Analizy statystyczne
Statistical analyses

GUS



Obrót nieruchomościami w 2018 r.

Real estate sales in 2018

Warszawa Warsaw 2019

Analizy statystyczne
Statistical analyses



Obrót nieruchomościami w 2018 r.

Real estate sales in 2018

Główny Urząd Statystyczny Statistics Poland

Warszawa Warsaw 2019

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
Renata Rechnio, Dorota Brochwicz-Lewińska, Wioletta Gawlik, Kinga Piotrowska

Skład i opracowanie graficzne
Typesetting and graphics
Marzena Jędrzejewska, Paweł Luty, Beata Lipińska

ISSN 1507-9724

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

Zakład Wydawnictw Statystycznych
00-925 WARSZAWA, AL. NIEPODLEGŁOŚCI 208.
Informacje w sprawach sprzedaży publikacji — tel. (22) 608 32 10, 608 38 10
Zam. 156/2019

Przedmowa

Przekazujemy Państwu kolejne wydanie publikacji „Obrót nieruchomościami". Opracowanie prezentuje wyniki prowadzonego corocznie od 2003 roku badania w zakresie transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości.

Niniejsza publikacja zawiera informacje charakteryzujące obrót nieruchomościami w 2018 roku i obejmuje dane dotyczące 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 zamieszczone w niniejszej publikacji zostały opracowane na podstawie danych pozyskanych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości, prowadzonych przez starostwa powiatowe i urzędy miast na prawach powiatu i w przypadku danych za 2018 rok odzwierciedlają stan rejestrów w dniu 25 kwietnia 2019 r.

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, listopad 2019 r.

Preface

We present another edition of the "Real Estate Sales" publication. The publication presents the results of the survey conducted annually since 2003 on real estate purchase/sale transactions.

This publication contains information characterising real estate sales in 2018 and includes data concerning 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.

From 2015 onwards publication is 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 Registers of Real Estate Prices and Values, which are kept by powiat starosta offices and cities with powiat status and in the case of the data for the year 2018 reflect the status of registers on 25 April 2019.

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, November 2018

Spis treści
Contents

Przedmowa ... 3
Preface ... 4
Spis treści ... 5
Contents ... 6
Spis tablic ... 7
List of tables ... 10
Spis wykresów ... 11
List of charts ... 18
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 ... 38
Chapter 2. Market of premises ... 38
2.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości lokalowych ... 38
2.1. Sales of premises ... 38
2.1.1. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych ... 40
2.1.1. Sales of residential premises ... 40
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym ... 47
Sales of residential premises on the primary market ... 47
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym ... 57
Sales of residential premises on the secondary market ... 57
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 ... 89
Prices of residential premises on the secondary market ... 89
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 ... 100
Chapter 3. Market of built-up land properties ... 100
3.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 100
3.1. Sales of built-up land properties ... 100
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 ... 123
4.1.2. Sales of building properties ... 123
4.1.3. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 133
4.1.3. Sales of undeveloped forest properties ... 133
4.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 139
4.2. Average cadastral area of sold undeveloped land properties ... 139
4.2.1. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 139
4.2.1. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties ... 139
4.2.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 141
4.2.2. Average cadastral area of sold building properties ... 141
4.2.3. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 145
4.2.3. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties ... 145
4.3. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 148
4.3. Prices of undeveloped land properties ... 148
4.3.1. Ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 148
4.3.1. Prices of undeveloped agricultural properties ... 148
4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 153
4.3.2. Prices of building properties ... 153
4.3.3. Ceny nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 159
4.3.3. Prices of undeveloped forest properties ... 159
Uwagi metodologiczne ... 164
Methodological notes ... 166

Spis tablic
List of tables

Tablica 1. Akty notarialne dot. sprzedaży nieruchomości zawarte w 2018 ... 26
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2018 ... 26

Tablica 2. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 28
Table 2. Sales of properties by type and location in 2018 ... 28

Tablica 3. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i formy obrotu w 2018 r. ... 29
Table 3. Sales of properties by type and turnover form in 2018 ... 29

Tablica 4. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg województw w 2018 r. ... 34
Table 4. Sales of properties by voivodships in 2018 ... 34

Tablica 5. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2018 r. ... 39
Table 5. Purchase/sale transactions of premises in 2018 ... 39

Tablica 6. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu i liczby izb w 2018 r. ... 41
Table 6. Sales of residential premises by turnover form and number of rooms in 2018 ... 41

Tablica 7. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku oraz lokalizacji w 2018 r. ... 43
Table 7. Sales of residential premises by type of market and location in 2018 ... 43

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r. ... 48
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2018 48

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 49
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2018 . 49

Tablica 10. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r. ... 57
Table 10. Sales of residential premises on the secondary market by number of rooms and location in 2018 ... 57

Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 58
Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2018 ... 58

Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 66
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2018 ... 66

Tablica 13. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2018 r. ... 68
Table 13. Sales of non-residential premises by turnover form in 2018 ... 68

Tablica 14. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r. ... 75
Table 14. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2018 ... 75

Tablica 15. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r. ... 77
Table 15. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2018 ... 77

Tablica 16. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 79
Table 16. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2018 79

Tablica 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 80
Table 17. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018 ... 80
Tablica 18. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 85
Table 18. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018 ... 85
Tablica 19. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 86
Table 19. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018 ... 86
Tablica 20. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 89
Table 20. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018 ... 89
Tablica 21. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 93
Table 21. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018 ... 93
Tablica 22. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 94
Table 22. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018 ... 94
Tablica 23. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 98
Table 23. Average price of non-residential premises by type and location in 2018 ... 98
Tablica 24. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 99
Table 24. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2018 ... 99
Tablica 25. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 101
Table 25. Sales of built-up land properties by type and location in 2018 ... 101
Tablica 26. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i formy obrotu w 2018 r. ... 104
Table 26. Sales of built-up land properties by type and turnover form in 2018 ... 104
Tablica 27. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r. ... 106
Table 27. Sales of built-up land properties by voivodships in 2018 ... 106
Tablica 28. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 112
Table 28. Average price of built-up land properties by type and location in 2018 ... 112
Tablica 29. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2018 r. 115
Table 29. Sales of undeveloped land properties by type in 2018 ... 115
Tablica 30. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2018 r. ... 118
Table 30. Sales of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2018 ... 118
Tablica 31. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. ... 119
Table 31. Sales of undeveloped agricultural properties by location in 2018 ... 119
Tablica 32. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. ... 121
Table 32. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018 ... 121

Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2018 r. ... **124**
Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2018 ... **124**
Tablica 34. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **126**
Table 34. Sales of building properties by type and location in 2018 ... **126**
Tablica 35. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2018 r. ... **128**
Table 35. Sales of building properties by voivodships in 2018 ... **128**
Tablica 36. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2018 r. ... **133**
Table 36. Sales of undeveloped forest properties by turnover form in 2018 ... **133**
Tablica 37. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. ... **134**
Table 37. Sales of undeveloped forest properties by location in 2018 ... **134**
Tablica 38. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. ... **136**
Table 38. Sales of undeveloped forest properties by voivodships in 2018 ... **136**
Tablica 39. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r. ... **140**
Table 39. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2018 ... **140**
Tablica 40. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **142**
Table 40. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2018 ... **142**
Tablica 41. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2018 r. ... **143**
Table 41. Average cadastral area of sold residential properties by location and voivodships in 2018 . **143**
Tablica 42. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r. ... **146**
Table 42. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location and voivodships in 2018 ... **146**
Tablica 43. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r. ... **149**
Table 43. Average price of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2018 ... **149**
Tablica 44. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r. ... **152**
Table 44. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2018 ... **152**
Tablica 45. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **154**
Table 45. Average price of building properties by type and location in 2018 ... **154**
Tablica 46. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2018 r. ... **155**
Table 46. Average price of residential properties by location and voivodships in 2018 ... **155**
Tablica 47. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **157**
Table 47. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2018 ... **157**

Tablica 48. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2018 r. **158**
Table 48. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2018 ..... **158**
Tablica 49. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r. **160**
Table 49. Average price of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2018 ..... **160**
Tablica 50. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r. **162**
Table 50. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2018 ..... **162**

Spis wykresów
List of charts

Wykres 1. Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2018 r. **27**
Chart 1. Quantity structure of notarial deeds related to real estate sales in 2018 ..... **27**
Wykres 2. Struktura sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2018 r. **29**
Chart 2. Sale structure of properties by type in 2018 ..... **29**
Wykres 3. Struktura sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w 2018 r. **30**
Chart 3. Sale structure of properties by turover form in 2018 ..... **30**
Wykres 4. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003–2018 ..... **31**
Chart 4. Number of purchase/sale transactions of properties in 2003–2018 ..... **31**
Wykres. 5. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003–2018 ..... **31**
Chart 5. Value of purchase/sale transactions of properties in 2003–2018 ..... **31**
Wykres 6. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2003–2018 ..... **32**
Chart 6. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2003–2018 ..... **32**
Wykres 7. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2003–2018 ..... **32**
Chart 7. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2003–2018 ..... **32**
Wykres 8. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. **33**
Chart 8. Number of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2018 ..... **33**
Wykres 9. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. **33**
Chart 9. Value of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2018 ..... **33**
Wykres 10. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2018 r **35**
Chart 10. Number of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2018 ..... **35**
Wykres 11. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2018 r. **35**
Table 11. Value of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2018 ..... **35**
Wykres 12. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r. **36**
Chart 12. Number of purchase/sale transactions of properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018 ..... **36**
Wykres 13. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2018 r. **37**
Chart 13. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2018 ..... **37**
Wykres 14. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2018 r. **37**
Chart 14. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2018 ..... **37**
Wykres 15. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2018 ..... **40**
Chart 15. Number of purchase/sale transactions of premises in 2003–2018 ..... **40**
Wykres 16. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2018 ..... **40**
Chart 16. Value of purchase/sale transactions of premises in 2003–2018 ..... **40**
Wykres 17. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu w 2018 r. **42**
Chart 17. Sale structure of residential premises by turnover form in 2018 ..... **42**

Wykres 18. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2018 r. ... **44**
Chart 18. Number of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2018 ... **44**
Wykres 19. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2018 r. ... **44**
Chart 19. Value of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2018 ... **44**
Wykres 20. Liczba rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2018 r ... **45**
Chart 20. Number of market transactions of residential premises by voivodships in 2018 ... **45**
Wykres 21. Wartość rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2018 r. ... **46**
Chart 21. Value of market transactions of residential premises by voivodships in 2018 ... **46**
Wykres 22. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku i województw w 2018 r. ... **47**
Chart 22. Sale structure of residential premises by type of market and voivodships in 2018 ... **47**
Wykres 23. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb w 2018 r. ... **49**
Chart 23. Sale structure of residential premises on the primary market by number of rooms in 2018. **49**
Wykres 24. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali w 2018 r. ... **50**
Chart 24. Sale structure of residential premises on the primary market by premises area in 2018 ... **50**
Wykres 25. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... **51**
Chart 25. Number of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018 ... **51**
Wykres 26. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... **51**
Chart 26. Value of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018 ... **51**
Wykres 27. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2018 r. ... **52**
Chart 27. Quantity structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2018 ... **52**
Wykres 28. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2018 r. ... **53**
Chart 28. Value structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2018 ... **53**
Wykres 29. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r. ... **54**
Chart 29. Number of residential premises sold on the primary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018 ... **54**
Wykres 30. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb w 2018 r. ... **58**
Chart 30. Sale structure of residential premises on the secondary market by number of rooms in 2018 **58**
Wykres 31. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali w 2018 r. ... **59**
Chart 31. Sale structure of residential premises on the secondary market by premises area in 2018 .. **59**
Wykres 32. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... **60**
Chart 32. Number of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018 ... **60**

Wykres 33. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... **60**
Chart 33. Value of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018 ... **60**
Wykres 34. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2018 r. ... **61**
Chart 34. Quantity structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2018 ... **61**
Wykres 35. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2018 r. ... **62**
Chart 35. Value structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2018 ... **62**
Wykres 36. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r. ... **63**
Chart 36. Number of residential premises sold on the secondary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018 ... **63**
Wykres 37. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w 2018 r. ... **67**
Chart 37. Sale structure of non-residential premises by type in 2018 ... **67**
Wykres 38. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2018 r. ... **68**
Chart 38. Sale structure of non-residential premises by turnover form in 2018 ... **68**
Wykres 39. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **69**
Chart 39. Number of sold non-residential premises by type and location in 2018 ... **69**
Wykres 40. Wartość sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **69**
Chart 40. Value of sold non-residential premises by type and location in 2018 ... **69**
Wykres 41. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2018 r. ... **70**
Chart 41. Number of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2018 ... **70**
Wykres 42. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2018 r. ... **71**
Chart 42. Value of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2018 ... **71**
Wykres 43. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r. ... **72**
Chart 43. Number of sold non-residential premises per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018 ... **72**
Wykres 44. Struktura ilości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2018 r. **73**
Chart 44. Quantity structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2018 ... **73**
Wykres 45. Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2018 r. ... **74**
Chart 45. Value structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2018 ... **74**
Wykres 46. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r. ... **75**
Chart 46. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2018 ... **75**
Wykres 47. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2018 r. ... **76**
Chart 47. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2018 ... **76**
Wykres 48. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r. ... **77**
Chart 48. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2018 ... **77**

Wykres 49. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2018 r. ... 78
Chart 49. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2018 ... 78
Wykres 50. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 79
Chart 50. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2018 ... 79
Wykres 51. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 81
Chart 51. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018 ... 81
Wykres 52. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2018 r. ... 82
Chart 52. Average price of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2018 . 82
Wykres 53. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg lokalizacji w 2018 r. ... 83
Chart 53. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by location in 2018 ... 83
Wykres 54. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2018 r. ... 84
Chart 54. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2018 ... 84
Wykres 55. Średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 85
Chart 55. Average price per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018 ... 85
Wykres 56. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 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 2018 ... 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 2018 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 2018 ... 87
Wykres 58. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... 90
Chart 58. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018 ... 91
Wykres 59. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2018 r. ... 91
Chart 59. Average price of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2018 ... 91
Wykres 60. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg lokalizacji w 2018 r. ... 91
Chart 60. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by location in 2018 ... 92
Wykres 61. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2018 r. ... 92
Chart 61. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2018 ... 92

Wykres 62. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... **92**
Chart 62. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018 ... **92**
Wykres 63. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. ... **94**
Chart 63. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018 ... **94**
Wykres 64. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2018 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 2018 ... **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 2018 r. ... **98**
Chart 66. Average price of non-residential premises by type and location in 2018 ... **98**
Wykres 67. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **99**
Chart 67. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2018 ... **99**
Wykres 68. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w 2018 r. ... **102**
Chart 68. Sale structure of built-up land properties by type in 2018 ... **102**
Wykres 69. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2003–2018 ... **102**
Chart 69. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2003–2018 ... **102**
Wykres 70. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2003–2018 ... **103**
Chart 70. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2003–2018 ... **103**
Wykres 71. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg formy obrotu w 2018 r. ... **104**
Chart 71. Sale structure of built-up land properties by turnover form in 2018 ... **104**
Wykres 72. Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **105**
Chart 72. Number of sold built-up land properties by type and location in 2018 ... **105**
Wykres 73. Wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **105**
Chart 73. Value of sold built-up land properties by type and location in 2018 ... **105**
Wykres 74. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r. ... **107**
Chart 74. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2018 **107**
Wykres 75. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r. ... **108**
Chart 75. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2018 ... **108**
Wykres 76. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r. ... **109**
Chart 76. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018 ... **109**
Wykres 77. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r. ... **110**
Chart 77. Quantity structure of sold built-up land properties by voivodships in 2018 ... **110**

