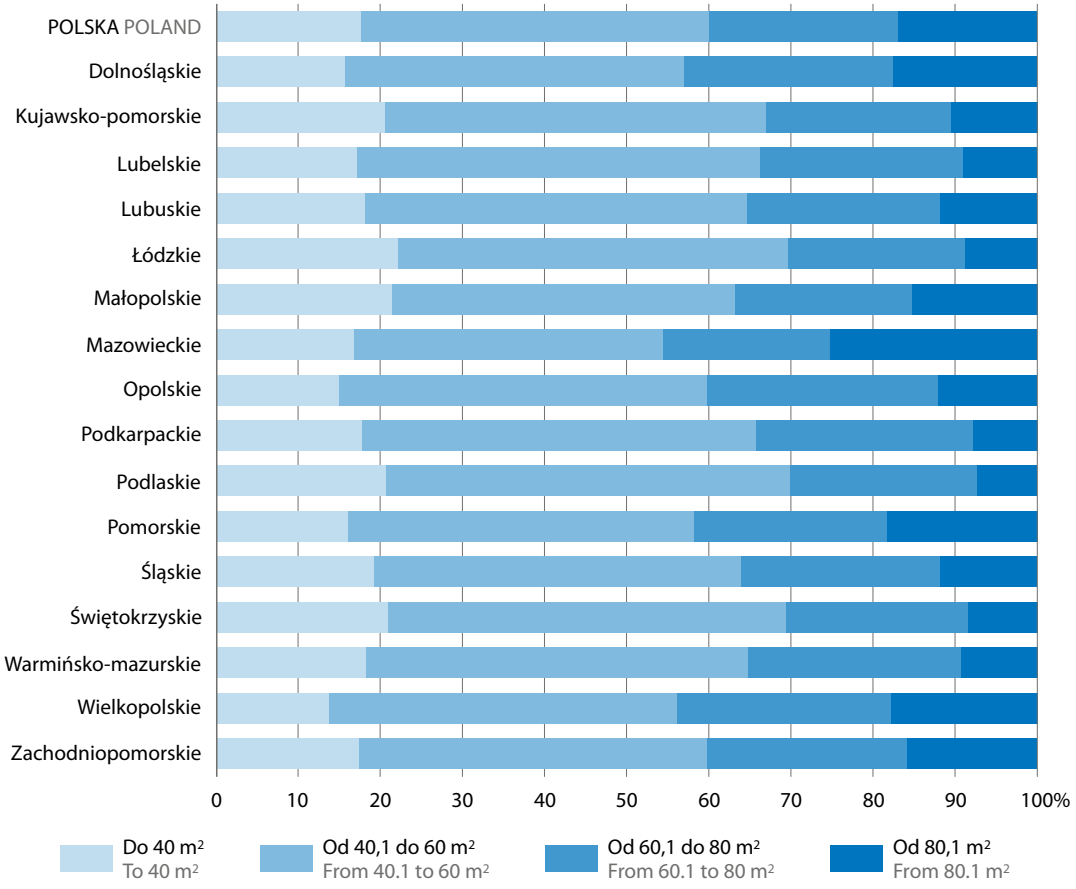
Wykres 34. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2020 r.

Chart 34. Quantity structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2020



Wykres 35. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2020 r.

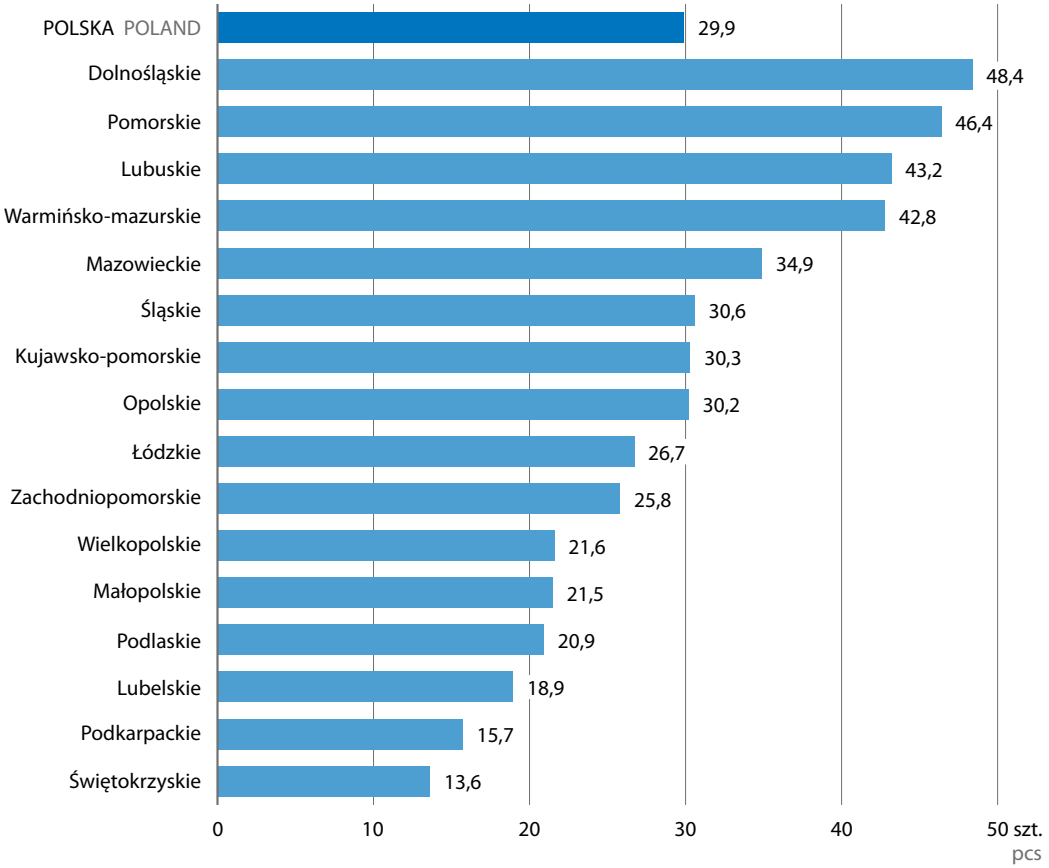
Chart 35. Value structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2020



Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców mieściła się w przedziale od ok. 14 lokali w województwie świętokrzyskim do ok. 48 lokali w województwie dolnośląskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach: pomorskim, lubuskim i warmińsko-mazurskim.

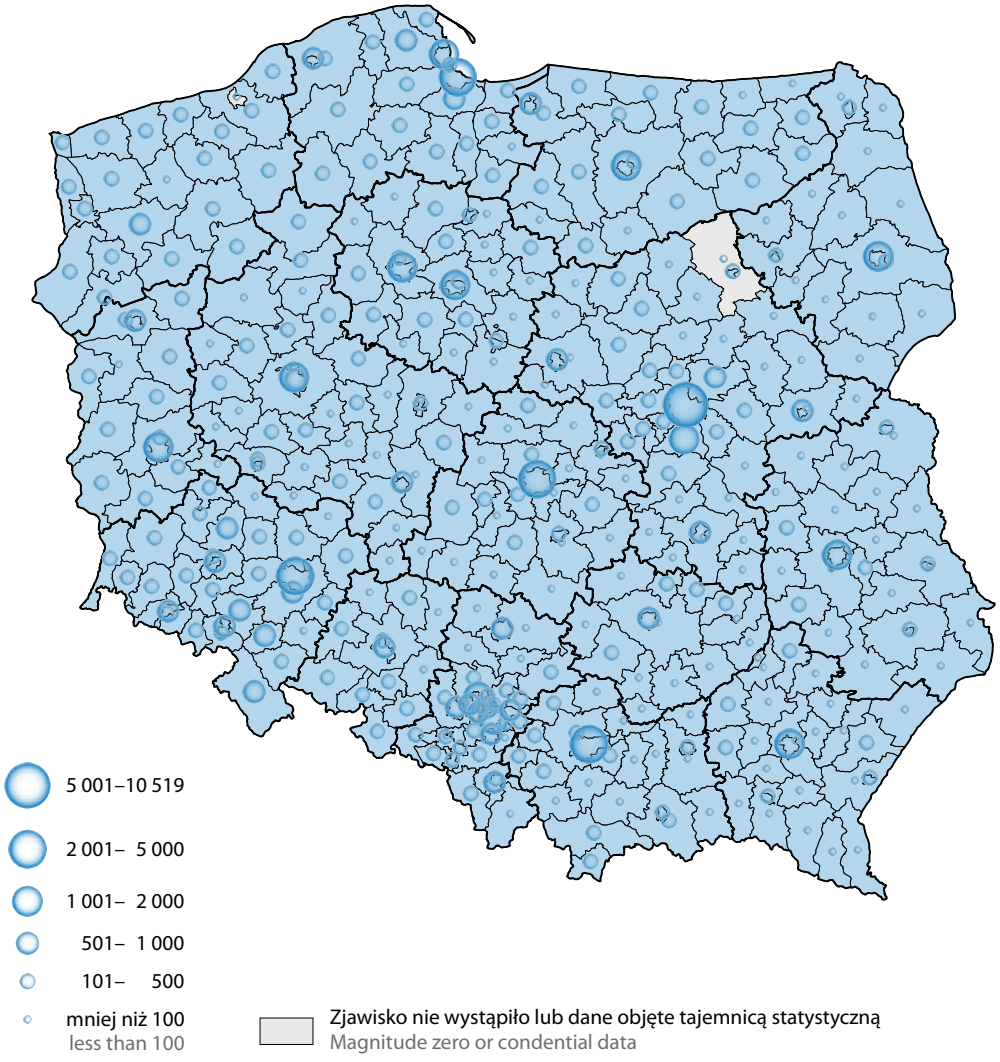
Wykres 36. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r.

Chart 36. Number of residential premises sold on the secondary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020

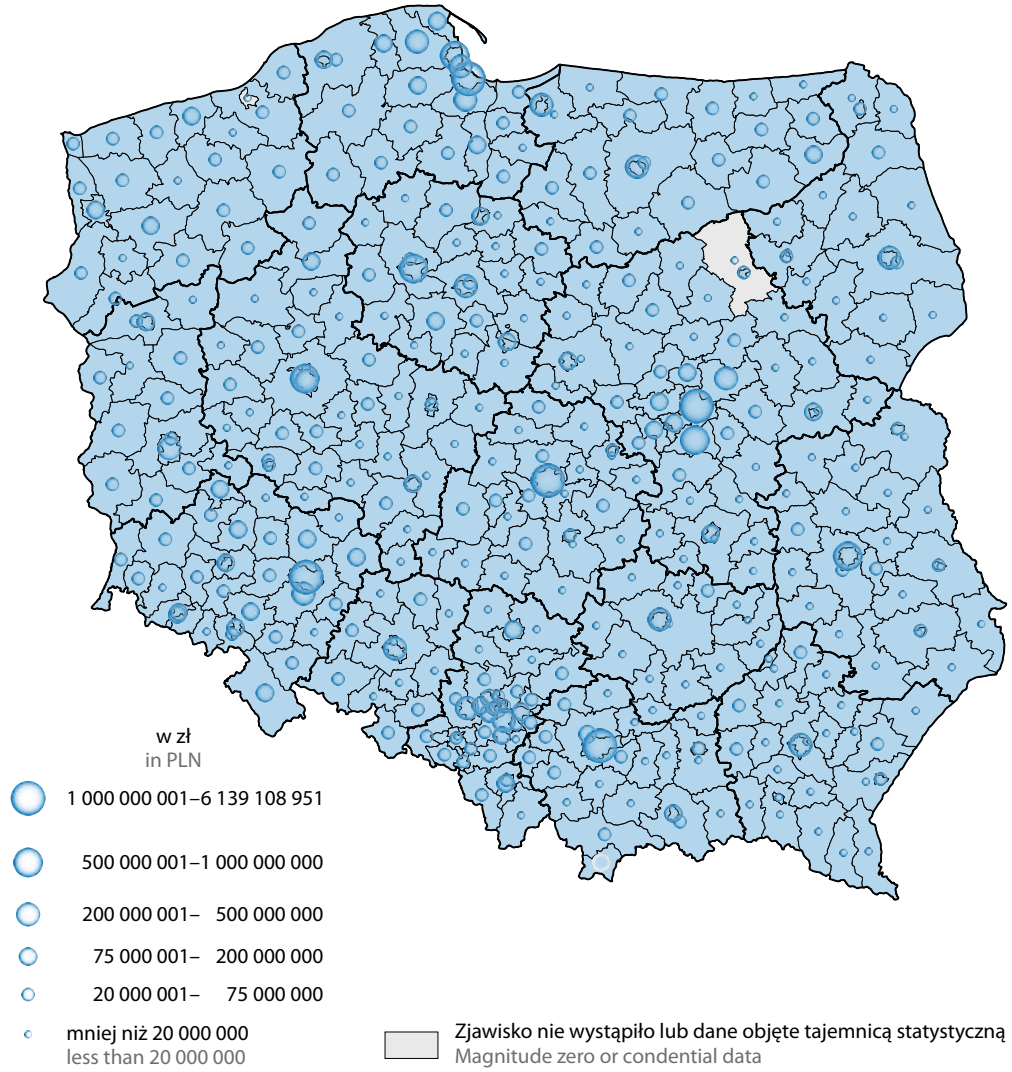


W 2020 roku największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie, Krakowie, i Łodzi.

Mapa 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2020 r.
Map 3. Number of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2020



Mapa 4. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2020 r.
Map 4. Value of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2020



2.1.2. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych
2.1.2. Sales of non-residential premises

Podobnie jak w latach poprzednich, również w 2020 roku odnotowano stosunkowo niewielki obrót lokalami niemieszkalnymi. Zarejestrowano 15,9 tys. transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych. W ramach tych transakcji sprzedano 17,4 tys. nieruchomości, których łączna wartość obrotów kształtowała się na poziomie 5 mld zł. Powierzchnia objęta transakcjami wyniosła ok. 1 mln m^2.

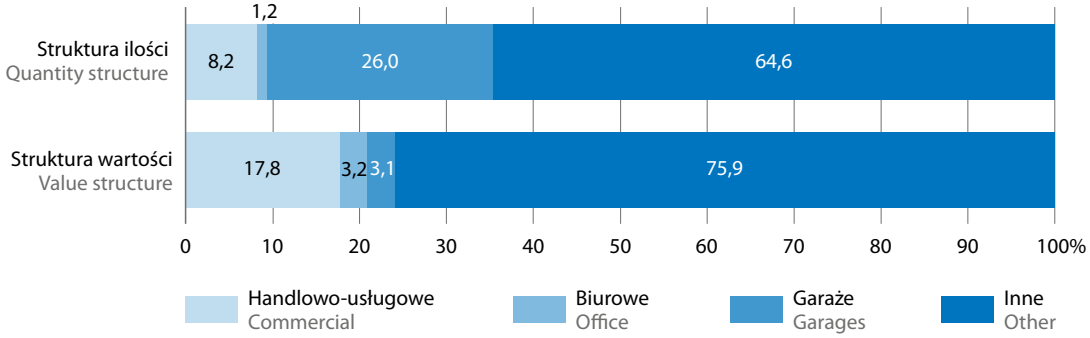
LOKALE NIEMIESZKALNE INNE kategoria obejmująca różnego rodzaju lokale użytkowe inne niż lokale handlowo-usługowe, lokale biurowe, lokale produkcyjne oraz garaże. Zalicza się do niej między innymi lokale magazynowe, różnego rodzaju pracownie, a także lokale przeznaczone na działalność kulturalno-społeczną.

W 2020 roku wśród lokali niemieszkalnych najczęściej sprzedawano lokale zaliczone do kategorii inne, których udział wyniósł 64,6% liczby wszystkich sprzedanych lokali niemieszkalnych. Ponadto, duży udział w obrocie lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym stanowiły garaże (26,0%). Biorąc pod uwagę wartość sprzedanych nieruchomości, największe znaczenie miały inne lokale niemieszkalne, które stanowiły 75,9% obrotów oraz lokale handlowo-usługowe – 17,8% obrotów. W ujęciu wartościowym udział sprzedaży lokali biurowych wyniósł jedynie 3,2% obrotów lokalami niemieszkalnymi. Najmniejszy odsetek obrotu lokalami niemieszkalnymi stanowiły garaże.

Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych Number of premises in absolute numbers	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	17 391	4 980 697	985 250,2
Handlowo-usługowe Commercial	1 431	887 870	138 274,7
Biurowe Office	201	161 517	31 861,0
Garaże Garages	4 523	154 604	129 771,2
Inne Other	11 236	3 776 705	685 343,3
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	15 776	4 572 105	892 636,7
Handlowo-usługowe Commercial	1 405	882 974	135 969,8
Biurowe Office	198	160 930	31 744,4
Garaże Garages	4 399	151 479	126 930,3
Inne Other	9 774	3 376 722	597 992,2
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	1 615	40 8591	92 613,5
Handlowo-usługowe Commercial	26	4 896	2 304,9
Biurowe Office	3	587	116,6
Garaże Garages	124	3 125	2 840,9
Inne Other	1 462	39 983	87 351,1

Wykres 37. **Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w 2020 r.**
Chart 37. Sale structure of non-residential premises by type in 2020

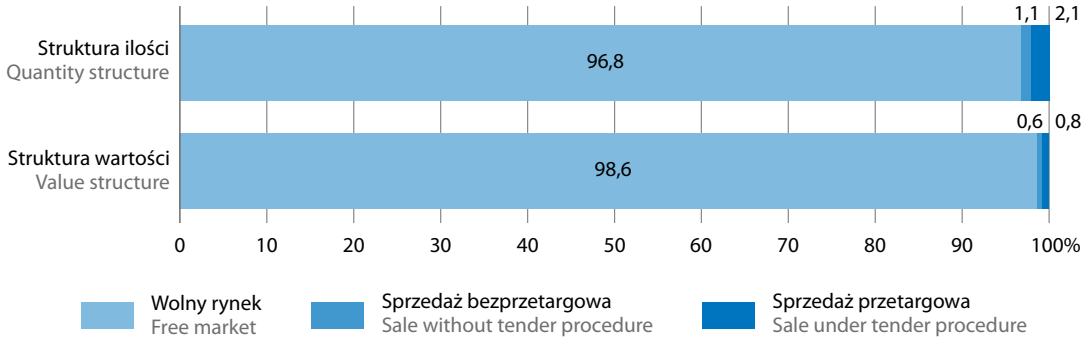


Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2020 roku stanowiła 96,8% w odniesieniu do liczby i 98,6% w odniesieniu do wartości transakcji.

Tablica 13. **Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2020 r.**
Table 13. Sales of non-residential premises by turnover form in 2020

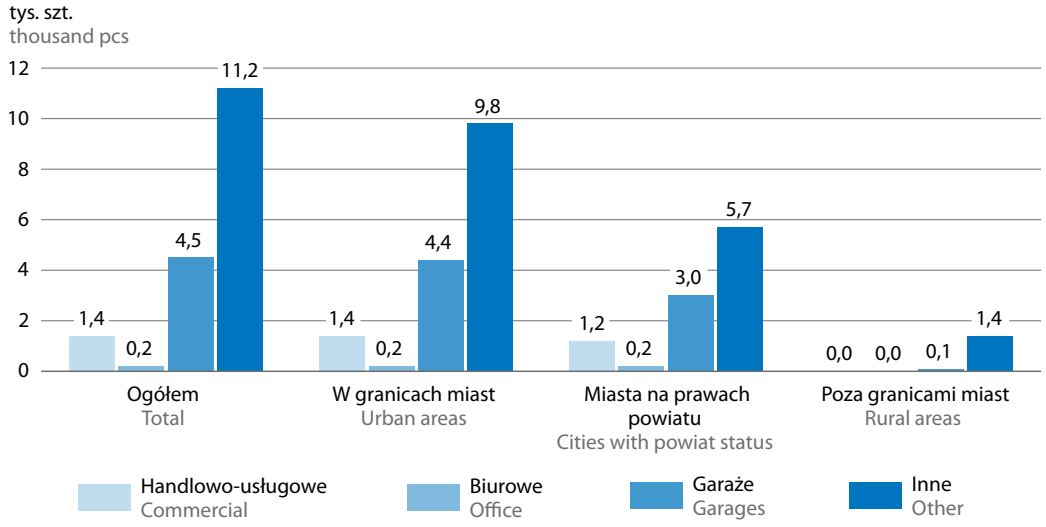
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
Liczba transakcji Number of transactions	15 867	15 333	185	349
Liczba nieruchomości Number of properties	17 391	16 836	189	366
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	4 980 697	4 907 458	31 147	42 091
Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2	985 250,2	948 125,9	14 892,7	22 231,6

Wykres 38. **Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2020 r.**
Chart 38. Sale structure of non-residential premises by turnover form in 2020

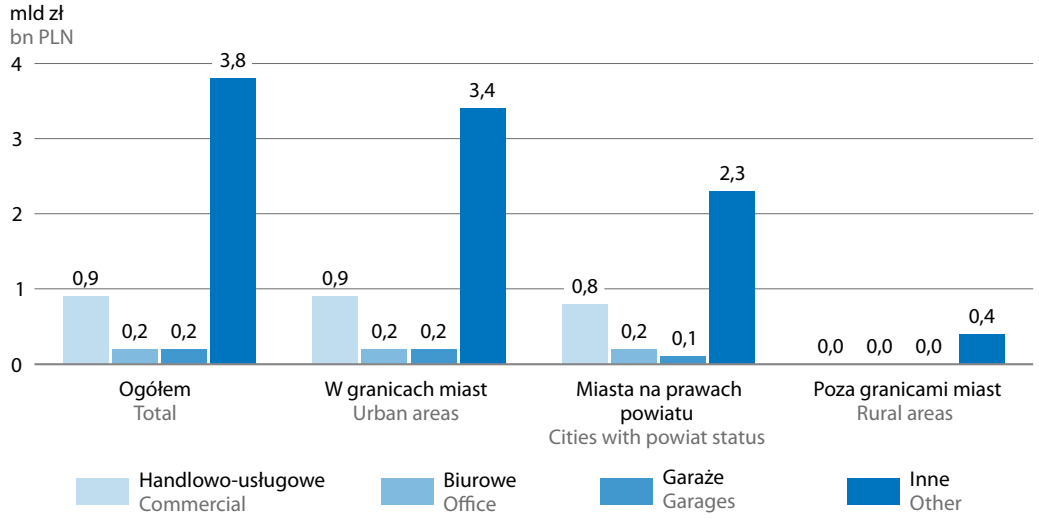


Lokale niemieszkalne, sprzedawane były prawie wyłącznie na obszarach miejskich. Obrót lokalami niemieszkalnymi w granicach miast stanowił 90,7% obrotu lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym, natomiast w ujęciu wartościowym 91,8%. Szczególnie istotne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano 58,2% całkowitej liczby wszystkich lokali niemieszkalnych, które jednocześnie stanowiły 68,2% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości.

Wykres 39. **Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.**
Chart 39. Number of sold non-residential premises by type and location in 2020

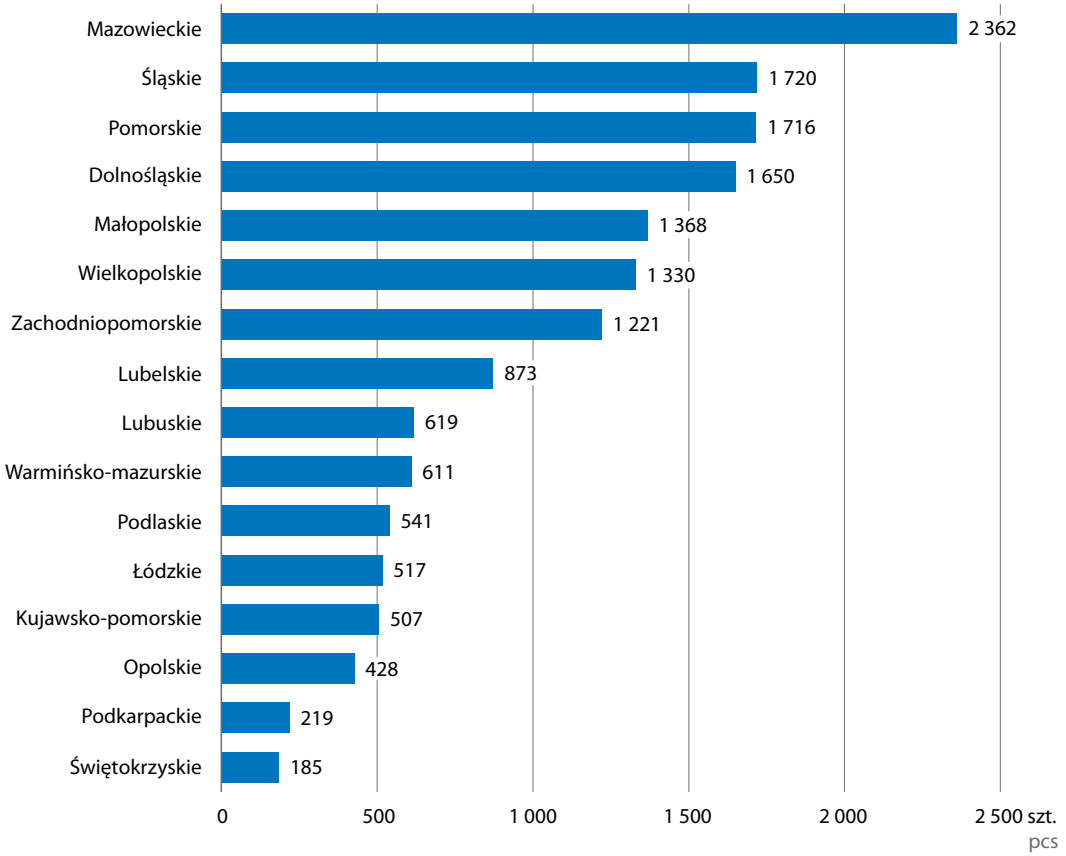


Wykres 40. **Wartość sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.**
Chart 40. Value of sold non-residential premises by type and location in 2020

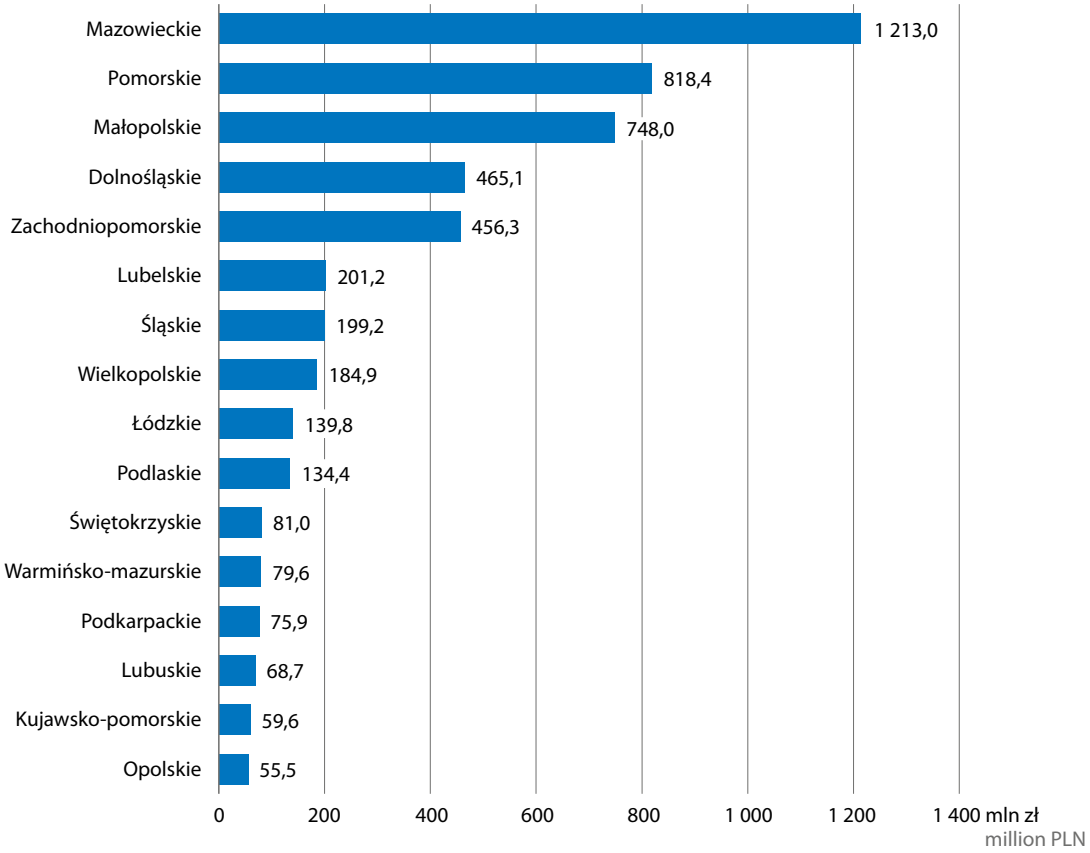


Najwięcej transakcji lokalami niemieszkalnymi odnotowano w województwach: mazowieckim, śląskim, pomorskim i dolnośląskim. Łącznie w tych czterech województwach przeprowadzono 46,9% wszystkich transakcji lokalami niemieszkalnymi w Polsce. W województwie mazowieckim odnotowano największą wartość obrotów lokalami niemieszkalnymi – 24,4% wartości transakcji lokalami niemieszkalnymi w całej Polsce. Najmniejszą liczbę transakcji lokalami niemieszkalnymi zaobserwowano w województwach: świętokrzyskim i podkarpackim. Natomiast najmniejszą wartość obrotów lokalami niemieszkalnymi odnotowano w województwach: opolskim i kujawsko-pomorskim.

Wykres 41. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2020 r.
Chart 41. Number of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2020



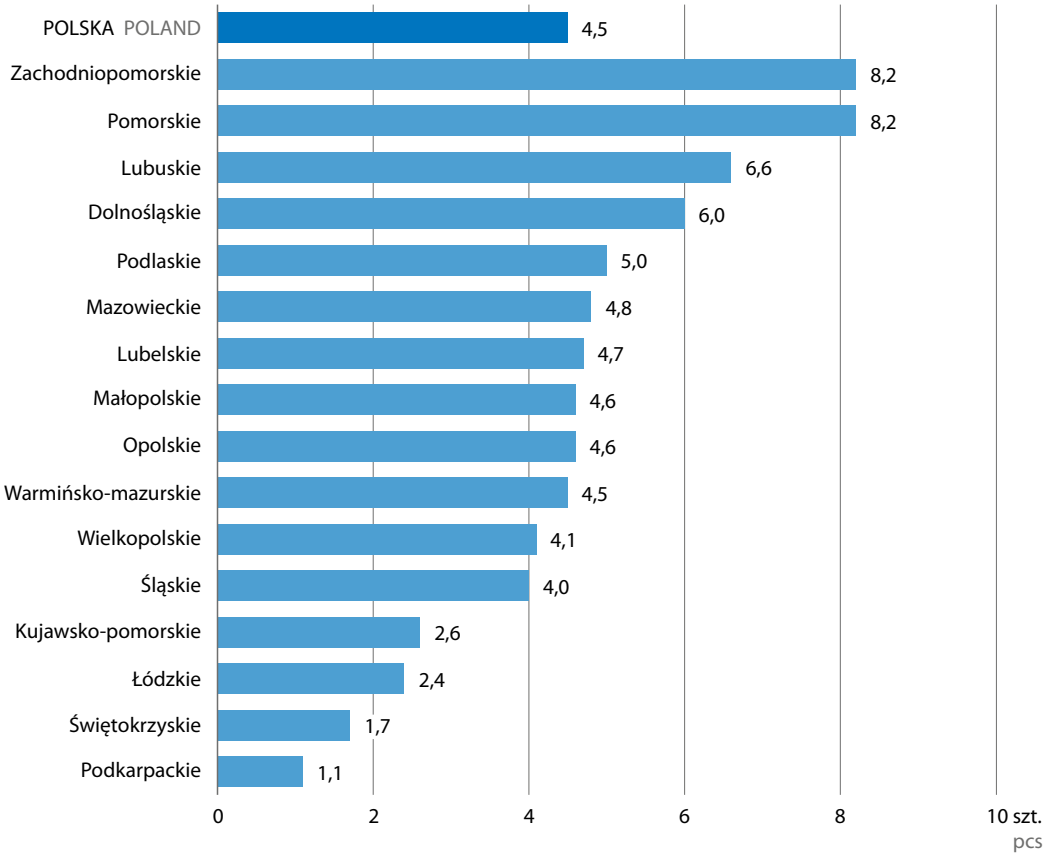
Wykres 42. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2020 r.
Chart 42. Value of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2020



Województwa zachodniopomorskie, pomorskie, lubuskie i dolnośląskie należały do województw, w których odnotowano największą liczbę sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców. Z drugiej strony, najmniej sprzedanych lokali niemieszkalnych zarejestrowano w województwach: podkarpackim, świętokrzyskim i łódzkim.

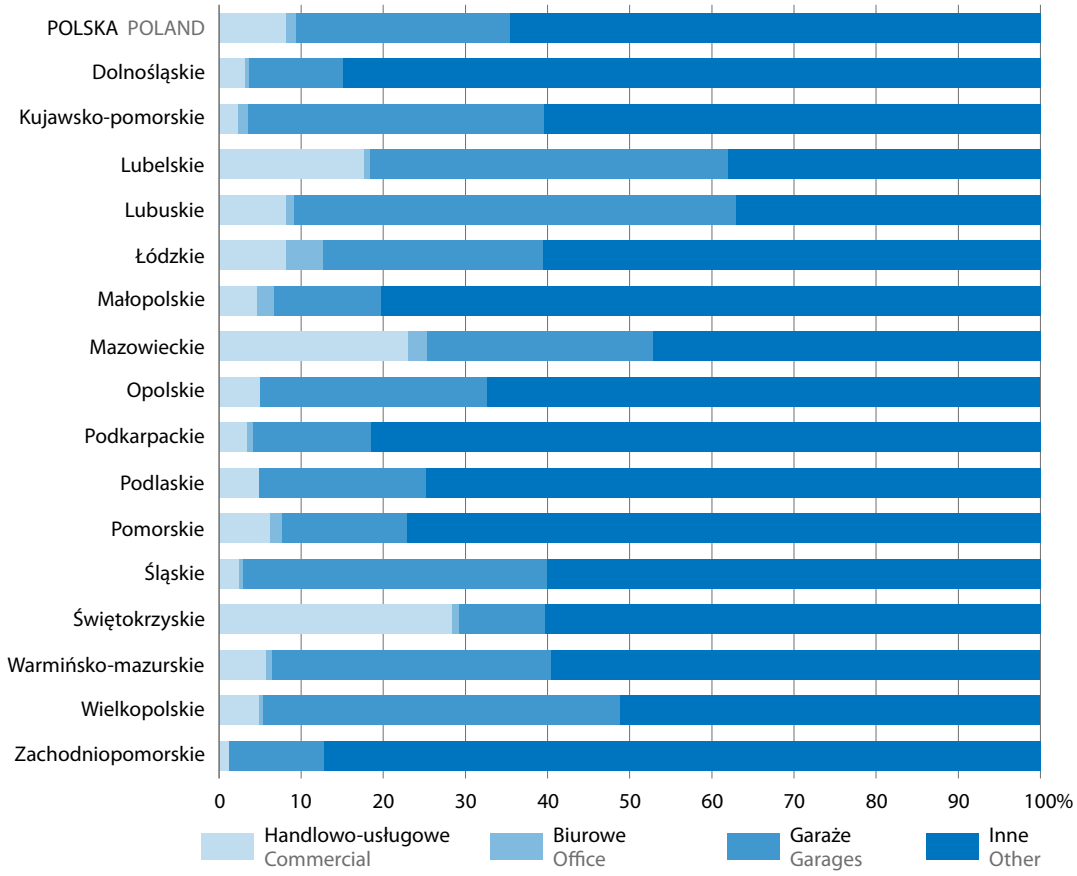
Wykres 43. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r.

Chart 43. Number of sold non-residential premises per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020

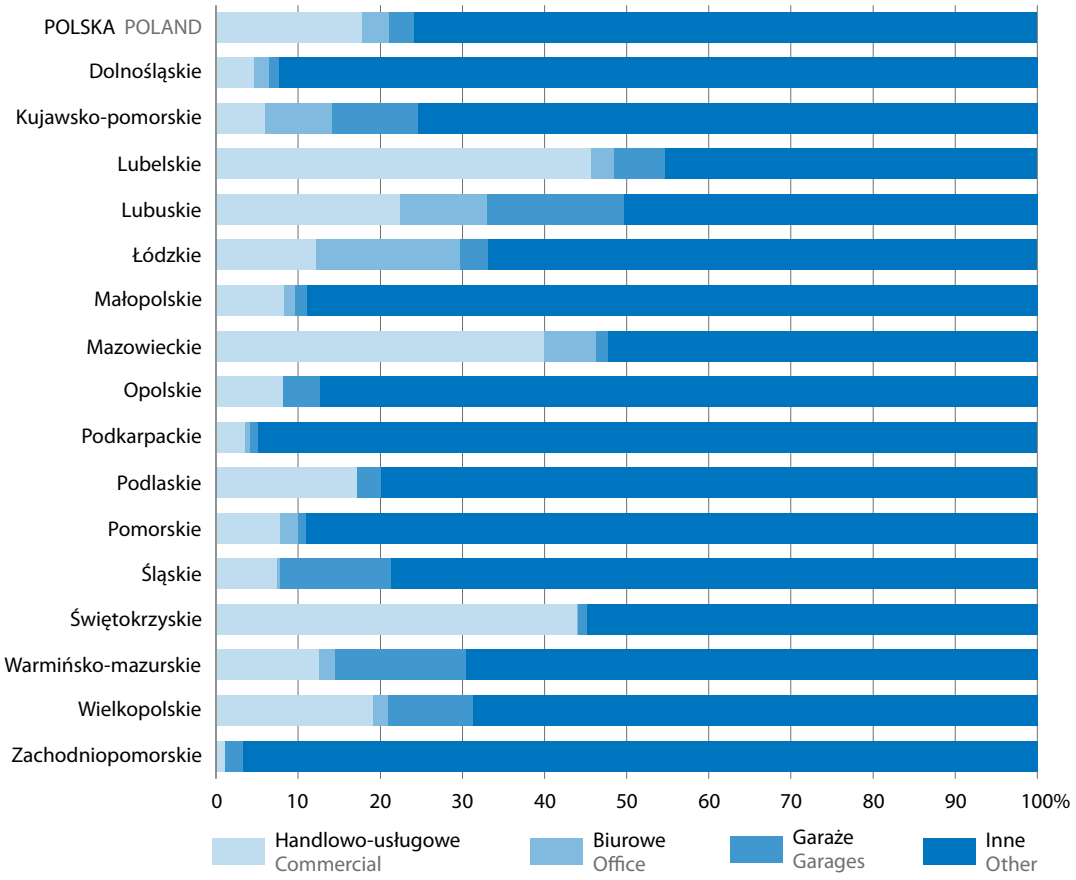


W ramach obrotu lokalami niemieszkalnymi zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym przedmiotem sprzedaży w większości województw były lokale zaliczane do kategorii inne. W województwie lubelskim największe znaczenie w strukturze wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych odgrywały lokale handlowo-usługowe.

Wykres 44. Struktura ilości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2020 r.
Chart 44. Quantity structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2020



Wykres 45. Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2020 r.
Chart 45. Value structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2020



2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych nieruchomości lokalowych
2.2. Average usable floor area of sold premises

2.2.1. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych
2.2.1. Average usable floor area of sold residential premises

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym
Average usable floor area of residential premises sold on the primary market

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w 2020 roku wyniosła 56,8 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 33,0 m^2, lokali 2-izbowych – 42,8 m^2, lokali 3-izbowych – 59,4 m^2, a w przypadku kategorii lokale 4-izbowe i większe – 85,2 m^2.

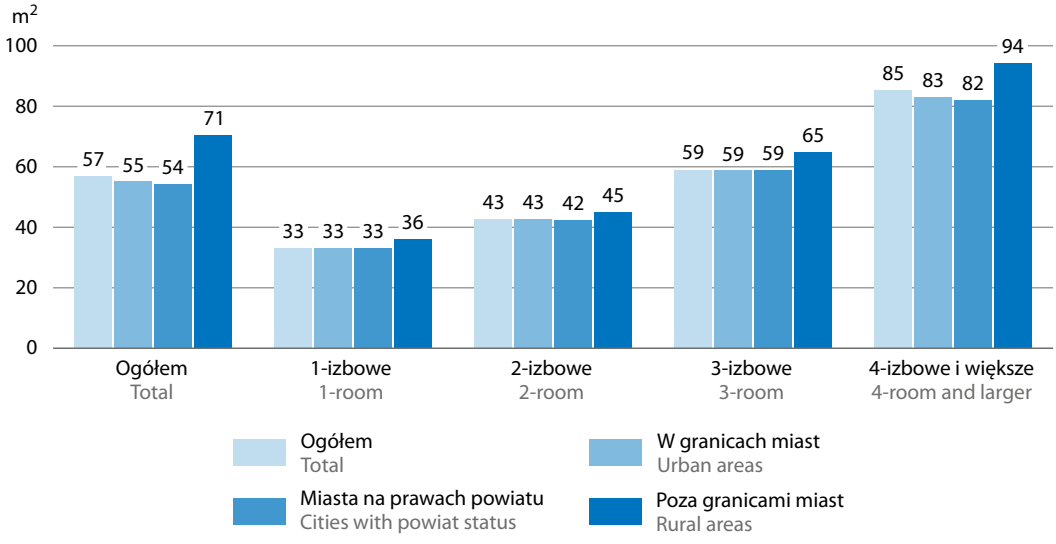
Tablica 14. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r.

Table 14. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w m² in m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	56,8	55,1	54,4	70,5
1-izbowe 1-room	33,0	32,9	32,5	36,1
2-izbowe 2-room	42,8	42,6	42,3	44,9
3-izbowe 3-room	59,4	58,7	58,9	64,8
4-izbowe i większe 4-room and larger	85,2	82,9	82,1	94,3

Wykres 46. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r.

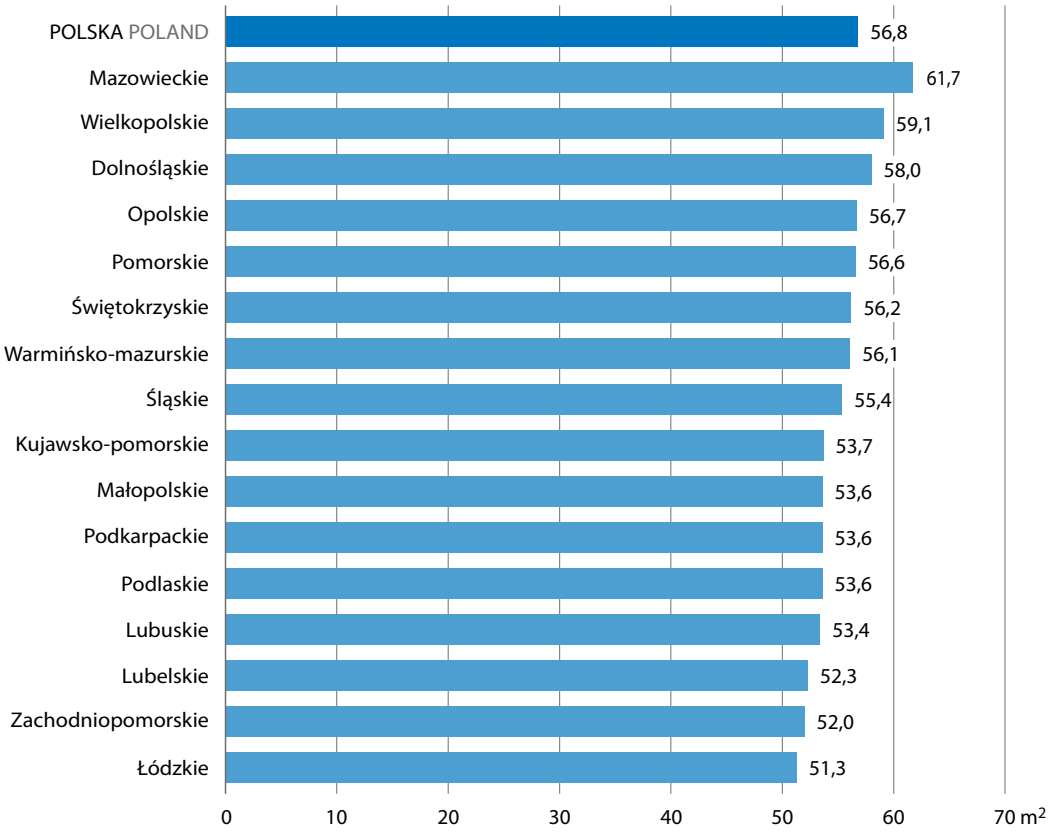
Chart 46. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2020



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2020 roku na rynku pierwotnym wahała się od 51,3 m² w województwie łódzkim do 61,7 m² w województwie mazowieckim. Poza województwem mazowieckim największe lokale mieszkalne pod względem średniej powierzchni użytkowej odnotowano w województwach wielkopolskim i dolnośląskim.

Wykres 47. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2020 r.

Chart 47. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2020



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym

Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market

W 2020 roku średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym była niższa od średniej dla rynku pierwotnego i wyniosła 53,3 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 30,3 m^2, lokali 2-izbowych – 38,8 m^2, lokali 3-izbowych – 50,5 m^2, a w przypadku kategorii lokale 4-izbowe i większe – 71,9 m^2.

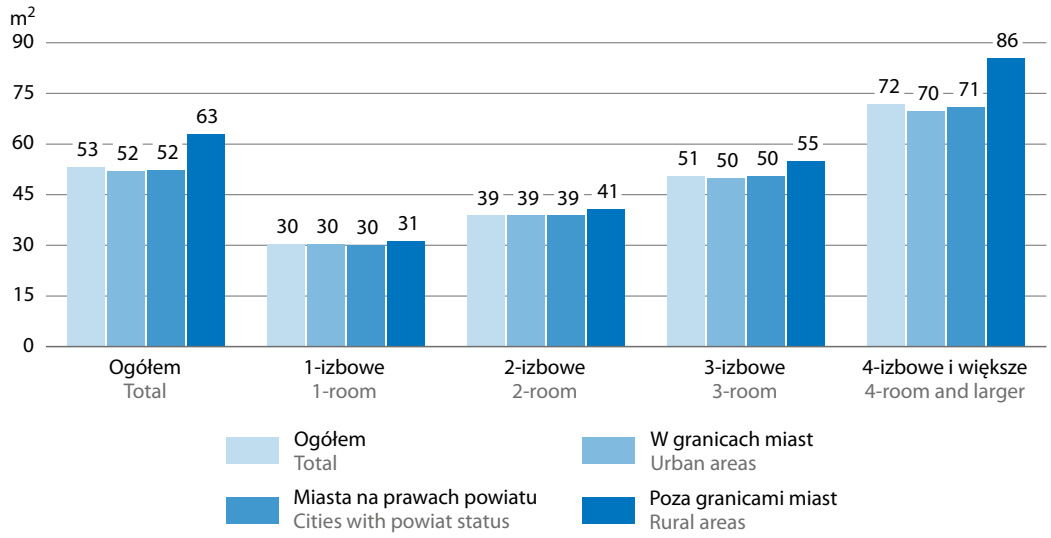
Tablica 15. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r.

Table 15. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w m² in m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	53,3	52,1	52,2	62,9
1-izbowe 1-room	30,3	30,3	30,1	31,2
2-izbowe 2-room	38,8	38,6	38,9	40,8
3-izbowe 3-room	50,5	50,0	50,4	54,9
4-izbowe i większe 4-room and larger	71,9	69,8	71,0	85,5

Wykres 48. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2020 r.

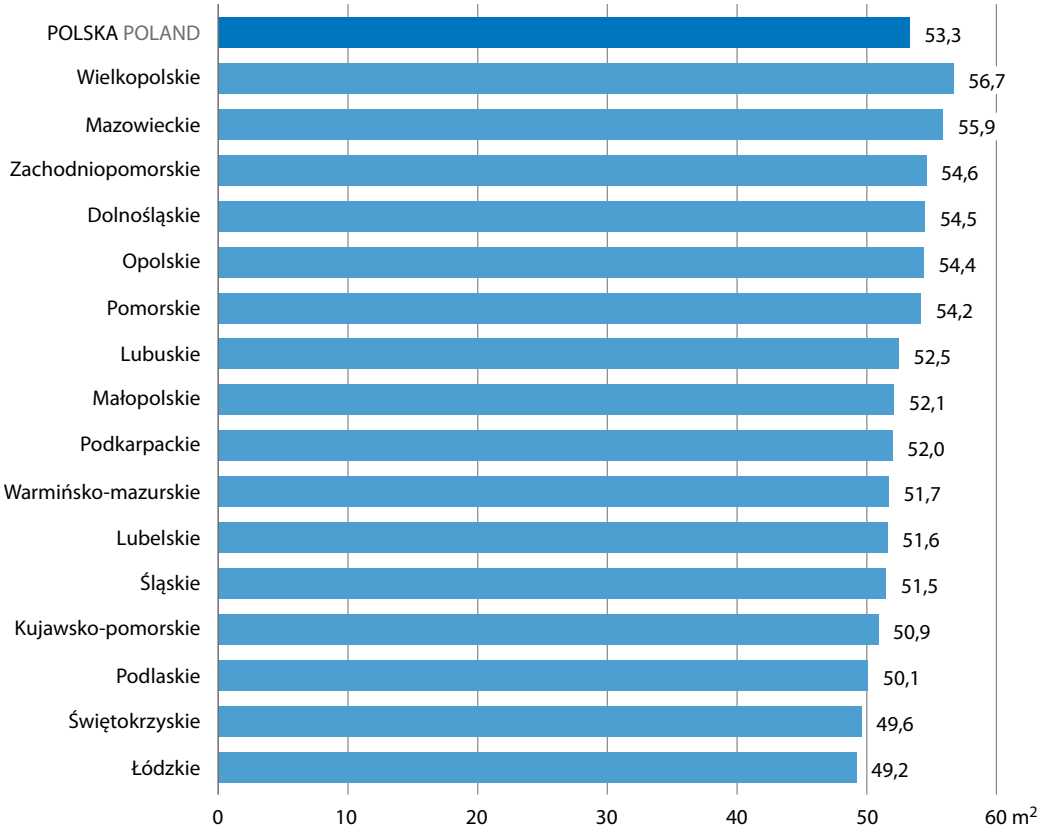
Chart 48. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2020



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2020 roku na rynku wtórnym wahała się od 49,2 m² w województwie łódzkim do 56,7 m² w województwie wielkopolskim. Poza województwem wielkopolskim największą średnią powierzchnię użytkową odnotowano w województwach mazowieckim, zachodniopomorskim i dolnośląskim.

Wykres 49. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2020 r.

Chart 49. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2020



2.2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych

2.2.2. Average usable floor area of sold non-residential premises

Średnia powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych sprzedanych w 2020 r. wyniosła 96,6 m^2, lokali biurowych – 158,5 m^2, a garaży – 28,7 m^2. Największe średnie powierzchnie użytkowe charakteryzowały lokale biurowe i garaże zlokalizowane w miastach na prawach powiatu.

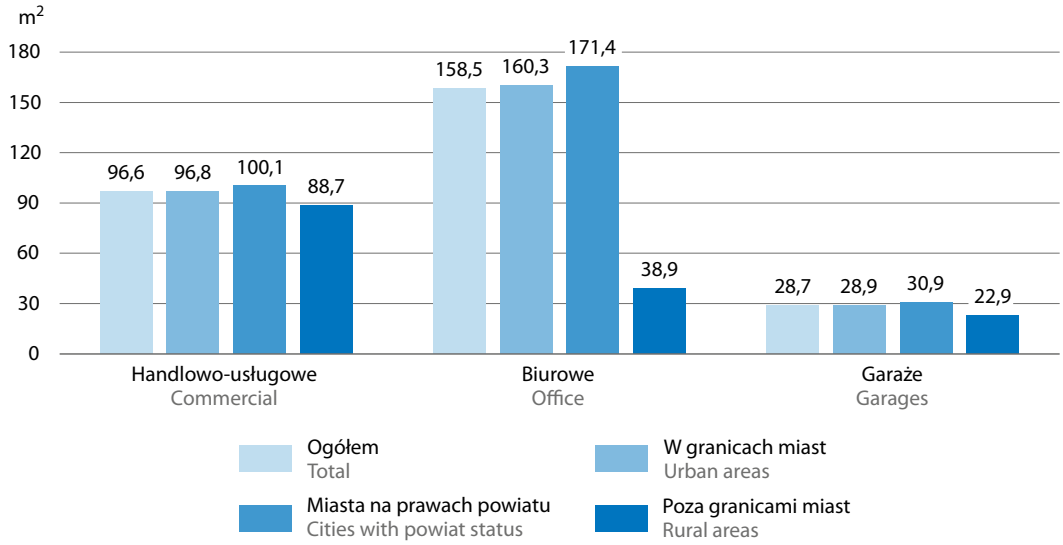
Tablica 16. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.

Table 16. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w m²		in m²	
Lokale handlowo–usługowe Commercial premises	96,6	96,8	100,1	88,7
Lokale biurowe Office premises	158,5	160,3	171,4	38,9
Garaże Garages	28,7	28,9	30,9	22,9

Wykres 50. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.

Chart 50. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2020



2.3. Ceny nieruchomości lokalowych
2.3. Prices of premises

2.3.1. Ceny lokali mieszkalnych
2.3.1. Prices of residential premises

Ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym
Prices of residential premises on the primary market

W 2020 roku na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 352,7 tys. zł. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m^2 wyniosła 229,8 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m^2 – 309,7 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m^2 – 416,4 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m^2 – 615,9 tys. zł. Średnia cena pojedynczego nowego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o 4,3% wyższa niż lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.

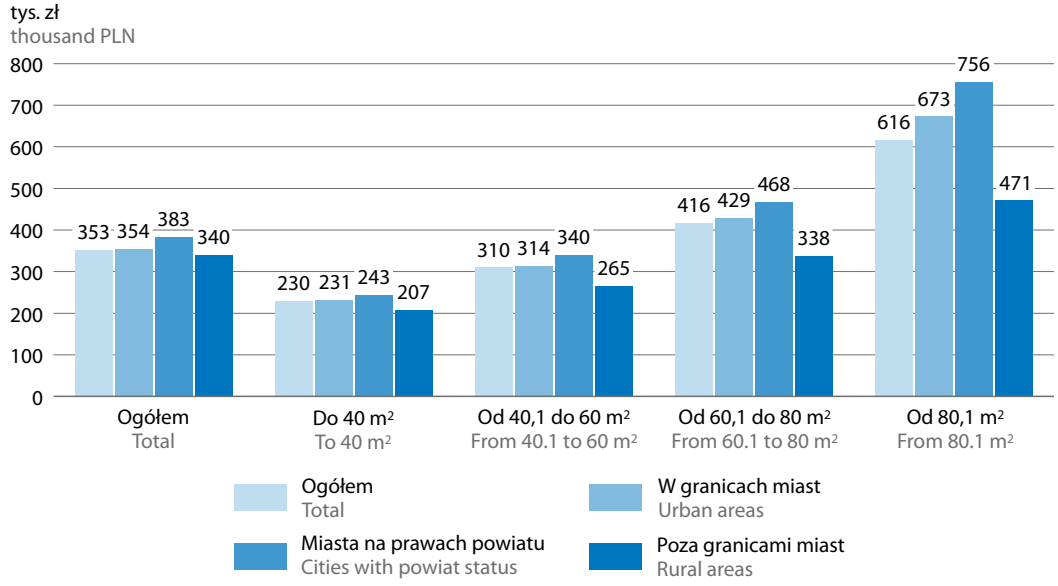
Tablica 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Table 17. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN			
Lokale mieszkalne Residential premises	352,7	354,3	382,7	339,6
do 40 m^2 to 40 m^2	229,8	231,1	243,3	207,1
od 40,1 do 60 m^2 from 40.1 to 60 m^2	309,7	313,5	340,0	264,9
od 60,1 do 80 m^2 from 60.1 to 80 m^2	416,4	428,5	467,7	338,0
od 80,1 m^2 from 80.1 m^2	615,9	672,8	755,9	470,7

Wykres 51. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

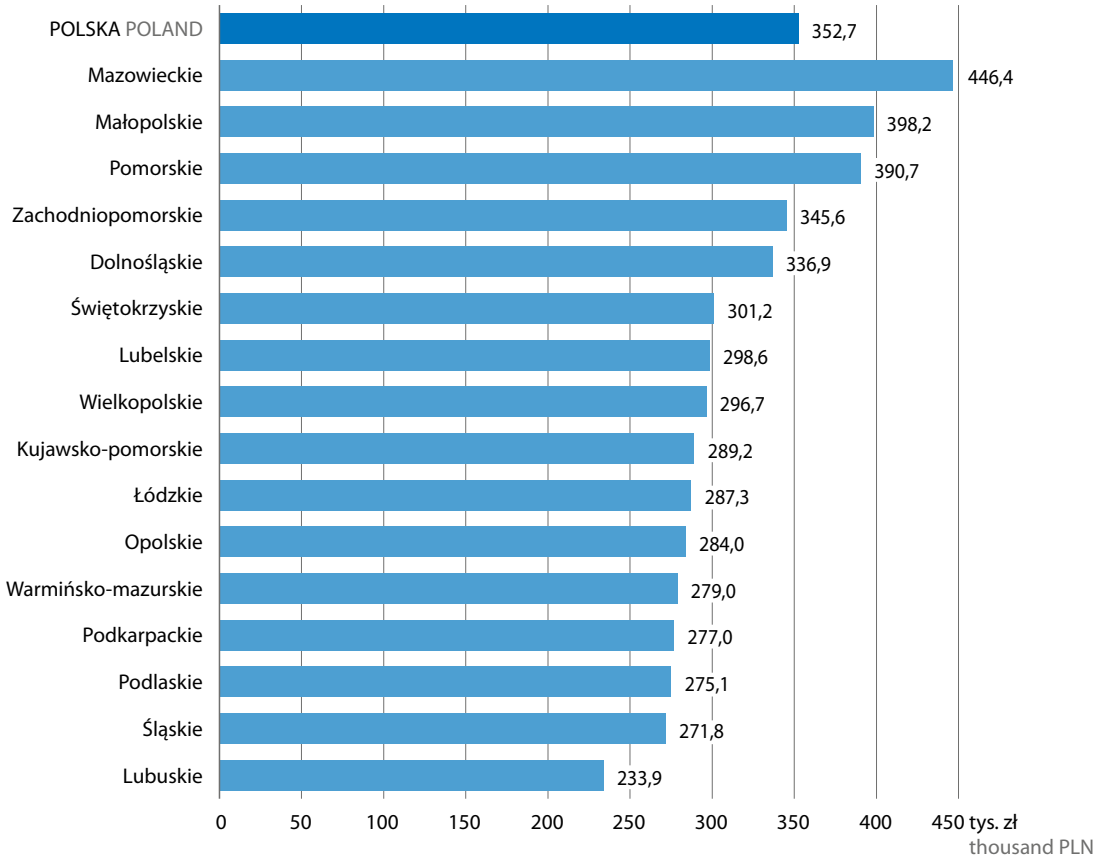
Chart 51. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020



Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku pierwotnym wynosiła od 233,9 tys. zł w województwie lubuskim do 446,4 tys. zł w województwie mazowieckim.

Wykres 52. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2020 r.

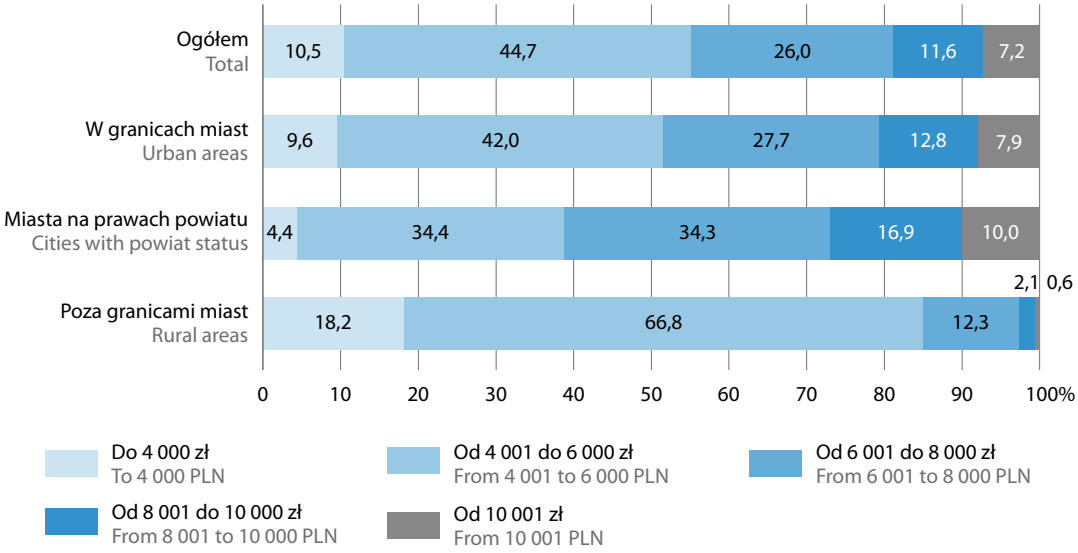
Chart 52. Average price of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2020



Na rynku pierwotnym niezależnie od lokalizacji najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej kształtowały się w przedziale od 4 001 do 6 000 zł. Najrzadziej sprzedawano lokale o cenach powyżej 10 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Stanowiły one 7,2% lokali mieszkalnych sprzedanych na tym rynku. Stosunkowo rzadko sprzedawano również lokale o cenach w przedziale do 4 000 za 1 m^2 powierzchni użytkowe (10,5%), które w granicach miast stanowiły 9,6% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym, a poza granicami miast stanowiły drugą kategorię lokali najczęściej kupowanych – 18,2%.

Wykres 53. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg lokalizacji w 2020 r.

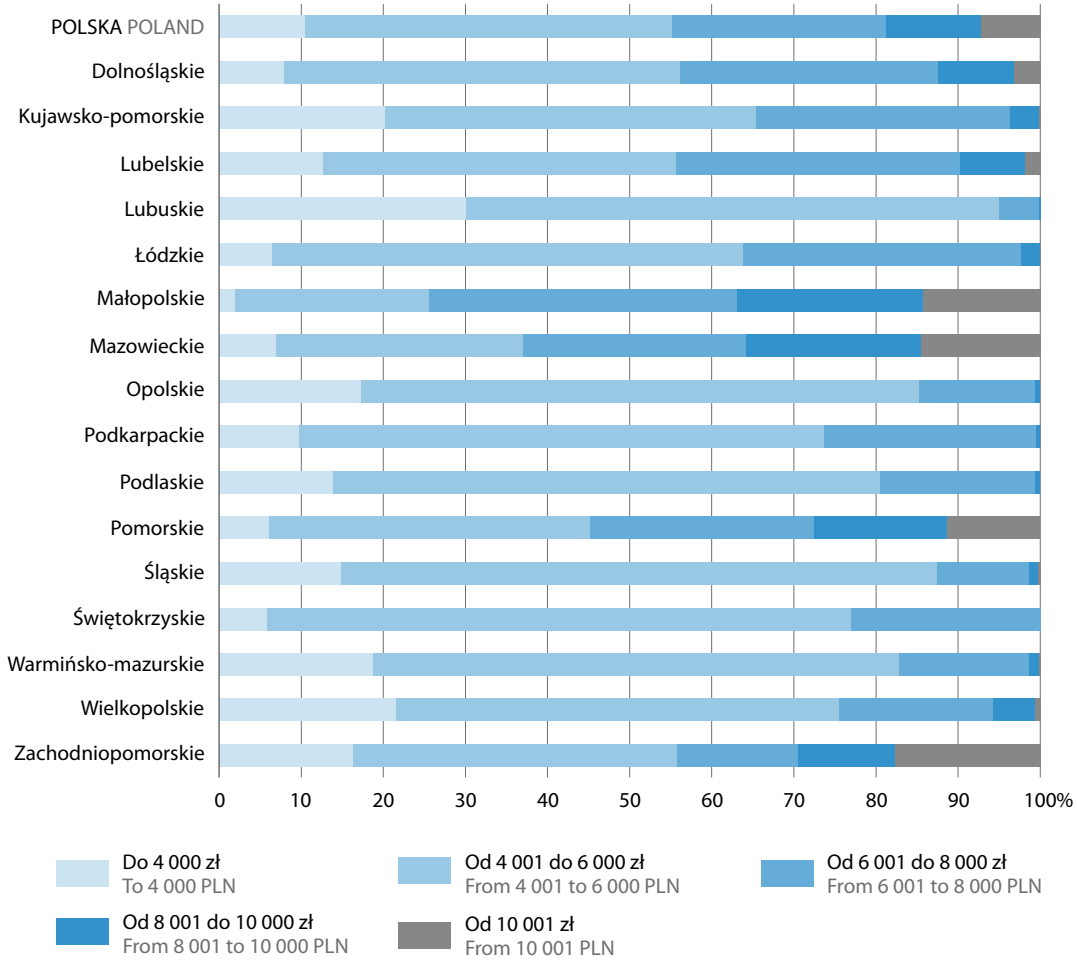
Chart 53. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by location in 2020



Sprzedaż lokali mieszkalnych o cenach z przedziału od 4 001 do 6 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej przeważała na większości wojewódzkich rynków lokali nowych. Odmienną sytuacją odnotowano w województwie małopolskim, gdzie najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m² powierzchni użytkowej znajdowały się w przedziale od 6 001 do 8 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Stosunkowo duży udział lokali mieszkalnych o cenach od 6 001 do 8 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano również w województwach małopolskim, lubelskim i łódzkim. Największy udział lokali mieszkalnych o cenach powyżej 10 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w województwie zachodniopomorskim, gdzie lokale te stanowiły ponad 17,7% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym.

Wykres 54. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2020 r.

Chart 54. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2020



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2020 roku na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 6 212 zł (6 430 zł w granicach miast i 4 820 zł poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 5 761 zł. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 6 824 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 6 242 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 6 105 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 5 935 zł. Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 6 349 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 5 762 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 5 601 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 4 988 zł.

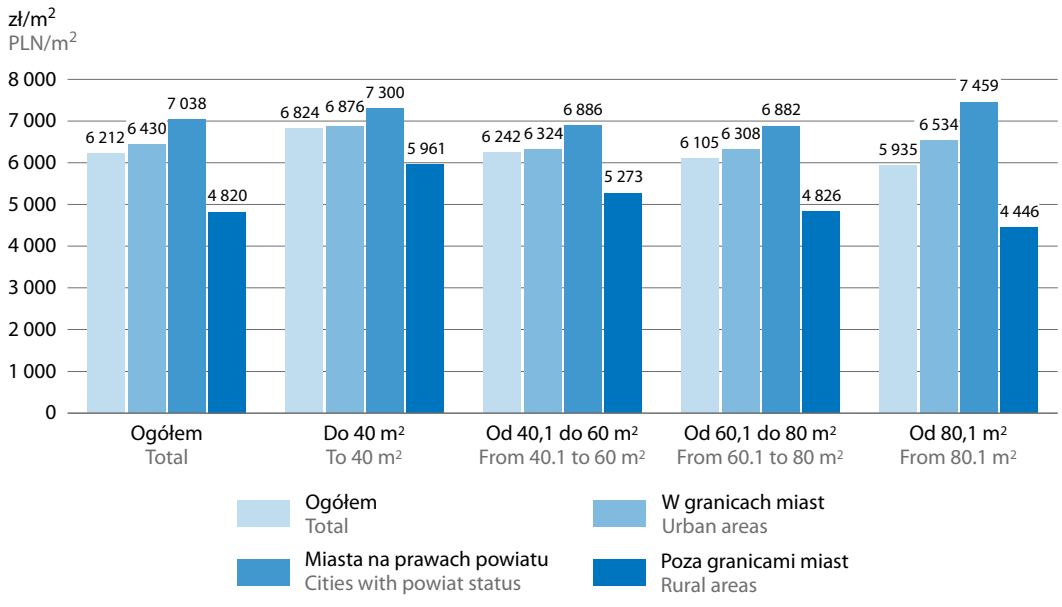
Tablica 18. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Table 18. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	6 212	6 430	7 038	4 820
do 40 m² to 40 m²	6 824	6 876	7 300	5 961
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	6 242	6 324	6 886	5 273
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	6 105	6 308	6 882	4 826
od 80,1 m² from 80.1 m²	5 935	6 534	7 459	4 446

Wykres 55. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Chart 55. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020



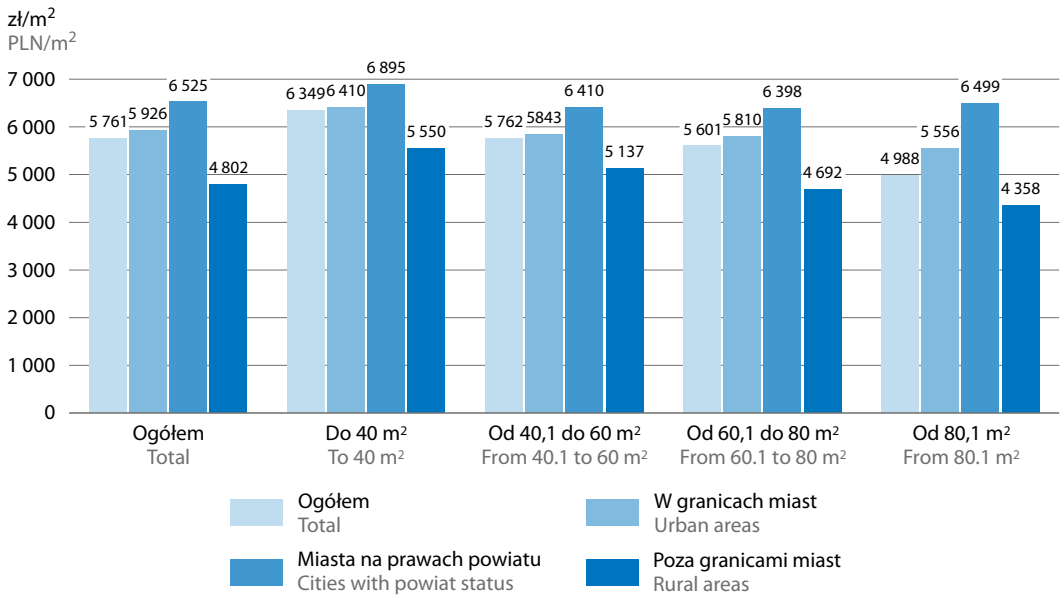
Tablica 19. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Table 19. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	5 761	5 926	6 525	4 802
do 40 m² to 40 m²	6 349	6 410	6 895	5 550
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	5 762	5 843	6 410	5 137
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	5 601	5 810	6 398	4 692
od 80,1 m² from 80.1 m²	4 988	5 556	6 499	4 358

Wykres 56. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

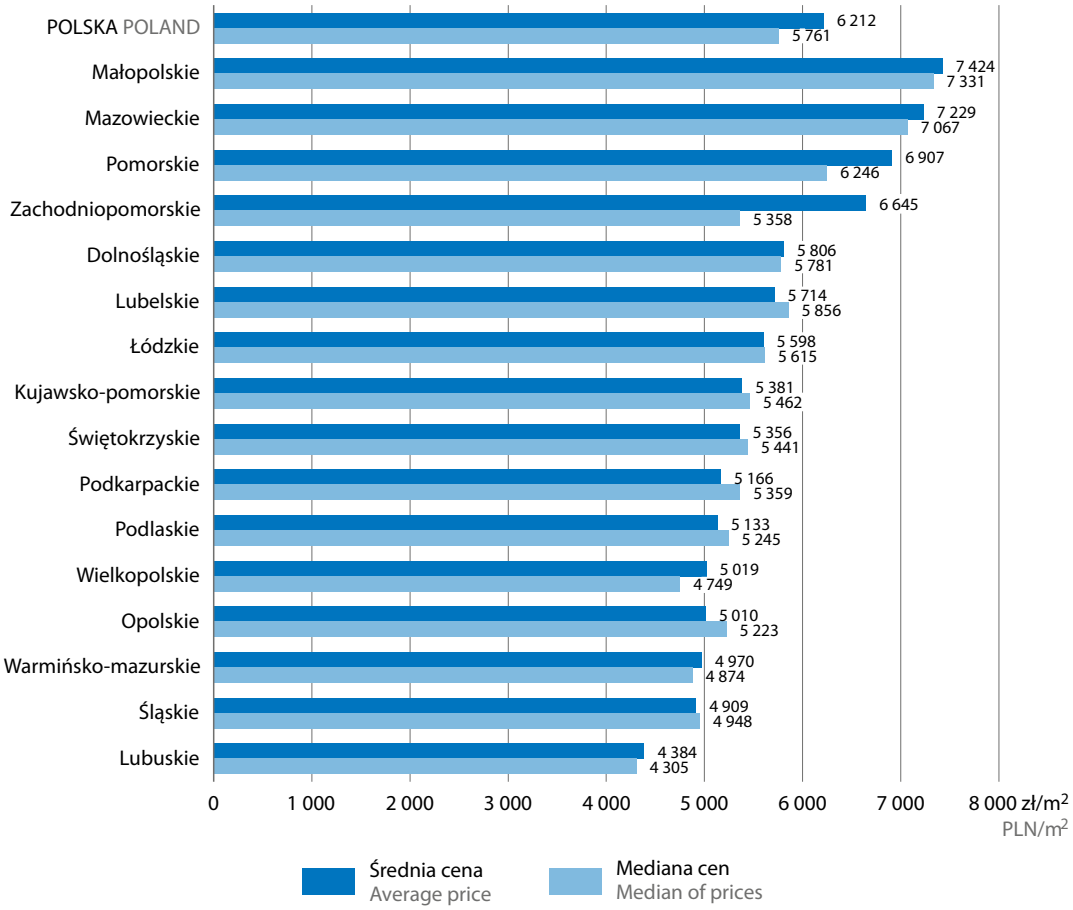
Chart 56. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2020



Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym odnotowano w województwach: małopolskim (7 424 zł/m²) i mazowieckim (7 229 zł/m²), a najniższe zaobserwowano w województwach lubuskim (4 384 zł/m²), śląskim (4 909 zł/m²) i warmińsko-mazurskim (4 970 zł/m²).