Wykres 78. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r. ... 111
Chart 78. Value structure of sold built-up land properties by voivodships in 2018 ... 111
Wykres 79. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 112
Chart 79. Average price of built-up land properties by type and location in 2018 ... 112
Wykres 80. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wg województw w 2018 r. ... 113
Chart 80. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2018 ... 113
Wykres 81. Średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych wg województw w 2018 r. ... 114
Chart 81. Average price of built-up agricultural properties by voivodships in 2018 ... 114
Wykres 82. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2018 r. ... 116
Chart 82. Sale structure of undeveloped land properties by type in 2018 ... 116
Wykres 83. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2003–2018 ... 116
Chart 83. Number of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2003–2018 ... 116
Wykres 84. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2003–2018 ... 117
Chart 84. Value of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2003–2018 ... 117
Wykres 85. Struktura sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2018 r. ... 118
Chart 85. Sale structure of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2018 ... 118
Wykres 86. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. ... 119
Chart 86. Number of sold undeveloped agricultural properties by location in 2018 ... 119
Wykres 87. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. 120
Chart 87. Value of sold undeveloped agricultural properties by location in 2018 ... 120
Wykres 88. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. ... 122
Chart 88. Number of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018 ... 122
Wykres 89. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. ... 123
Chart 89. Value of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018 ... 123
Wykres 90. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju w 2018 r. ... 124
Chart 90. Sale structure of building properties by type in 2018 ... 124
Wykres 91. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg formy obrotu w 2018 r. ... 125
Chart 91. Sale structure of building properties by turnover form in 2018 ... 125
Wykres 92. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 127
Chart 92. Number of sold building properties by type and location in 2018 ... 127
Wykres 93. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... 127
Chart 93. Value of sold building properties by type and location in 2018 ... 127
Wykres 94. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2018 r. ... 129
Chart 94. Number of sold building properties by voivodships in 2018 ... 129

Wykres 95. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2018 r. ... **130**
Chart 95. Value of sold building properties by voivodships in 2018 ... **130**
Wykres 96. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2018 r. ... **131**
Chart 96. Quantity structure of sold building properties by type and voivodships in 2018 ... **131**
Wykres 97. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2018 r. ... **132**
Chart 97. Value structure of sold building properties by type and voivodships in 2018 ... **132**
Wykres 98. Struktura sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2018 r. ... **133**
Chart 98. Sale structure of undeveloped forest properties by turnover form in 2018 ... **133**
Wykres 99. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. ... **134**
Chart 99. Number of sold undeveloped forest properties by location in 2018 ... **134**
Wykres 100. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. ... **135**
Chart 100. Value of sold undeveloped forest properties by location in 2018 ... **135**
Wykres 101. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. ... **137**
Chart 101. Number of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2018 ... **137**
Wykres 102. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. ... **138**
Chart 102. Value of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2018 ... **138**
Wykres 103. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. ... **139**
Chart 103. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location in 2018 ... **139**
Wykres 104. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. ... **141**
Chart 104. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018 ... **141**
Wykres 105. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. ... **142**
Chart 105. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2018 ... **142**
Wykres 106. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2018 r. ... **144**
Chart 106. Average cadastral area of sold residential properties by voivodships in 2018 ... **144**
Wykres 107. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. ... **145**
Chart 107. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location in 2018 ... **145**
Wykres 108. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. ... **147**
Chart 108. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2018 ... **147**
Wykres 109. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. ... **148**
Chart 109. Average price of undeveloped agricultural properties by location in 2018 ... **148**

Wykres 110. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. **150**
Chart 110 Average price of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018 ..... **150**
Wykres 111. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. **151**
Chart 111. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location in 2018 ..... **151**
Wykres 112. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. **153**
Chart 112. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018 ..... **153**
Wykres 113. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. **154**
Chart 113. Average price of building properties by type and location in 2018 ..... **154**
Wykres 114. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2018 r. **156**
Chart 114. Average price of residential properties by voivodships in 2018 ..... **156**
Wykres 115. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. **157**
Chart 115. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2018 ..... **157**
Wykres 116. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2018 r. **159**
Chart 116. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by voivodships in 2018 **159**
Wykres 117. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. **159**
Chart 117. Average price of undeveloped forest properties by location in 2018 ..... **159**
Wykres 118. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. **161**
Chart 118. Average price of undeveloped forest properties by voivodships in 2018 ..... **161**
Wykres 119. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r. **161**
Chart 119. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location in 2018 ..... **161**
Wykres 120. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r. **163**
Chart 120. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by voivodships in 2018 ..... **163**

Spis map
List of maps

Mapa 1. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2018 r. **55**
Map 1. Number of residential premises sold on the primary market by powiats in 2018 ..... **55**
Mapa 2. Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2018r. **56**
Map 2. Value of residential premises sold on the primary market by powiats in 2018 (in thousand PLN) **56**
Mapa 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2018 r. **64**
Map 3. Number of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2018 ..... **64**
Mapa 4. Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2018 r. **65**
Map 4. Value of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2018 (in thousand PLN) **65**
Mapa 5. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2018 r. **88**
Map 5. Median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by powiats in 2018 **88**
Mapa 6. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2018 r. **96**
Map 6. Median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2018 ..... **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 data not available or not reliable
Znak	#	dane nie mogą być opublikowane ze względu na konieczność zachowania tajemnicy statystycznej w rozumieniu ustawy o statystyce publicznej 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
cd. cont.	ciąg dalszy continued
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

Synteza

Wielkość sprzedaży nieruchomości

Transakcje odnotowane w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) w 2018 roku, będące podstawą niniejszego opracowania stanowią 89,6% liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości w 2018 roku.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2018 roku była o 11,2% wyższa w stosunku do roku 2017. Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem wzrosła o 18,5% w stosunku do roku 2017. Liczba nieruchomości lokalowych sprzedanych w 2018 roku wzrosła o 12,4%, a ich wartość o 18,8% w stosunku do 2017 roku. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych odnotowano wzrost liczby transakcji o 12,1%, a ich wartości o 17,3% w stosunku do 2017 roku. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w 2018 roku wzrosła o 9,0% natomiast wartość transakcji o 19,3% w stosunku do 2017 roku.

W 2018 roku większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich. W miastach zawarto 62,2% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 76,9% obrotów nieruchomościami.

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

Większość transakcji zarejestrowanych w RCiWN dotyczyła nieruchomości lokalowych, których liczba stanowiła 48,9%, a wartość 49,2% wszystkich transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiły 34,1% liczby i 21,7% wartości zarejestrowanych transakcji. Nieruchomości gruntowe zabudowane stanowiły 17,0% liczby i 29,1% zarejestrowanych transakcji.

W 2018 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (60,1% liczby i 53,4% 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 7,9% liczby, 7,2% wartości i 9,0% powierzchni użytkowej sprzedanych nieruchomości lokalowych.

W 2018 roku, w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi dominująca rolę odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły 66,6% w ujęciu ilościowym i 51,5% w ujęciu wartościowym. Transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 12,9% i 4,6%. Nieruchomości zabudowane pozostałe stanowiły 20,5% liczby i 43,9% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych.

W obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi największy udział pod względem ilościowym stanowiły nieruchomości rolne niezabudowane (60,8% liczby i 44,3% wartości transakcji). Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę stanowiły 38,0% liczby i 55,3% wartości, a transakcje nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi stanowiły 1,2% liczby i 0,4% wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2018 roku na rynku pierwotnym wyniosła 55,9 m^2, a lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym – 53,0 m^2.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych sprzedanych w 2018 roku wyniosła 101,4 m^2, lokali biurowych – 171,4 m^2, lokali produkcyjnych – 872,7 m^2, a garaży – 36,7 m^2.

Średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu w 2018 roku, wyniosła ok. 0,83 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 0,19 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1,45 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 0,60 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 0,31 ha, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 0,95 ha.

Ceny nieruchomości

W 2018 roku ceny lokali mieszkalnych były o 6,5% wyższe niż przed rokiem (w 2017 roku – o 3,8%). Wzrost cen wystąpił zarówno na rynku pierwotnym, jaki i na rynku wtórnym (odpowiednio o 5,5% i 7,6%).

W 2018 roku na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 311,9 tys. zł, a na rynku wtórnym – 237,0 tys. zł. Średnia cena za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 5 581 zł, a na rynku wtórnym – 4 468 zł. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wyniosła 5 182 zł, a na rynku wtórnym – 3 807 zł.

Średnia cena pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 692,6 tys. zł, lokalu biurowego – 921,7 tys. zł, lokalu produkcyjnego – 1 448,4 tys. zł, a garażu – 31,9 tys. zł. Średnia cena za 1 m^2 lokali handlowo-usługowych wyniosła 6 830 zł, lokali biurowych – 5 376 zł, lokali produkcyjnych – 1 660 zł, a garaży – 869 zł.

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 316,9 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 148,0 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 878,5 tys. zł.

Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła 103,9 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 127,8 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 562,8 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 621,7 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 229,9 tys. zł, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 46,4 tys. zł. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w 2018 roku w Polsce wyniosła ok. 125,5 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 669,3 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 386,9 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 1 040,7 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 733,6 tys. zł, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 48,9 tys. zł.

Executive summary

Real estate sales

The transactions recorded in the Registers of Real Estates Prices and Values in 2018 and being the basis for this study constitute 89.6% of the number of notarial deeds related to real estate sales and recorded by the Ministry of Justice in 2018.

The number of real estate purchase/sale transactions recorded in 2018 was by 11.2% higher than in 2017. The value of concluded transactions increased by 18.5% as compared to 2017. The number of premises sold in 2018 increased by 12.4% and their value was by 18.8% higher than in 2017. Increase by 12.1% in the number of transactions was recorded in the case of built-up land properties and their value increased by 17.3% as compared to 2017. In 2018 the number of undeveloped land properties purchase/sale transactions increased by 9.0% and their value was by 19.3% higher than in 2017.

In 2018 the majority of real estate purchase/sale transactions took place in urban areas. 62.2% of the total number of transactions were concluded in cities, the value of which constituted 76.9% of the real estate sales.

The highest number of purchase/sale transactions of properties took place in the mazowieckie and dolnośląskie voivodships. The lowest real estate sales, in terms of quantity and value, was recorded in the swiętokrzyskie and opolskie voivodships.

The majority of transactions recorded in the Registers of Real Estates Prices and Values were related to premises, which constituted 48.9% of the number and 49.2% 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, 34.1% and 21.7% of all registered real estate transactions. Built-up land properties constituted 17.0% of the number and 29.1% of the value of the registered transactions.

In 2018, the sales on the secondary market prevailed on the polish market of residential premises (60.1% of the number and 53.4% 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 7.9% of the number, 7.2% of the value and 9.0% of the usable floor area of sold premises.

In 2018, the properties built-up with residential buildings played a dominant role in the built-up land properties sales and constituted 66.6% in terms of quantity and 51.5% in terms of value. The transactions of the built-up agricultural properties constituted 12.9% in terms of quantity and 4.6% in terms of value. Other built-up properties constituted 20.5% of the number and 43.9% 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 – 60.8%, which at the same time constituted 44.3% in the structure of value. The transactions of building properties constituted 38.0% of the number and 55.3% of the value of all sold undeveloped land properties. Transactions of forest undeveloped properties constitutes 1.2% in terms of quantity and 0.4% 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 2018 amounted to 55.9 m^2 and on the secondary market to 53.0 m^2.

The average usable floor area of commercial premises sold in 2018 amounted to 101.4 m^2, of office premises – 171.4 m^2, of production premises – 872.7 m^2 and of garages – 36.7 m^2.

The average cadastral area of undeveloped agricultural properties being the subject of sales in 2018 amounted to about 0.83 ha, of residential properties – 0.19 ha, of industrial properties – 1.45 ha, of commercial properties – 0.60 ha, of other building properties – 0.31 ha and of forest undeveloped properties – 0.95 ha.

Property prices

In 2018 the prices of residential premise were by 6.5% higher than the year before (in 2017 – by 3.8%). The growth in prices occurred both on the primary market and on the secondary market (by 5.5% and 7.6% respectively).

In 2018 the average price of premises purchased on the primary market was PLN 311.9 thousand and on the secondary market – PLN 237.0 thousand. The average price per 1 m^2 of usable floor area of residential premise sold on the primary market amounted to PLN 5,581 and on the secondary market – PLN 4,468. The median of prices per 1 m^2 of a residential premise sold on the primary market amounted to PLN 5,182 and on the secondary market – PLN 3,807.

Average price of a single commercial premise amounted to PLN 692.6 thousand, of an office premise – PLN 921.7 thousand, of a production premise – PLN 1,448.4 thousand and of a garage – PLN 31.9 thousand. The average price per 1 m^2 of commercial premises amounted to PLN 6,830, of office premises – PLN 5,376, of production premises – PLN 1,660, and of garages – PLN 869.

Average price of properties built-up with residential buildings amounted to PLN 316.9 thousand, of built-up agricultural land – PLN 148.0 thousand and of other built-up properties – PLN 878.5 thousand.

Average price of agricultural undeveloped properties amounted to PLN 103.9 thousand, of residential properties – PLN 127.8 thousand, of industrial properties – PLN 562.8 thousand, of commercial properties – PLN 621.7 thousand, of other building properties – PLN 229.9 thousand and of forest undeveloped properties – PLN 46.4 thousand. Average price per 1 ha of cadastral area of agricultural undeveloped properties sold in 2018 in Poland amounted to about PLN 125.5 thousand, of residential properties – PLN 669.3 thousand, of industrial properties – PLN 386.9 thousand, of commercial properties – PLN 1,040.7 thousand, of other building properties – PLN 733.6 thousand and of forest undeveloped properties – PLN 48.9 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.

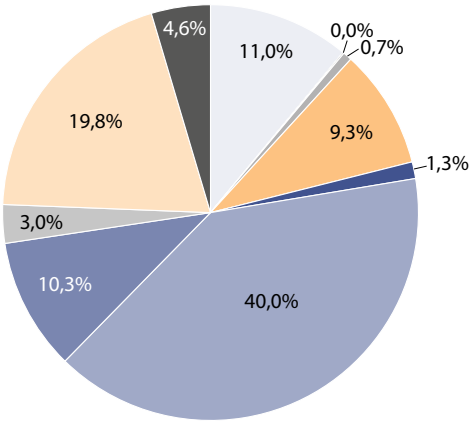
Według sprawozdawczości notarialnej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości na formularzu MS-Not24 w 2018 roku podpisano 525,1 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, o 7,6% więcej niż rok wcześniej. W porównaniu z 2017 rokiem największy wzrost liczby aktów notarialnych wystąpił w przypadku sprzedaży działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi (o 12,5%), sprzedaży lokali (o 9,7%), sprzedaży działek niezabudowanych (o 9,7%) oraz nieruchomości innych (o 6,8%). Największy spadek odnotowano natomiast w przypadku aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub JST (o 9,9%) oraz oddanie przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą budynku (o 8,4%).

W strukturze aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości w 2018 roku przeważała sprzedaż lokali, która stanowiła 40,0%. Ponadto duży udział stanowiła również sprzedaż działek niezabudowanych (19,8%), sprzedaż nieruchomości rolnych (11,0%), sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym (10,3%) oraz sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (9,3%).

Tablica 1. Akty notarialne dot. sprzedaży nieruchomości zawarte w 2018
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2018

Wyszczególnienie Specification	2018	2017=100
Ogółem Total	525 082	107,6
Sprzedaż lokali Sales of premises	209 997	109,7
Sprzedaż działek niezabudowanych Sales of land properties	103 737	109,7
Sprzedaż nieruchomości rolnych Sales of agricultural land	57 780	100,5
Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym Sales of properties built-up with residential buildings	53 871	112,5
Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sales of cooperative ownership right to premises	48 918	103,6
Sprzedaż nieruchomości innych Sales of other properties	24 153	106,8
Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu Sales of other built-up properties	15 853	102,9
Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Sales of perpetual usufruct right	6 573	95,4
Sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub JST Sales of properties to the State Treasury or local self-government bodies	3 829	90,1
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	371	91,6

Wykres 1. Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2018 r.
Chart 1. Quantity structure of notarial deeds related to real estate sales in 2018



- Sprzedaż nieruchomości rolnych
  Sales of agricultural land
- 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
- Sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego
  Sales of properties to the State Treasury or local self-government bodies
- Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
  Sales of cooperative ownership right to premises
- Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego
  Sales of perpetual usufruct rights
- Sprzedaż lokali
  Sales of premises
- Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym
  Sales of properties built up with residential buildings
- Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu
  Sales of other built-up properties
- Sprzedaż działek niezabudowanych
  Sales of land properties
- Sprzedaż nieruchomości innych
  Sales of other properties

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

REJESTR CEN I WARTOŚCI 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 i Wartości Nieruchomości w 2018 roku zawarto 470,2 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości przy wartości obrotów na poziomie 121,1 mld zł. Transakcje odnotowane w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości w 2018 roku, będące podstawą niniejszego opracowania stanowią 89,6% liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

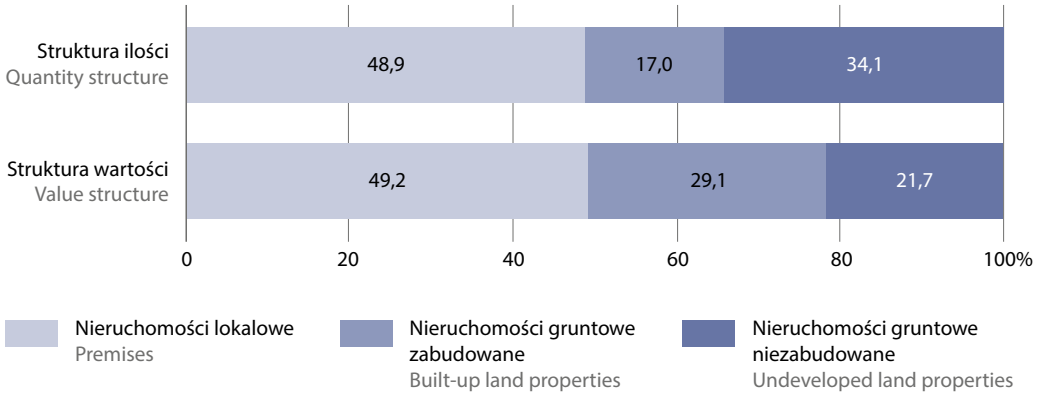
Większość transakcji zarejestrowanych w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości (48,9%) dotyczyła nieruchomości lokalowych, 34,1% – nieruchomości gruntowych niezabudowanych, a 17,0% – nieruchomości gruntowych zabudowanych. Największą wartość transakcji odnotowano w segmencie nieruchomości lokalowych, które stanowiły 49,2% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ukształtował się na poziomie 29,1%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 21,7%.

Tablica 2. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Table 2. Sales of properties by type and location in 2018

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	470214	292228	185892	177605
Nieruchomości lokalowe Premises	229776	209882	147045	19894
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	79947	42209	22470	37486
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	160491	40137	16377	120225
	wartość w tys. zł value in thousand PLN			
Ogółem Total	121135878	93061392	70659212	28004038
Nieruchomości lokalowe Premises	59564427	55487629	44373179	4076798
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	35211925	23981493	16700976	11182672
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	26359525	13592270	9585057	12744567

[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 i Wartości Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

Wykres 2. Struktura sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2018 r.
Chart 2. Sale structure of properties by type in 2018



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 2018 roku dominującą formą obrotu, zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 93,9% i 96,4% wszystkich transakcji.

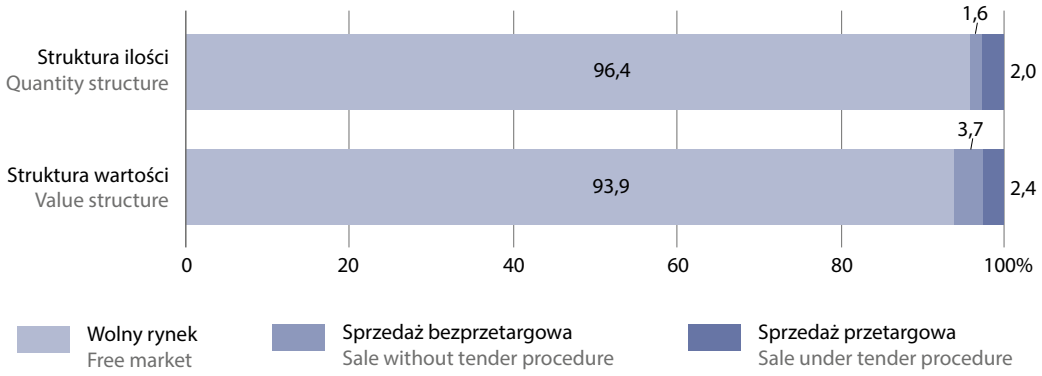
Tablica 3. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i formy obrotu w 2018 r.
Table 3. Sales of properties by type and turnover form in 2018

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	470214	441644	17425	11145
Nieruchomości lokalowe Premises	229776	216570	11233	1973
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	79947	76558	2067	1322
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	160491	148516	4125	7850

Tablica 3. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i formy obrotu w 2018 r. (dok.)
Table 3. Sales of properties by type and turnover form in 2018 (cont.)

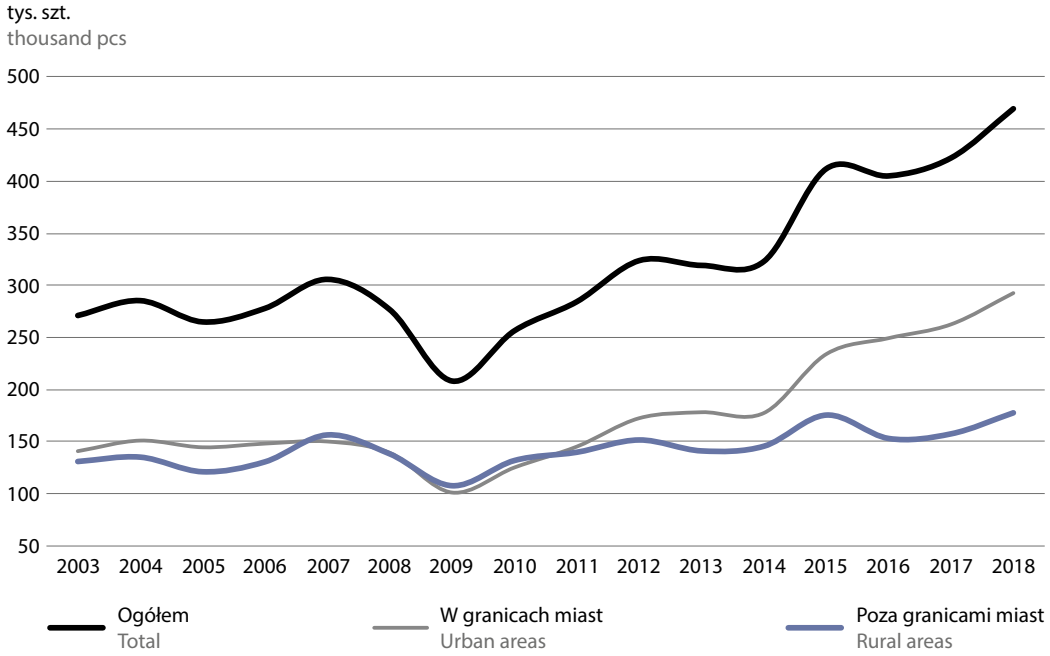
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
	wartość w tys. zł value in thousand PLN			
Ogółem Total	121135878	116703879	1956901	2475098
Nieruchomości lokalowe Premises	59564427	58302694	1001951	259782
Nieruchomości gruntowe zabudowane Built-up land properties	35211925	34054758	509262	647905
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	26359525	24346427	445688	1567411

Wykres 3. Struktura sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w 2018 r.
Chart 3. Sale structure of properties by turover form in 2018

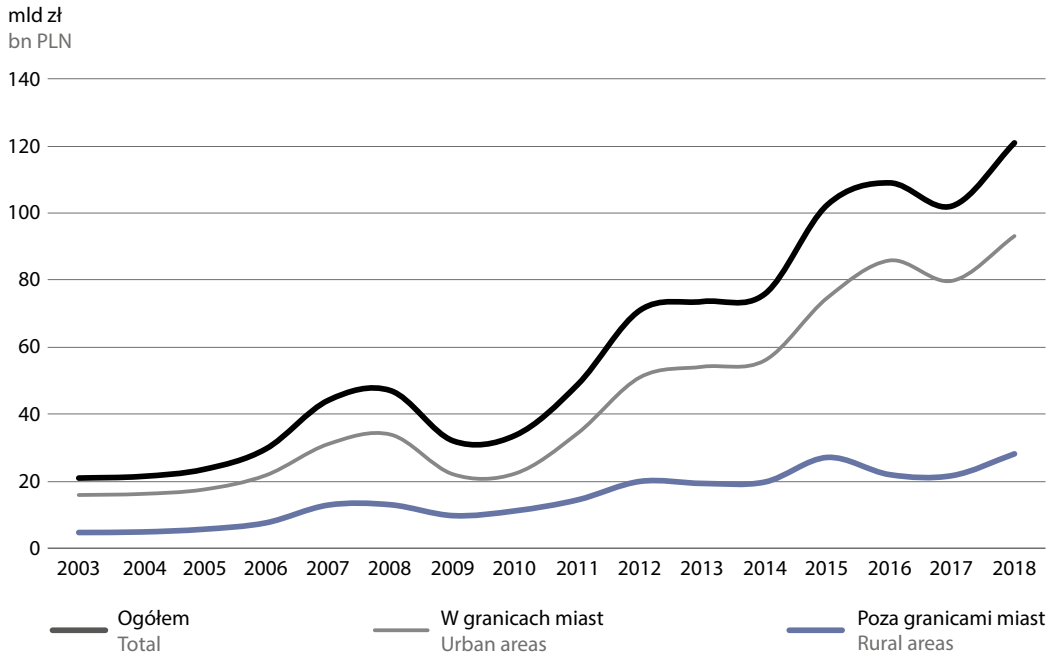


Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2018 roku była o 11,2% wyższa w stosunku do roku 2017. Wzrost liczby transakcji odnotowano zarówno w granicach miast jak i poza granicami miast. Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem wrosła o 18,5% w stosunku do roku 2017 oraz 11,0% w stosunku do roku 2016.

Wykres 4. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003–2018
Chart 4. Number of purchase/sale transactions of properties in 2003–2018

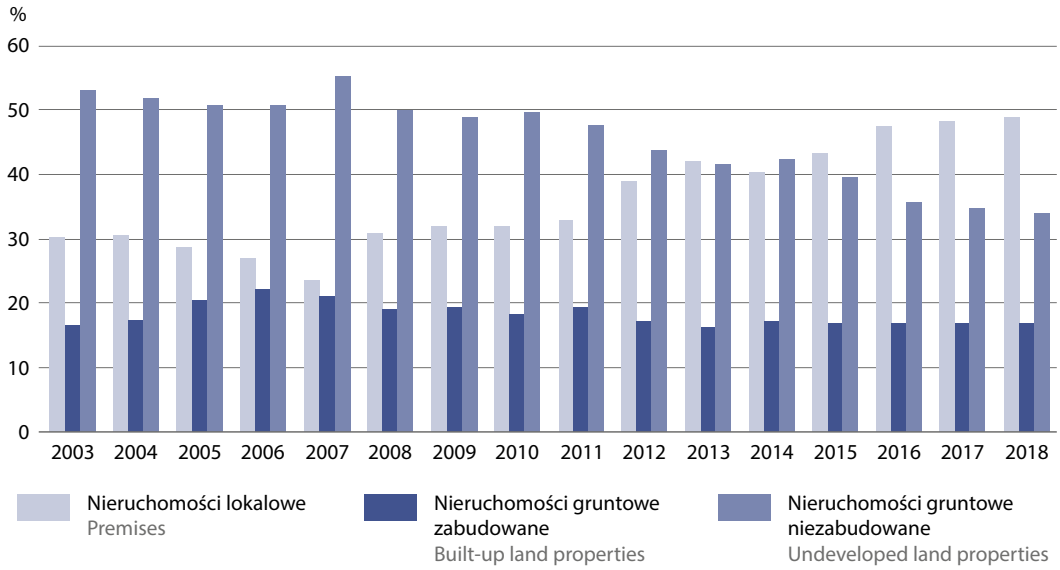


Wykres 5. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003–2018
Chart 5. Value of purchase/sale transactions of properties in 2003–2018

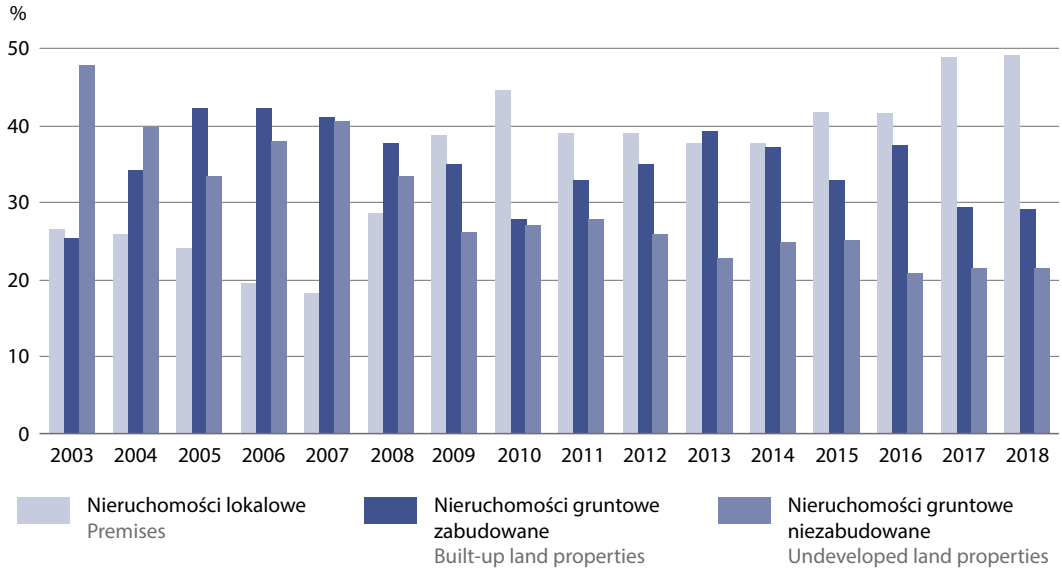


Od roku 2008 do 2018 obserwowany jest stopniowy wzrost udziału nieruchomości lokalowych w strukturze ilościowej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości (o 25,3 p. proc. w roku 2018 w stosunku do roku 2007), przy jednorazowym spadku udziału nieruchomości lokalowych w roku 2014 (o ok. 1,7 p. proc. w stosunku do roku 2013). W 2018 roku odnotowano spadek udziału nieruchomości gruntowych niezabudowanych o 21,1 p. proc. oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych o 4,2 p. proc. w stosunku do roku 2007. W ujęciu wartościowym w roku 2018 odnotowano nieznaczny wzrost udziału nieruchomości lokalowych (o 0,2 p. proc. w stosunku do roku 2017) i spadek udziału nieruchomości gruntowych zabudowanych (o 0,3% p. proc. w stosunku do roku 2017). Udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych w strukturze wartości transakcji w 2018 r. wzrósł o 0,1 p. proc. w stosunku do roku poprzedniego.