Wykres 57. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2020 r.

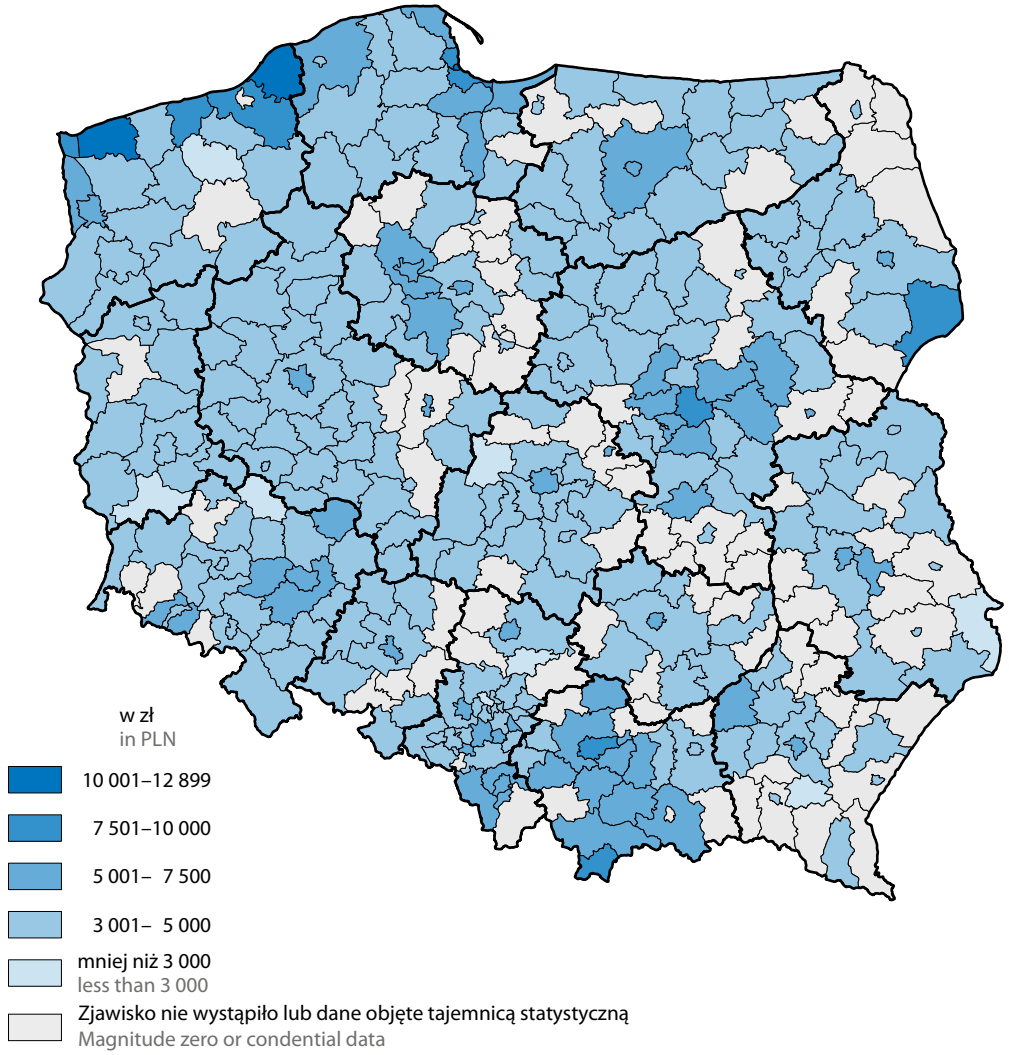
Chart 57. Comparison of average price per 1 m² with median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2020



Najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym w 2020 r. odnotowano w Sopocie (12 899 zł/m²) oraz w powiatach: sławieńskim (12 427 zł/m²), kamieńskim (11 175 zł/m²), tatrzańskim (9 746 zł/m²), w Świnoujściu (8 493 zł/m²) i w Warszawie (8 479 zł/m²).

Mapa 5. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2020 r.

Map 5. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by powiats in 2020



Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
Prices of residential premises on the secondary market

W 2020 roku średnia cena lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wynosiła 281,0 tys. zł i była o 71,6 tys. zł niższa od średniej ceny lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym o powierzchni do 40 m² wyniosła 184,7 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 261,2 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 342,7 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 549,7 tys. zł. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o 26,9% wyższa od średniej ceny lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.

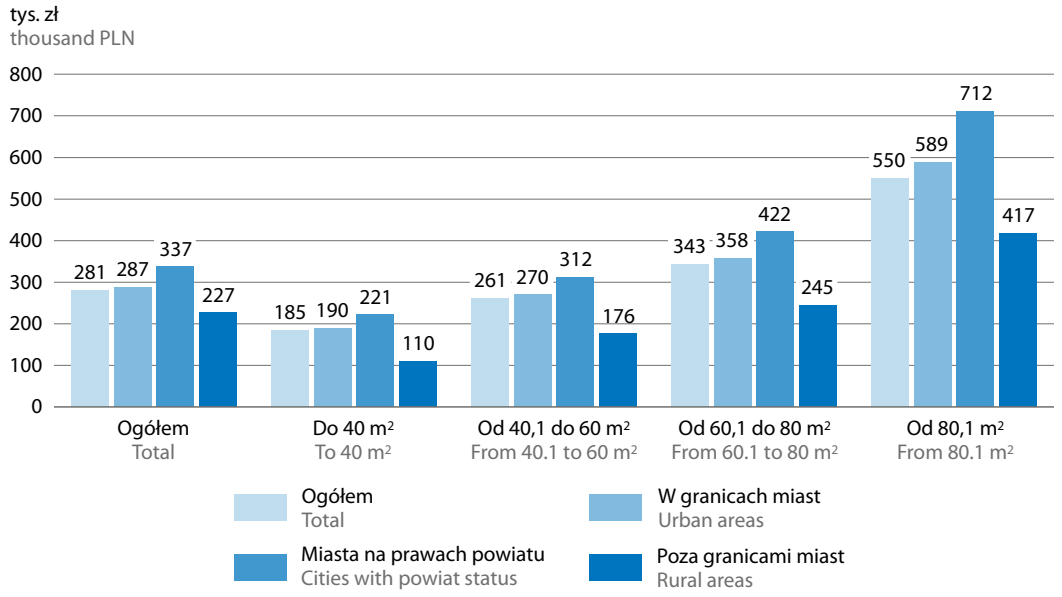
Tablica 20. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Table 20. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN			
Lokale mieszkalne Residential premises	281,0	287,4	337,1	226,5
do 40 m² to 40 m²	184,7	190,0	221,3	109,7
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	261,2	269,9	312,3	176,0
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	342,7	357,8	421,7	245,2
od 80,1 m² from 80.1 m²	549,7	588,6	711,9	417,3

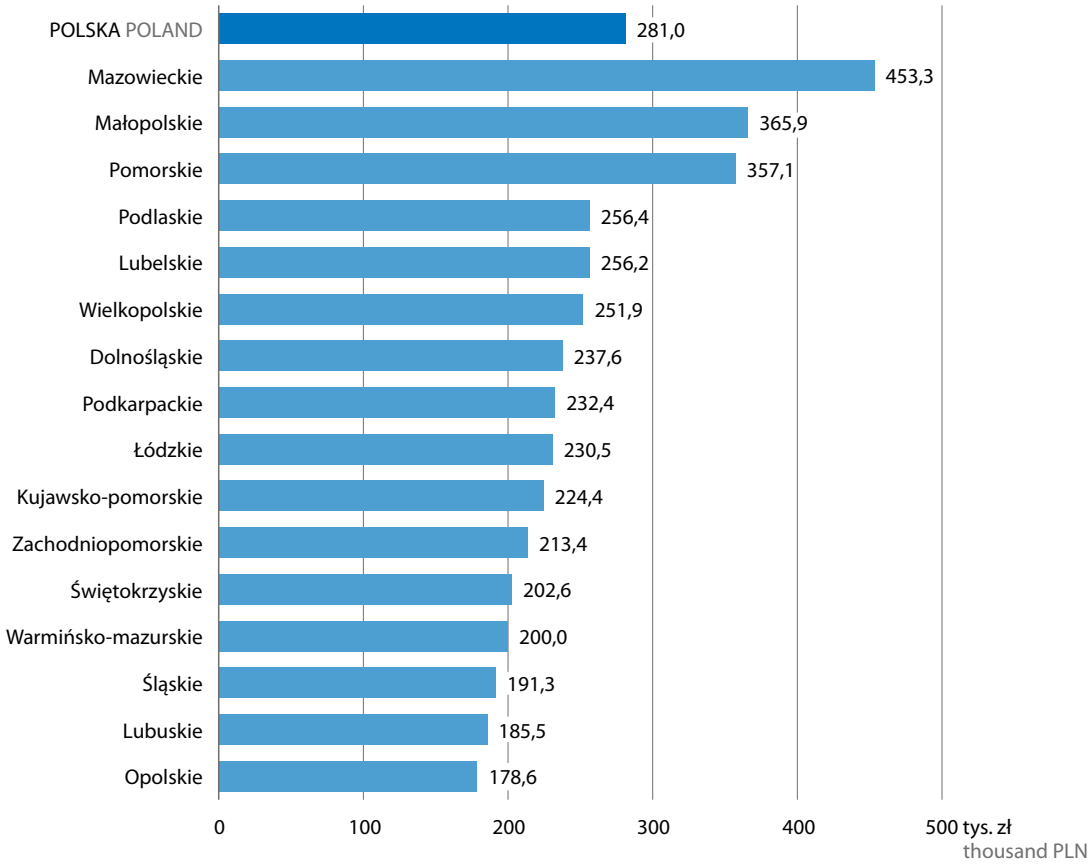
Wykres 58. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Chart 58. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020



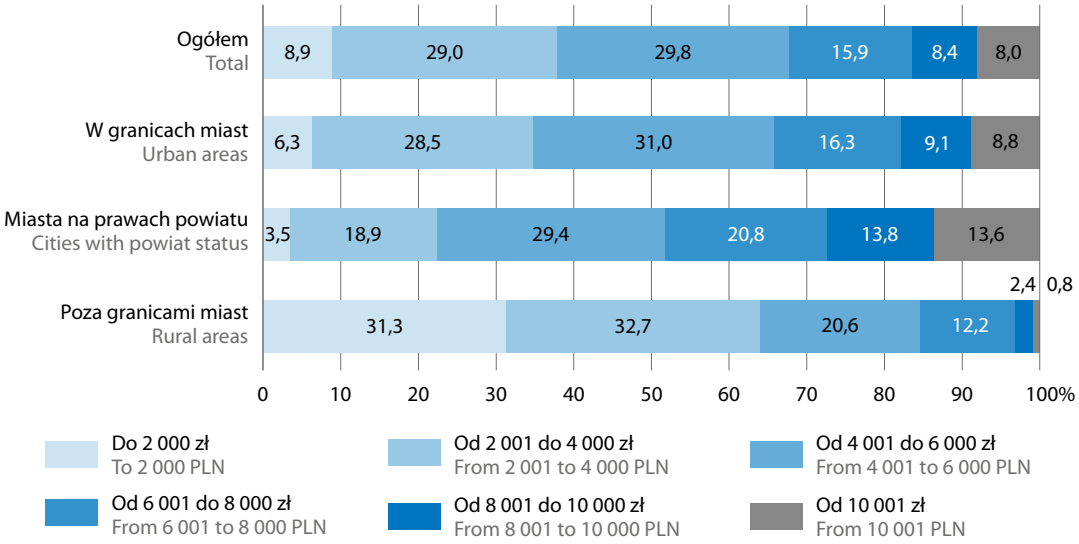
Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku wtórnym wynosiła od 178,6 tys. zł w województwie opolskim do 453,3 tys. zł w województwie mazowieckim.

Wykres 59. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2020 r.
Chart 59. Average price of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2020



Na rynku wtórnym, w granicach miast najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej kształtowały się w przedziale od 4 001 do 6 000 zł (31,0% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym). Poza granicami miast 32,7% sprzedanych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych stanowiły lokale o cenach w przedziale od 2 001 zł do 4 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Na rynku wtórnym lokale mieszkalne o cenach powyżej 10 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej występujące na obszarach wiejskich (0,8%) sprzedawano najrzadziej. Natomiast w miastach najrzadziej sprzedawane były lokale o cenach poniżej 2 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej.

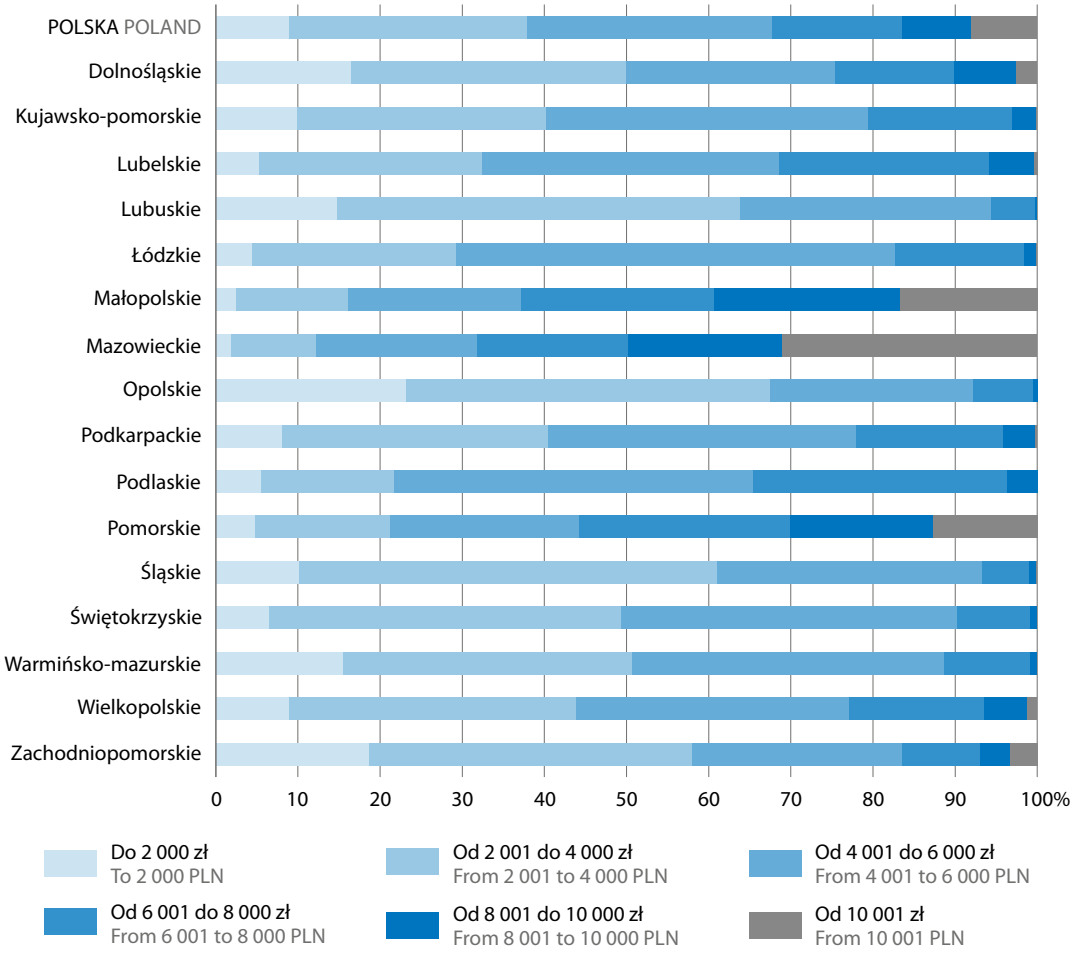
Wykres 60. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg lokalizacji w 2020 r.
Chart 60. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by location in 2020



Sprzedaż lokali mieszkalnych o cenach z przedziału od 2001 do 4 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej przeważała w wojewódzkich: śląskim, lubuskim, opolskim, świętokrzyskim, zachodniopomorskim, wielkopolskim i dolnośląskim na rynku lokali używanych. Natomiast w województwach: łódzkim, podlaskim, kujawsko-pomorskim, warmińsko-mazurskim, podkarpackim i lubelskim najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m² powierzchni użytkowej znajdowały się w przedziale od 4 001 do 6 000 zł lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym. Największe udziały wśród lokali mieszkalnych o cenach od 6 001 do 8 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej na rynku wtórnym zaobserwowano w województwach: pomorskim (25,7%) i małopolskim (23,6%). Na rynku wtórnym w województwie mazowieckim odnotowano największy udział w sprzedaży lokali mieszkalnych o cenach powyżej 10 001 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (31,0%).

Wykres 61. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2020 r.

Chart 61. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2020



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2020 roku na rynku wtórnym osiągnęła poziom 5 276 zł (5 515 zł w granicach miast i 3 598 zł poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 4 694 zł. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 5 612 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 5 271 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 5 073 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 5 250 zł. Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 4 868 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 4 747 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 4 533 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 4 307 zł.

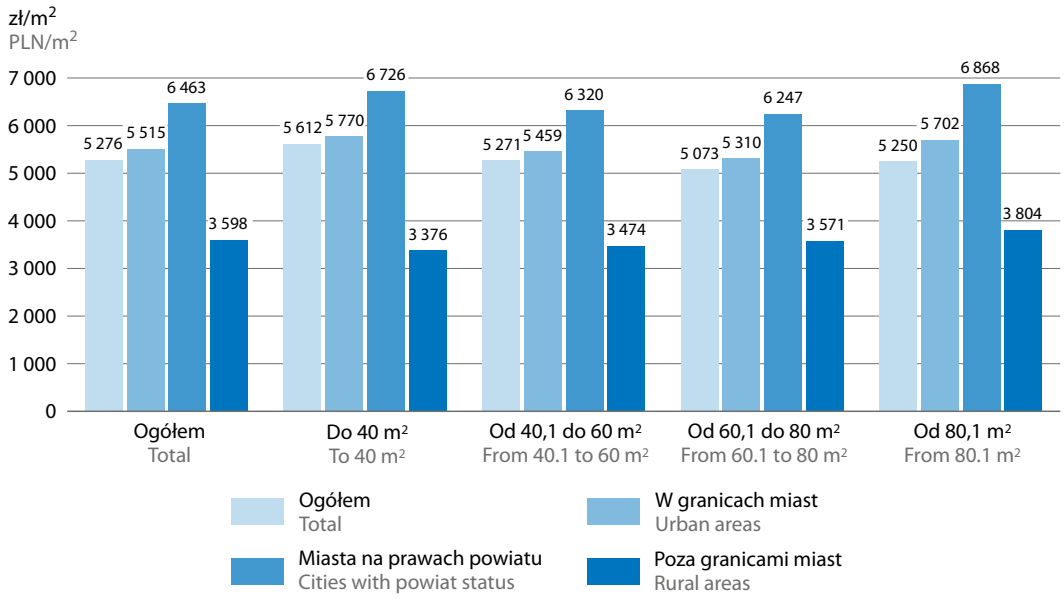
Tablica 21. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Table 21. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	5 276	5 515	6 463	3 598
do 40 m² to 40 m²	5 612	5 770	6 726	3 376
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	5 271	5 459	6 320	3 474
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	5 073	5 310	6 247	3 571
od 80,1 m² from 80.1 m²	5 250	5 702	6 868	3 804

Wykres 62. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Chart 62. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020



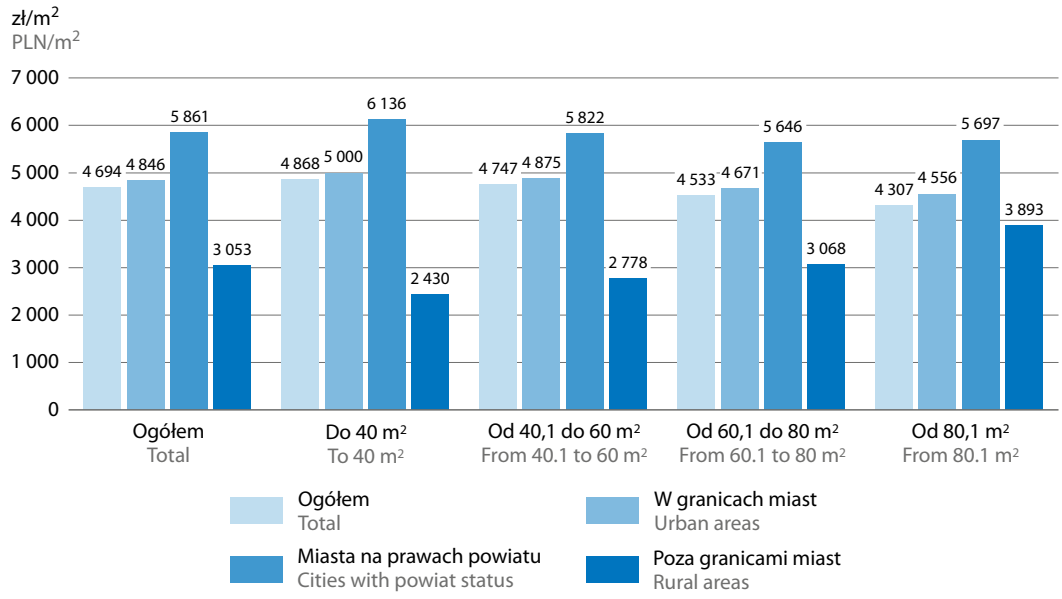
Tablica 22. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

Table 22. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	4 694	4 846	5 861	3 053
do 40 m² to 40 m²	4 868	5 000	6 136	2 430
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	4 747	4 875	5 822	2 778
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	4 533	4 671	5 646	3 068
od 80,1 m² from 80.1 m²	4 307	4 556	5 697	3 893

Wykres 63. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2020 r.

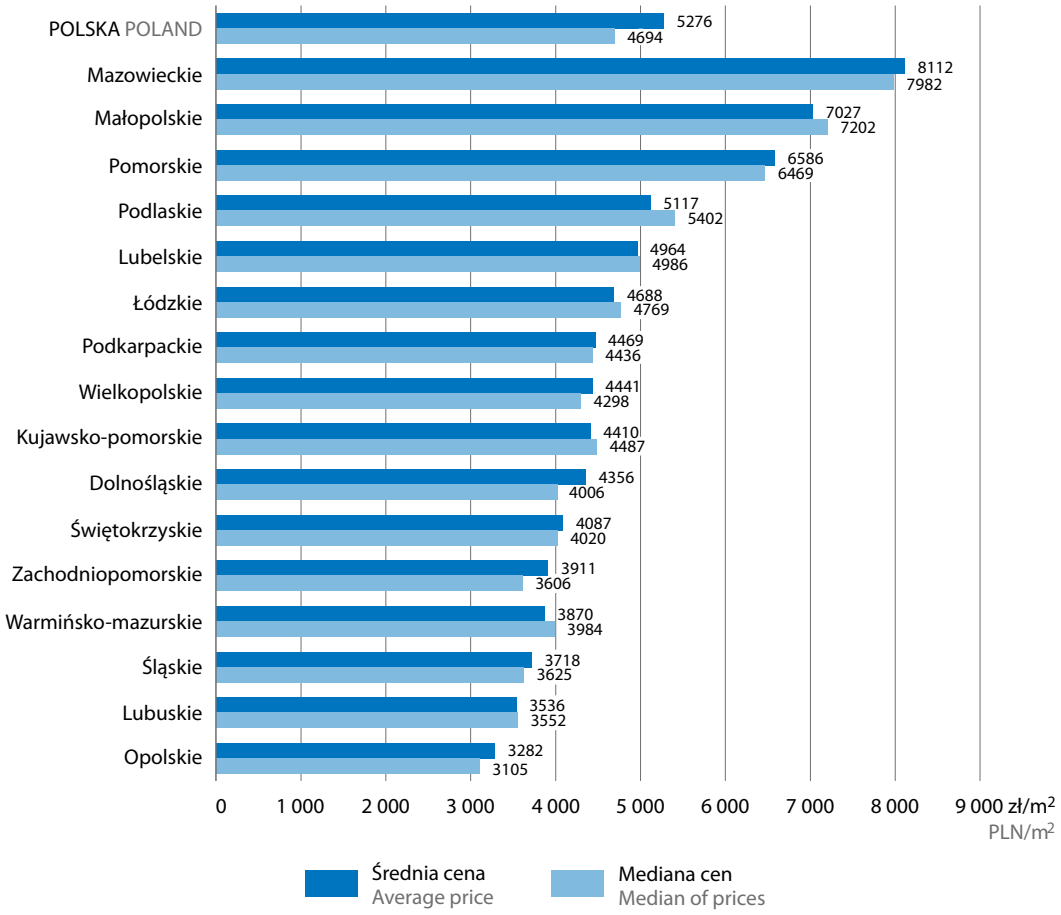
Chart 63. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2020



Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym odnotowano w województwach mazowieckim (8 112 zł/m²), małopolskim (7 027 zł/m²) i pomorskim (6 586 zł/m²). Najniższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym zaobserwowano w województwach opolskim (3 282 zł/m²), lubuskim (3 536 zł/m²) i śląskim (3 718 zł/m²). W przypadku większości województw średnie ceny za 1 m² były wyższe od mediany cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym.

Wykres 64. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2020 r.

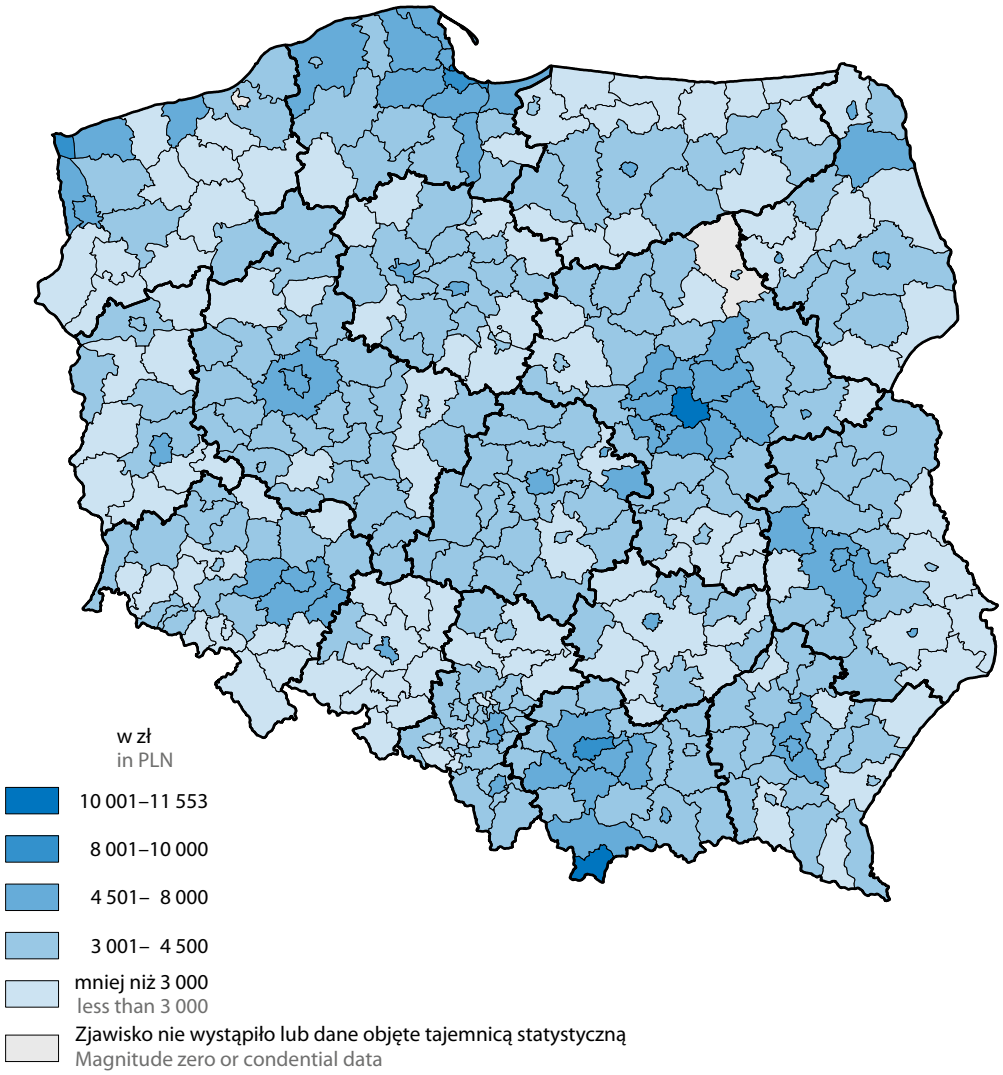
Chart 64. Comparison of average price per 1 m² with median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2020



W 2020 roku najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym zaobserwowano w Sopocie (11 553 zł/m²), w powiecie tatrzańskim (10 738 zł/m²), w Warszawie (10 392 zł/m²), Gdańsku (8 500 zł/m²), Krakowie (8 405 zł/m²), Świnoujściu (8 065 zł/m²), Gdyni (7 539 zł/m²), Wrocławiu (7 494 zł/m²) i Poznaniu (7 035 zł/m²).

Mapa 6. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2020 r.

Map 6. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2020



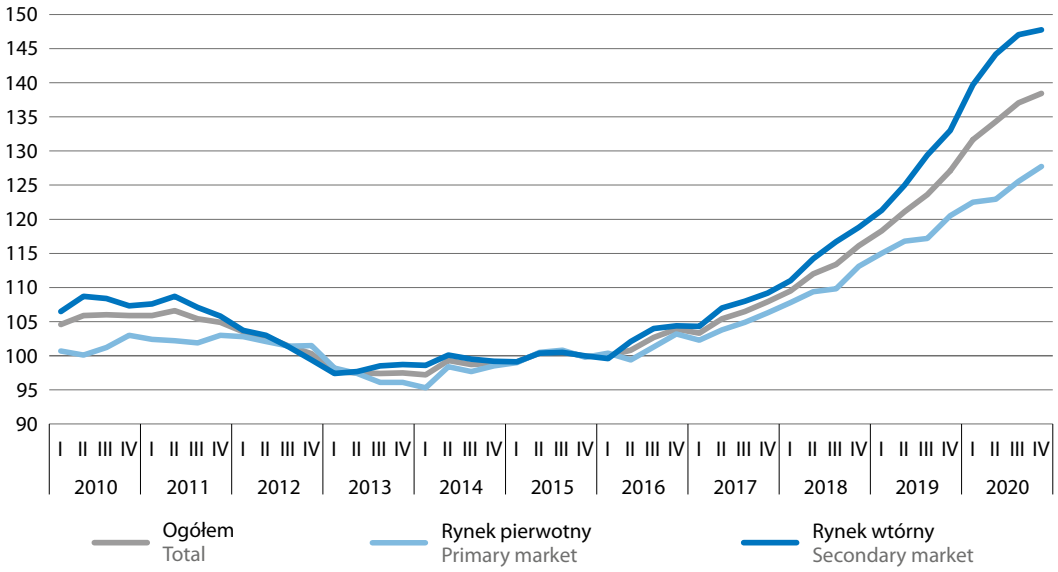
2.3.2. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych
2.3.2. Price indices of residential premises

WSKAŹNIK ZMIAN CEN LOKALI MIESZKALNYCH odzwierciedla zmiany cen zachodzące na rynku lokali mieszkalnych skorygowane ze względu na zachodzące z okresu na okres zmiany w strukturze sprzedawanych lokali.

W 2020 roku ceny lokali mieszkalnych były o 10,5% wyższe niż przed rokiem (w 2019 roku – o 8,7%). Wzrost cen wystąpił zarówno na rynku pierwotnym, jaki i na rynku wtórnym (odpowiednio o 6,2% i 13,8%). Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych obejmujące okres od początku 2010 roku pokazują, że ceny lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku wtórnym zaczęły regularnie spadać od III kwartału 2011 roku, osiągając najniższy poziom w I kwartale 2013 roku (spadek o 2,6% w stosunku do średniej 2015 roku). W IV kwartale 2020 roku średnie ceny na tym rynku były o 54,3% wyższe w stosunku do I kwartału 2013 roku i jednocześnie wyższe od średniej ceny dla 2015 roku – o 47,8%.