Wykres 6. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2003–2018
Chart 6. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2003–2018

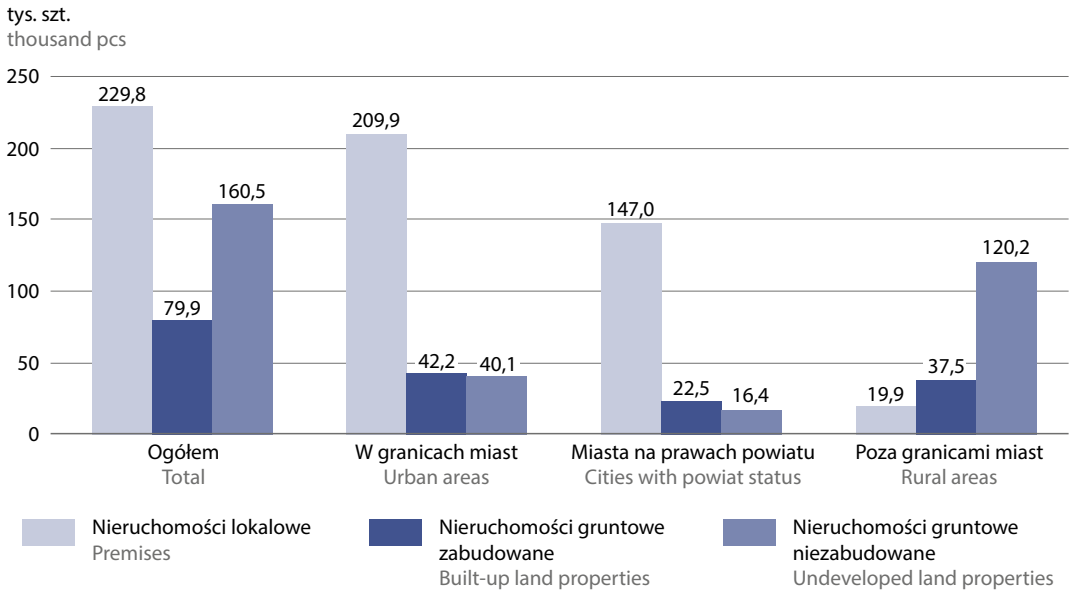


Wykres 7. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2003–2018
Chart 7. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2003–2018

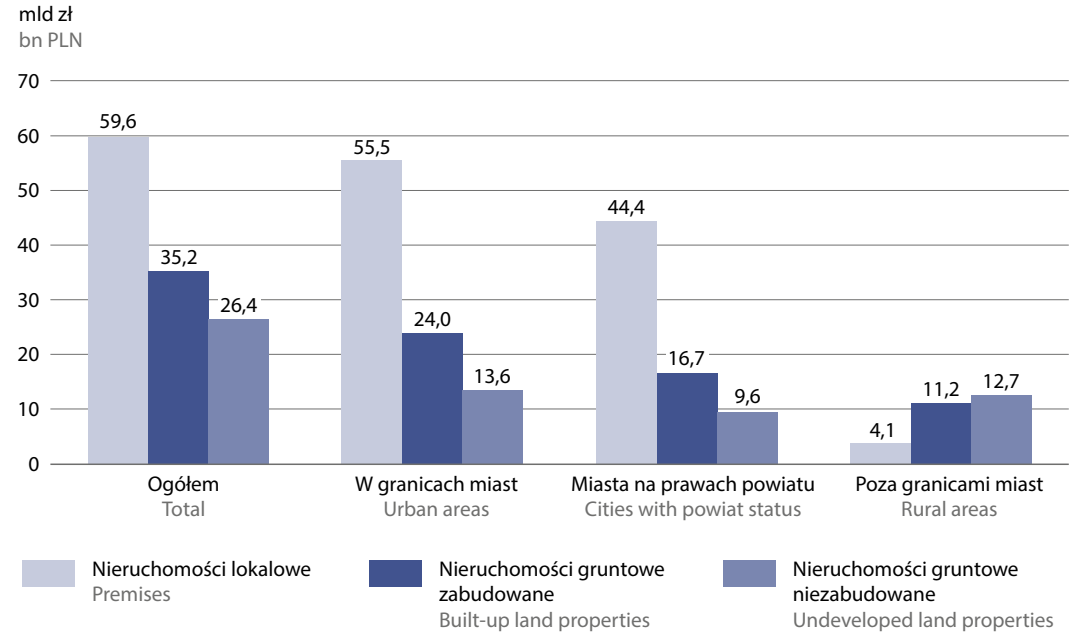


W 2018 roku większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich. W miastach zawarto 62,2% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 76,9% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w ujęciu ilościowym i wartościowym były nieruchomości lokalowe (odpowiednio 71,8% i 59,6%). Na obszarach poza granicami miast najczęściej dokonywano transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych (67,7% w ujęciu ilościowym i 45,5% w ujęciu wartościowym).

Wykres 8. **Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.**
Chart 8. Number of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2018



Wykres 9. **Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.**
Chart 9. Value of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2018

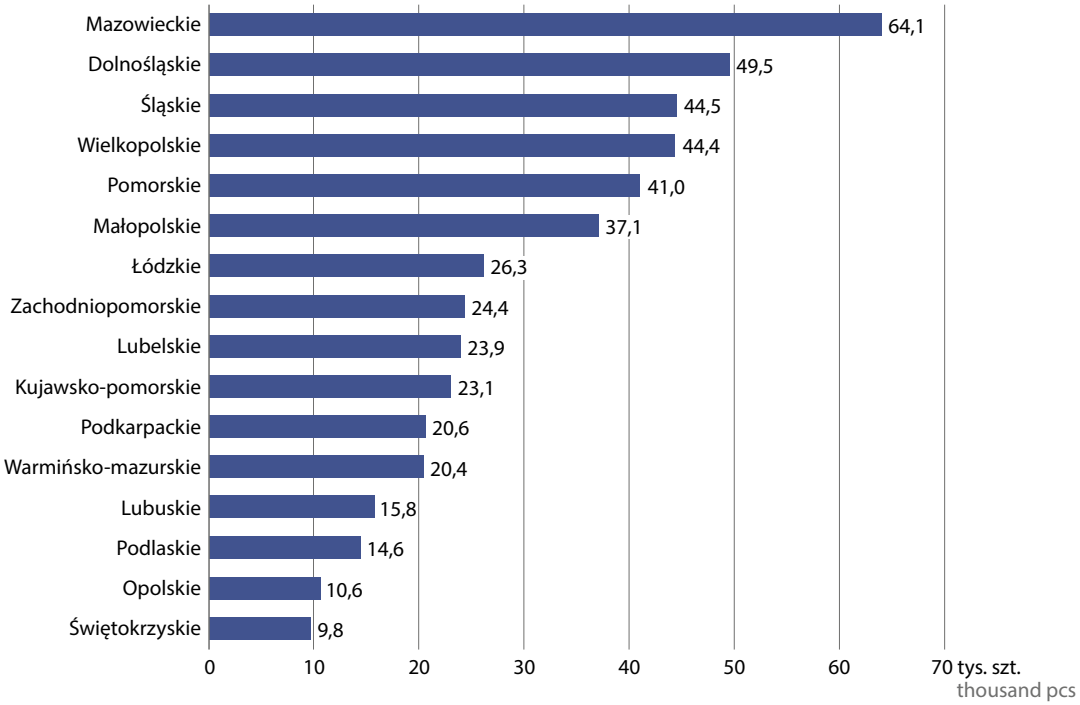


Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwach mazowieckim i dolnośląskim. Wartość transakcji przeprowadzonych w województwie mazowieckim stanowiła 22,6% całkowitej wartości transakcji w Polsce. Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.

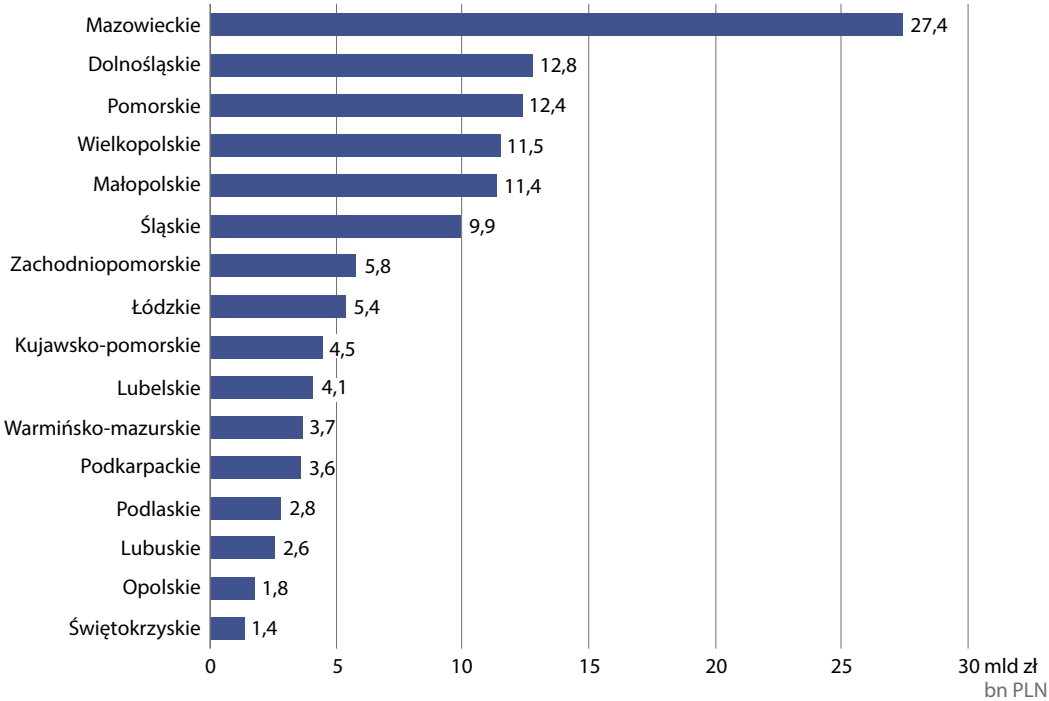
Tablica 4. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg województw w 2018 r.
Table 4. Sales of properties by voivodships in 2018

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	470214	100,0	121135878	100,0
Dolnośląskie	49532	10,5	12790089	10,6
Kujawsko-pomorskie	23144	4,9	4506870	3,7
Lubelskie	23914	5,1	4058664	3,4
Lubuskie	15835	3,4	2602712	2,1
Łódzkie	26315	5,6	5434190	4,5
Małopolskie	37118	7,9	11449227	9,5
Mazowieckie	64125	13,6	27422363	22,6
Opolskie	10638	2,3	1760513	1,4
Podkarpackie	20623	4,4	3618870	3,0
Podlaskie	14558	3,1	2800826	2,3
Pomorskie	40952	8,7	12358547	10,2
Śląskie	44527	9,5	9877686	8,2
Świętokrzyskie	9750	2,1	1427883	1,1
Warmińsko–mazurskie	20406	4,3	3740923	3,1
Wielkopolskie	44392	9,4	11482388	9,5
Zachodniopomorskie	24385	5,2	5804127	4,8

Wykres 10. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2018 r.
Chart 10. Number of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2018



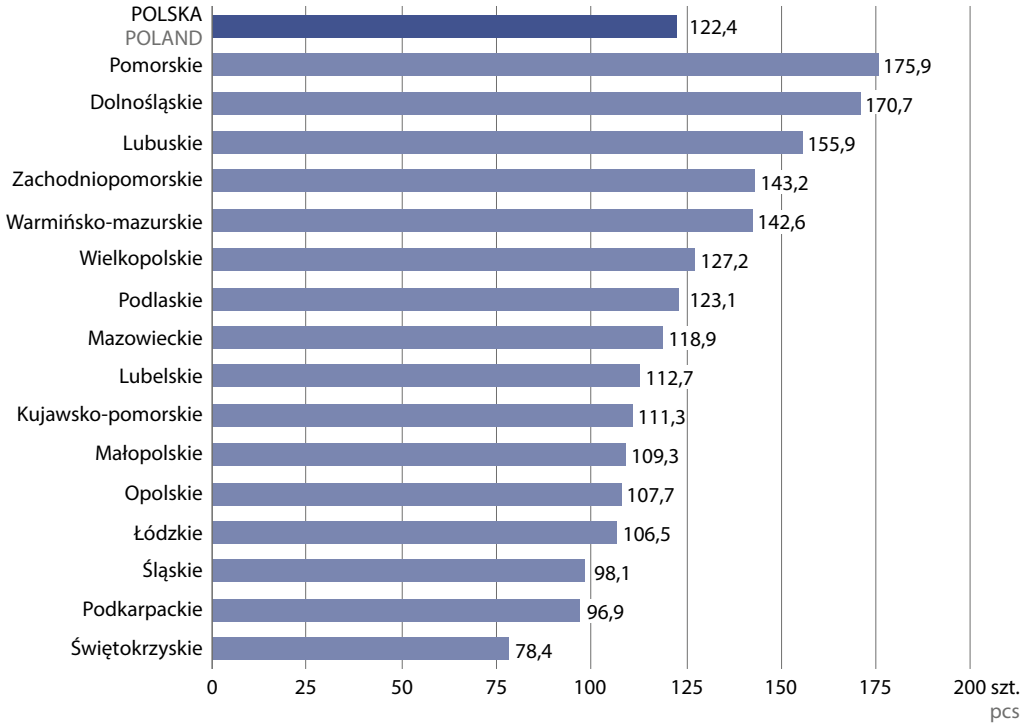
Wykres 11. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2018 r.
Chart 11. Value of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2018



Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2018 roku kształtowała się na poziomie od ok. 78 transakcji w województwie świętokrzyskim do ok. 176 transakcji w województwie pomorskim. Poza województwem pomorskim najwyższe wskaźniki charakteryzowały województwa dolnośląskie i lubuskie.

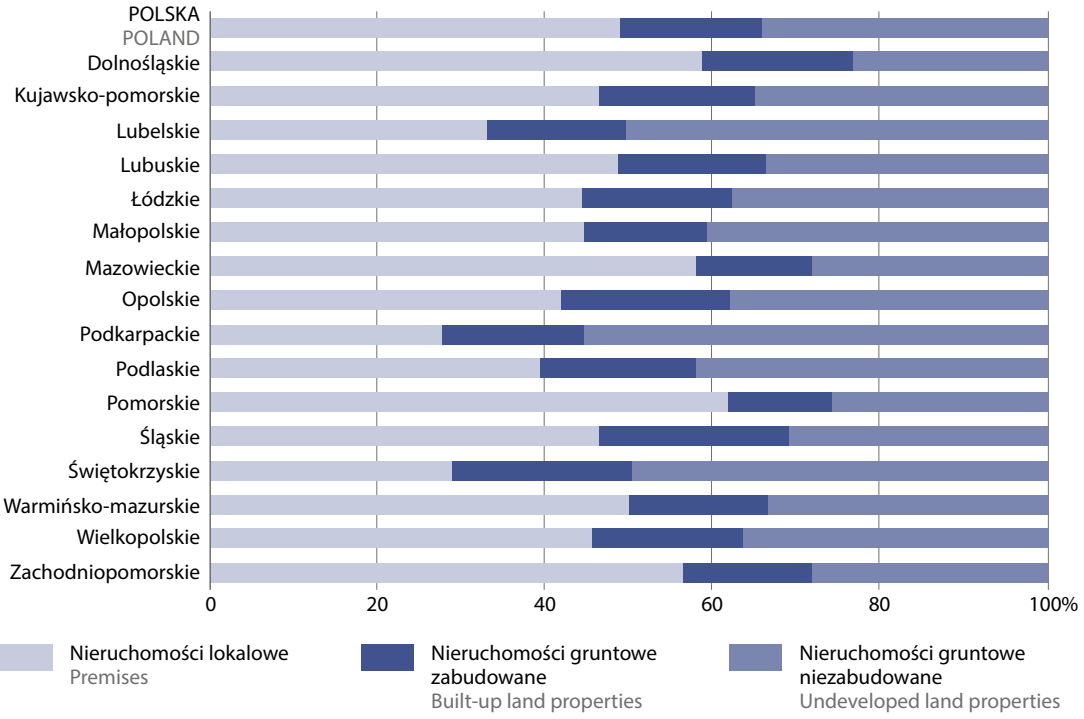
Wykres 12. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r.