Na rynku pierwotnym ceny lokali mieszkalnych zaczęły regularnie spadać od I kwartału 2013, osiągając swój najniższy poziom w I kwartale 2014 roku (spadek o 4,7% w stosunku do 2015 roku). Począwszy od II kwartału 2014 roku ceny nowych lokali mieszkalnych wykazują tendencję rosnącą. W IV kwartale 2020 roku ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego były o 34,0% wyższe w stosunku do I kwartału 2014 roku i o 27,7% wyższe w stosunku do średniej 2015 roku.

Wykres 65. Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych dla Polski ogółem, 2015=100
Chart 65. Quarterly price indices of residential premises for Poland, 2015=100



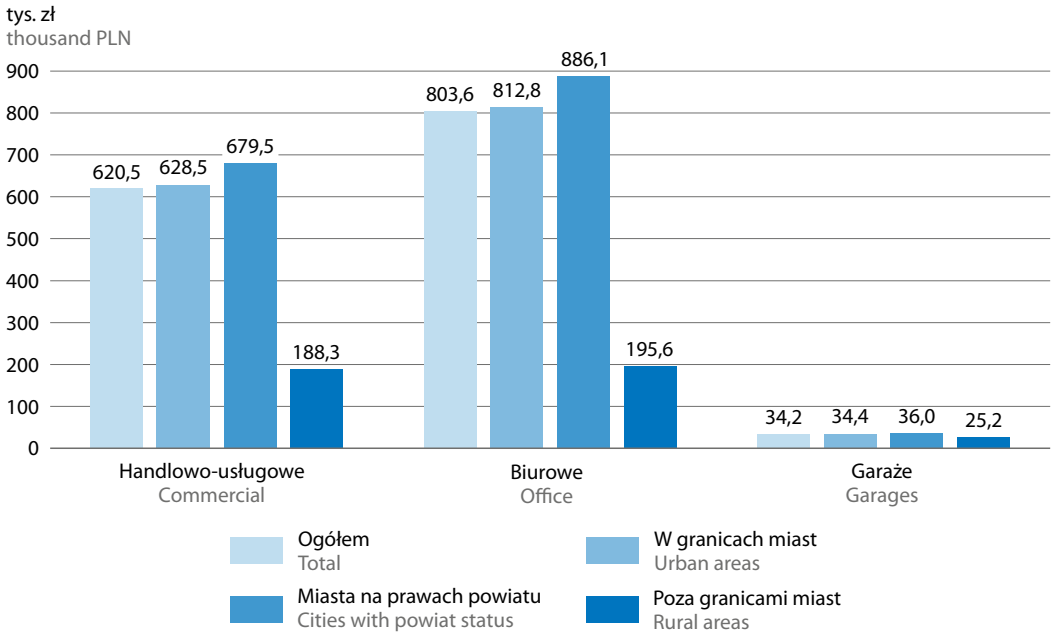
2.3.3. Ceny lokali niemieszkalnych
2.3.3. Prices of non-residential premises

Średnia cena pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 620,5 tys. zł, natomiast lokalu biurowego – 803,6 tys. zł, a garażu – 34,2 tys. zł. Lokale niemieszkalne osiągnęły największe średnie ceny w miastach na prawach powiatu.

Tablica 23. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Table 23. Average price of non-residential premises by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN			
Lokale handlowo–usługowe Commercial premises	620,5	628,5	679,5	188,3
Lokale biurowe Office premises	803,6	812,8	886,1	195,6
Garaże Garages	34,2	34,4	36,0	25,2

Wykres 66. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Chart 66. Average price of non-residential premises by type and location in 2020

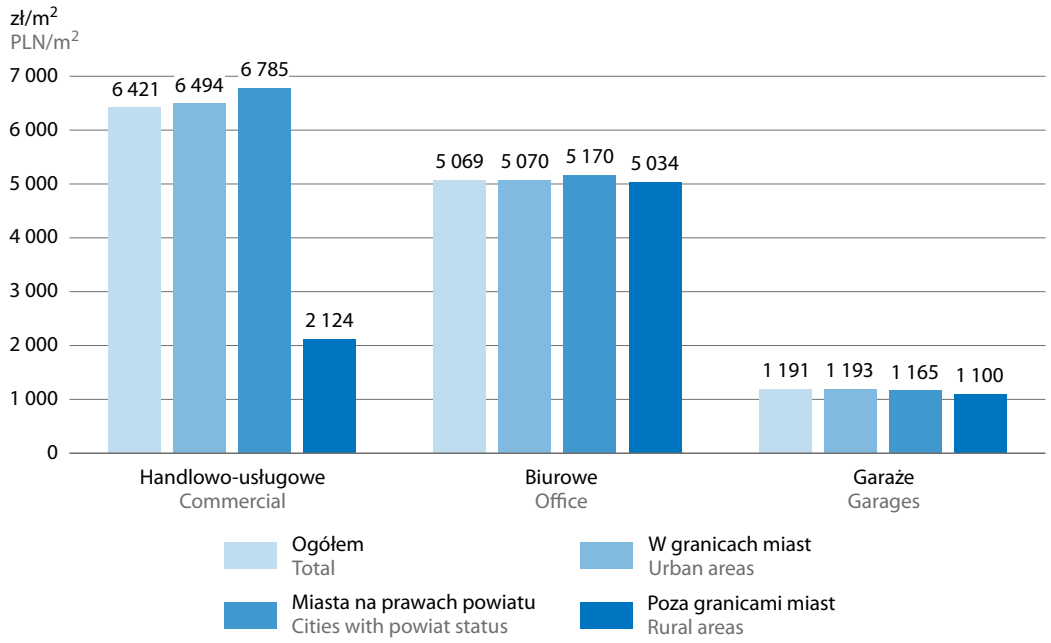


W 2020 roku średnio najwięcej kosztował 1 m² lokali handlowo-usługowych – 6 421 zł. Średnia cena 1 m² lokali biurowych wyniosła 5 069 zł/m², garaży – 1 191 zł/m².

Tablica 24. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Table 24. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale handlowo-usługowe Commercial premises	6 421	6 494	6 785	2 124
Lokale biurowe Office premises	5 069	5 070	5 170	5 034
Garaże Garages	1 191	1 193	1 165	1 100

Wykres 67. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Chart 67. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2020



Rozdział 3
Chapter 3

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych
Market of built-up land properties

3.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych
3.1. Sales of built-up land properties

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE obejmują nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, nieruchomości rolne zabudowane oraz nieruchomości zabudowane pozostałe. Do nieruchomości gruntowych zabudowanych zaliczono również nieruchomości budynkowe.

W 2020 r. zarejestrowano 84,3 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, co stanowiło 16,7% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach tych transakcji sprzedano 89,3 tys. nieruchomości gruntowych zabudowanych. Wartość obrotów nieruchomościami zabudowanymi osiągnęła poziom 40,7 mld zł, co odpowiadało 28,5% obrotów nieruchomościami ogółem.

W 2020 roku dominującą rolę w obrocie nieruchomościami zabudowanymi odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym (67,8%), jak i wartościowym (57,8%). Drugą pod względem znaczenia kategorią nieruchomości zabudowanych były nieruchomości zabudowane pozostałe, które stanowiły 19,3% liczby sprzedanych nieruchomości oraz 37,1% wartości sprzedanych nieruchomości. Najmniejszą część obrotu nieruchomościami zabudowanymi stanowiły transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi, które w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 12,9% i 5,1%.

Tablica 25. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Table 25. Sales of built-up land properties by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %
OGÓŁEM[1] TOTAL				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	89 347	100,0	40 720 706	100,0
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	60 579	67,8	23 522 483	57,8
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	11 485	12,9	2 081 229	5,1
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	17 283	19,3	15 116 994	37,1

[1] Różnica między pozycją ogółem a sumą pozycji w granicach miast i poza granicami miast wynika z faktu, że część transakcji zawartych w Rejestrach Cen Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

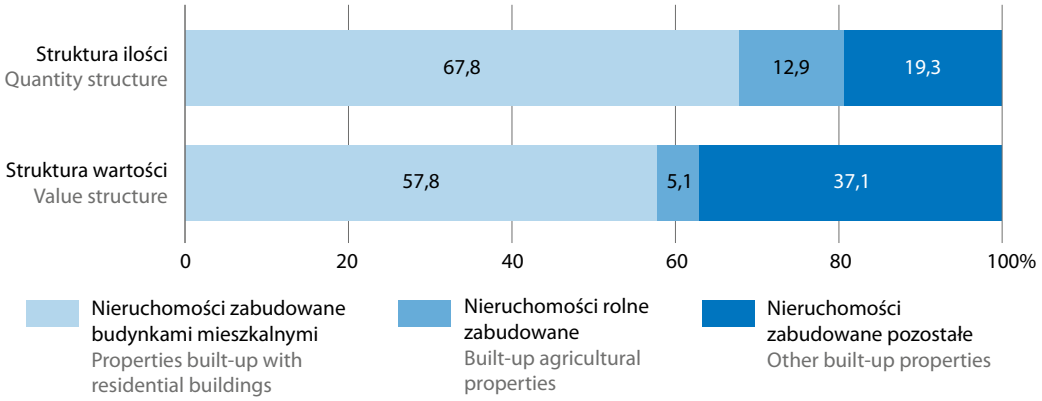
Tablica 25. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r. (dok.)

Table 25. Sales of built-up land properties by type and location in 2020 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	42 171	47,3	25 550 353	62,7
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	30 077	33,7	13 399 024	32,9
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	765	0,9	206 126	0,5
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	11 329	12,7	11 945 203	29,3
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	47 107	52,7	15 161 777	37,3
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	30 471	34,1	10 120 222	24,9
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	10 696	12,0	1 871 554	4,6
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	5 940	6,6	3 170 002	7,8

Wykres 68. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w 2020 r.

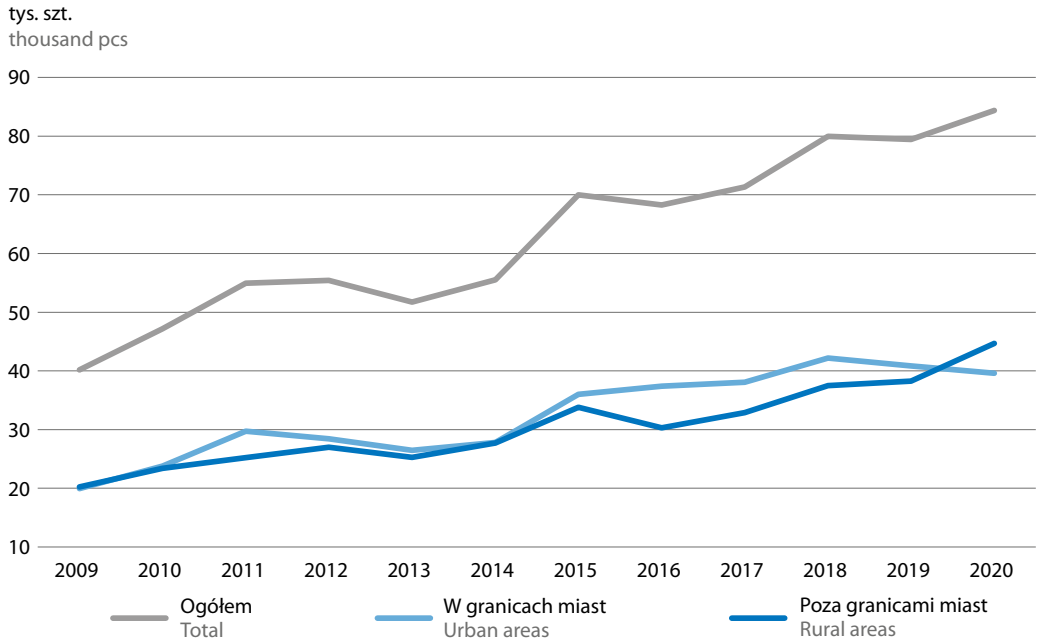
Chart 68. Sale structure of built-up land properties by type in 2020



Od roku 2010 liczbę transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych charakteryzuje tendencja wzrostowa przy spadkach odnotowanych w latach 2013, 2016 i 2019. Wartość transakcji rośnie od 2010 r. (przy nieznacznym spadku w latach 2014 i 2019 oraz przy wyraźnym spadku w 2017 r.), osiągając najwyższy poziom w 2016 roku (wzrost o 20,7% w stosunku do roku 2015). W 2020 roku odnotowano wzrost zarówno liczby jak i wartości transakcji w stosunku do 2019 roku (odpowiednio o 6,2% i 22,9%).

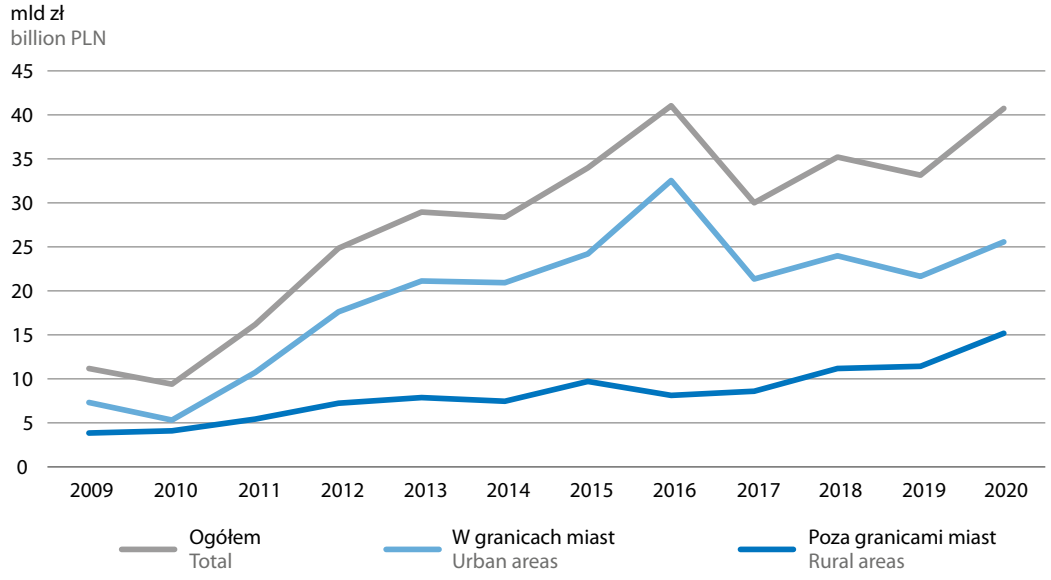
Wykres 69. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2009–2020

Chart 69. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2009–2020



Wykres 70. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2009–2020

Chart 70. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2009–2020



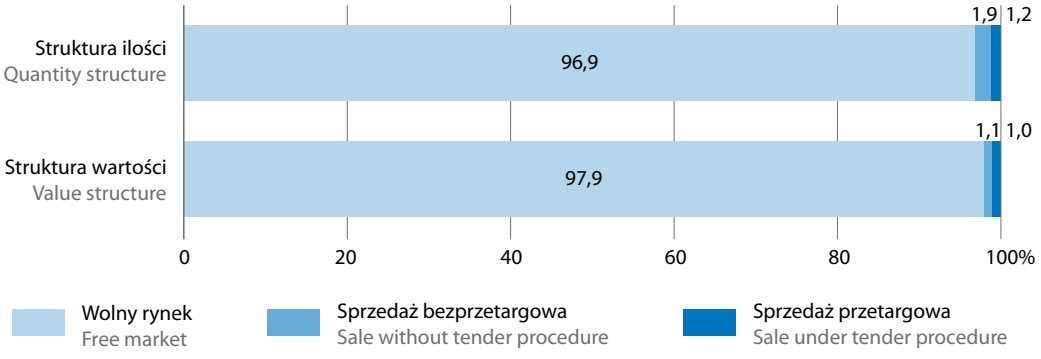
W obrocie nieruchomościami zabudowanymi najczęściej występującym rodzajem prawa do gruntu było prawo własności, które stanowiło 97,4% całkowitej liczby sprzedanych nieruchomości zabudowanych i 95,9 % ich wartości.

W 2020 roku dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 96,9% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 97,9% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż przetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio 1,2% i 1,0% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

Tablica 26. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i formy obrotu w 2020 r.
Table 26. Sales of built-up land properties by type and turnover form in 2020

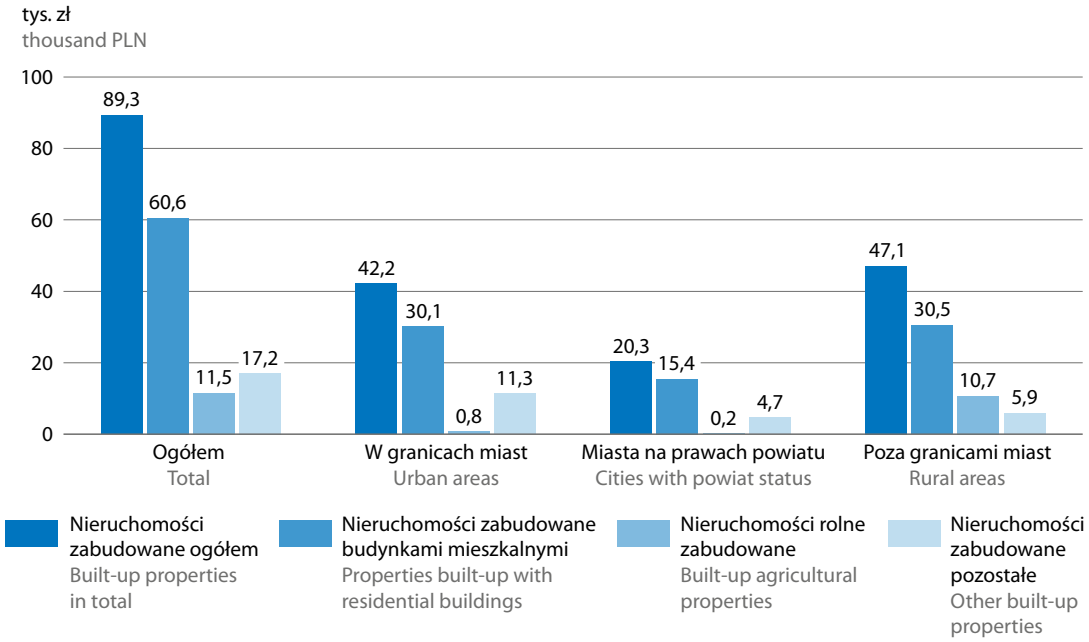
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
LICZBA NIERUCHOMOŚCI NUMBER OF PROPERTIES				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	89 347	86 580	1 657	1 110
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	60 579	59 410	761	408
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	11 485	11 271	72	142
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	17 283	15 899	824	560
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	40 720 706	39 870 138	458 797	391 771
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	23 522 483	23 277 491	109 008	135 984
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	2 081 229	2 046 301	24 480	10 448
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	15 116 994	14 546 346	325 309	245 339

Wykres 71. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg formy obrotu w 2020 r.
Chart 71. Sale structure of built-up land properties by turnover form in 2020

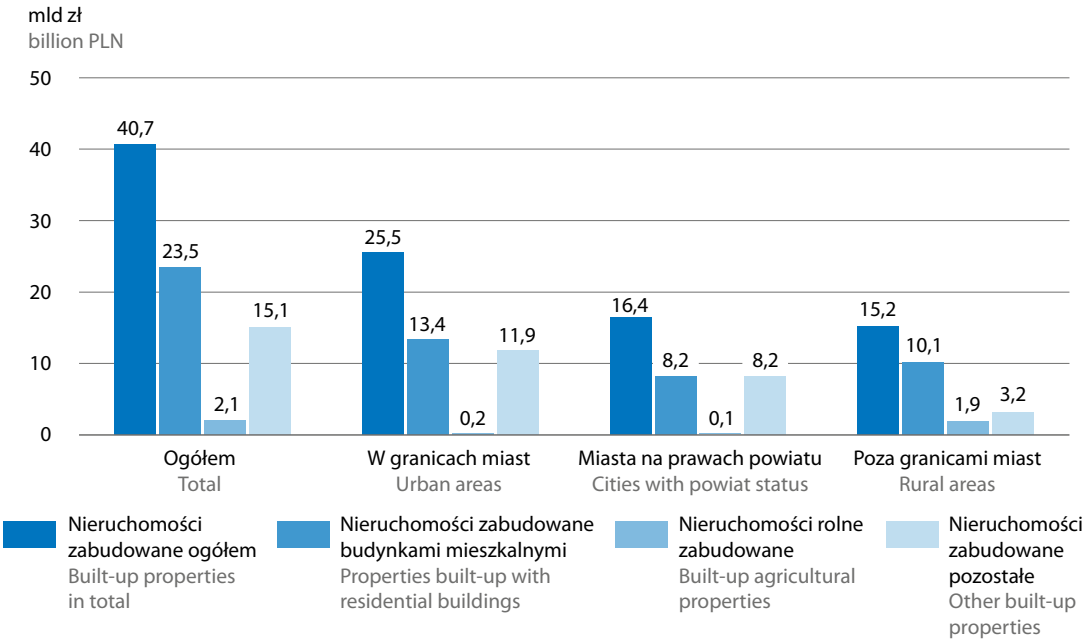


W 2020 roku przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych położonych poza granicami miast. Transakcje te stanowiły 52,7% liczby i 37,3% całkowitej wartości transakcji nieruchomościami zabudowanymi. Zarówno w miastach, jak i poza granicami miast najczęściej dokonywano sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Wykres 72. **Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.**
Chart 72. Number of sold built-up land properties by type and location in 2020



Wykres 73. **Wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.**
Chart 73. Value of sold built-up land properties by type and location in 2020



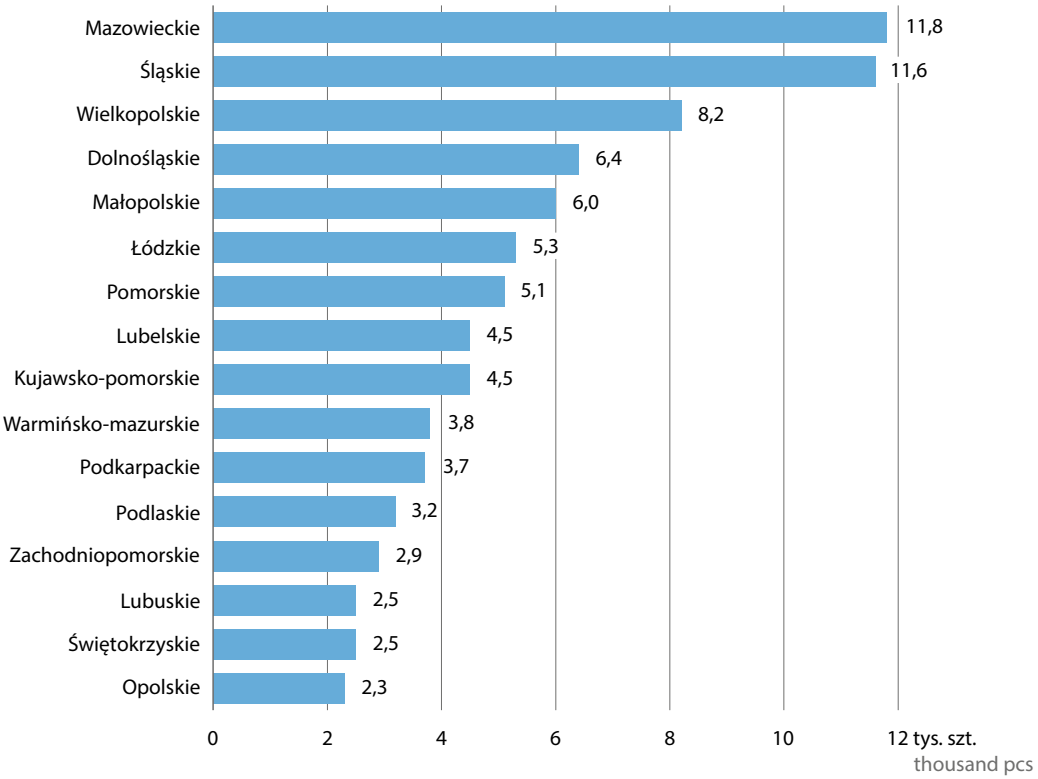
Największe obroty nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie mazowieckim – 14,0% liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Stosunkowo dużo transakcji tą kategorią nieruchomości zarejestrowano również w województwach: śląskim (13,7%) i wielkopolskim (9,7%). W ujęciu wartościowym największa część obrotów nieruchomościami zabudowanymi miała miejsce w województwie mazowieckim (20,1%) wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Wysoką wartość transakcji odnotowano również w województwie śląskim – 12,6%. Najmniej transakcji nieruchomościami zabudowanymi zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.

Tablica 27. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r.
Table 27. Sales of built-up land properties by voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba transakcji Number of transactions		Wartość Value	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %
Polska Poland	84 368	100,0	40 720 706	100,0
Dolnośląskie	6 419	7,6	3 655 647	9,0
Kujawsko-pomorskie	4 509	5,3	1 821 034	4,5
Lubelskie	4 530	5,4	1 337 413	3,3
Lubuskie	2 511	3,0	1 047 949	2,6
Łódzkie	5 301	6,3	2 412 982	5,9
Małopolskie	6 043	7,2	4 376 351	10,7
Mazowieckie	11 814	14,0	8 171 020	20,1
Opolskie	2 307	2,7	716 217	1,7
Podkarpackie	3 695	4,4	1 284 976	3,2
Podlaskie	3 221	3,8	1 097 083	2,7
Pomorskie	5 071	6,0	2 962 421	7,3
Śląskie	11 570	13,7	5 147 845	12,6
Świętokrzyskie	2 488	2,9	552 334	1,3
Warmińsko-mazurskie	3 800	4,5	1 387 140	3,4
Wielkopolskie	8 177	9,7	3 586 801	8,8
Zachodniopomorskie	2 912	3,5	1 163 494	2,9

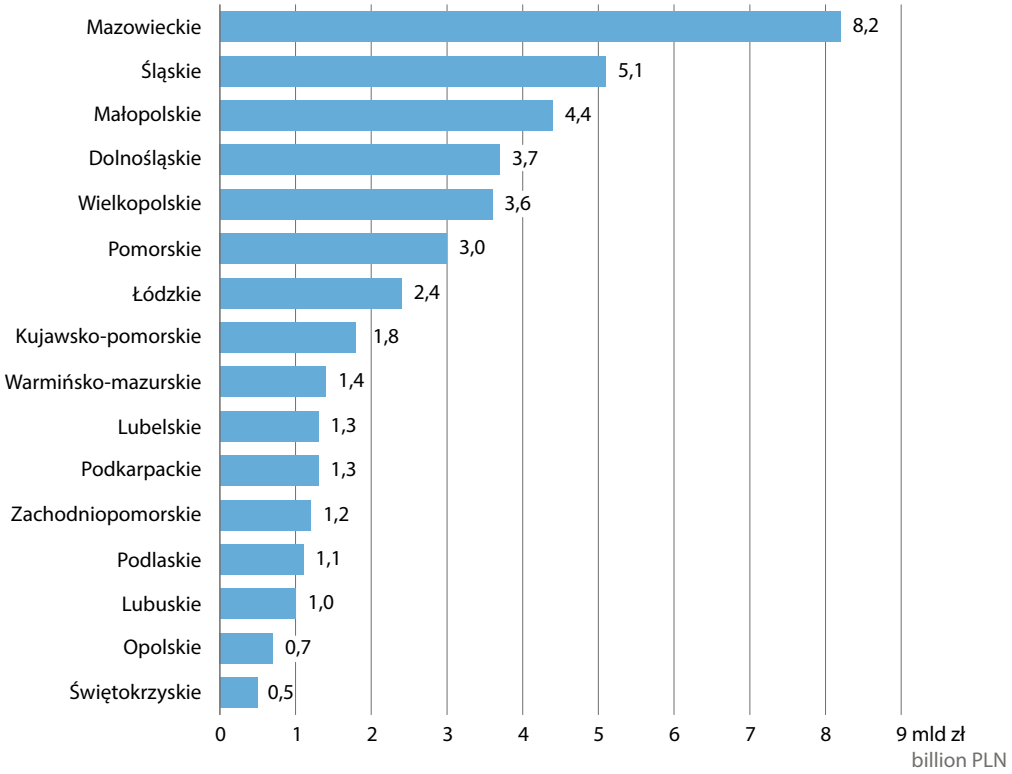
Wykres 74. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r.

Chart 74. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2020



Wykres 75. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r.

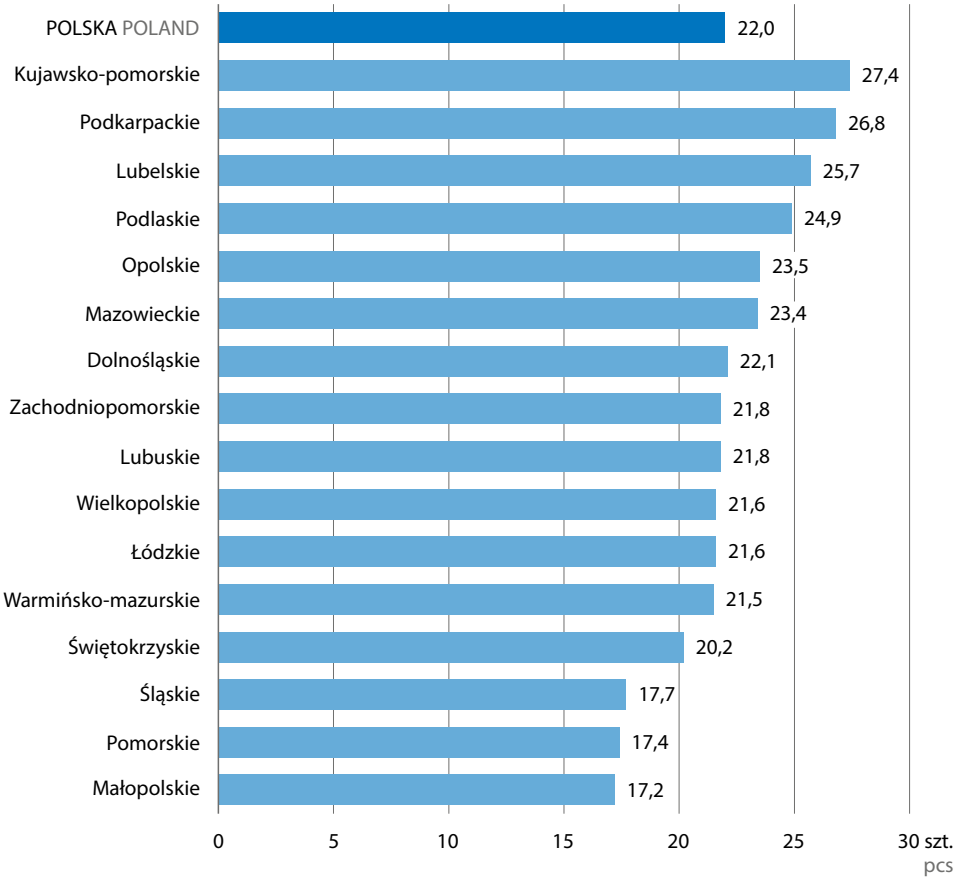
Chart 75. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2020



W 2020 roku liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w przekroju wojewódzkim wahała się od ok. 17 transakcji w województwie małopolskim do ok. 27 transakcji w województwie kujawsko-pomorskim. Wysokimi wskaźnikami charakteryzowały się również województwa: podkarpackie, lubelskie i podlaskie.

Wykres 76. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2020 r.

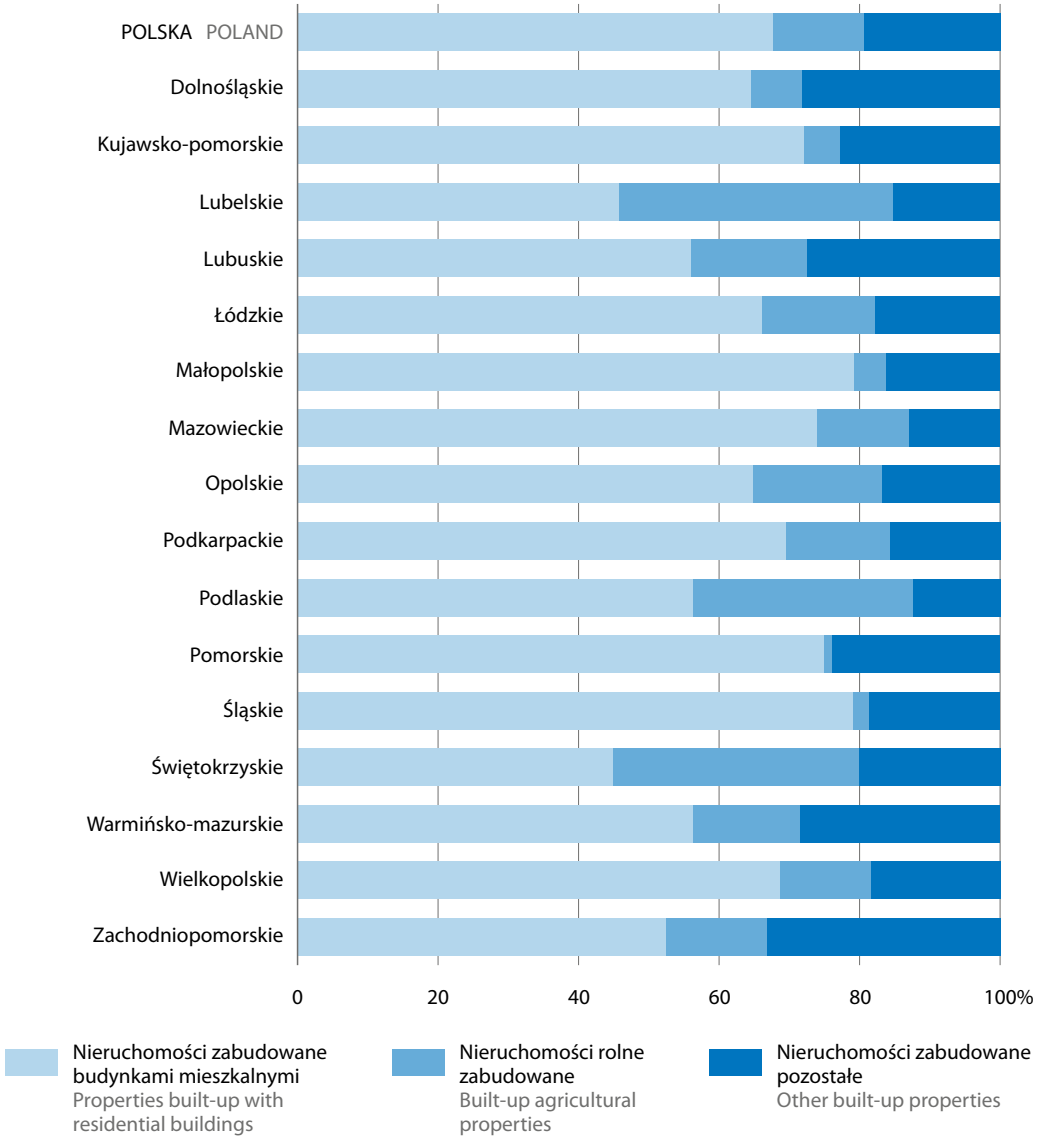
Chart 76. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2020



Podobnie jak w skali całego kraju, także na rynkach wojewódzkich największe znaczenie pod względem liczby sprzedanych nieruchomości odgrywała sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Zaobserwowano również duży udział w ujęciu ilościowym nieruchomości rolnych zabudowanych w województwach: lubelskim (39,1%) i świętokrzyskim (35,0%). W ujęciu wartościowym we wszystkich województwach przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności w województwach mazowieckim i pomorskim, gdzie sprzedaż tego rodzaju nieruchomości stanowiła odpowiednio 66,1% oraz 62,5% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych. W województwie lubuskim największe znaczenie pod względem wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych odgrywała sprzedaż nieruchomości zaliczanych do kategorii pozostałe.