Chart 12. Number of purchase/sale transactions of properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018

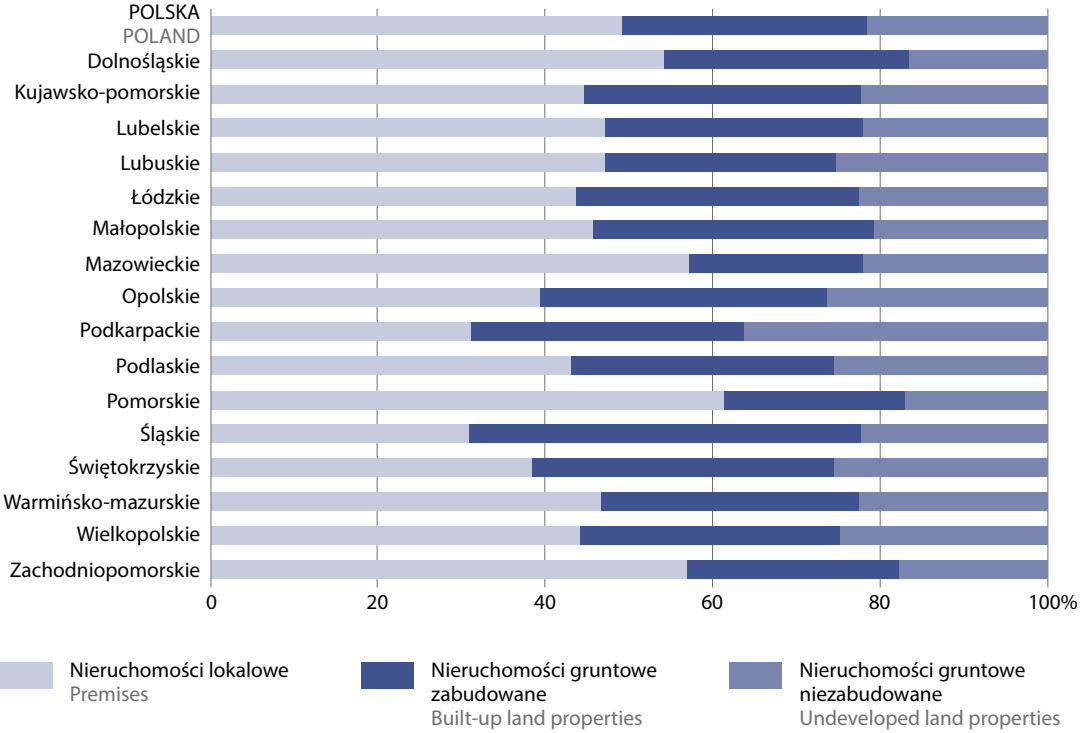


Rynki wojewódzkie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pod względem nie tylko natężenia transakcji kupna/sprzedaży, ale również struktury sprzedawanych nieruchomości. Pod względem liczby zawartych transakcji kupna/sprzedaży w większości województw przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi i gruntowymi niezabudowanymi. Najwyższy udział nieruchomości lokalowych (61,9%) odnotowano w województwie pomorskim. Ponadto, duży udział nieruchomości lokalowych w strukturze sprzedanych nieruchomości odnotowano w województwie dolnośląskim i mazowieckim, odpowiednio 58,9% i 58,0%. Największy udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych odnotowano w województwie podkarpackim (55,4%), lubelskim (50,4%) i świętokrzyskim (49,6%) . Biorąc pod uwagę wartość transakcji w większości województw przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi. Największy udział nieruchomości lokalowych w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w województw pomorskim (61,4%) i mazowieckim (57,0%). W województwie śląskim, jako jedynym, w strukturze wartości przeważała sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych (46,9%), a w województwie podkarpackim sprzedaż nieruchmości gruntowych niezabudowanych (36,4%).

Wykres 13. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2018 r.
Chart 13. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2018



Wykres 14. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2018 r.
Chart 14. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2018



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 2018 roku liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych wyniosła ok. 229,8 tys., co stanowiło 48,9% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 234,1 tys. lokali. Wartość obrotów nieruchomościami lokalowymi osiągnęła poziom 59,6 mld zł, co odpowiadało 49,2% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła ok. 12,7 mln m^2.

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

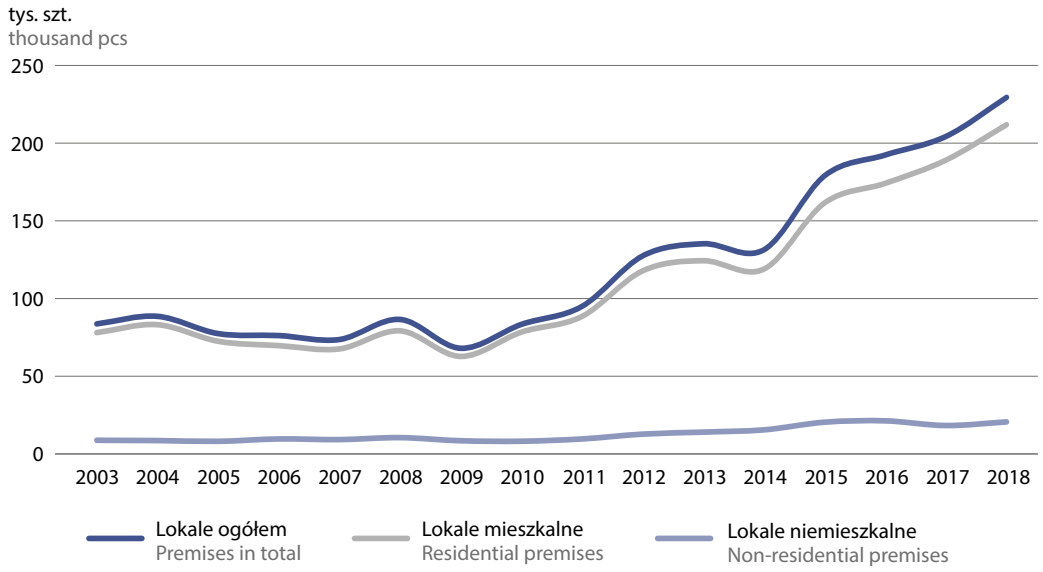
Tablica 5. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2018 r.
Table 5. Purchase/sale transactions of premises in 2018

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[1] total[1]						
Lokale ogółem Premises in total	229776	100,0	59564427	100,0	12734579,9	100,0
Lokale mieszkalne Residential premises	211597	92,1	55271057	92,8	11583492,6	91,0
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	18179	7,9	4293371	7,2	1151087,3	9,0
w granicach miast urban areas						
Lokale ogółem Premises in total	209882	91,3	55487629	93,2	11520708,5	90,5
Lokale mieszkalne Residential premises	193052	84,0	51490873	86,5	10441118,5	82,0
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	16830	7,3	3996756	6,7	1079590,0	8,5
poza granicami miast rural areas						
Lokale ogółem Premises in total	19894	8,7	4076798	6,8	1213871,4	9,5
Lokale mieszkalne Residential premises	18545	8,1	3780184	6,3	1142374,1	9,0
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	1349	0,6	296615	0,5	71497,3	0,5

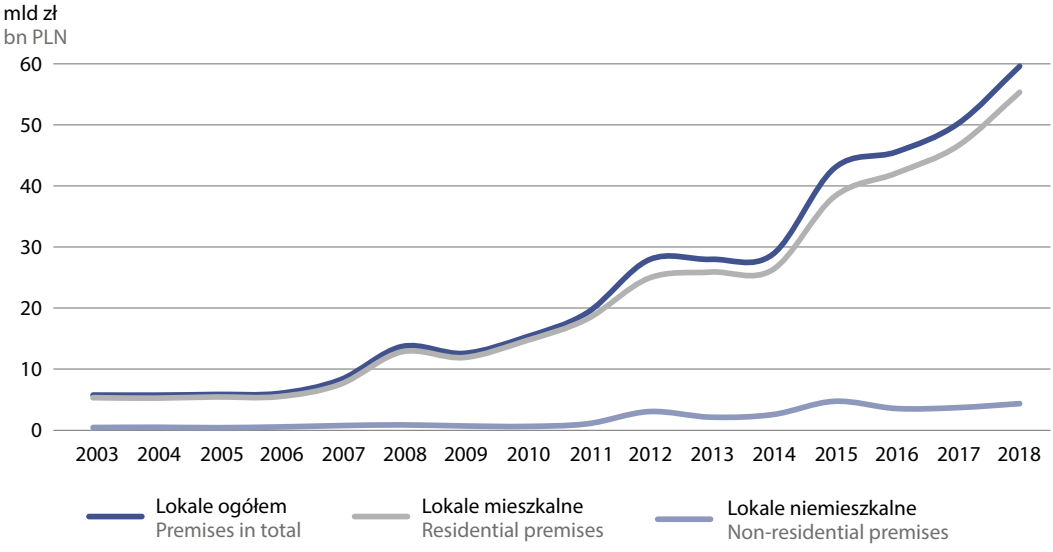
[1] Różnica między pozycją ogółem a sumą pozycji w granicach miast i poza granicami miast wynika z faktu, że część transakcji zawartych w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

Od 2010 roku obserwowany jest stały wzrost liczby i wartości transakcji kupna/sprzedaży lokali, przy jednorazowym spadku odnotowanym w 2014 roku. W 2018 roku liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali wzrosła o 12,4% w stosunku do 2017 roku, a ich wartość o 18,8%. Sytuacja w segmencie lokali mieszkalnych rozwijała się podobnie jak na rynku lokali ogółem.

Wykres 15. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2018
Chart 15. Number of purchase/sale transactions of premises in 2003–2018



Wykres 16. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2018
Chart 16. Value of purchase/sale transactions of premises in 2003–2018



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

W 2018 roku obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 92,1% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, 92,8% w ujęciu wartościowym i 91,0% w kategorii sprzedanej powierzchni użytkowej.

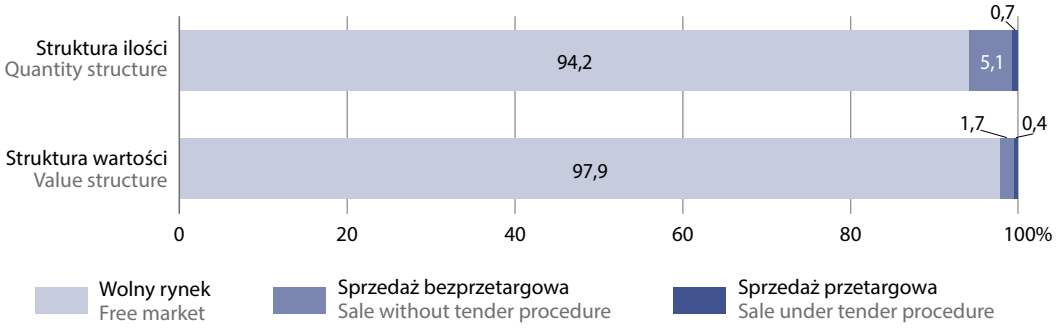
Pod względem formy obrotu struktura transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych od lat kształtuje się podobnie. W 2018 roku sprzedaż na wolnym rynku stanowiła 94,2% liczby i 97,9% wartości wszystkich

sprzedanych lokali mieszkalnych. Sprzedaż przetargowa stanowiła jedynie 0,7% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem liczby sprzedanych nieruchomości i 0,4% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem wartości sprzedanych nieruchomości.

Tablica 6. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu i liczby izb w 2018 r.
Table 6. Sales of residential premises by turnover form and number of rooms in 2018

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	214644	202025	11041	1578
1-izbowe 1-room	10980	10591	282	107
2-izbowe 2-room	58989	56490	2033	466
3-izbowe 3-room	86972	80931	5416	625
4-izbowe i większe 4-room and larger	57703	54013	3310	380
		wartość w tys. zł value in thousand PLN		
Lokale mieszkalne Residential premises	55271057	54125373	942871	202813
1-izbowe 1-room	2277228	2248908	19622	8698
2-izbowe 2-room	13109559	12938207	128498	42853
3-izbowe 3-room	21406410	20893827	435695	76888
4-izbowe i większe 4-room and larger	18477860	18044431	359055	74373
		powierzchnia użytkowa w m^2 usable floor area in m^2		
Lokale mieszkalne Residential premises	11583492,6	10950930,9	555076,7	77485,0
1-izbowe 1-room	354511,8	343899,2	7833,4	2779,2
2-izbowe 2-room	2393983,1	2306163,3	72106,7	15713,1
3-izbowe 3-room	4606727,8	4323330,2	254100,5	29297,1
4-izbowe i większe 4-room and larger	4228269,9	3977538,2	221036,1	29695,6

Wykres 17. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu w 2018 r.
Chart 17. Sale structure of residential premises by turnover form in 2018



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.

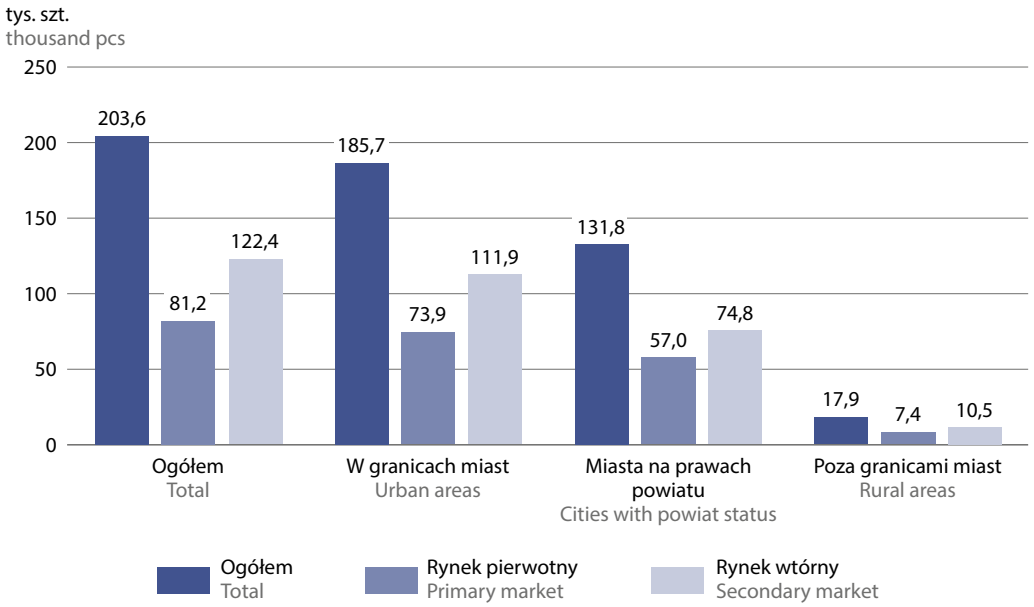
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 91,2% obrotu w ujęciu ilościowym i 93,1% w ujęciu wartościowym. Szczególne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano 64,7% lokali mieszkalnych, których wartość stanowiła 74,7% obrotu tą kategorią nieruchomości. W 2018 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (60,1% liczby i 53,4% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Tablica 7. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku oraz lokalizacji w 2018 r.
Table 7. Sales of residential premises by type of market and location in 2018

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	200714	183082	129900	17632
liczba nieruchomości number of properties	203603	185740	131829	17863
wartość w tys. zł value in thousand PLN	54328186	50588628	40578093	3739557
powierzchnia użytkowa w m^2 usable floor area in m^2	11028415,9	9939274,6	7093902,2	1089141,3
rynek pierwotny primary market				
liczba transakcji number of transactions	79471	72225	55744	7246
liczba nieruchomości number of properties	81221	73852	57003	7369
wartość w tys. zł value in thousand PLN	25328823	23329421	19237976	1999402
powierzchnia użytkowa w m^2 usable floor area in m^2	4538232,2	4069509,4	3133003,5	468722,8
rynek wtórny secondary market				
liczba transakcji number of transactions	121243	110857	74156	10386
liczba nieruchomości number of properties	122382	111888	74826	10494
wartość w tys. zł value in thousand PLN	28999363	27259207	21340117	1740156
powierzchnia użytkowa w m^2 usable floor area in m^2	6490183,7	5869765,2	3960898,7	620418,5

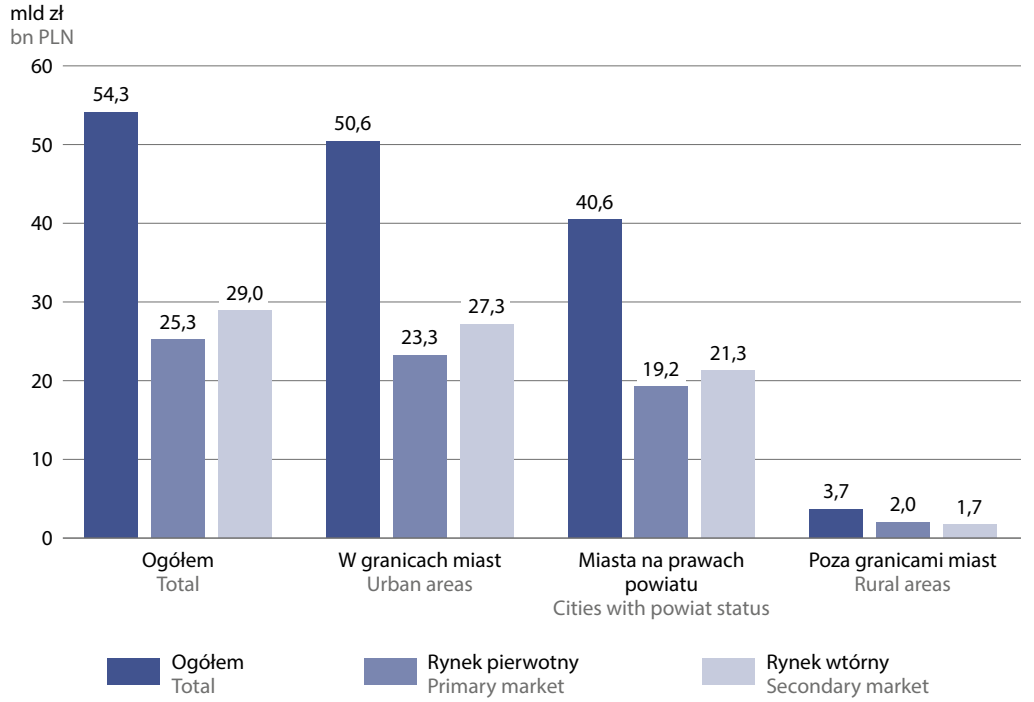
Wykres 18. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2018 r.