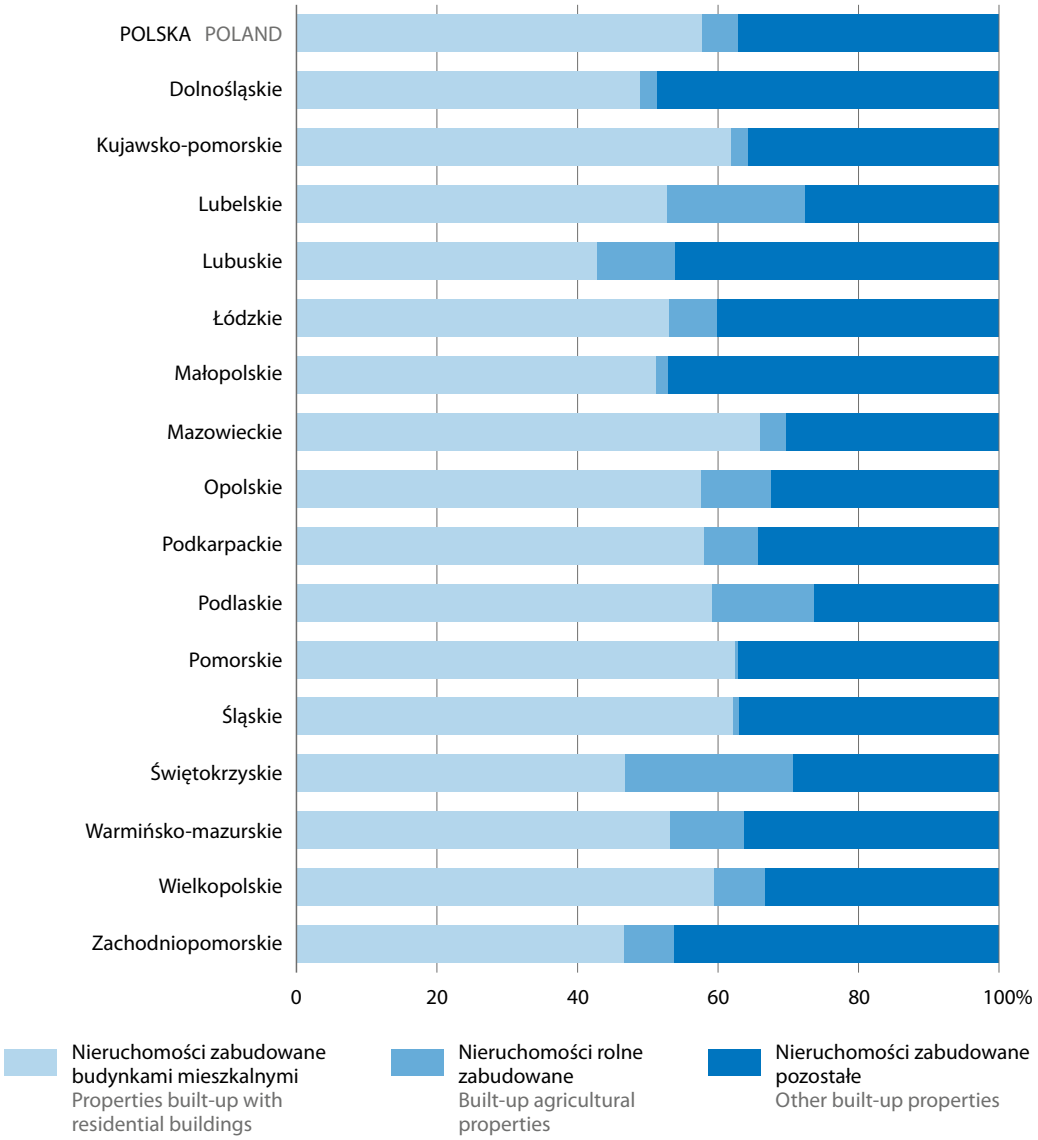
Wykres 77. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r.

Chart 77. Quantity structure of sold built-up land properties by voivodships in 2020



Wykres 78. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2020 r.

Chart 78. Value structure of sold built-up land properties by voivodships in 2020



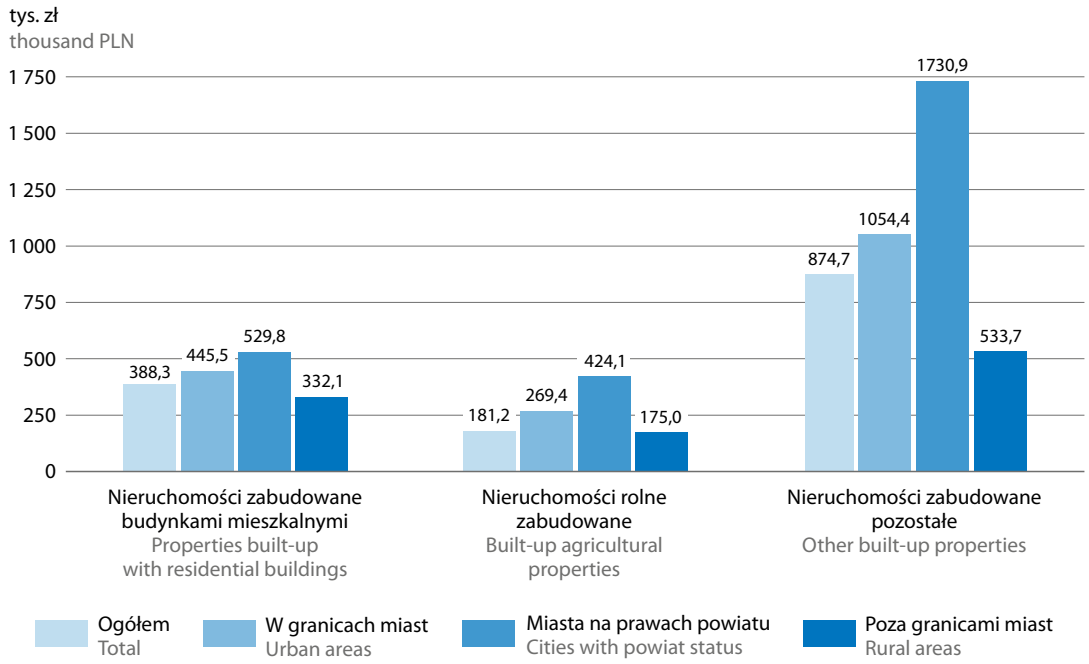
3.2. Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych
3.2. Prices of built-up land properties

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych w 2020 roku wyniosła 388,3 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 181,2 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 874,7 tys. zł. Nieruchomości sprzedane w miastach, a w szczególności w miastach na prawach powiatu, charakteryzowały się wyższymi cenami od tych sprzedanych na terenach wiejskich.

Tablica 28. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Table 28. Average price of built-up land properties by type and location in 2020

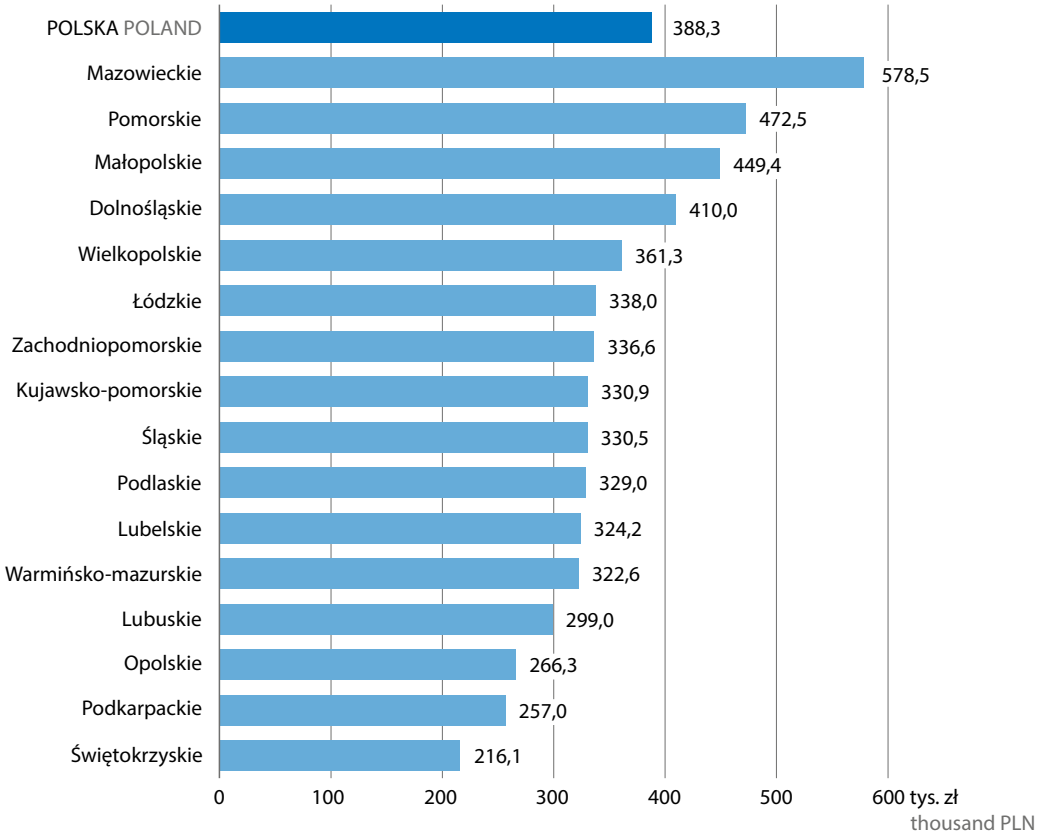
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN			
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	388,3	445,5	529,8	332,1
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural land	181,2	269,4	424,1	175,0
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	874,7	1 054,4	1 730,9	533,7

Wykres 79. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Chart 79. Average price of built-up land properties by type and location in 2020



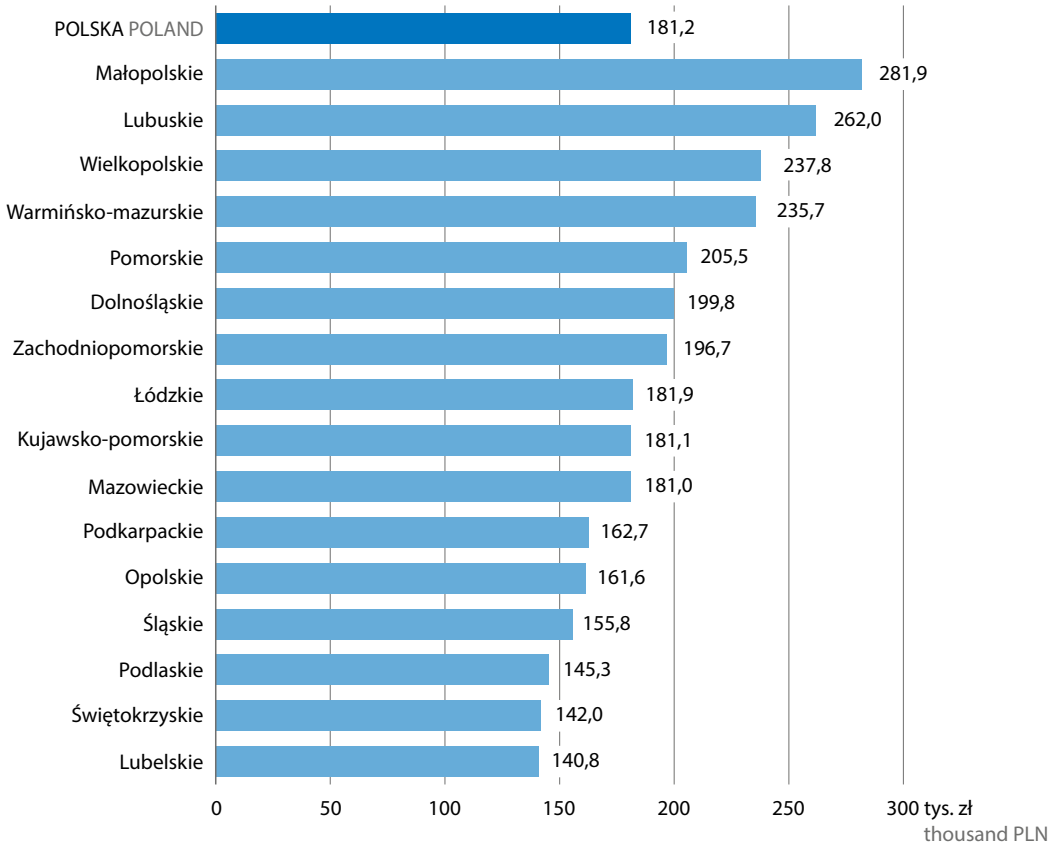
Średnia cena sprzedanych w 2020 roku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahała się od 216,1 tys. zł w województwie świętokrzyskim do 578,5 tys. zł w województwie mazowieckim. Średnia cena dla województwa mazowieckiego była o 49,0% wyższa od średniej dla Polski.

Wykres 80. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wg województw w 2020 r.
Chart 80. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2020



Średnia cena sprzedanych w 2020 r. nieruchomości rolnych zabudowanych wahała się od 140,8 tys. zł w województwie lubelskim do 281,9 tys. zł w województwie małopolskim.

Wykres 81. Średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych wg województw w 2020 r.
Chart 81. Average price of built-up agricultural properties by voivodships in 2020



Rozdział 4
Chapter 4

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
Market of undeveloped land properties

4.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych
4.1. Sales of undeveloped land properties

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE obejmują nieruchomości rolne niezabudowane, nieruchomości przeznaczone pod zabudowę oraz nieruchomości leśne niezabudowane.

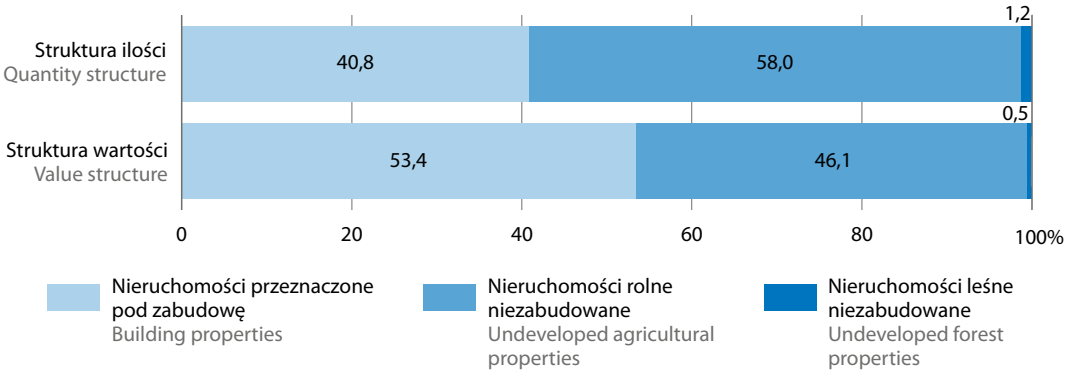
W 2020 roku liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyniosła 199,9 tys., co stanowiło 39,6% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano ok. 236 tys. nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi osiągnęła poziom 34,7 mld zł, co odpowiadało 24,2% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia ewidencyjna nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła 1,3 mld m^2.

Wśród sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym stanowiły nieruchomości rolne niezabudowane – 58,0%, które jednocześnie stanowiły 46,1% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę stanowiły 40,8% liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych i 53,4% ich wartości. Pozostałe transakcje w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych dotyczyły obrotu nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi. Pod względem ilościowym stanowiły one 1,2%, a pod względem wartościowym – 0,5% sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Tablica 29. **Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2020 r.**
Table 29. Sales of undeveloped land properties by type in 2020

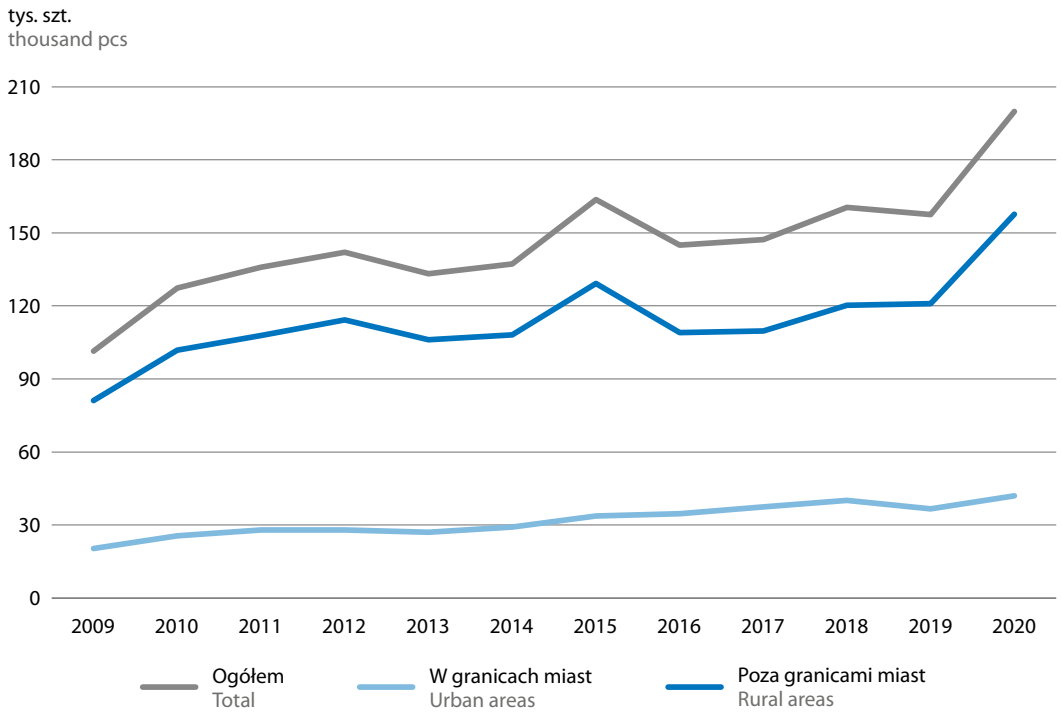
Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value		Powierzchnia ewidencyjna Cadastral area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem Undeveloped land properties in total	236 372	100,0	34 677 533	100,0	1 323 409 372	100,0
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	137 104	58,0	15 982 586	46,1	1 037 394 051	78,4
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Building properties	96 543	40,8	18 500 972	53,4	261 216 416	19,7
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	2 725	1,2	193 975	0,5	24 798 905	1,9

Wykres 82. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2020 r.
Chart 82. Sale structure of undeveloped land properties by type in 2020



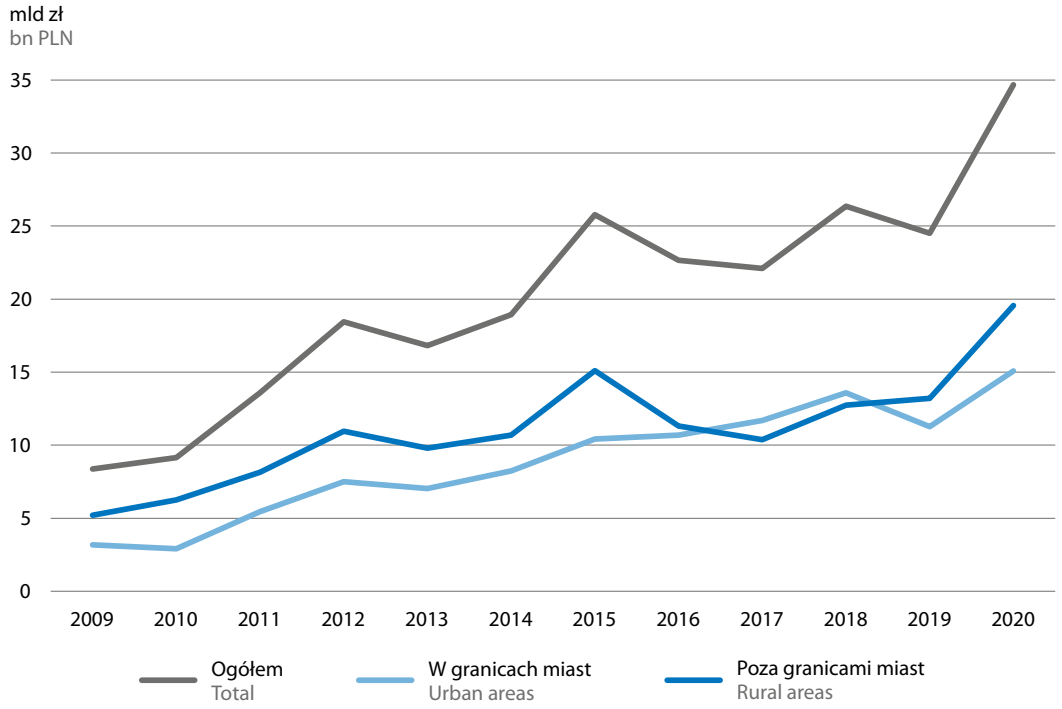
W 2020 roku zaobserwowano wzrost obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi zarówno pod względem liczby transakcji (o 26,9%) jak i pod względem wartościowym (o 41,5%).

Wykres 83. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2009–2020
Chart 83. Number of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2009–2020



Wykres 84. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2009–2020

Chart 84. Value of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2009–2020



4.1.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych

4.1.1. Sales of undeveloped agricultural properties

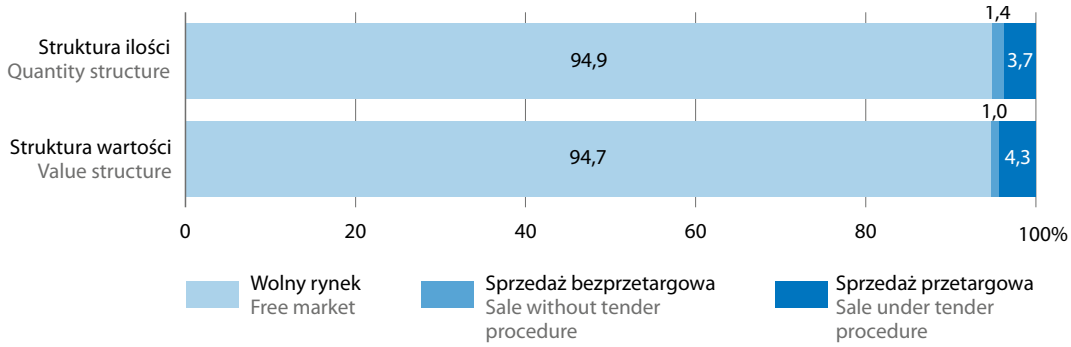
NIERUCHOMOŚCI ROLNE NIEZABUDOWANE obejmują grunty orne, ogrody przydomowe, uprawy trwałe w tym sady, łąki i pastwiska oraz pozostałe użytki.

Nieruchomości rolne niezabudowane stanowiły najbardziej znaczącą kategorię nieruchomości w zakresie liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W 2020 roku, podobnie jak w latach poprzednich, dominującą formą obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi, zarówno w strukturze ilościowej, jak i wartościowej, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 94,9% i 94,7% obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi w Polsce. Najmniejszy udział w obrocie nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi pod względem ilościowym i wartościowym stanowiła sprzedaż bezprzetargowa (odpowiednio 1,4% i 1,0%).

Tablica 30. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2020 r.
Table 30. Sales of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
Liczba nieruchomości Number of properties	137 104	130 116	1 958	5 030
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	15 982 586	15 110 417	162 679	709 489
Powierzchnia ewidencyjna w m² Cadastral area in m²	1 037 394 051	999 112 915	12 254 940	26 026 196

Wykres 85. Struktura sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2020 r.
Chart 85. Sale structure of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2020



W obrocie nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi najczęściej występującym rodzajem prawa do działki było prawo własności, które stanowiło 99,5% liczby i 98,8% wartości sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych.

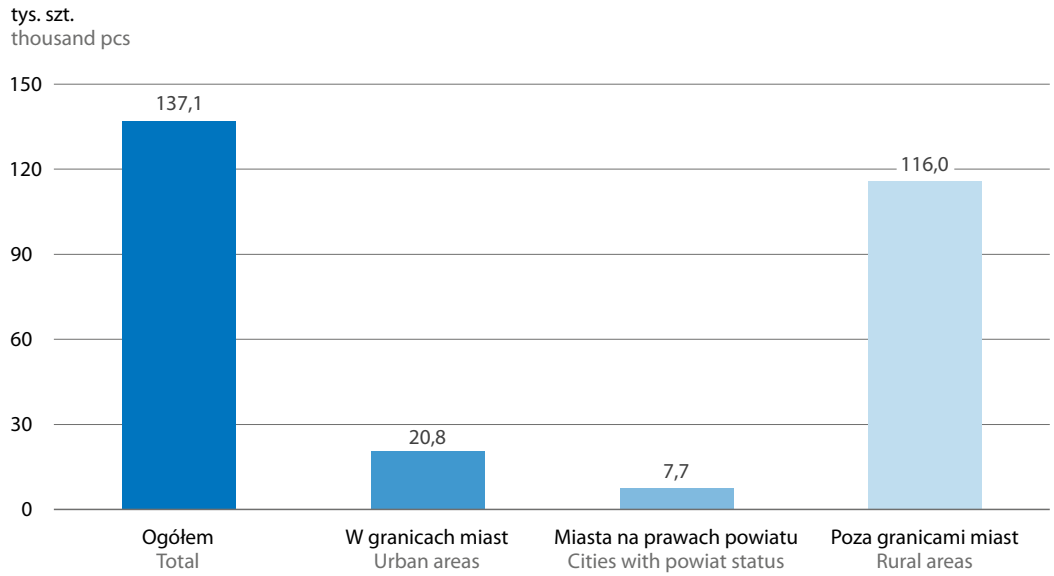
Zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym, większość obrotów nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi miała miejsce poza granicami miast (odpowiednio 84,6% i 65,5%).

Tablica 31. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.
Table 31. Sales of undeveloped agricultural properties by location in 2020

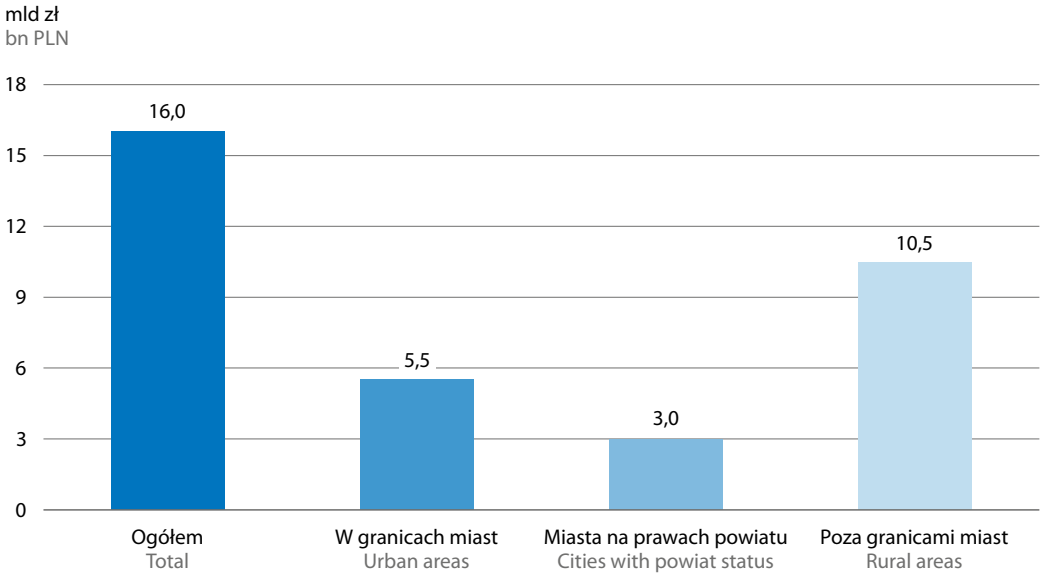
Wyszczególnienie Specification	Ogółem[1] Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
Liczba nieruchomości Number of properties	137 104	20 798	7 704	116 027
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	15 982 586	5 492 256	2 973 186	10 460 934
Powierzchnia ewidencyjna w m² Cadastral area in m²	1 037 394 051	62 116 116	21 820 209	967 586 017

[1] Różnica między pozycją ogółem a sumą pozycji w granicach miast i poza granicami miast wynika z faktu, że część transakcji zawartych w Rejestrach Cen Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

Wykres 86. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.
Chart 86. Number of sold undeveloped agricultural properties by location in 2020



Wykres 87. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.
Chart 87. Value of sold undeveloped agricultural properties by location in 2020

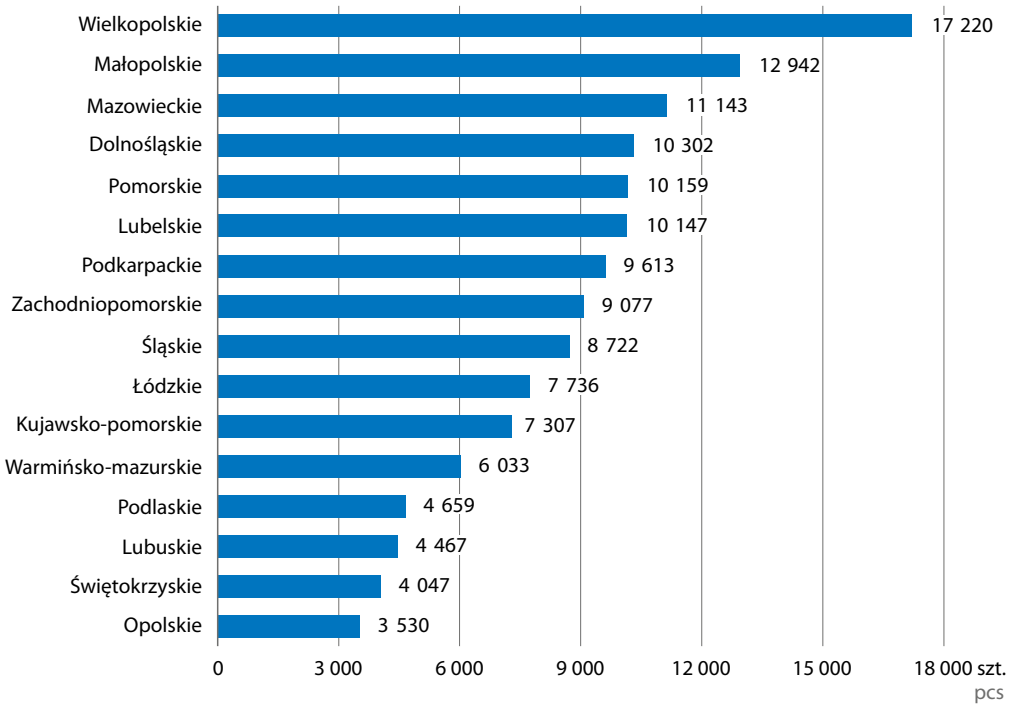


Największą liczbę sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwach wielkopolskim i małopolskim, a najmniejszą natomiast – w województwach opolskim i świętokrzyskim. W ujęciu wartościowym największe obroty odnotowano w województwie wielkopolskim. Najniższe wartości sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych zaobserwowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.

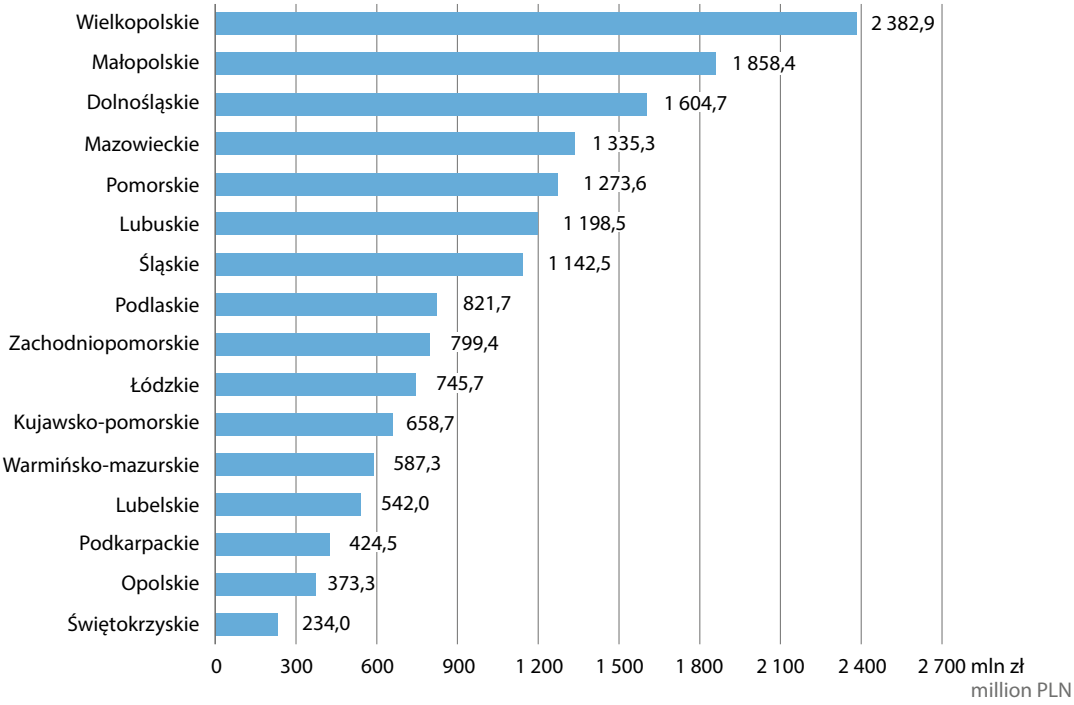
Tablica 32. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.
Table 32. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value		Powierzchnia ewidencyjna Cadastral area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
Polska Poland	137 104	100,0	15 982 586	100,0	1 037 394 051	100,0
Dolnośląskie	10 302	7,5	1 604 657	10,0	78 187 326	7,5
Kujawsko-pomorskie	7 307	5,3	658 704	4,1	56 358 183	5,4
Lubelskie	10 147	7,4	541 965	3,4	106 933 751	10,3
Lubuskie	4 467	3,3	1 198 492	7,5	33 516 789	3,2
Łódzkie	7 736	5,6	745 707	4,7	63 579 563	6,1
Małopolskie	12 942	9,4	1 858 448	11,6	39 061 670	3,8
Mazowieckie	11 143	8,1	1 335 305	8,4	116 845 206	11,3
Opolskie	3 530	2,5	373 333	2,3	43 755 141	4,2
Podkarpackie	9 613	7,0	424 516	2,7	42 011 190	4,0
Podlaskie	4 659	3,4	821 706	5,1	64 923 584	6,3
Pomorskie	10 159	7,4	1 273 570	8,0	49 520 846	4,8
Śląskie	8 722	6,4	1 142 515	7,1	30 986 470	3,0
Świętokrzyskie	4 047	3,0	234 025	1,4	39 288 089	3,8
Warmińsko-mazurskie	6 033	4,4	587 271	3,7	87 531 635	8,4
Wielkopolskie	17 220	12,7	2 382 944	15,0	121 747 015	11,8
Zachodniopomorskie	9 077	6,6	799 427	5,0	63 147 593	6,1

Wykres 88. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.
Chart 88. Number of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020



Wykres 89. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.
Chart 89. Value of sold undeveloped agricultural properties by voidvoships in 2020



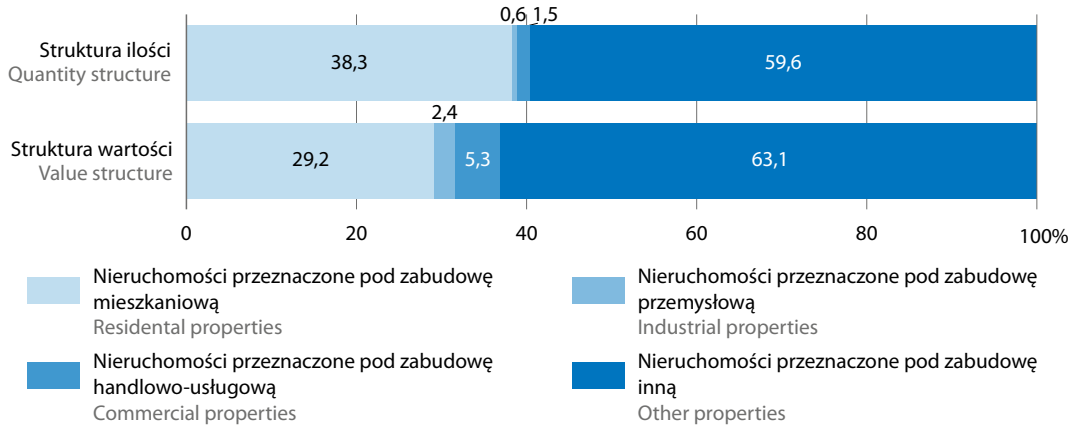
4.1.2. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
4.1.2. Sales of building properties

NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ obejmują nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową oraz nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną.

NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ INNĄ obejmują nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną niż mieszkaniowa, przemysłowa i handlowo-usługowa. Do tej kategorii zaliczono także nieruchomości przeznaczone pod zabudowę, dla których w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości nie podano funkcji dominującej działki.

Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę stanowiły drugą po nieruchomościach rolnych niezabudowanych znaczącą grupę pod względem liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W ramach transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę, nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną stanowiły 59,6% liczby sprzedanych nieruchomości i 63,1% wartości obrotu. Znaczącą liczbę sprzedanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę odnotowano także w zakresie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ich liczba stanowiła 38,3% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, a wartość – 29,2%.

Wykres 90. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju w 2020 r.
Chart 90. Sale structure of building properties by type in 2020



Najwyższy udział w obrocie nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym stanowiła sprzedaż na wolnym rynku, która w 2020 roku wyniosła odpowiednio 94,5% i 93,4% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2020 r.
Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
	LICZBA NIERUCHOMOŚCI NUMBER OF PROPERTIES			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Building properties	96 543	91 245	1 284	4 014
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	36 995	35 377	236	1 382
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	551	469	20	62
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	1 433	1 317	30	86
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	57 564	54 082	998	2 484

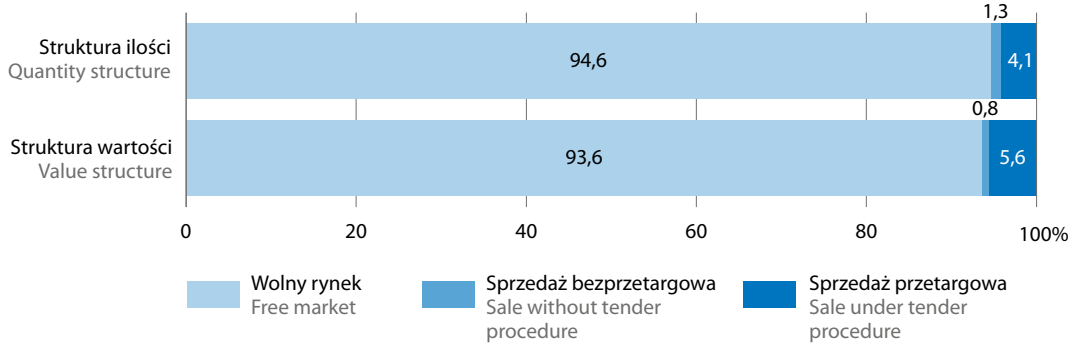
Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2020 r. (dok.)

Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2020 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
	WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Building properties	18 500 972	17 279 442	151 690	1 069 840
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	5 407 821	5 188 659	17 878	201 284
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	440 422	372 156	267 13	41 554
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	982 393	868 787	7 895	105 710
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	11 670 336	10 849 841	203	721 292

Wykres 91. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg formy obrotu w 2020 r.

Chart 91. Sale structure of building properties by turnover form in 2020



W obrocie nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę najczęściej występującym rodzajem prawa do gruntu było prawo własności. W strukturze ilościowej stanowiło ono 99,0%, a w strukturze wartościowej 97,9% obrotu nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę.

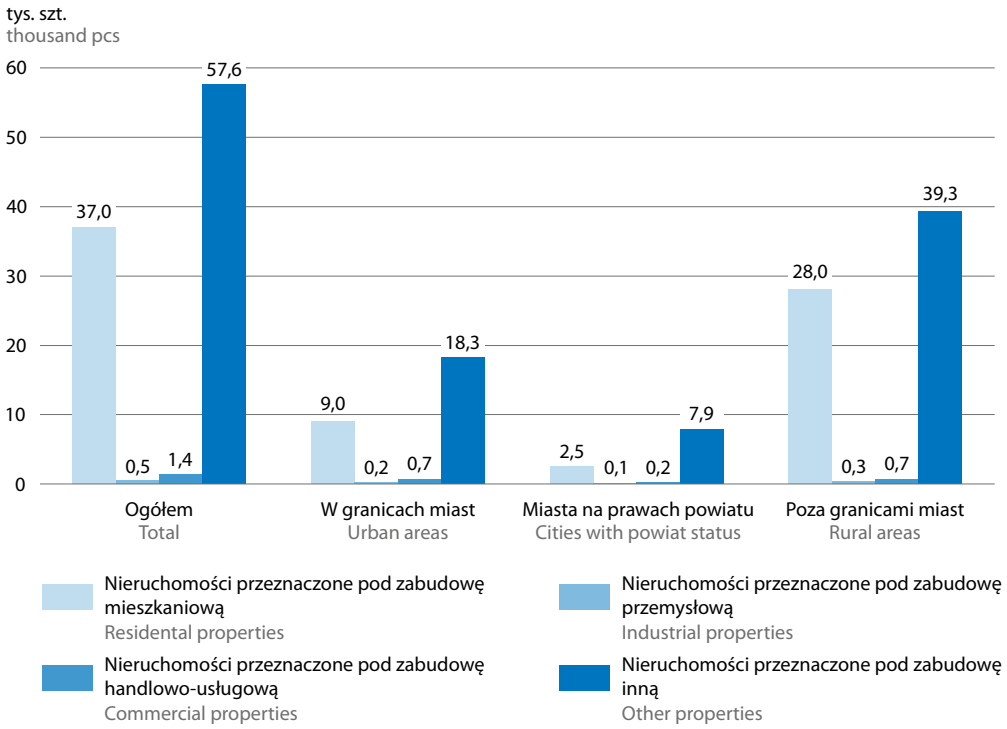
Na obszarach wiejskich odnotowano 70,7% sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. Pod względem wartości sprzedaży przeważały obroty dokonane w granicach miast, które stanowiły 51,5% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę

Tablica 34. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.

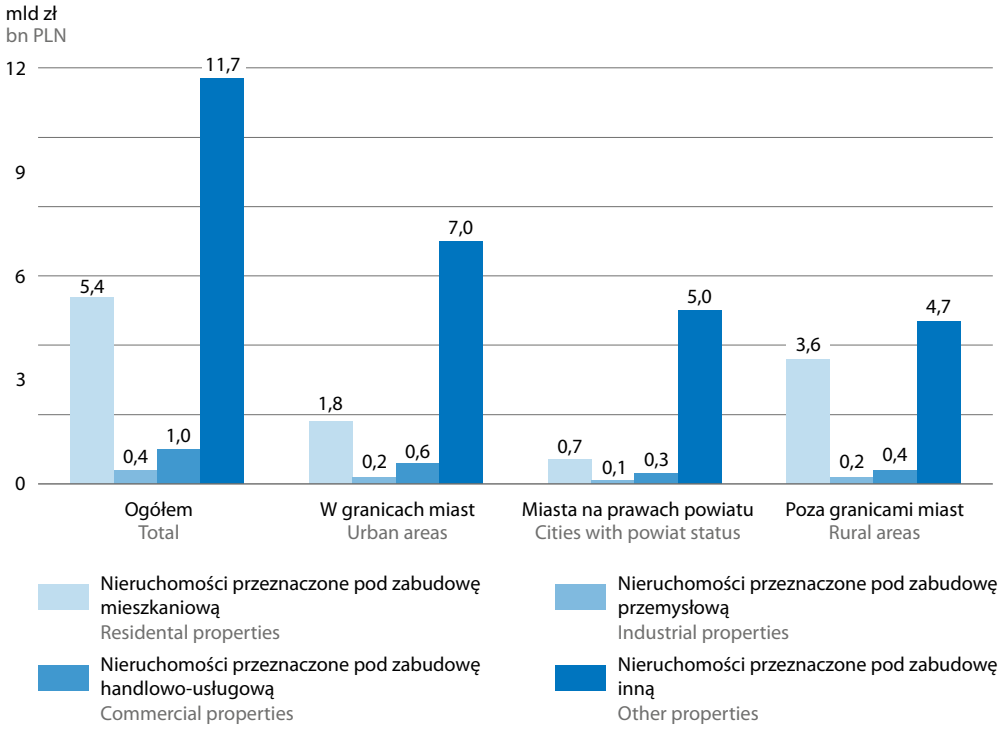
Table 34. Sales of building properties by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
LICZBA NIERUCHOMOŚCI NUMBER OF PROPERTIES				
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Building properties	96 543	28 209	10 678	68 296
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	36 995	8 946	2 469	28 032
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	551	265	69	285
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	1 433	689	245	743
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	57 564	18 309	7 895	39 2365
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Building properties	18 500 972	9 528 944	6 065 868	8 968 969
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	5 407 821	1 808 063	671 583	3 598 230
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	440 422	184 554	98 688	255 044
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	982 393	578 946	275 483	403 439
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	11 670 336	6 957 381	5 020 114	4 712 256

Wykres 92. **Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.**
Chart 92. Number of sold building properties by type and location in 2020



Wykres 93. **Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.**
Chart 93. Value of sold building properties by type and location in 2020

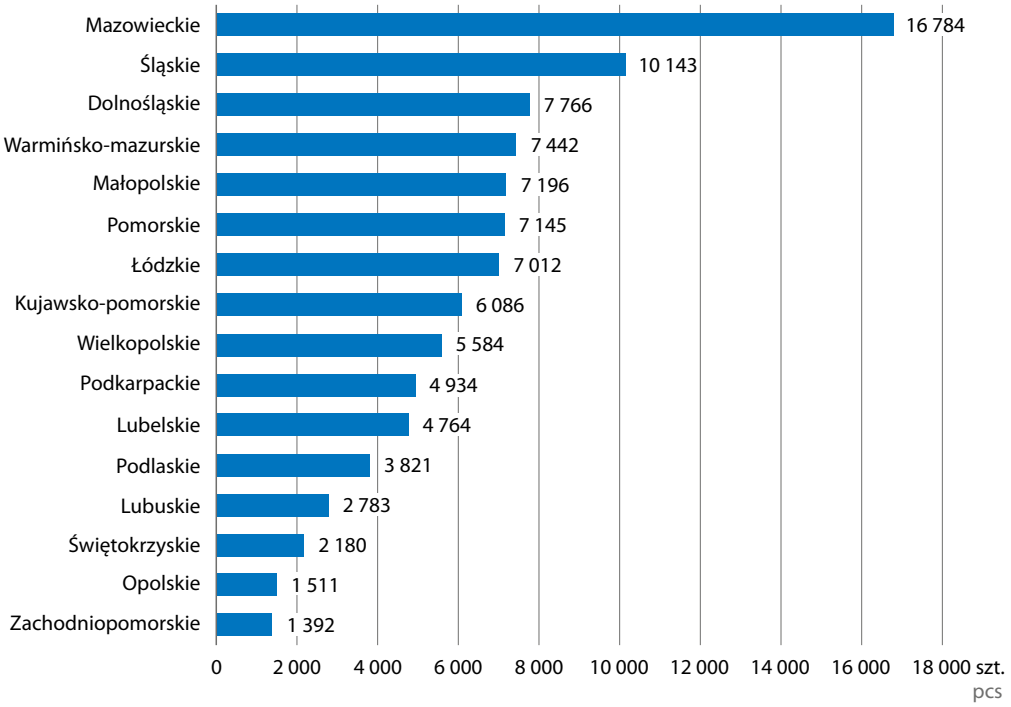


Największe obroty nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę odnotowano w województwach: mazowieckim, śląskim i dolnośląskim, co stanowiło 35,9% całkowitej liczby sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w Polsce i 43,9% w ujęciu wartościowym. Najmniejszą liczbę sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w województwie zachodniopomorskim, a najniższą wartość – w województwie opolskim.

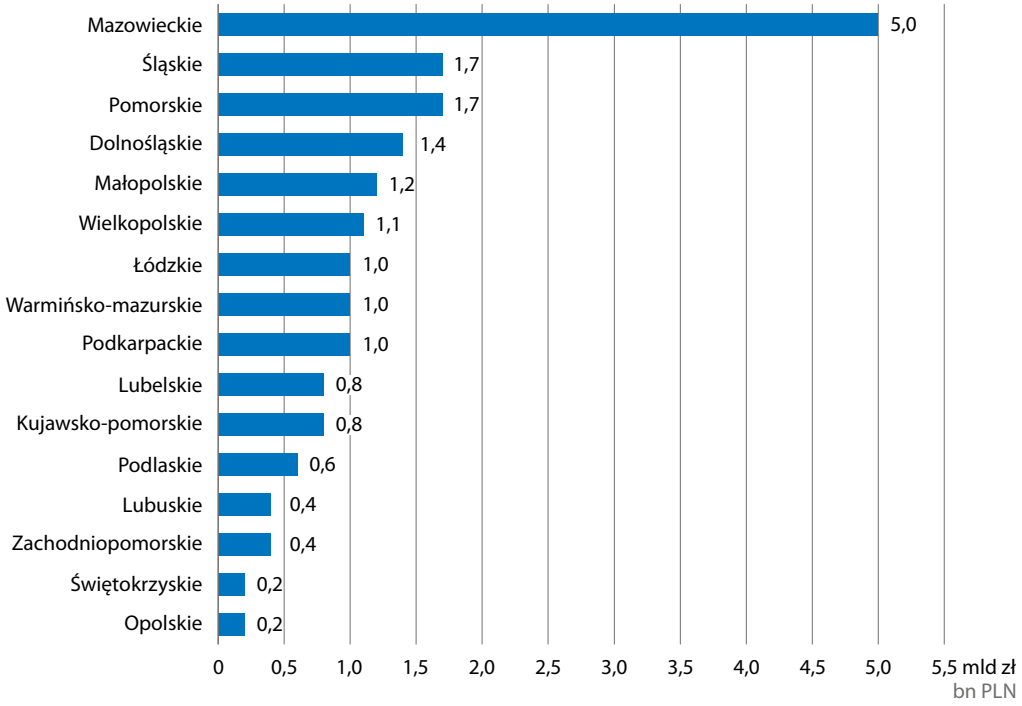
Tablica 35. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2020 r.
Table 35. Sales of building properties by voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value		Powierzchnia ewidencyjna Cadastral area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
Polska Poland	96 543	100	18 500 972	100	261 216 416	100
Dolnośląskie	7 766	8,0	1 399 147	7,6	20 637 104	7,9
Kujawsko-pomorskie	6 086	6,3	783 896	4,2	12 360 129	4,7
Lubelskie	4 764	4,9	809 889	4,4	18 329 451	7,0
Lubuskie	2 783	2,9	428 312	2,3	10 246 163	3,9
Łódzkie	7 012	7,3	1 043 822	5,6	24 252 131	9,3
Małopolskie	7 196	7,5	1 170 825	6,3	13 093 030	5,0
Mazowieckie	16 784	17,4	5 023 479	27,2	49 689 013	19,1
Opolskie	1 511	1,6	179 645	0,9	2 975 087	1,1
Podkarpackie	4 934	5,1	980 467	5,3	12 715 555	4,9
Podlaskie	3 821	4,0	604 961	3,3	11 186 579	4,3
Pomorskie	7 145	7,4	1 663 526	9,0	14 643 002	5,6
Śląskie	10 143	10,5	1 705 626	9,2	19 447 278	7,5
Świętokrzyskie	2 180	2,3	241 364	1,3	8 775 792	3,4
Warmińsko-mazurskie	7 442	7,7	993 780	5,4	30 729 771	11,8
Wielkopolskie	5 584	5,8	1 120 802	6,1	9 759 721	3,7
Zachodniopomorskie	1 392	1,3	351 432	1,9	2 376 610	0,8

Wykres 94. **Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2020 r.**
Chart 94. Number of sold building properties by voivodships in 2020



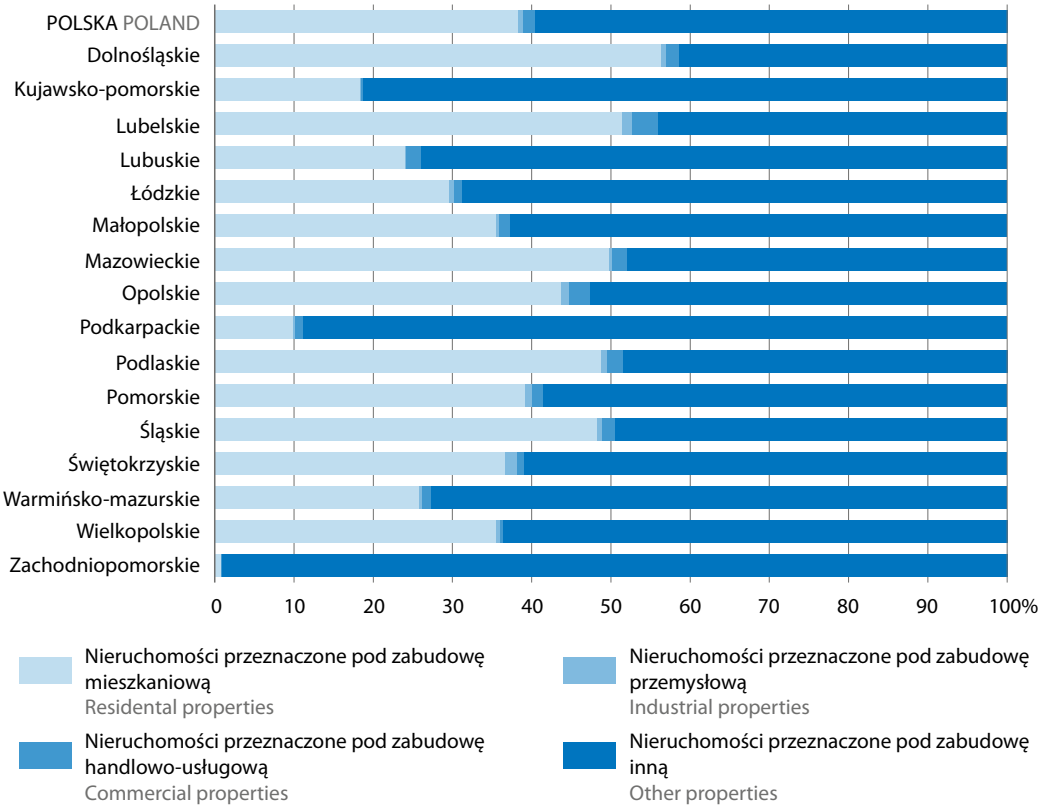
Wykres 95. **Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2020 r.**
Chart 95. Value of sold building properties by voivodships in 2020



W ramach sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę największy udział zarówno pod względem liczby jak i wartości, stanowiły nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną. Sytuację taką zaobserwowano zarówno w skali całego kraju, jak i w większości województw. Dominujący udział liczby sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano natomiast w województwach: dolnośląskim (56,3%), lubelskim (51,4%) mazowieckim (49,7%) i podlaskim (48,8%). Pod względem wartości sprzedaży największy udział obrotów stanowiła kategoria nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną, za wyjątkiem województwa podlaskiego (gdzie dominowała kategoria nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 44,6%).

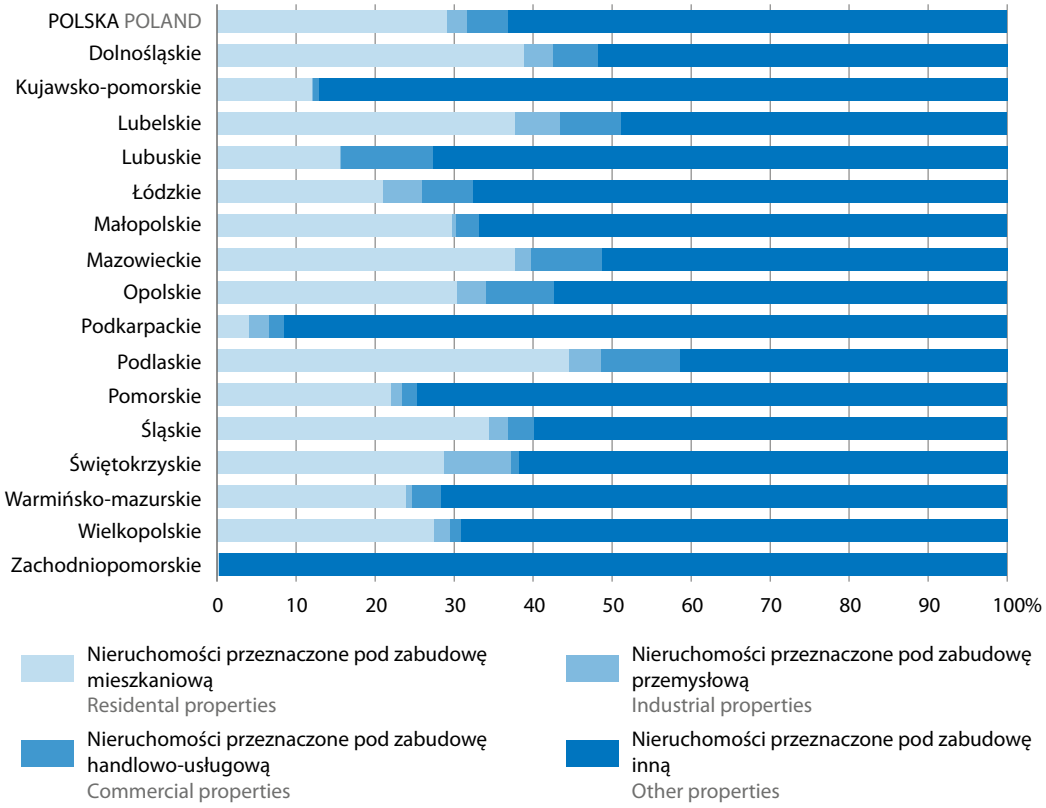
Wykres 96. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2020 r.

Chart 96. Quantity structure of sold building properties by type and voivodships in 2020



Wykres 97. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2020 r.

Chart 97. Value structure of sold building properties by type and voivodships in 2020



4.1.3. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych
4.1.3. Sales of undeveloped forest properties

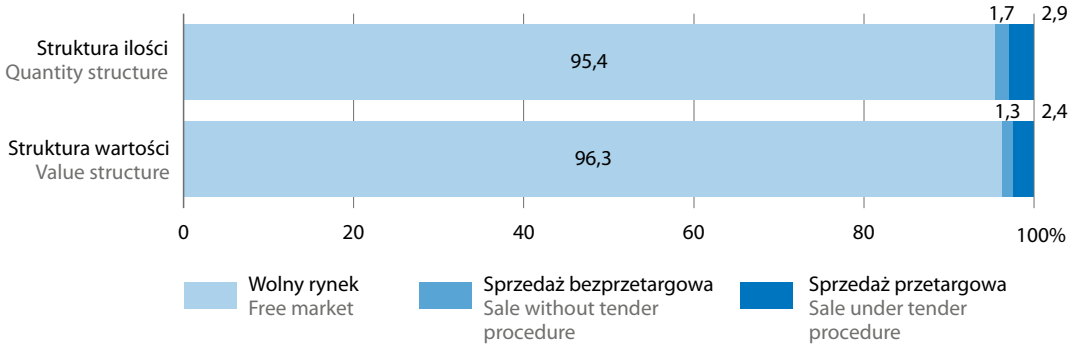
Nieruchomości leśne niezabudowane były najrzadziej sprzedawaną kategorią nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W 2020 roku przeważającą formą obrotu w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 95,4% i 96,3% wszystkich sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych.

Tablica 36. **Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2020 r.**
Table 36. Sales of undeveloped forest properties by turnover form in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
Liczba nieruchomości Number of properties	2 725	2 599	48	78
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	193 975	186 732	2 524	4 720
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2	24 8 905	23 862 142	382 214	554 549

Wykres 98. **Struktura sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2020 r.**
Chart 98. Sale structure of undeveloped forest properties by turnover form in 2020



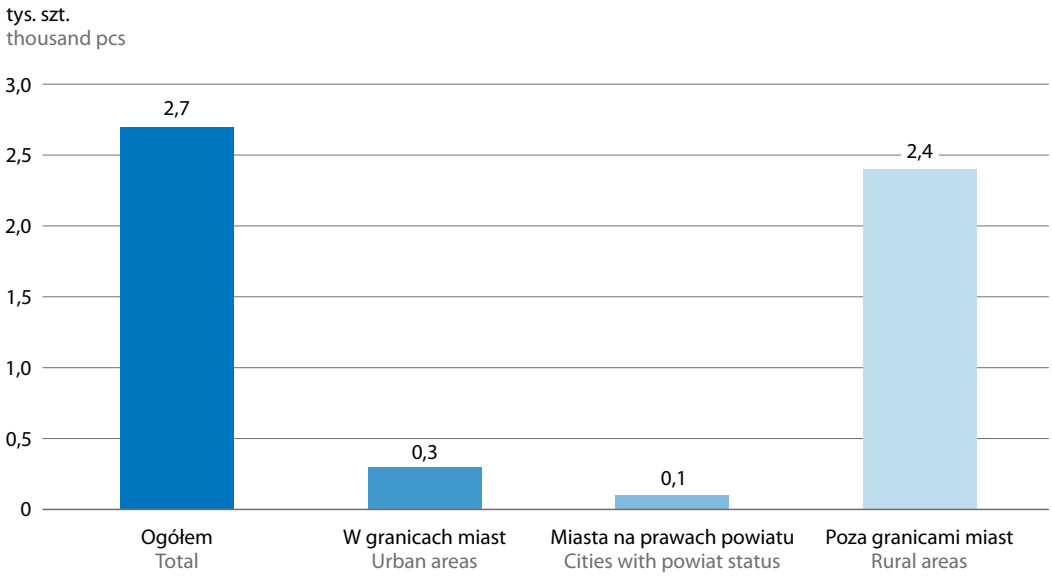
W przypadku nieruchomości leśnych niezabudowanych przeważała sprzedaż prawa własności. Stanowiła ona 99,8% liczby i 99,9% wartości sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych

W ujęciu ilościowym oraz wartościowym większość obrotów nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi miała miejsce poza granicami miast, odpowiednio – 89,7% oraz 70,4%.

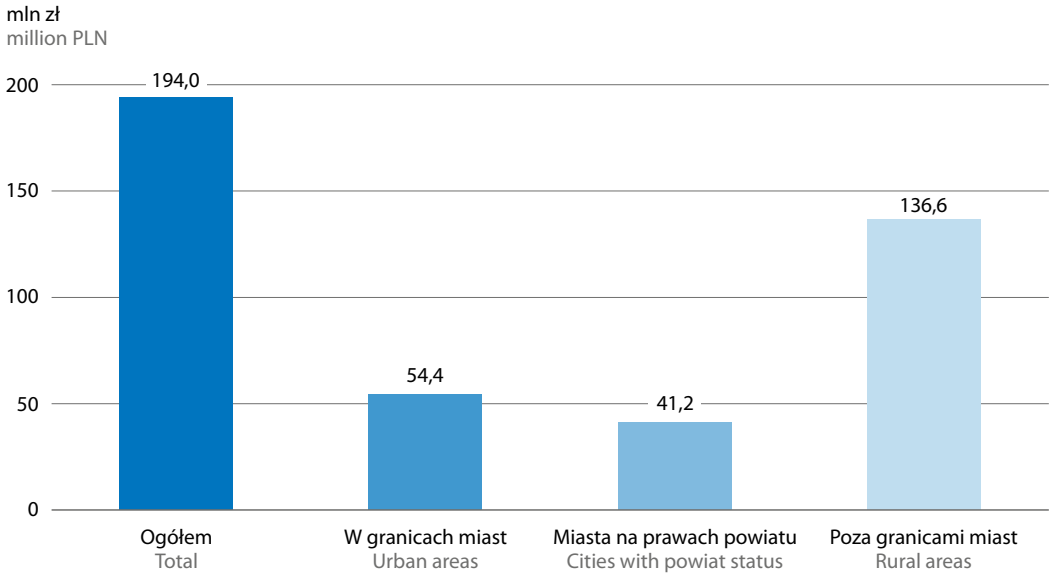
Tablica 37. **Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.**
Table 37. Sales of undeveloped forest properties by location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
Liczba nieruchomości Number of properties	2 725	250	81	2 444
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	193 975	54 372	41 202	136 571
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2	24 798 905	1 160 314	443 29	23 480 630

Wykres 99. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.
Chart 99. Number of sold undeveloped forest properties by location in 2020



Wykres 100. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.
Chart 100. Value of sold undeveloped forest properties by location in 2020

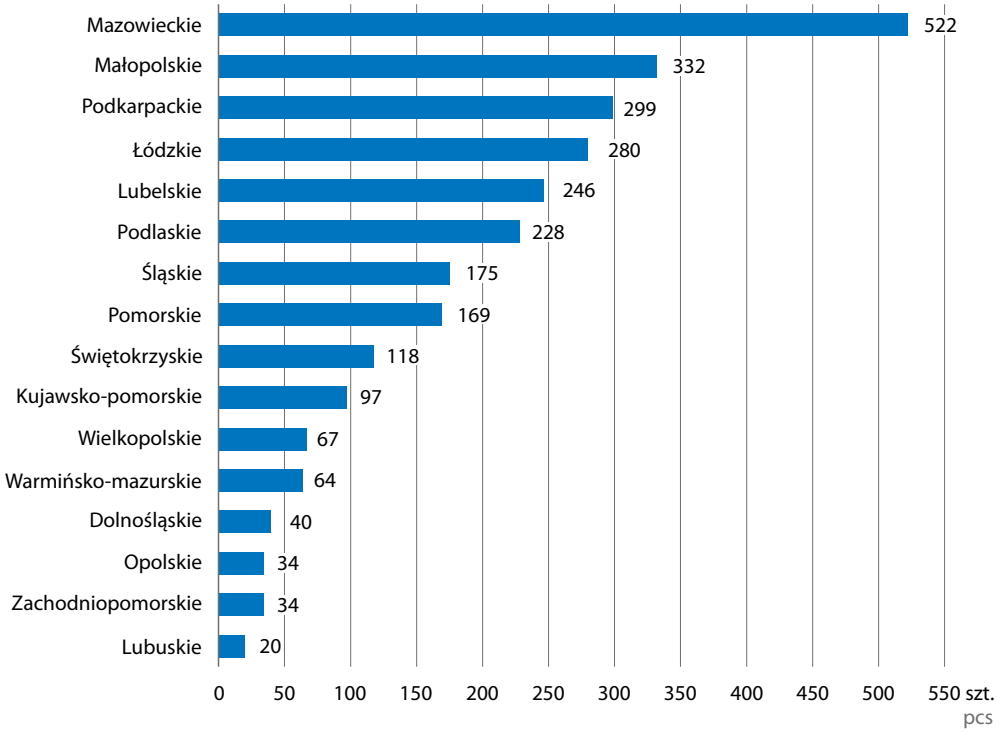


Największą liczbę sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych odnotowano w województwach: mazowieckim, małopolskim i podkarpackim. Łącznie w tych trzech województwach w ujęciu ilościowym odnotowano ponad 42% wszystkich sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych w Polsce. Największa wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wystąpiła w województwach mazowieckim, łódzkim i śląskim. Na obszarze tych trzech województw odnotowano pod względem wartościowym 53,0% obrotu nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi w Polsce. Najmniejszy obrót nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie lubuskim, a wartościowym – w województwie zachodniopomorskim.

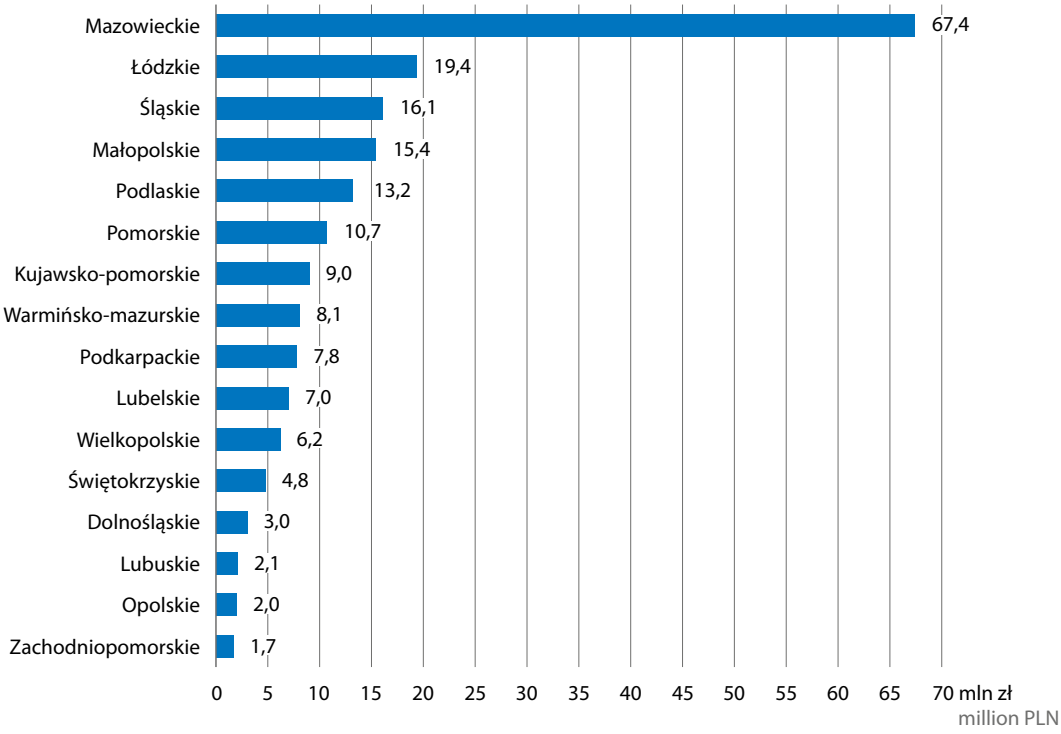
Tablica 38. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.
Table 38. Sales of undeveloped forest properties by voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value		Powierzchnia ewidencyjna Cadastral area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
Polska Poland	2 725	100,0	193 976	100,0	24 798 905	100,0
Dolnośląskie	40	1,5	3 018	1,6	265 895	1,1
Kujawsko-pomorskie	97	3,6	9 039	4,7	1 037 444	4,2
Lubelskie	246	9,0	7 016	3,6	2 257 959	9,1
Lubuskie	20	0,7	2 098	1,1	332 106	1,3
Łódzkie	280	10,3	19 392	10,0	2 485 191	10,0
Małopolskie	332	12,2	15 388	7,9	1 753 923	7,1
Mazowieckie	522	19,2	67 396	34,7	4 214 644	17
Opolskie	34	1,2	2 041	1,1	194 057	0,8
Podkarpackie	299	11,0	7 769	4,0	2 460 247	9,9
Podlaskie	228	8,4	13 228	6,8	3 549 751	14,3
Pomorskie	169	6,2	10 729	5,5	1 290 117	5,2
Śląskie	175	6,4	16 073	8,3	1 002 422	4,0
Świętokrzyskie	118	4,3	4 777	2,5	1 109 926	4,5
Warmińsko-mazurskie	64	2,3	8 054	4,2	1 064 437	4,3
Wielkopolskie	67	2,5	6 216	3,2	1 311 050	5,3
Zachodniopomorskie	34	1,2	1 742	0,8	469 736	1,9

Wykres 101. **Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.**
Chart 101. Number of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2020



Wykres 102. **Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.**
Chart 102. Value of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2020



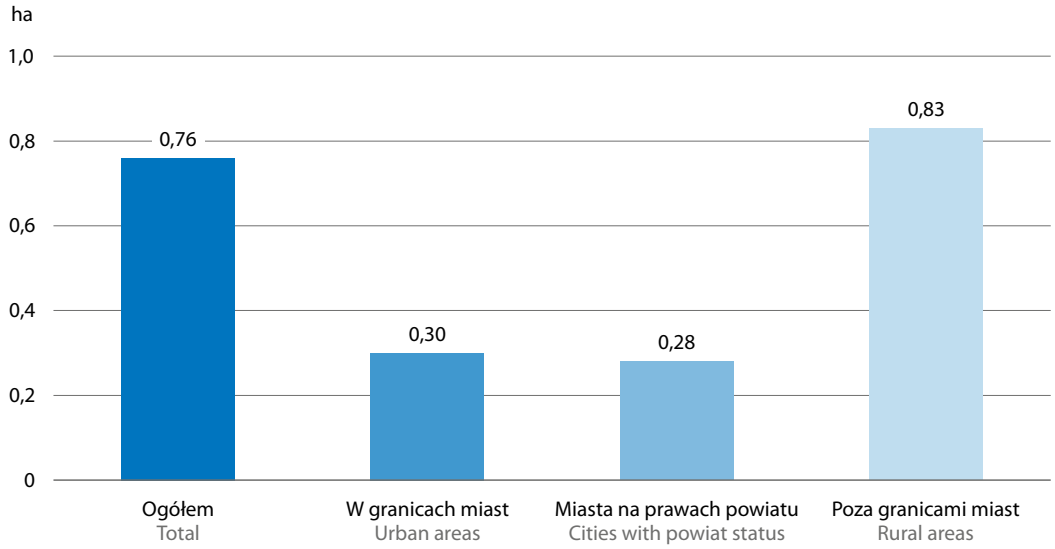
4.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
4.2. Average cadastral area of sold undeveloped land properties

4.2.1. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych
4.2.1. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties

Średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu w 2020 roku, wyniosła 0,76 ha dla całej Polski. Nieruchomości rolne niezabudowane sprzedawane na obszarach wiejskich były średnio prawie 3 razy większe od tych sprzedawanych w granicach miast.