Chart 18. Number of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2018



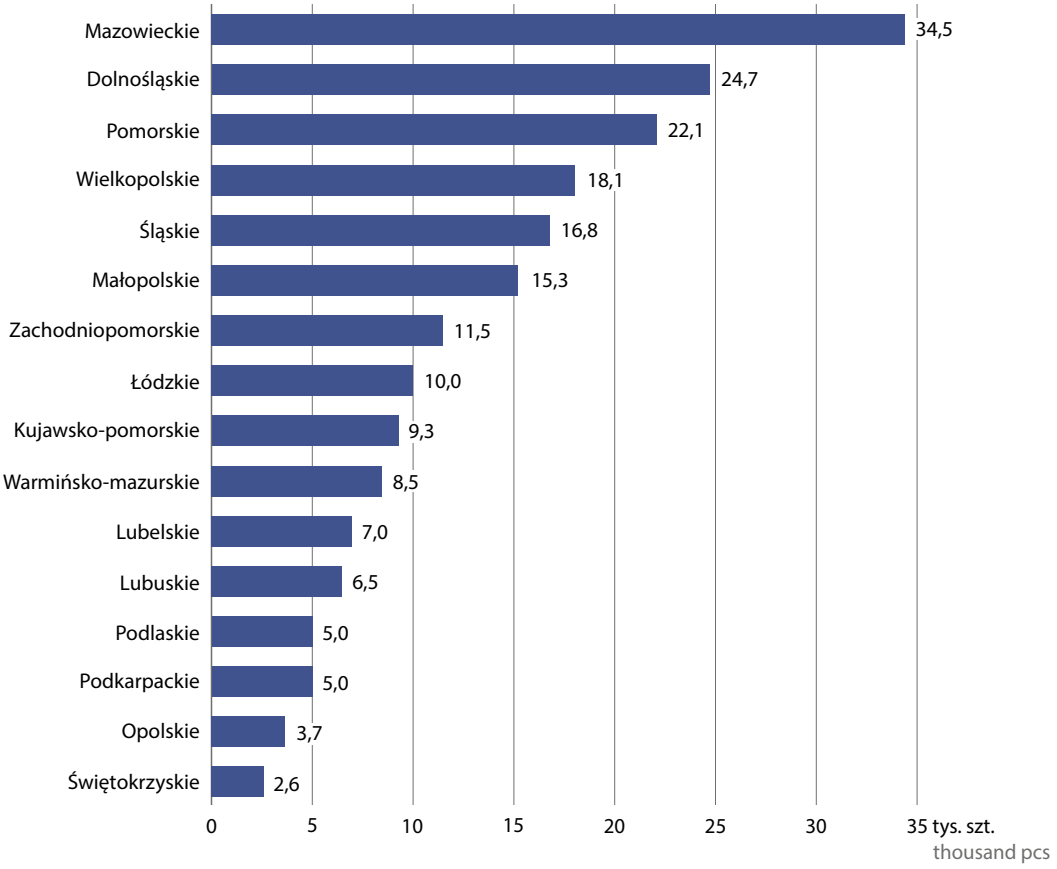
Wykres 19. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2018 r.

Chart 19. Value of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2018



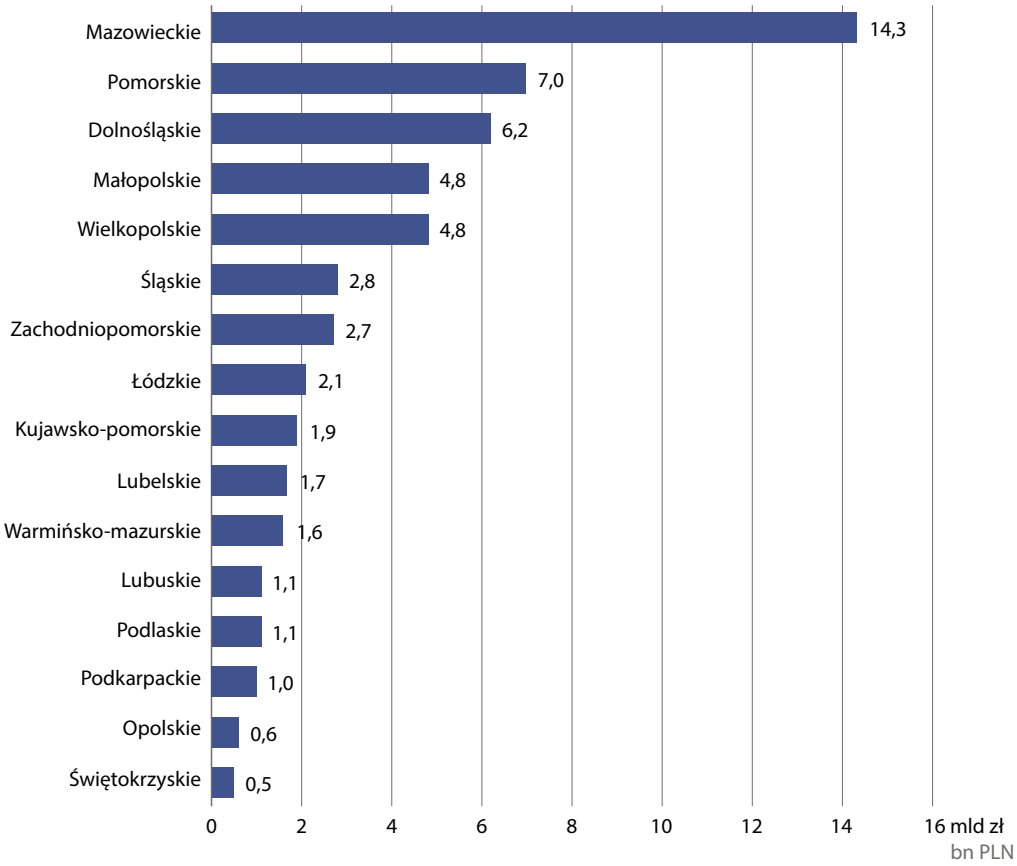
Największe znaczenie w rynkowym obrocie lokalami mieszkalnymi zarówno pod względem liczby jak i wartości dokonanych transakcji odgrywały rynki województw mazowieckiego, dolnośląskiego i pomorskiego. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych dokonane w tych trzech województwach stanowiły 40,3% liczby transakcji i 50,7% 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 2018 r.
Chart 20. Number of market transactions of residential premises by voivodships in 2018



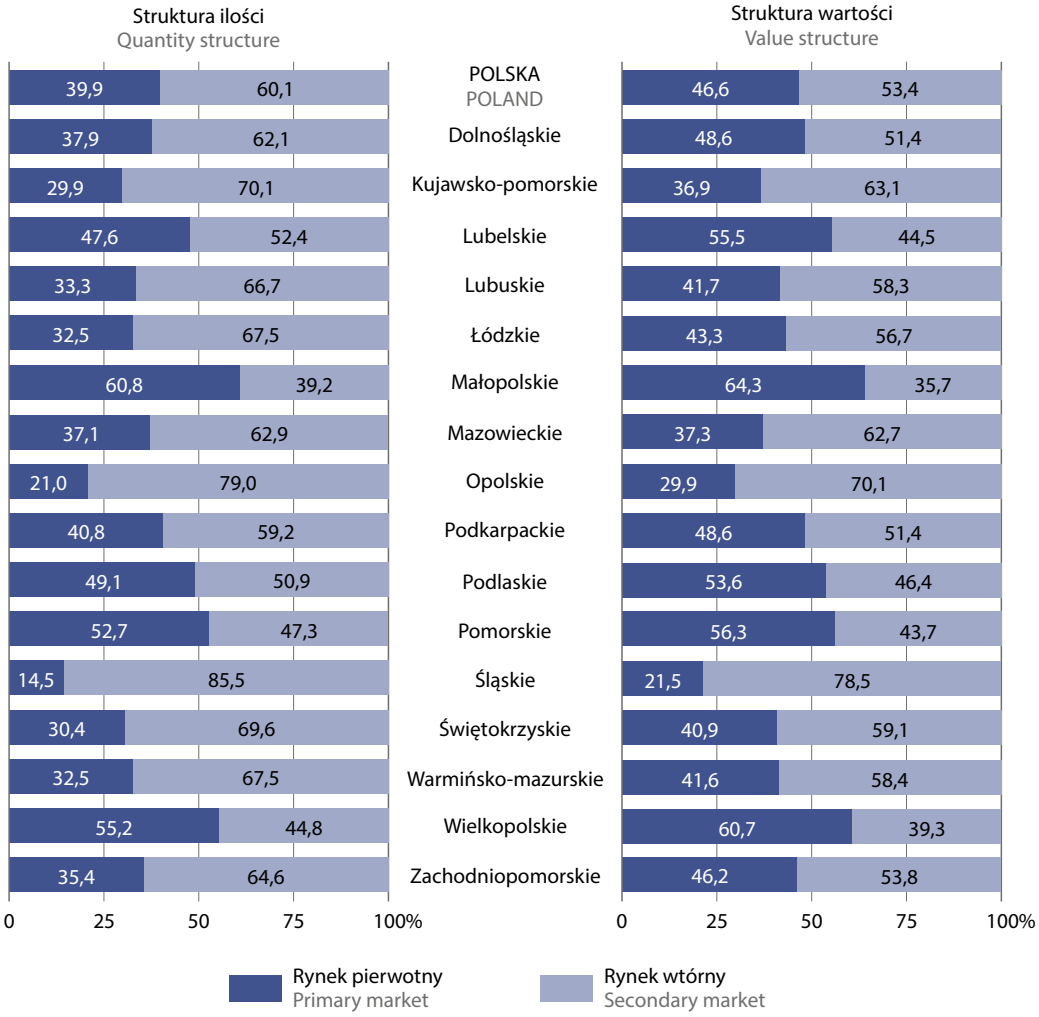
Wykres 21. Wartość rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2018 r.

Chart 21. Value of market transactions of residential premises by voivodships in 2018



Pod względem liczby sprzedanych lokali mieszkalnych na rynkach wojewódzkich dominowała sprzedaż na rynku wtórnym. Sprzedaż na rynku pierwotnym przeważała jedynie w województwach małopolskim, wielkopolskim i pomorskim. Wysoki udział rynku pierwotnego w rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych zaobserwowano również w województwach podlaskim i lubelskim. Pod względem wartości dokonanych transakcji rynek pierwotny obejmował ponad 50% obrotów w województwach małopolskim, wielkopolskim, pomorskim, lubelskim i podlaskim. Stosunkowo niski udział rynku pierwotnego odnotowano w województwach śląskim i opolskim.

Wykres 22. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku i województw w 2018 r.
Chart 22. Sale structure of residential premises by type of market and voivodships in 2018



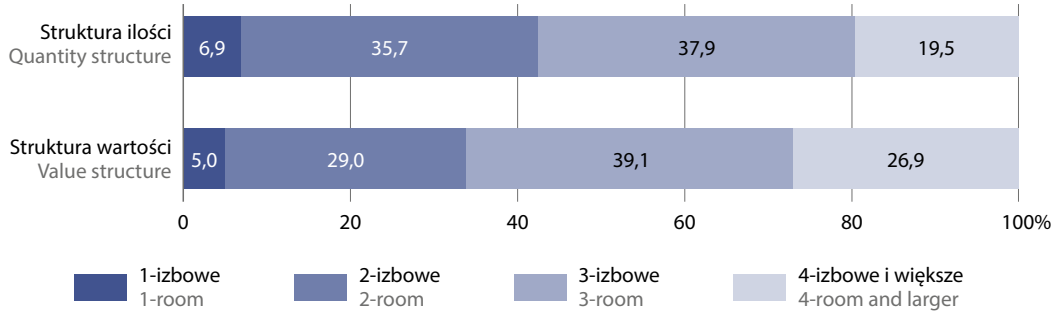
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym
Sales of residential premises on the primary market

W 2018 roku wśród lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym największy udział stanowiły lokale 3-izbowe (37,9% liczby i 39,1% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych) oraz lokale 2-izbowe (35,7% liczby i 29,0 % wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r.
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2018

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	81221	25328823	4538232,2
1-izbowe 1-room	5576	1270415	190933,4
2-izbowe 2-room	28985	7344026	1252147,3
3-izbowe 3-room	30794	9893024	1811197,2
4-izbowe i większe 4-room and larger	15866	6821357	1283954,3
	w granicach miast urban areas		
Lokale mieszkalne Residential premises	73852	23329421	4069509,4
1-izbowe 1-room	5240	1202929	179209,5
2-izbowe 2-room	27063	6949072	1168237,5
3-izbowe 3-room	28122	9204374	1647934,0
4-izbowe i większe 4-room and larger	13427	5973046	1074128,4
	poza granicami miast rural areas		
Lokale mieszkalne Residential premises	7369	1999402	468722,8
1-izbowe 1-room	336	67487	11723,9
2-izbowe 2-room	1922	394954	83909,8
3-izbowe 3-room	2672	688650	163263,2
4-izbowe i większe 4-room and larger	2439	848311	209825,9

Wykres 23. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb w 2018 r.
Chart 23. Sale structure of residential premises on the primary market by number of rooms in 2018



Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową sprzedanych lokali, na rynku pierwotnym najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m², które stanowiły 45,8% w ujęciu ilościowym i 40,4% w ujęciu wartościowym. Najmniejszy udział w strukturze ilości sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miały lokale mieszkalne o powierzchni od 80,1 m² (9,1%). Pod względem wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym najmniejszą część (13,0%) stanowiły lokale o powierzchni do 40 m².

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2018

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	81221	25328823	4538232,2
do 40 m² to 40 m²	16266	3298132	552505,3
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	37236	10229342	1851799,2
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	20350	7378114	1381274,1
od 80,1 m² from 80.1 m²	7369	4423235	752653,6
	w granicach miast urban areas		
Lokale mieszkalne Residential premises	73852	23329421	4069509,4
do 40 m² to 40 m²	15157	3113008	514245,8
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	34589	9633889	1718600,3
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	18012	6694205	1219204,9
od 80,1 m² from 80.1 m²	6094	3888320	617458,4

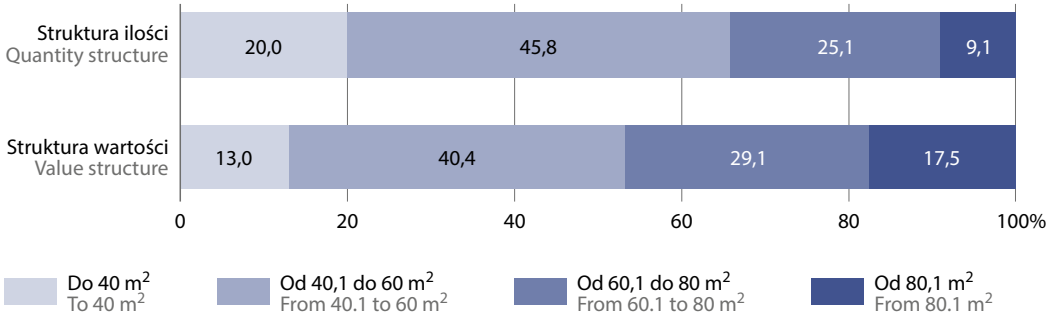
Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. (dok.)

Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2018 (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	7369	1999402	468722,8
do 40 m² to 40 m²	1109	185124	38259,5
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	2647	595453	133198,9
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	2338	683909	162069,2
od 80,1 m² from 80.1 m²	1275	534916	135195,2

Wykres 24. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali w 2018 r.

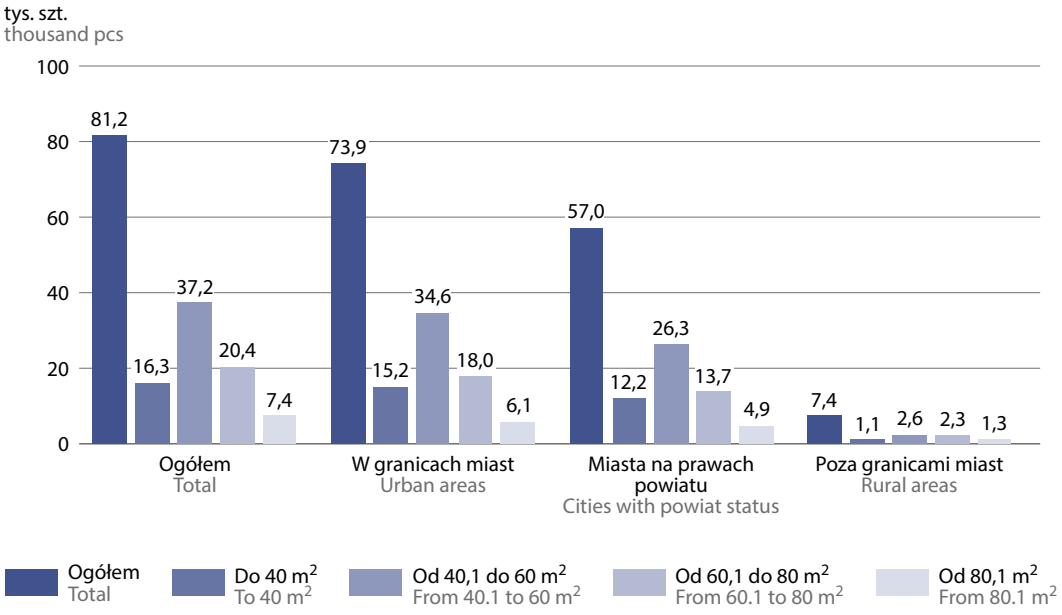
Chart 24. Sale structure of residential premises on the primary market by premises area in 2018



Sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót nowymi lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 90,9% w ujęciu ilościowym i 92,1% w ujęciu wartościowym. Na rynkach miast na prawach powiatu sprzedano 70,2% liczby i 76,0% wartości mieszkań z rynku pierwotnego. Niezależnie od lokalizacji zarówno pod względem ilościowym, jak i wartościowym najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m². Pod względem wartościowym, jedynie poza granicami miast przeważała sprzedaż lokali o powierzchni od 60,1 do 80 m².

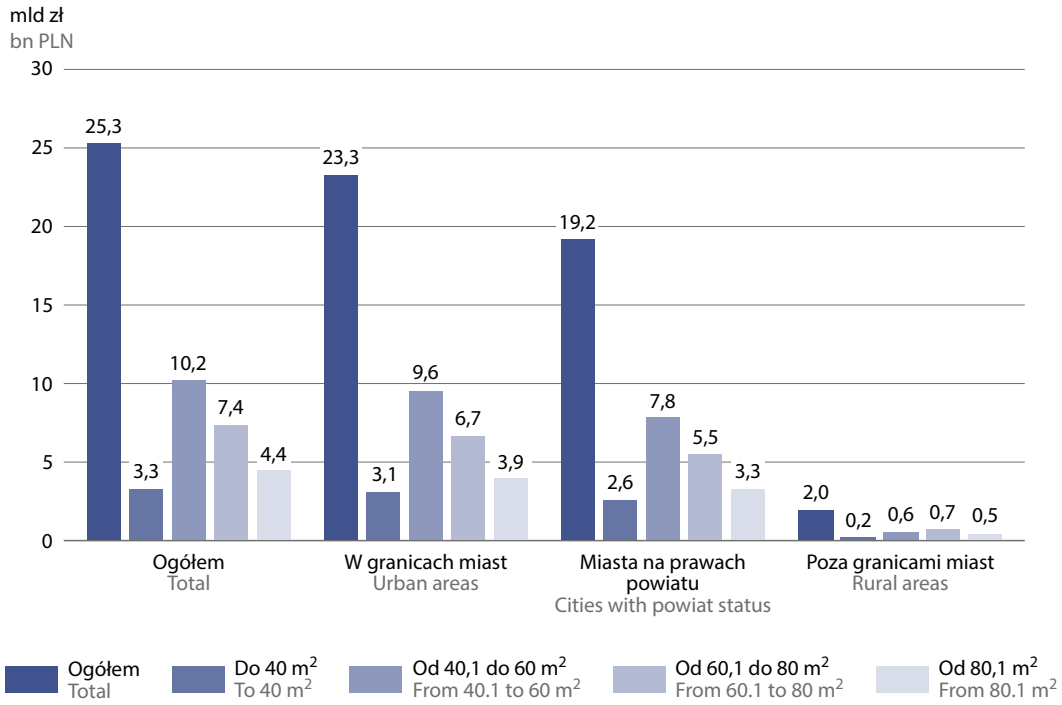
Wykres 25. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Chart 25. Number of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018



Wykres 26. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

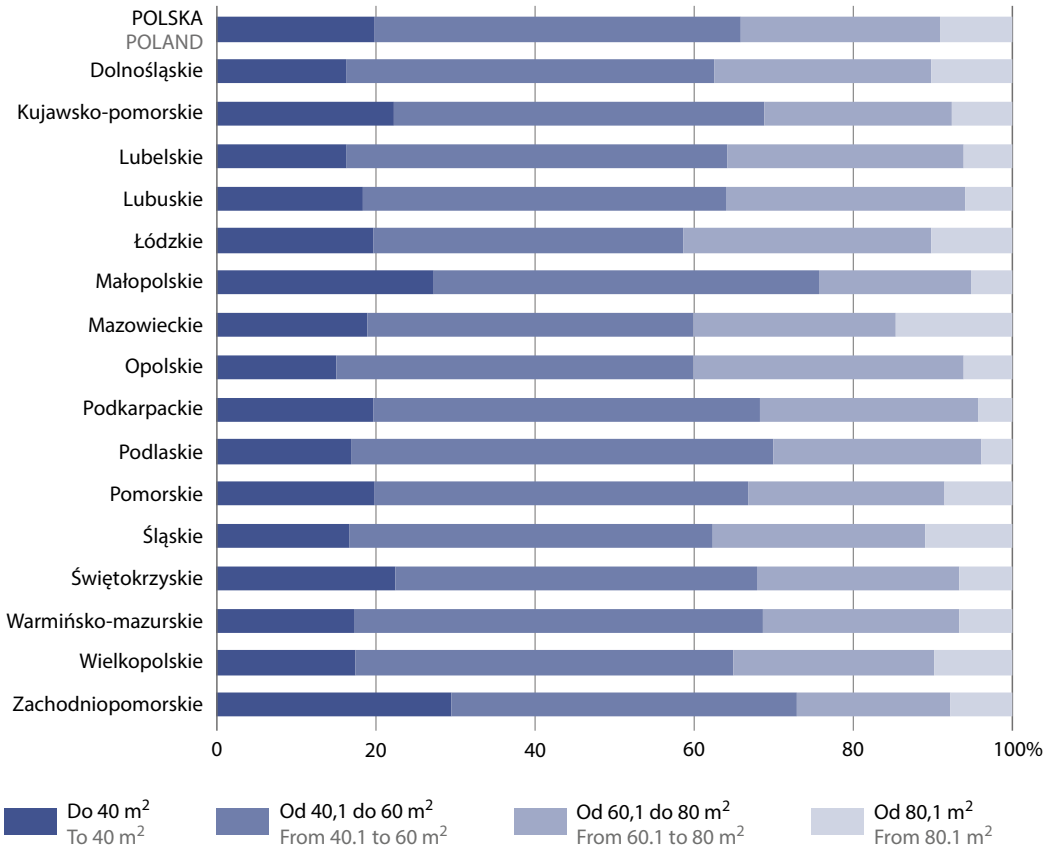
Chart 26. Value of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018



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 małopolskim i zachodniopomorskim obok lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m2 najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni do 40 m^2. W ujęciu wartościowym w większości województw przeważała sprzedaż lokali o powierzchni od 40,1do 60 m^2. Jedynie w województwach opolskim i łódzkim wartość sprzedanych lokali o powierzchni od 60,1 do 80 m^2 przewyższyła wartość sprzedanych lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m^2.

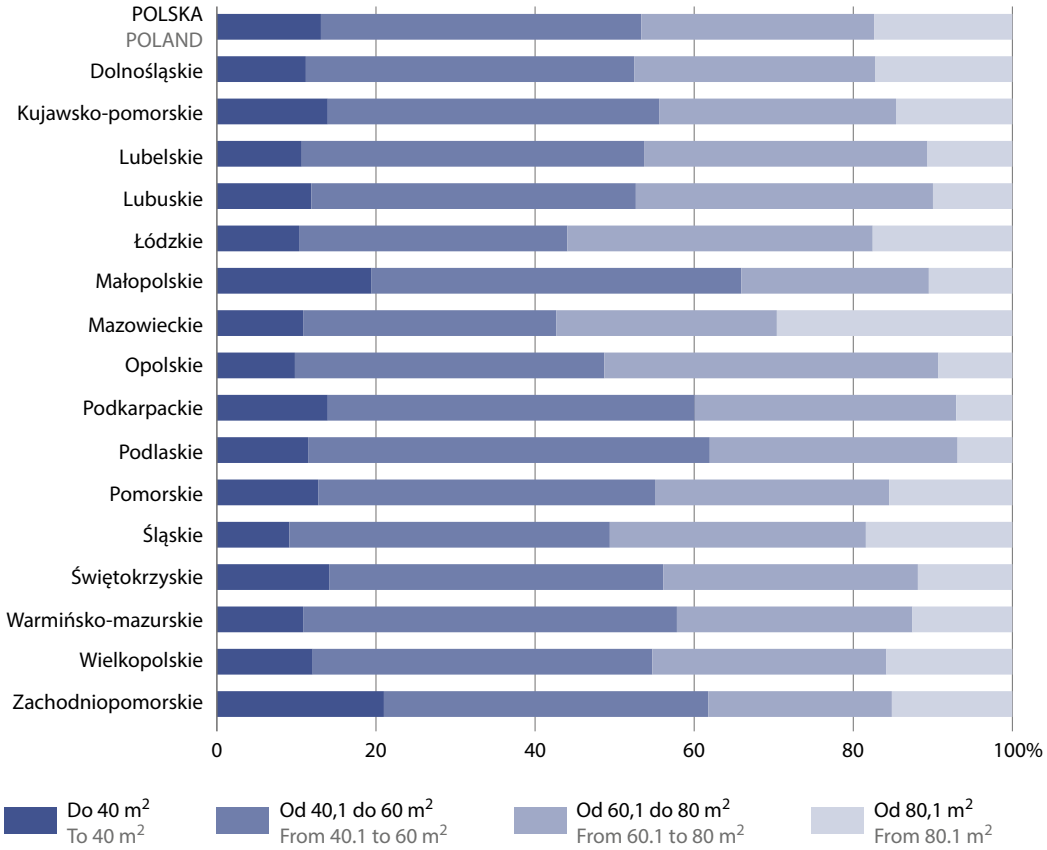
Wykres 27. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2018 r.

Chart 27. Quantity structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2018



Wykres 28. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2018 r.

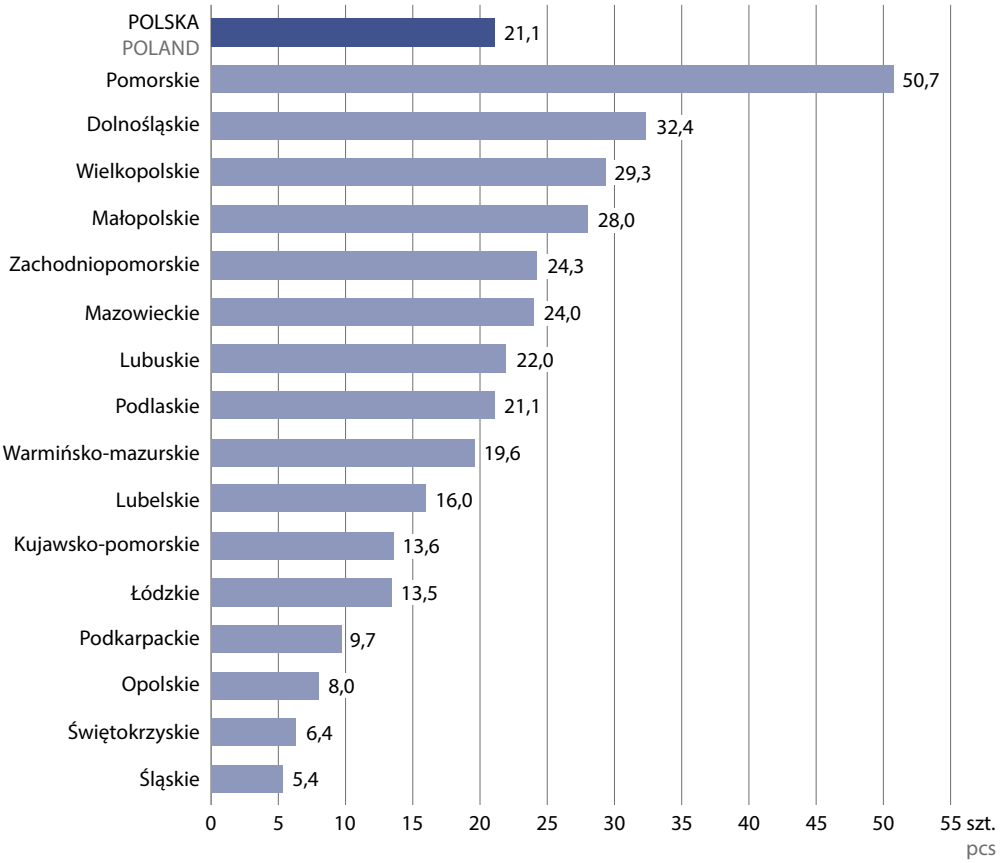
Chart 28. Value structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2018



Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wahała się od ok. 5 lokali w województwie śląskim do prawie 51 lokali w województwie pomorskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach dolnośląskim i wielkopolskim.