Wykres 103. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.

Chart 103. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location in 2020



W poszczególnych województwach przeciętna powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła od 0,30 ha w województwie małopolskim do 1,45 ha w województwie warmińsko-mazurskim.

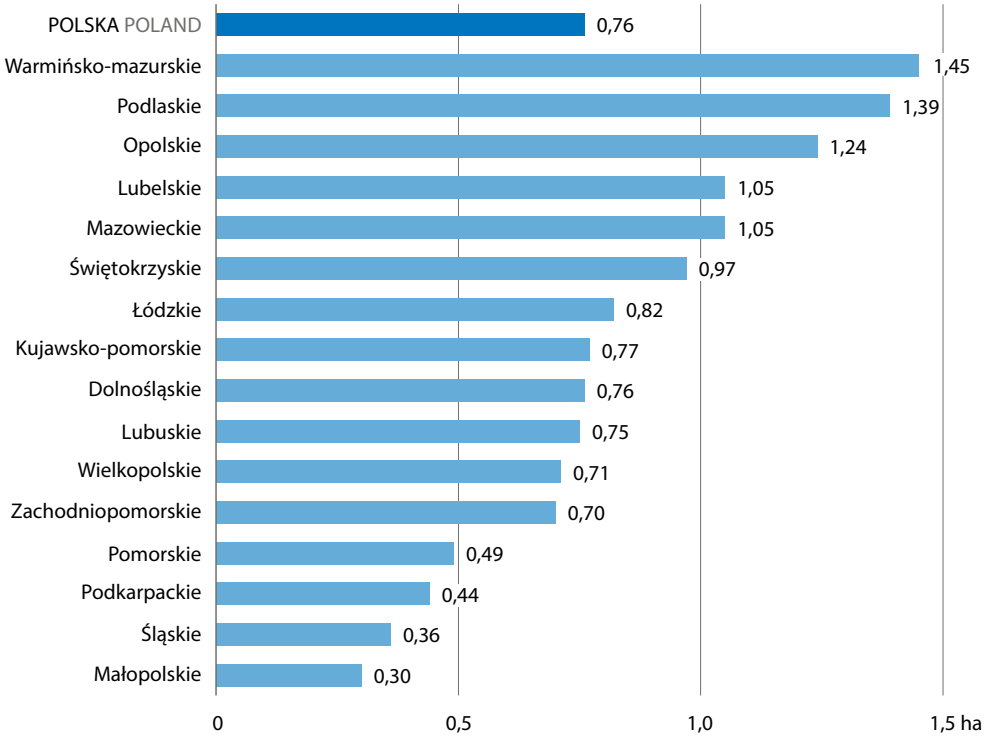
Tablica 39. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r.

Table 39. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w ha in ha			
Polska Poland	0,76	0,30	0,28	0,83
Dolnośląskie	0,76	0,45	0,32	0,82
Kujawsko-pomorskie	0,77	0,22	0,27	0,85
Lubelskie	1,05	0,38	0,30	1,09
Lubuskie	0,75	0,23	0,24	0,86
Łódzkie	0,82	0,30	0,26	0,96
Małopolskie	0,30	0,20	0,20	0,33
Mazowieckie	1,05	0,30	0,22	1,17
Opolskie	1,24	0,39	0,34	1,33
Podkarpackie	0,44	0,24	0,21	0,47
Podlaskie	1,39	0,46	0,15	1,52
Pomorskie	0,49	0,25	0,29	0,51
Śląskie	0,36	0,29	0,30	0,40
Świętokrzyskie	0,97	0,33	0,22	1,06
Warmińsko-mazurskie	1,45	0,32	0,37	1,50
Wielkopolskie	0,71	0,36	0,71	0,75
Zachodniopomorskie	0,70	0,25	0,20	0,77

Wykres 104. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.

Chart 104. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020



4.2.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę

4.2.2. Average cadastral area of sold building properties

Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedawanych w 2020 roku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyniosła 0,18 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1,08 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 0,53 ha, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 0,31 ha. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę sprzedawane poza granicami miast były większe niż te sprzedawane na obszarach miejskich.

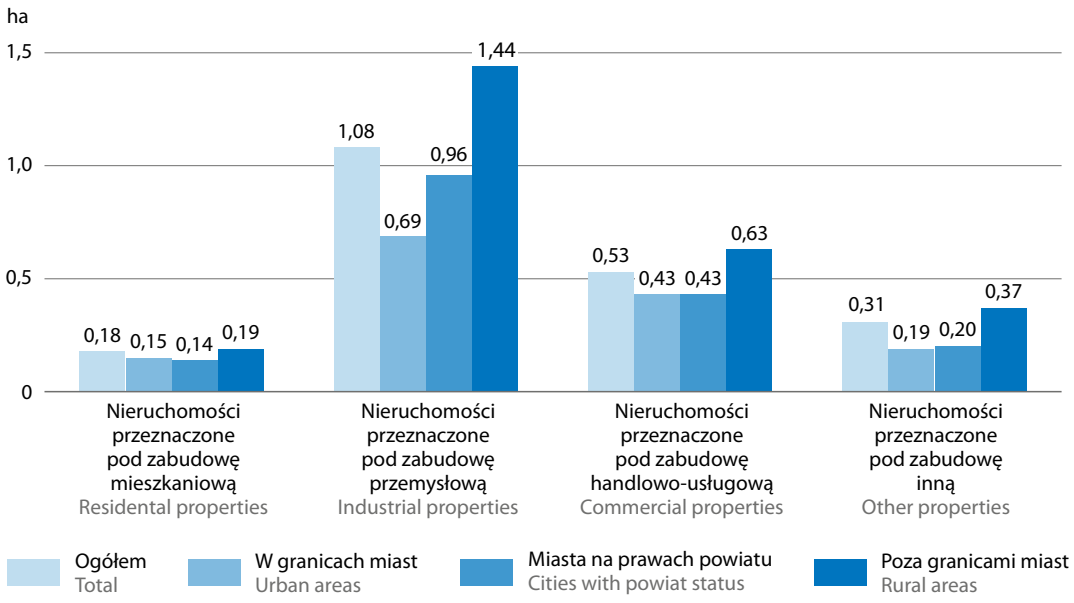
Tablica 40. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.

Table 40. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w ha in ha			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	0,18	0,15	0,14	0,19
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	1,08	0,69	0,96	1,44
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	0,53	0,43	0,43	0,63
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	0,31	0,19	0,2	0,37

Wykres 105. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.

Chart 105. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2020



Przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych w 2020 roku wyniosła od 0,12 ha w województwie zachodniopomorskim do 0,26 ha w województwie łódzkim.

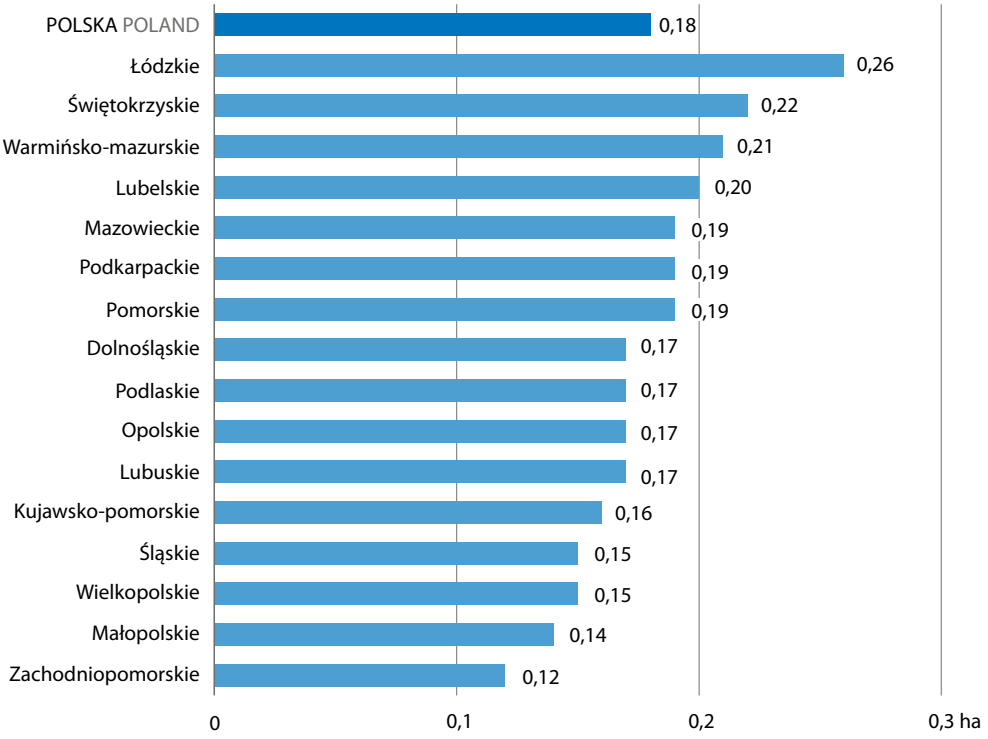
Tablica 41. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2020 r.

Table 41. Average cadastral area of sold residential properties by location and voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w ha in ha			
Polska Poland	0,18	0,15	0,14	0,19
Dolnośląskie	0,17	0,17	0,24	0,17
Kujawsko-pomorskie	0,16	0,18	0,22	0,16
Lubelskie	0,20	0,16	0,15	0,21
Lubuskie	0,17	0,16	0,17	0,17
Łódzkie	0,26	0,15	0,11	0,30
Małopolskie	0,14	0,13	0,11	0,14
Mazowieckie	0,19	0,16	0,14	0,20
Opolskie	0,17	0,14	0,17	0,17
Podkarpackie	0,19	0,15	0,13	0,22
Podlaskie	0,17	0,12	0,10	0,19
Pomorskie	0,19	0,14	0,09	0,19
Śląskie	0,15	0,14	0,13	0,17
Świętokrzyskie	0,22	0,14	–	0,23
Warmińsko–mazurskie	0,21	0,17	0,16	0,22
Wielkopolskie	0,15	0,14	–	0,15
Zachodniopomorskie	0,12	.	–	0,12

Wykres 106. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2020 r.

Chart 106. Average cadastral area of sold residential properties by voivodships in 2020



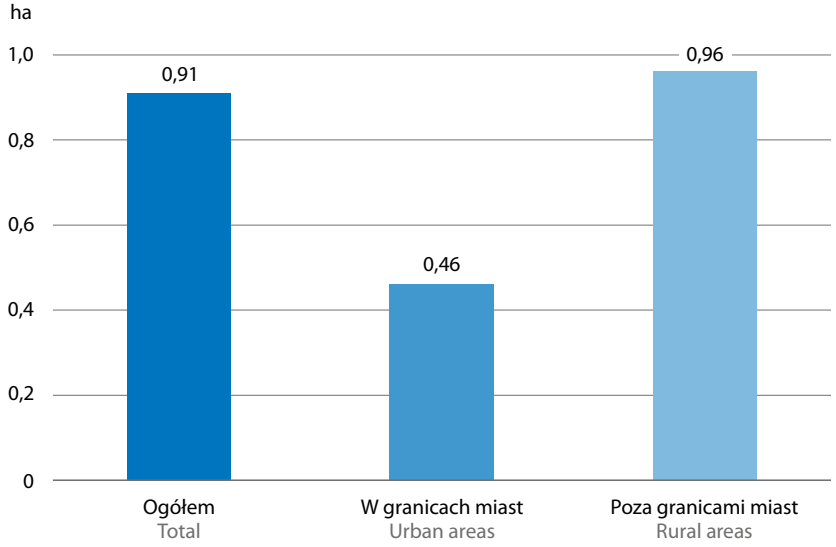
4.2.3. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych

4.2.3. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties

Przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości leśnych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu w 2020 roku wyniosła 0,91 ha dla całej Polski.

Wykres 107. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.

Chart 107. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location in 2020



Dla poszczególnych województw średnia wielkość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych mieściła się w przedziale od 0,53 ha w województwie małopolskim do 1,96 ha w województwie wielkopolskim.

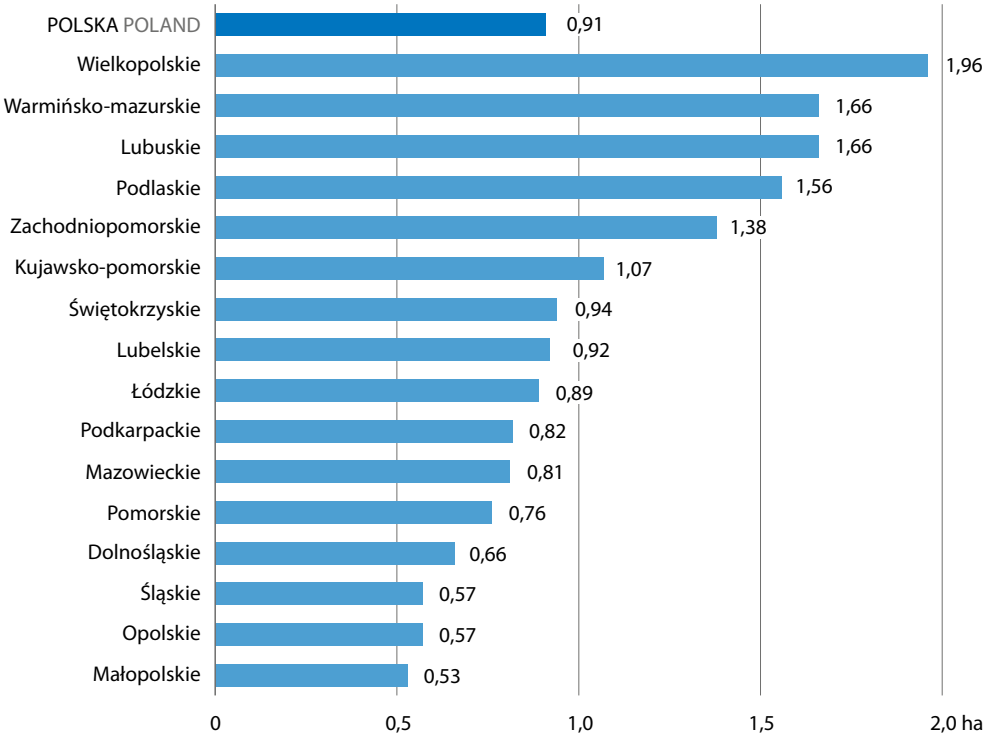
Tablica 42. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r.

Table 42. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location and voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w ha in ha		
Polska Poland	0,91	0,46	0,96
Dolnośląskie	0,66	0,29	0,71
Kujawsko-pomorskie	1,07	0,44	1,19
Lubelskie	0,92	0,60	0,93
Lubuskie	1,66	.	1,84
Łódzkie	0,89	0,30	0,91
Małopolskie	0,53	0,33	0,56
Mazowieckie	0,81	0,41	0,87
Opolskie	0,57	0,25	0,61
Podkarpackie	0,82	0,41	0,84
Podlaskie	1,56	0,89	1,58
Pomorskie	0,76	0,50	0,77
Śląskie	0,57	0,72	0,57
Świętokrzyskie	0,94	0,99	0,93
Warmińsko-mazurskie	1,66	–	1,66
Wielkopolskie	1,96	.	2,01
Zachodniopomorskie	1,38	0,21	2,31

Wykres 108. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.

Chart 108. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2020

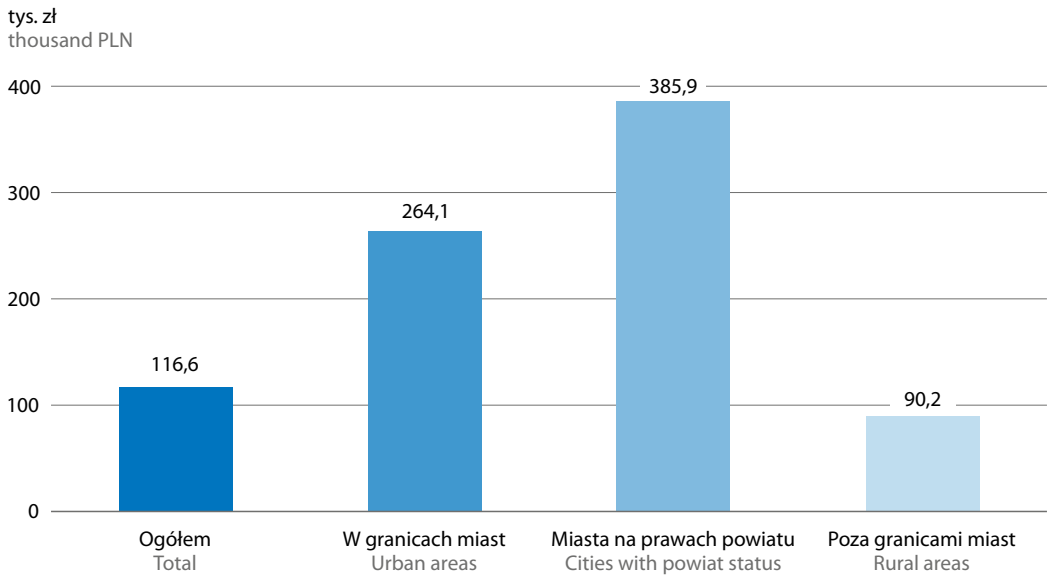


4.3. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych
4.3. Prices of undeveloped land properties

4.3.1. Ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych
4.3.1. Prices of undeveloped agricultural properties

W 2020 roku na zakup nieruchomości rolnych niezabudowanych wydawano średnio 116,6 tys. zł. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedawanych w miastach na prawach powiatu była ponad 4 razy wyższa od średniej ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych położonych na obszarach wiejskich.

Wykres 109. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.
Chart 109. Average price of undeveloped agricultural properties by location in 2020

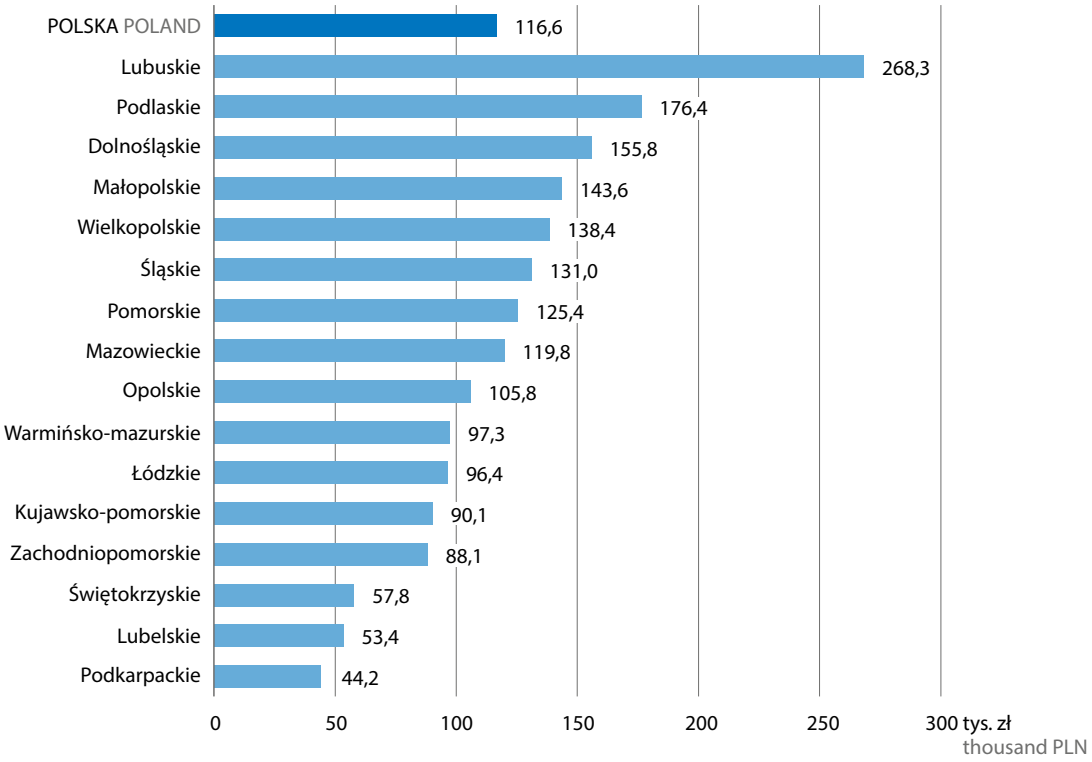


Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wahała się od 39,5 tys. zł w województwie podkarpackim do 152,0 tys. zł w województwie wielkopolskim.

Tablica 43. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r.
Table 43. Average price of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN			
Polska Poland	116,6	264,1	385,9	90,2
Dolnośląskie	155,8	344,3	908,6	119,4
Kujawsko-pomorskie	90,1	98,5	270,1	89,1
Lubelskie	53,4	103,2	166,1	50,3
Lubuskie	268,3	1187,0	114,7	78,8
Łódzkie	96,4	230,8	292,7	60,3
Małopolskie	143,6	360,0	592,9	90,8
Mazowieckie	119,8	350,5	471,8	83,7
Opolskie	105,8	167,8	301,6	88,1
Podkarpackie	44,2	67,8	128,8	40,5
Podlaskie	176,4	157,2	250,3	178,8
Pomorskie	125,4	429,5	798,5	91,1
Śląskie	131,0	174,9	206,5	101,5
Świętokrzyskie	57,8	135,6	274,9	47,1
Warmińsko-mazurskie	97,3	131,8	244,6	95,9
Wielkopolskie	138,4	220,6	452,8	127,7
Zachodniopomorskie	88,1	113,7	283,2	83,5

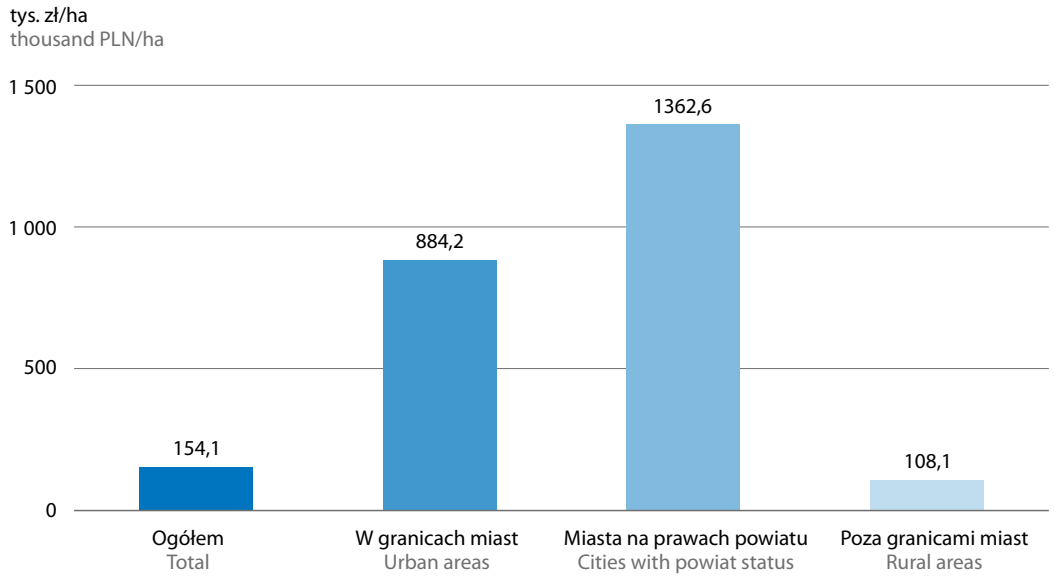
Wykres 110. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.
Chart 110. Average price of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w 2020 roku w Polsce wyniosła 154,1 tys. zł/ha. Ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych zlokalizowanych na terenach miejskich były znacznie wyższe od tych zlokalizowanych poza granicami miast. Szczególnie wysokie ceny odnotowano w miastach na prawach powiatu. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w miastach na prawach powiatu była prawie 9 razy wyższa niż średnia cena tej kategorii nieruchomości dla Polski ogółem.

Wykres 111. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.

Chart 111. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location in 2020



Najwyższe średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie małopolskim (475,8 tys. zł) i śląskim (368,7 tys. zł). Najniższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie lubelskim (50,7 tys. zł) oraz świętokrzyskim (59,6 tys. zł).

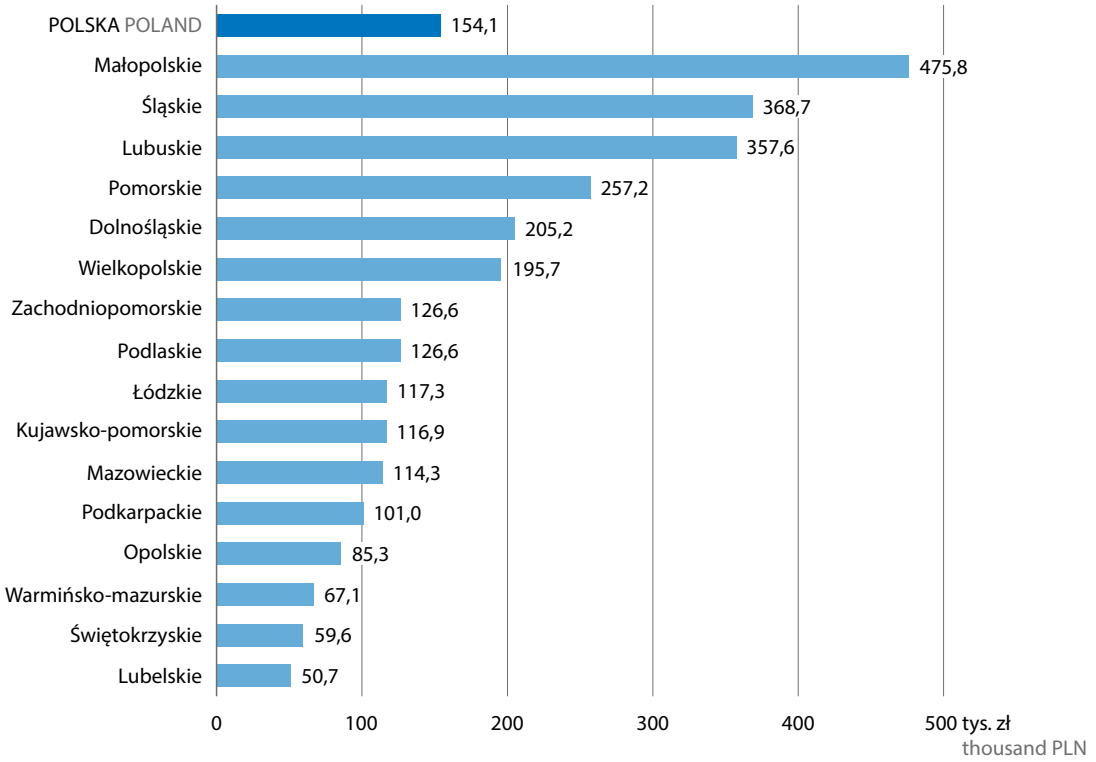
Tablica 44. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r.

Table 44. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł/ha in thousand PLN/ha			
Polska Poland	154,1	884,2	1 362,6	108,1
Dolnośląskie	205,2	757,1	2 802,2	146,0
Kujawsko-pomorskie	116,9	442,3	1 009,9	105,0
Lubelskie	50,7	273,8	552,4	46,0
Lubuskie	357,6	5 105,4	472,3	92,1
Łódzkie	117,3	780,5	1 111,3	62,7
Małopolskie	475,8	1 812,9	2 946,8	277,6
Mazowieckie	114,3	1 161,5	2 119,5	71,8
Opolskie	85,3	426,9	875,0	66,2
Podkarpackie	101,0	280,6	607,5	86,4
Podlaskie	126,6	341,7	1 711,9	117,9
Pomorskie	257,2	1 751,7	2 775,2	178,1
Śląskie	368,7	602,3	698,8	253,7
Świętokrzyskie	59,6	417,0	1 269,2	44,4
Warmińsko-mazurskie	67,1	414,1	654,0	64,0
Wielkopolskie	195,7	610,9	634,7	170,4
Zachodniopomorskie	126,6	462,4	1 413,0	108,3

Wykres 112. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.

Chart 112. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2020



4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę

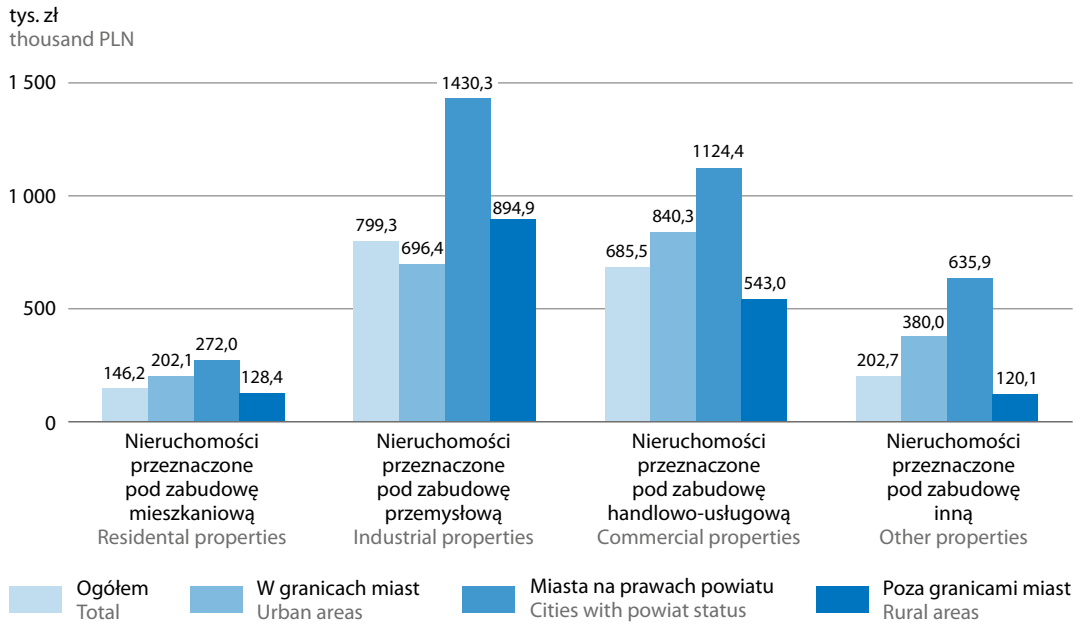
4.3.2. Prices of building properties

Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych w 2020 roku wyniosła 146,2 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 799,3 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 685,5 tys. zł, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 202,7 tys. zł. W większości przypadków nieruchomości przeznaczone pod zabudowę sprzedawane na obszarach miejskich charakteryzowała wyższa średnia cena niż nieruchomości sprzedawane na obszarach wiejskich, na co miały wpływ stosunkowo wysokie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej odnotowane w granicach miast.

Tablica 45. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Table 45. Average price of building properties by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	146,2	202,1	272,0	128,4
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	799,3	696,4	1 430,3	894,9
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	685,5	840,3	1 124,4	543,0
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	202,7	380,0	635,9	120,1

Wykres 113. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.
Chart 113. Average price of building properties by type and location in 2020



Najwyższą średnią cenę nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie mazowieckim (227,5 tys. zł.), a najniższą – w województwie opolskim (82,6 tys. zł).

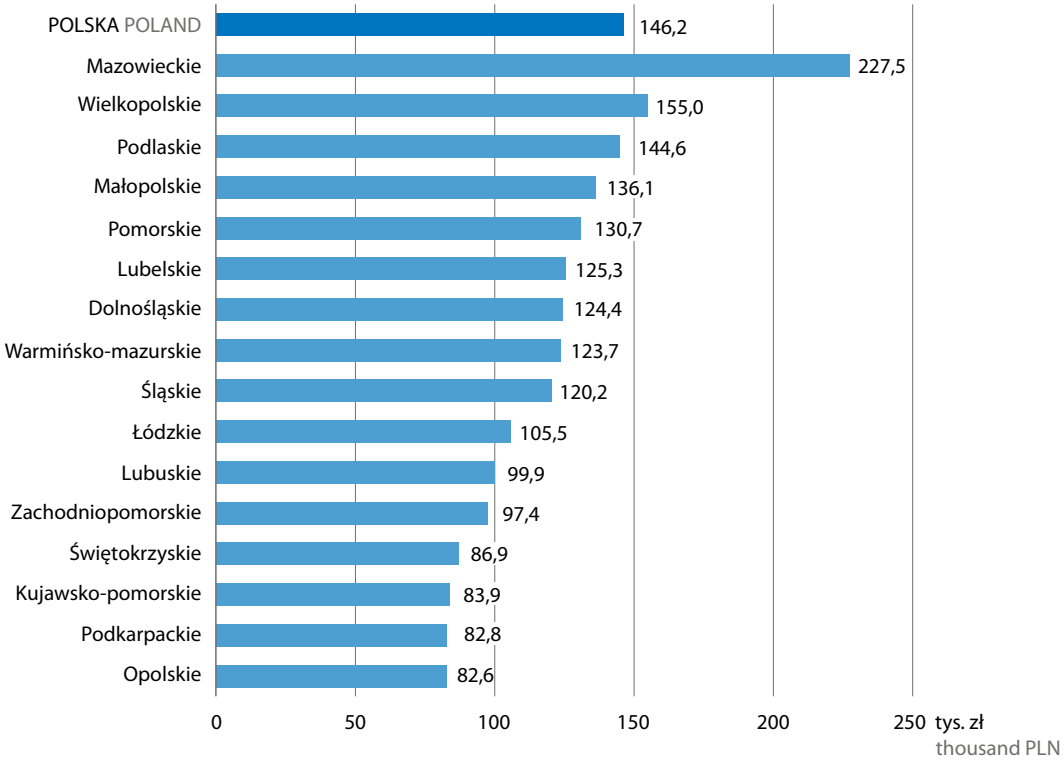
Tablica 46. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2020 r.

Table 46. Average price of residential properties by location and voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN			
Polska Poland	146,2	202,1	272,0	128,4
Dolnośląskie	124,4	161,6	195,9	117,6
Kujawsko-pomorskie	83,9	186,9	374,6	76,5
Lubelskie	125,3	215,9	384,6	86,3
Lubuskie	99,9	148,0	224,6	59,5
Łódzkie	105,5	130,9	121,2	95,0
Małopolskie	136,1	179,6	122,6	127,1
Mazowieckie	227,5	356,2	658,6	200,1
Opolskie	82,6	99,2	254,7	79,5
Podkarpackie	82,8	95,1	108,4	72,6
Podlaskie	144,6	190,4	281,9	121,8
Pomorskie	130,7	355,8	424,5	96,2
Śląskie	120,2	148,1	175,9	91,6
Świętokrzyskie	86,9	108,6	–	82,0
Warmińsko-mazurskie	123,7	217,5	575,1	98,0
Wielkopolskie	155,0	170,3	–	152,5
Zachodniopomorskie	97,4	.	–	97,5

Wykres 114. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2020 r.

Chart 114. Average price of residential properties by voivodships in 2020



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową kształtowała się na poziomie 810,5 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 740,3 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 1 290,1 tys. zł, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 645,0 tys. zł. Znaczny wpływ na ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę miała ich lokalizacja. Ceny za 1 ha nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę zlokalizowanych na terenach miejskich były w większości przypadków wyższe od tych zlokalizowanych poza granicami miast.

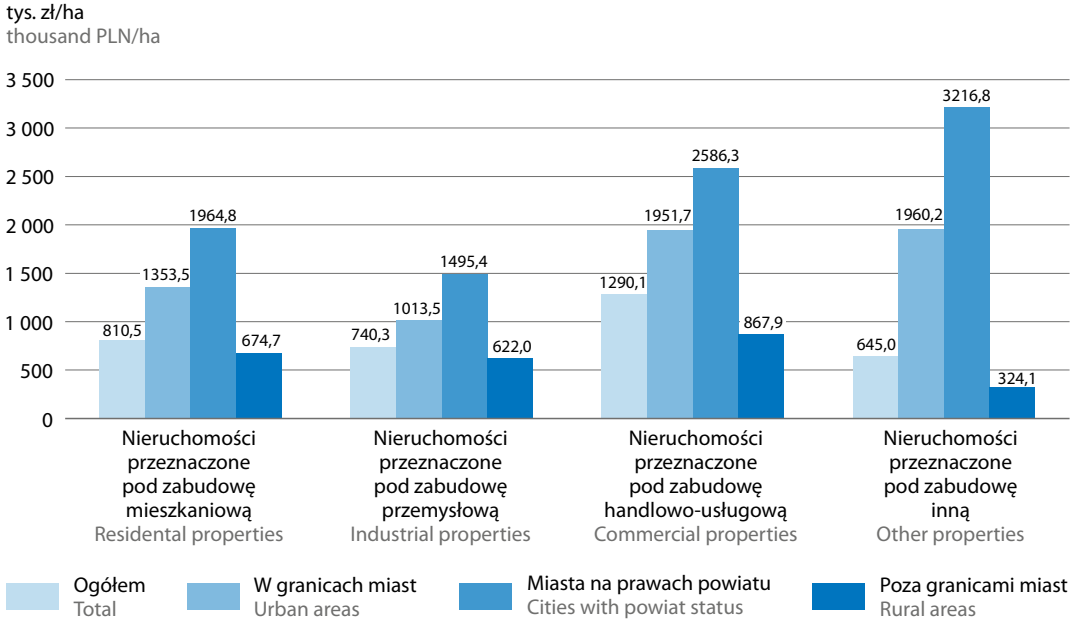
Tablica 47. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.

Table 47. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł/ha in thousand PLN/ha			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	810,5	1 353,5	1 964,8	674,7
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	740,3	1013,5	1 495,4	622,0
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	1 290,1	1 951,7	2 586,3	867,9
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	645,0	1 960,2	3 216,8	324,1

Wykres 115. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2020 r.

Chart 115. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2020



Najwyższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie mazowieckim (1 188,8 tys. zł i była prawie 1,5 razy wyższa od średniej dla Polski ogółem. Najniższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie świętokrzyskim – 399,3 tys. zł.

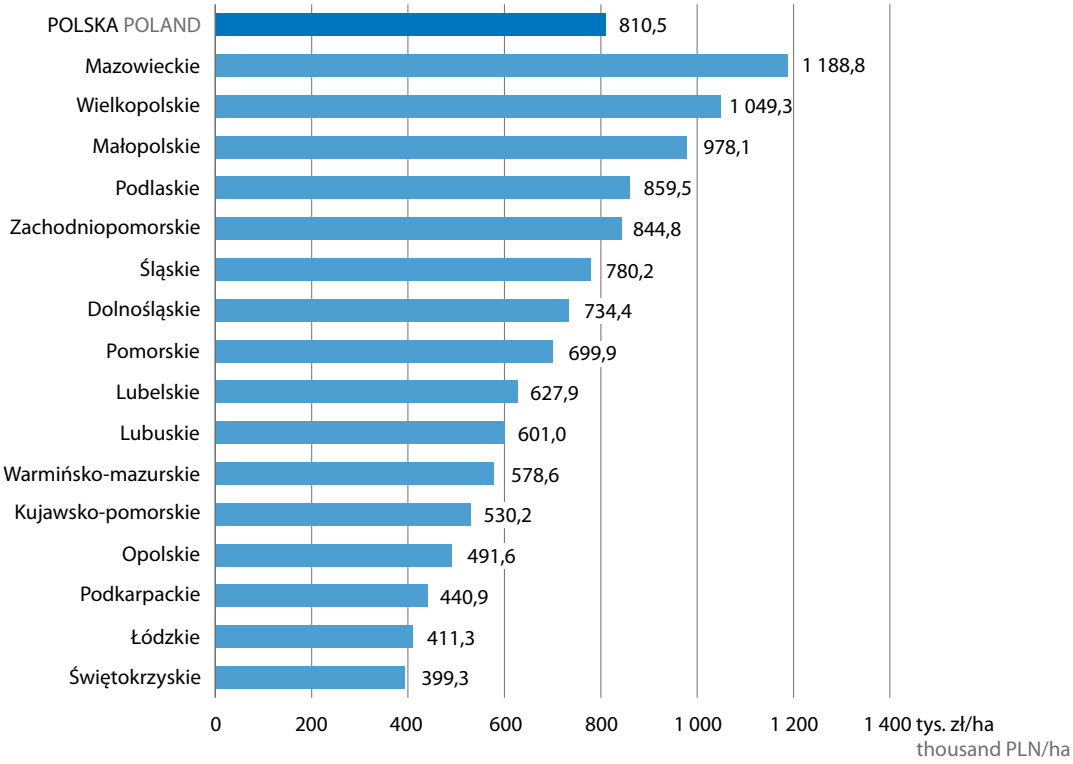
Tablica 48. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2020 r.

Table 48. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł/ha in thousand PLN/ha			
Polska Poland	810,5	1353,5	1 964,8	674,7
Dolnośląskie	734,4	944,9	810,4	695,6
Kujawsko-pomorskie	530,2	1 062,0	1 737,7	487,5
Lubelskie	627,9	1 312,1	2 631,5	402,5
Lubuskie	601,0	927,4	1 311,7	346,2
Łódzkie	411,3	852,1	1 112,1	318,0
Małopolskie	978,1	1 370,1	1 072,8	902,8
Mazowieckie	1 188,8	2 189,1	4 849,0	1 013,3
Opolskie	491,6	717,6	1 484,9	454,5
Podkarpackie	440,9	624,9	817,1	334,1
Podlaskie	859,5	1 600,6	2 726,1	631,6
Pomorskie	699,9	2 514,1	4 746,2	496,8
Śląskie	780,2	1 079,6	1 312,1	534,5
Świętokrzyskie	399,3	759,2	–	350,0
Warmińsko–mazurskie	578,6	1 250,8	3 573,9	436,3
Wielkopolskie	1 049,3	1 195,6	–	1 026,9
Zachodniopomorskie	844,8	.	–	790,0

Wykres 116. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2020 r.

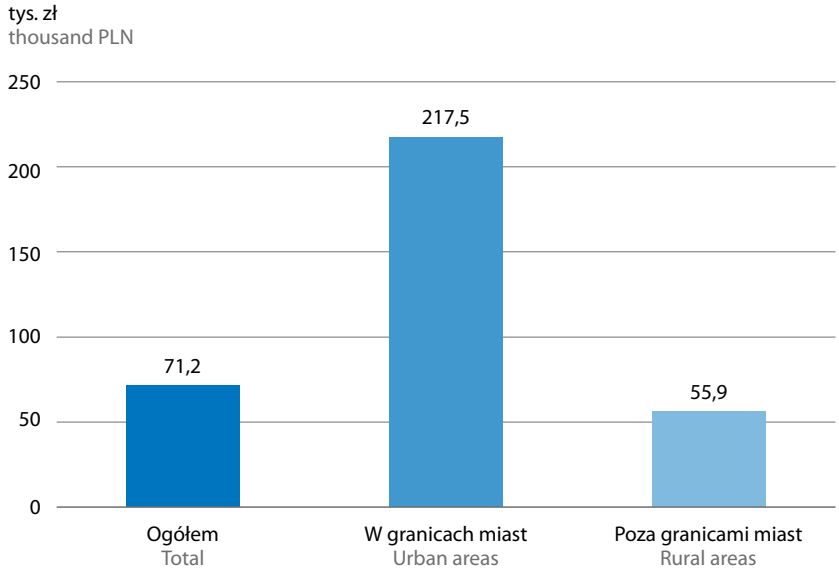
Chart 116. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by voivodships in 2020



4.3.3. Ceny nieruchomości leśnych niezabudowanych
4.3.3. Prices of undeveloped forest properties

Na zakup nieruchomości leśnych niezabudowanych wydawano średnio 71,2 tys. zł.

Wykres 117. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.
Chart 117. Average price of undeveloped forest properties by location in 2020

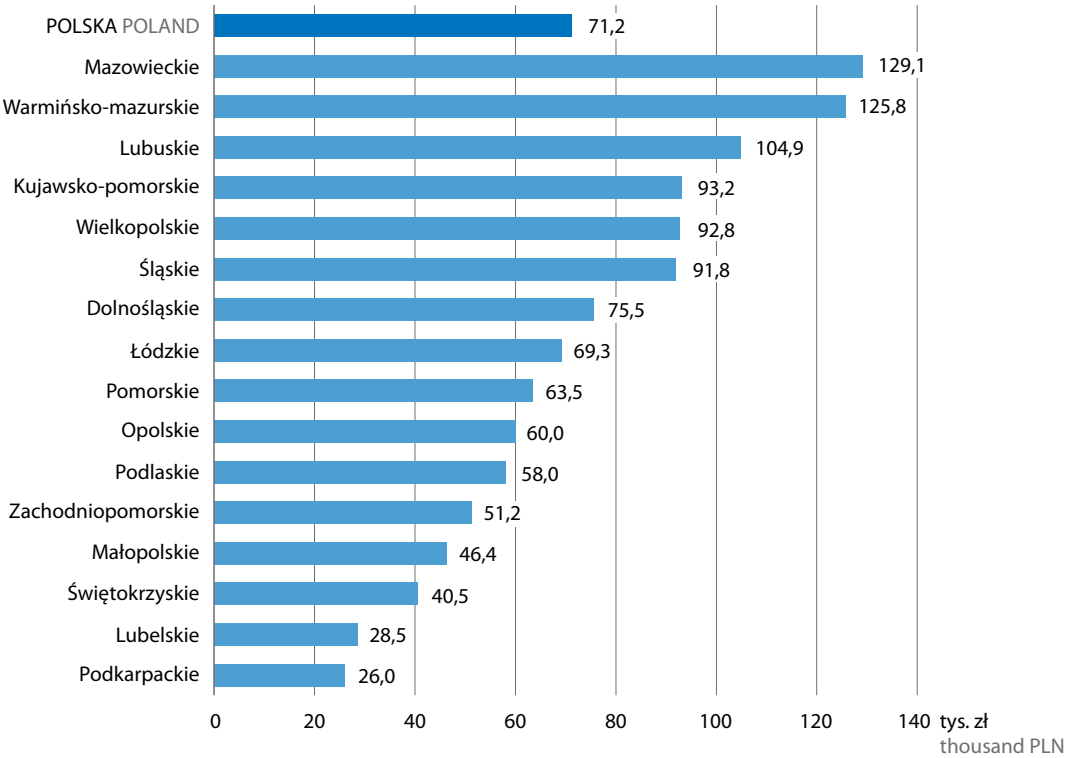


Średnia cena nieruchomości tej kategorii wahała się od 26,0 tys. zł w województwie podkarpackim do 129,1 tys. zł w województwie mazowieckim. Wysoką średnią cenę nieruchomości leśnych niezabudowanych odnotowano również w województwie warmińsko-mazurskim – 125,8 tys. zł.

Tablica 49. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r.
Table 49. Average price of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2020

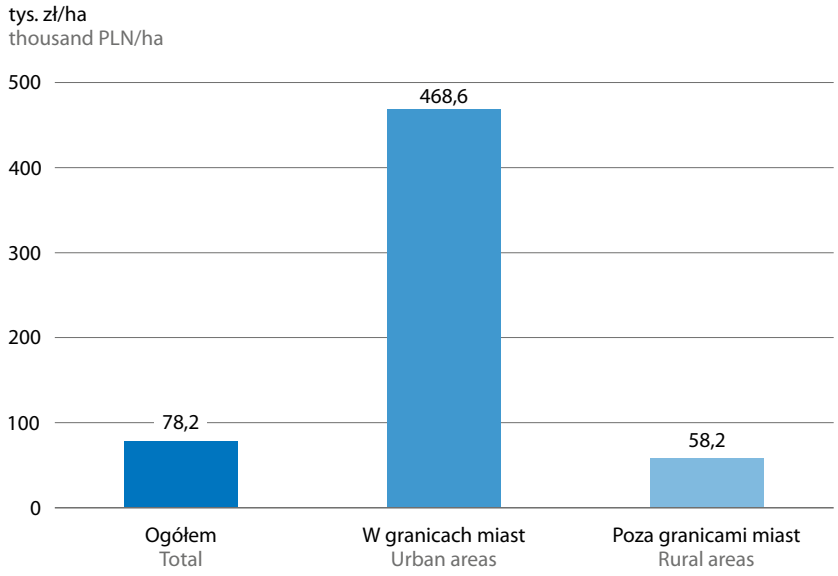
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN		
Polska Poland	71,2	217,5	55,9
Dolnośląskie	75,5	200,0	61,6
Kujawsko-pomorskie	93,2	97,1	93,5
Lubelskie	28,5	23,1	28,7
Lubuskie	104,9	.	111,1
Łódzkie	69,3	99,6	67,9
Małopolskie	46,4	128,3	34,5
Mazowieckie	129,1	582,8	60,0
Opolskie	60,0	12,9	63,0
Podkarpackie	26,0	27,5	25,9
Podlaskie	58,0	31,9	59,0
Pomorskie	63,5	22,6	65,0
Śląskie	91,8	79,8	93,2
Świętokrzyskie	40,5	85,7	34,9
Warmińsko-mazurskie	125,8	–	125,8
Wielkopolskie	92,8	.	92,3
Zachodniopomorskie	51,2	12,6	81,7

Wykres 118. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.
Chart 118. Average price of undeveloped forest properties by voivodships in 2020



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych sprzedanych w 2020 roku w Polsce wyniosła 78,2 tys. zł.

Wykres 119. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2020 r.
Chart 119. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location in 2020



Średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od 31,1 tys. zł w województwie lubelskim do 160,3 tys. zł w województwie śląskim.

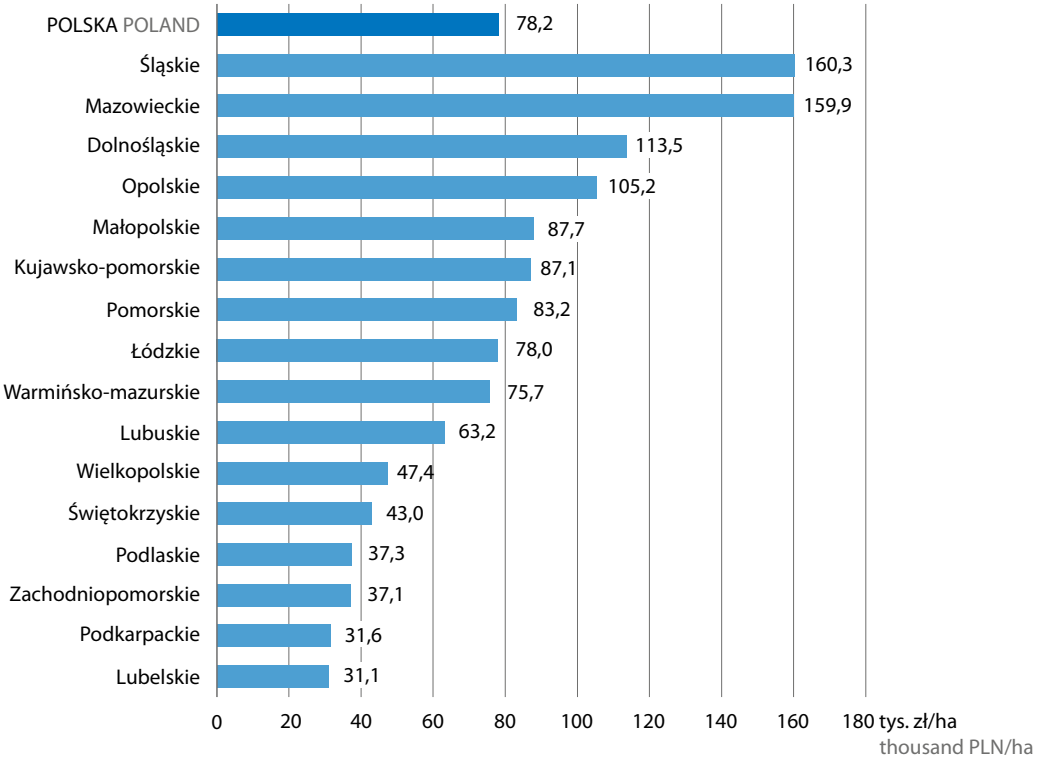
Tablica 50. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2020 r.

Table 50. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2020

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł /ha in thousand PLN/ha		
Polska Poland	78,2	468,6	58,2
Dolnośląskie	113,5	690,7	87,2
Kujawsko-pomorskie	87,1	220,2	78,9
Lubelskie	31,1	38,2	30,9
Lubuskie	63,2	.	60,4
Łódzkie	78,0	333,3	74,3
Małopolskie	87,7	388,3	61,9
Mazowieckie	159,9	1 434,4	69,1
Opolskie	105,2	50,5	102,9
Podkarpackie	31,6	66,5	30,8
Podlaskie	37,3	35,8	37,3
Pomorskie	83,2	45,1	84,1
Śląskie	160,3	111,0	162,9
Świętokrzyskie	43,0	86,3	37,4
Warmińsko-mazurskie	75,7	–	75,7
Wielkopolskie	47,4	.	45,9
Zachodniopomorskie	37,1	61,2	35,4

Wykres 120. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2020 r.

Chart 120. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by voivodships in 2020



Uwagi metodologiczne

Publikacja zawiera dane statystyczne charakteryzujące obrót nieruchomościami w 2019 roku. W szczególności prezentuje informacje o wielkości sprzedaży i cenach nieruchomości w podziale na:

- nieruchomości lokalowe
- nieruchomości gruntowe zabudowane
- nieruchomości gruntowe niezabudowane

Źródło danych

Dane dotyczące wielkości sprzedaży oraz cen nieruchomości zostały opracowane na podstawie informacji pozyskanych z Rejestrów Cen Nieruchomości (RCN) prowadzonych przez starostwa powiatowe i urzędy miast na prawach powiatu (łącznie 380 jednostek) przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych.

Obserwacji podlegają tylko te transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości, które zostały zawarte w trakcie badanego okresu oraz zostały zarejestrowane w Rejestrze Cen Nieruchomości przed datą przekazania wyciągu z rejestru do Głównego Urzędu Statystycznego, tj. w przypadku danych za rok 2020 – w terminie do 23 kwietnia 2021 r. (z wyjątkiem miasta Krakowa – w terminie do 20 sierpnia 2021 r.). W zbiorach danych będących podstawą niniejszego opracowania znajdują się niepełne dane dla miasta Szczecina oraz brakuje danych dla miasta Koszalina.

Dane dotyczące liczby aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości zostały opracowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości na podstawie danych zgromadzonych na formularzu MS-Not24 „Sprawozdanie notariusza z czynności notarialnych".

Podział na rynek pierwotny i wtórny

W przypadku braku odpowiedniej informacji w zbiorach pochodzących z RCN, podział na rynek pierwotny i wtórny został przeprowadzony przyjmując założenie, że sprzedaż na rynku pierwotnym dotyczy transakcji dokonywanych na wolnym rynku, gdzie stroną sprzedającą jest osoba prawna i średnia cena za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu wynosi co najmniej 2 000 zł. Do transakcji na rynku wtórnym zaliczono pozostałe transakcje rynkowe przeprowadzone na wolnym rynku oraz sprzedaż przetargową.

Dane dotyczące poziomów cen nieruchomości

Średnie ceny nieruchomości uzyskiwane są jako iloraz wartości i liczby nieruchomości sprzedanych w danym okresie.

Średnie ceny za 1 m^2 (1 ha) opracowywane są jako iloraz wartości i powierzchni użytkowej (ewidencyjnej) nieruchomości sprzedanych w danym okresie.

Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych wyrażona jest wartością środkową w szeregu uporządkowanym od najniższego do najwyższego poziomu ceny i informuje, że 50% cen zarejestrowanych w danym okresie przyjmuje wartości nie wyższe, a 50% cen – wartości nie niższe od wartości mediany.

Wskaźnik zmian cen dla lokali mieszkalnych

Badanie zmian cen lokali mieszkalnych jest prowadzone przy uwzględnieniu wymagań rozporządzenia Komisji (UE) nr 93/2013 z dnia 1 lutego 2013 r. ustanawiające szczegółowe zasady wykonania rozporządzenia Rady (WE) nr 2494/95 dotyczącego zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych

w odniesieniu do ustanawiania wskaźników cen mieszkań i domów mieszkalnych zajmowanych przez właściciela rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2020/1148 z dnia 31 lipca 2020 r. określającego specyfikacje metodologiczne i techniczne zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/792 w odniesieniu do zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych, a także rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/792 z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych i uchylające rozporządzenie Rady (WE) nr 2494/95. Uwzględniono również wytyczne zawarte w podręczniku Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices, Eurostat, 2017 oraz w podręczniku Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs), Eurostat, 2013.

Wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych obliczane są przy zastosowaniu metody stratyfikacji, która polega na pogrupowaniu transakcji w możliwie homogeniczne warstwy. Przy wyznaczaniu warstw wykorzystuje się kryteria rodzaju rynku (pierwotny/wtórny), lokalizacji i wielkości lokalu mieszkalnego. Dla każdej z wyodrębnionych warstw oblicza się elementarny wskaźnik cen jako iloraz średniej ceny okresu bieżącego do średniej ceny okresu odniesienia (IV kwartał poprzedniego roku). Wskaźniki dla wyższych szczebli agregacji obliczane są według formuły Laspeyres'a przy zastosowaniu systemu wag opracowanego na podstawie wartości lokali mieszkalnych sprzedanych w roku poprzedzającym rok badany. W obliczeniach uwzględnia się ceny mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych nabywanych przez gospodarstwa domowe w ramach transakcji o charakterze rynkowym, tj. sprzedaży na wolnym rynku (z pewnymi wyłączeniami, np. sprzedaży miedzy stronami spokrewnionymi, umów darowizny, umów dożywocia) oraz sprzedaży przetargowej.

Dodatkowe informacje

Liczby względne (wskaźniki, odsetki) obliczono z reguły na podstawie danych bezwzględnych wyrażonych z większą dokładnością niż podano w tablicach.

Ze względu na zaokrąglenia danych, w niektórych przypadkach sumy składników mogą się nieznacznie różnić od podanych wielkości „ogółem".

Przy przeliczaniu liczby transakcji na 10 000 mieszkańców przyjęto liczbę ludności według stanu w dniu 30 czerwca 2021 roku.

Odchylenie standardowe stanowi miarę zróżnicowania badanej cechy i informuje, o ile przeciętnie różnią się poszczególne obserwacje od średniej arytmetycznej.

Współczynnik zmienności jest względną miarą zróżnicowania i stanowi stosunek odchylenia standardowego do poziomu średniej arytmetycznej badanej cechy. Informuje on jaki procent wartości średniej arytmetycznej stanowi odchylenie standardowe.

Methodological notes

This publication provides data characterising the real estate sales in 2020. In particular, it includes information on the sales and prices of the real estate, divided by:

- premises,
- built-up land properties,
- undeveloped land properties.

Data sources

Data concerning the sales and prices of the real estate was compiled on the basis of information obtained from Real Estate Price Registers (RCN), kept by powiat starosta offices and offices of cities with powiat status (380 units) using the data derived from notarial deeds.

Only those purchase/sale transactions of properties are observed, which were concluded during the survey period and were registered in the Real Estate Price Register before the date of data transfer to the Statistics Poland, i.e. by 23 April 2021 (except for city of Krakow – by 20 August 2021) in case of data for the year 2020. The datasets being the basis for this publication contain incomplete data for the city of Szczecin and no data for the city of Koszalin.

Data concerning the number of notary deeds related to real estate sales were compiled by Ministry of Justice on the basis of data gathered on the form MS-Not24 "Report of a notary public on notarial activities".

The breakdown into the primary and secondary markets

In case of lack of appropriate information in datasets from RCN, the breakdown into the primary and secondary market is based on the assumption that sales on the primary market concern trans- actions made on the free market by legal persons and the average price per 1 m^2 of usable floor area is at least PLN 2,000.

Transactions on the secondary market include the rest of market transactions concluded on the free market as well as sales under tender procedure.

Data on price levels of real estate

Average prices of real estate are calculated as a quotient of the value and the number of real estate sold during the given period.

Average prices per 1 m^2 (1 ha) are calculated as a quotient of the value and useful floor area (cadastral area) of real es-tate sold in a given period.

The median of prices per 1 m^2 of residential premises is expressed as a middle number in a list of prices sorted from the lowest to the highest and informs that 50% of prices recorded in a given period are not higher, and 50% of prices – not lower than the median.

Price indices of residential premises

Survey on changes in prices of residential premises is carried out taking into account the requirements of Commission Regulation (EU) No 93/2013 of 1 February 2013 laying down detailed rules for the implementation of Council Regulation (EC) No 2494/95 concerning harmonised indices of consumer prices, as regards establishing owner-occupied housing price indices and Commission Implementing Regulation (EU) 2020/1148 of 31 July 2020 laying down the methodological and technical specifications in accordan-

ce with Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council as regards harmonised indices of consumer prices and the house price index as well as Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council of 11 May 2016 on harmonised indices of consumer prices and the house price index, and repealing Council Regulation (EC) No 2494/95. The guidelines included in the manuals: Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices, Eurostat, 2017 and Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs), Eurostat, 2013 have also been taken into account.

Indices are compiled using stratification method, that consists in dividing transactions into possibly homogeneous groups. Stratification is based on market segment (primary/secondary market), premises location and size. An elementary-level index is computed for each strata as a quotient of the average price in the current period and the average price in the base period (fourth quarter of the previous year). Indices for higher aggregation levels are calculated using a Laspeyres' formula with a weighting system based on the value of residential premises sold in the year preceding the year under survey. Calculations take into account prices of residential premises located in multi-dwelling buildings, purchased by households in market transactions, i.e. free market sales (with some exclusions, e.g. sales between related parties, donation agreements, home reversions) and sales under tender procedure.

Additional information

Relative numbers (indicators, percentages) were usually calculated on the basis of absolute data expressed with higher precision than given in the tables.

Due to data rounding, in some cases the sums of components may slightly differ from the given values "in total".

When converting the number of transactions per 10,000 inhabitants, the population was assumed as of 30 June 2021.

The standard deviation is a measure of the variability of the examined feature and informs how much specific cases differ on average from the arithmetic average.

The coefficient of variation is a relative measure of variability and is the ratio of the standard deviation from the level of the arithmetic mean of the examined feature. It informs what percentage of the arithmetic mean value is the standard deviation.

Aneks
Annex

Tablica 51. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m² lokali mieszkalnych na szczeblu powiatów wg rodzaju rynku w 2020 r.

Table 51. Descriptive characteristics of average prices per 1 m² of residential premises at powiat level by type of market in 2020

Wyszczególnienie Specification	Cena w zł/m² Price in PLN/m²				Współczynnik zmienności w % Variability coefficient in %
	najniższa lowest	najwyższa highest	mediana median	średnia arytmetyczna arithmetic mean	
PIERWOTNY RYNEK PRIMARY MARKET					
Lokale mieszkalne Residential premises	2 251	1 3403	4 326	4 501	30%
do 40 m² to 40 m²					
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	2 016	13 599	4 413	4 798	35%
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²					
od 80,1 m² from 80.1 m²	2 251	12 752	4 435	4 665	31%
RYNEK WTÓRNY SECONDARY MARKET					
Lokale mieszkalne Residential premises	1 742	11 917	3 347	3 614	35%
do 40 m² to 40 m²					
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	840	12 848	3 27	3 789	40%
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²					
od 80,1 m² from 80.1 m²	1 208	1 657	3 515	3 743	35%

Tablica 52. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m² lokali niemieszkalnych na szczeblu powiatów w 2020 r.

Table 52. Descriptive characteristics of average prices per 1 m² of non-residential premises at powiat level in 2020

Wyszczególnienie Specification	Cena za 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości w zł Price per 1 m² of usable floor area of properties in PLN				Współczynnik zmienności w % Variability coefficient in %
	najniższa lowest	najwyższa highest	mediana median	średnia arytmetyczna arithmetic mean	
WOLNY RYNEK FREE MARKET					
Lokale handlowo-usługowe Commercial premises	839	11 686	4 136	4 325	52%
Lokale biurowe Office premises	1 081	10 833	3 964	4 644	57%
Garaże Garages	340	3 106	1 305,5	1 336	37%
SPRZEDAŻ BEZPRZETARGOWA SALE WITHOUT TENDER PROCEDURE					
Lokale handlowo-usługowe Commercial premises	2 357	6 982	2 938	3 703	51%
Lokale biurowe Office premises	852	7 962	2 739	3 606	75%
Garaże Garages	373	2 214	1 013	1 113	48%
SPRZEDAŻ PRZETARGOWA SALE UNDER TENDER PROCEDURE					
Lokale handlowo-usługowe Commercial premises	528	9 554	1846	2 522	84%
Lokale biurowe Office premises	2 979	4 106	3 542,5	3 543	22%
Garaże Garages	865	2 734	1 738	1 751	29%

Tablica 53. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowych zabudowanych na szczeblu powiatów wg rodzaju w 2020 r.

Table 53. Price descriptive characteristics of average prices per 1 m² of cadastral area of undeveloped land properties at powiat level by type in 2020

Wyszczególnienie Specification	Cena za 1 m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości w zł Price per 1 m²of cadastral area of properties in PLN				Współczynnik zmienności w % Variability coefficient in %
	najniższa lowest	najwyższa highest	mediana median	średnia arytmetyczna arithmetic mean	
WOLNY RYNEK FREE MARKET					
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties – total	10,20	3 760,80	101,30	188,21	154%
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	10,70	3 275,90	186,70	264,02	105%
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	1,20	379,00	17,20	35,92	148%
Nieruchomości leśne zabudowane Built-up forest properties	1,00	260,50	14,20	34,15	149%
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	3,70	4 500,30	169,50	247,28	145%
SPRZEDAŻ BEZPRZETARGOWA SALE WITHOUT TENDER PROCEDURE					
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties – total	1,40	3 810,00	86,60	207,60	174%
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	1,20	2 063,70	106,10	231,06	148%
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	1,40	368,50	19,75	40,73	157%
Nieruchomości leśne zabudowane Built-up forest properties	5,70	283,50	38,30	77,80	150%
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	1,60	3 810,00	93,30	225,76	168%
SPRZEDAŻ PRZETARGOWA SALE UNDER TENDER PROCEDURE					
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties – total	1,50	7 272,70	87,10	238,23	256%
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	3,40	7 272,70	117,10	344,73	233%
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	1,50	601,60	16,20	33,21	214%
Nieruchomości leśne zabudowane Built-up forest properties	1,80	39,60	11,50	18,36	103%
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	0,80	2 707,70	114,40	249,84	158%

Tablica 54. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowych niezabudowanych na szczeblu powiat wg rodzaju w 2020 r.

Table 54. Price descriptive characteristics of average prices per 1 m² of cadastral area of undeveloped land properties at powiat level by type in 2020

Wyszczególnienie Specification	Cena za 1 m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości w zł Price per 1 m²of cadastral area of properties in PLN				Współczynnik zmienności w % Variability coefficient in %
	najniższa lowest	najwyższa highest	mediana median	średnia arytmetyczna arithmetic mean	
WOLNY RYNEK FREE MARKET					
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	7,40	848,90	51,15	87,81	129%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	2,70	913,40	77,70	122,80	124%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercil land	3,30	1 238,30	50,95	102,96	143%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	1,50	401,50	50,90	76,23	102%
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	2,40	538,80	9,40	28,39	195%
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	0,80	470,00	5,60	18,26	244%
SPRZEDAŻ BEZPRZETARGOWA SALE WITHOUT TENDER PROCEDURE					
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	6,20	1 983,90	72,70	151,29	171%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	8,50	507,40	175,00	188,58	81%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercil land	1,10	3 006,80	77,80	165,35	212%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	3,20	147,60	74,75	65,51	67%
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	0,90	634,40	12,90	38,81	183%
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	1,20	80,50	7,85	14,19	127%
SPRZEDAŻ PRZETARGOWA SALE UNDER TENDER PROCEDURE					
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	7,20	726,50	68,70	114,29	112%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	28,90	755,60	70,40	151,95	124%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercil land	1,10	4 631,00	70,95	130,93	237%
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	1,60	217,60	47,10	61,98	82%
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	0,80	1 158,80	15,05	45,79	210%
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	0,70	101,40	5,00	16,07	149%