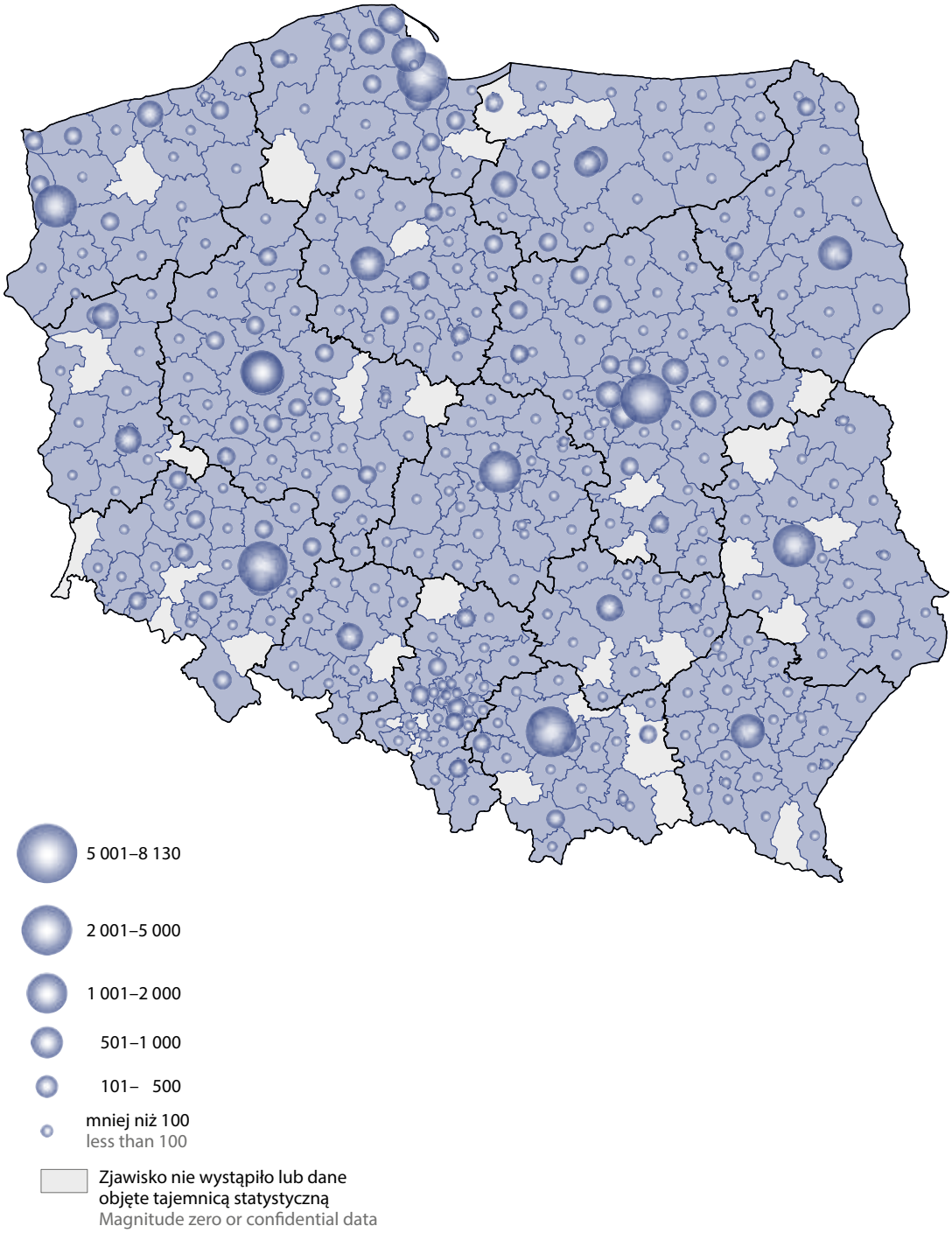
Wykres 29. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r.

Chart 29. Number of residential premises sold on the primary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018

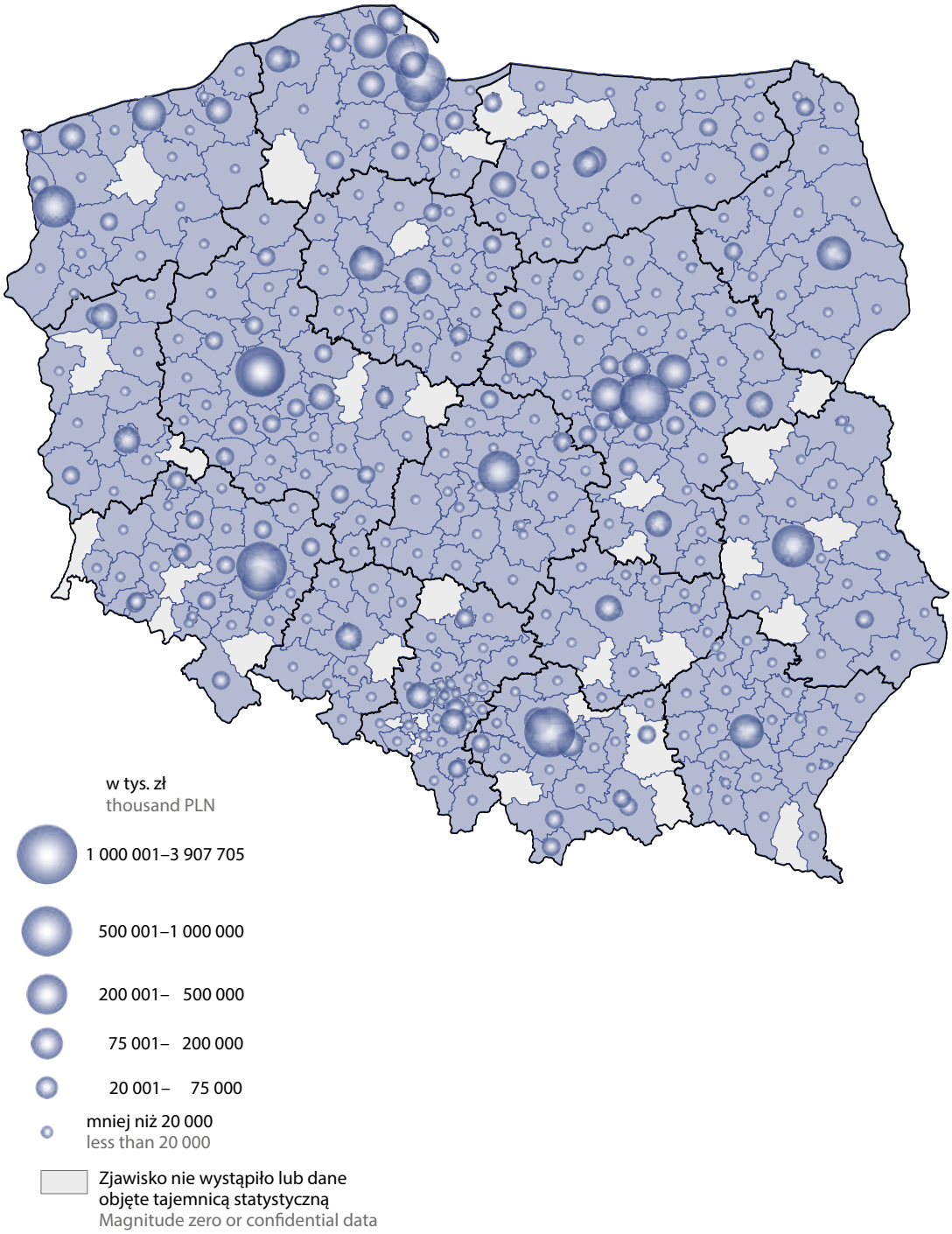


W 2018 roku największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym odnotowano w Krakowie, Warszawie, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu.

Mapa 1. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2018 r.
Map 1. Number of residential premises sold on the primary market by powiats in 2018



Mapa 2. Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2018 r.
Map 2. Value of residential premises sold on the primary market by powiats in 2018 (in thousand PLN)



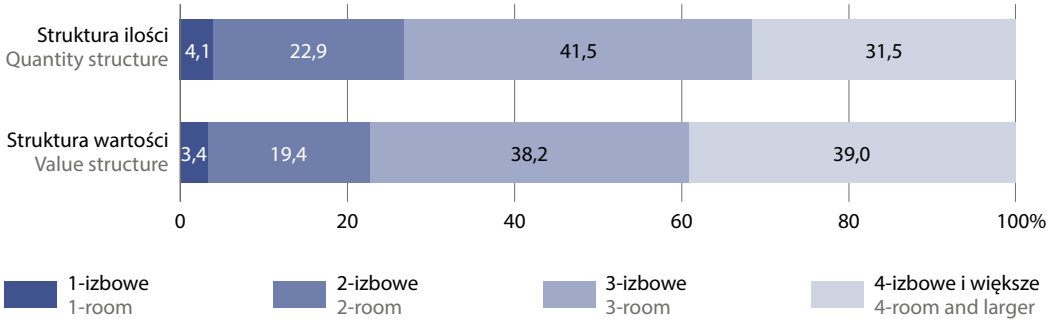
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
Sales of residential premises on the secondary market

W 2018 roku w strukturze ilościowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym największy udział uzyskały lokale 3-izbowe (41,5%). W strukturze wartościowej dominowały lokale 4-izbowe i większe, które stanowiły 39,0% wartości sprzedanych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych.

Tablica 10. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r.
Table 10. Sales of residential premises on the secondary market by number of rooms and location in 2018

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	122382	28999363	6490183,7
1-izbowe 1-room	5122	987191	155745,0
2-izbowe 2-room	27971	5637034	1069729,1
3-izbowe 3-room	50762	11077691	2541430,1
4-izbowe i większe 4-room and larger	38527	11297447	2723279,5
	w granicach miast urban areas		
Lokale mieszkalne Residential premises	111888	27259207	5869765,2
1-izbowe 1-room	4857	954449	147401,8
2-izbowe 2-room	25934	5384959	989758,8
3-izbowe 3-room	46336	10449103	2303580,9
4-izbowe i większe 4-room and larger	34761	10470696	2429023,7
	poza granicami miast rural areas		
Lokale mieszkalne Residential premises	10494	1740156	620418,5
1-izbowe 1-room	265	32742	8343,2
2-izbowe 2-room	2037	252075	79970,3
3-izbowe 3-room	4426	628588	237849,2
4-izbowe i większe 4-room and larger	3766	826751	294255,8

Wykres 30. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb w 2018 r.
Chart 30. Sale structure of residential premises on the secondary market by number of rooms in 2018



Największa część lokali mieszkalnych sprzedanych w 2018 roku na rynku wtórnym miała powierzchnię od 40,1 do 60 m² (44,7% w ujęciu ilościowym i 40,7% w ujęciu wartościowym). Najrzadziej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 80,1 m² (8,4% w ujęciu ilościowym).

Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.
Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2018

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	122382	28999363	6490183,7
do 40 m² to 40 m²	33314	5061179	1093821,0
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	54713	11802746	2712371,5
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	24121	6983013	1628734,5
od 80,1 m² from 80.1 m²	10234	5152425	1055256,7
	w granicach miast urban areas		
Lokale mieszkalne Residential premises	111888	27259207	5869765,2
do 40 m² to 40 m²	31338	4889072	1029957,7
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	50262	11214887	2487447,3
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	21495	6477115	1448296,8
od 80,1 m² from 80.1 m²	8793	4678133	904063,4

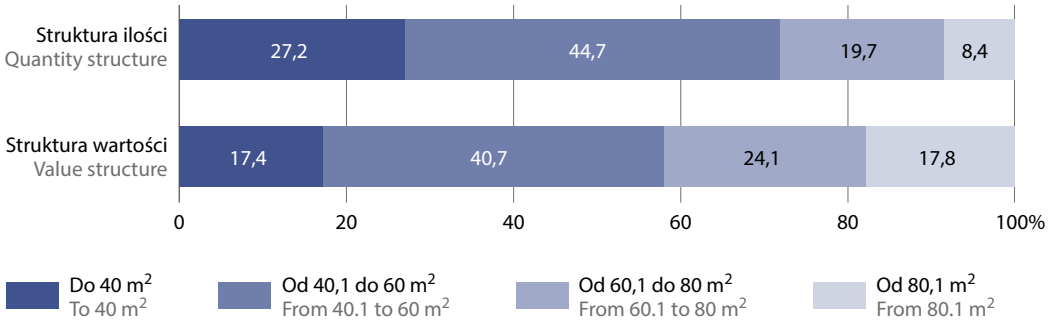
Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r. (dok.)

Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2018 (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	10494	1740156	620418,5
do 40 m² to 40 m²	1976	172107	63863,3
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	4451	587859	224924,2
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	2626	505898	180437,7
od 80,1 m² from 80.1 m²	1441	474291	151193,3

Wykres 31. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali w 2018 r.

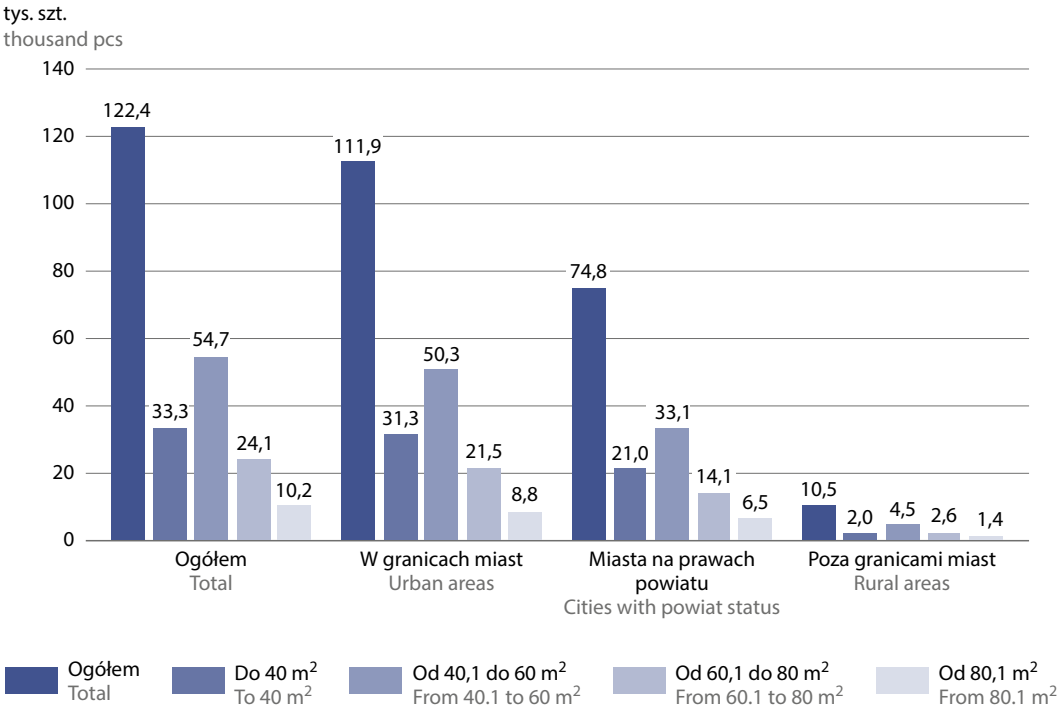
Chart 31. Sale structure of residential premises on the secondary market by premises area in 2018



Lokale mieszkalne z rynku wtórnego najczęściej sprzedawane były na obszarach miejskich. Sprzedaż w granicach miast stanowiła 91,4% w ujęciu ilościowym i 94,0% w ujęciu wartościowym. Na rynkach miast na prawach powiatu sprzedano 61,1% liczby i 73,6% 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.

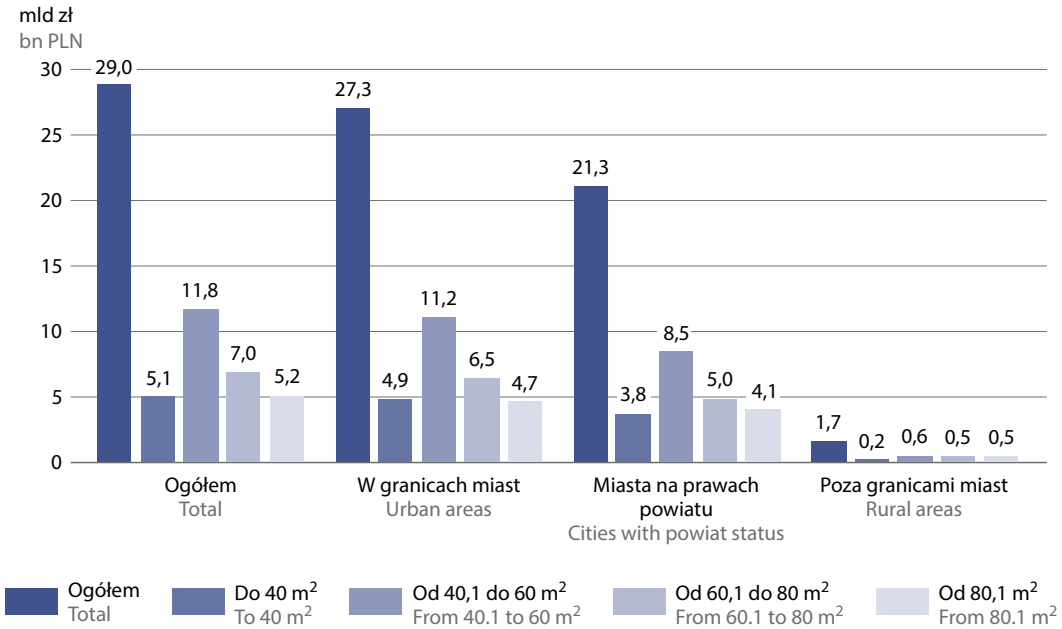
Wykres 32. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Chart 32. Number of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018



Wykres 33. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

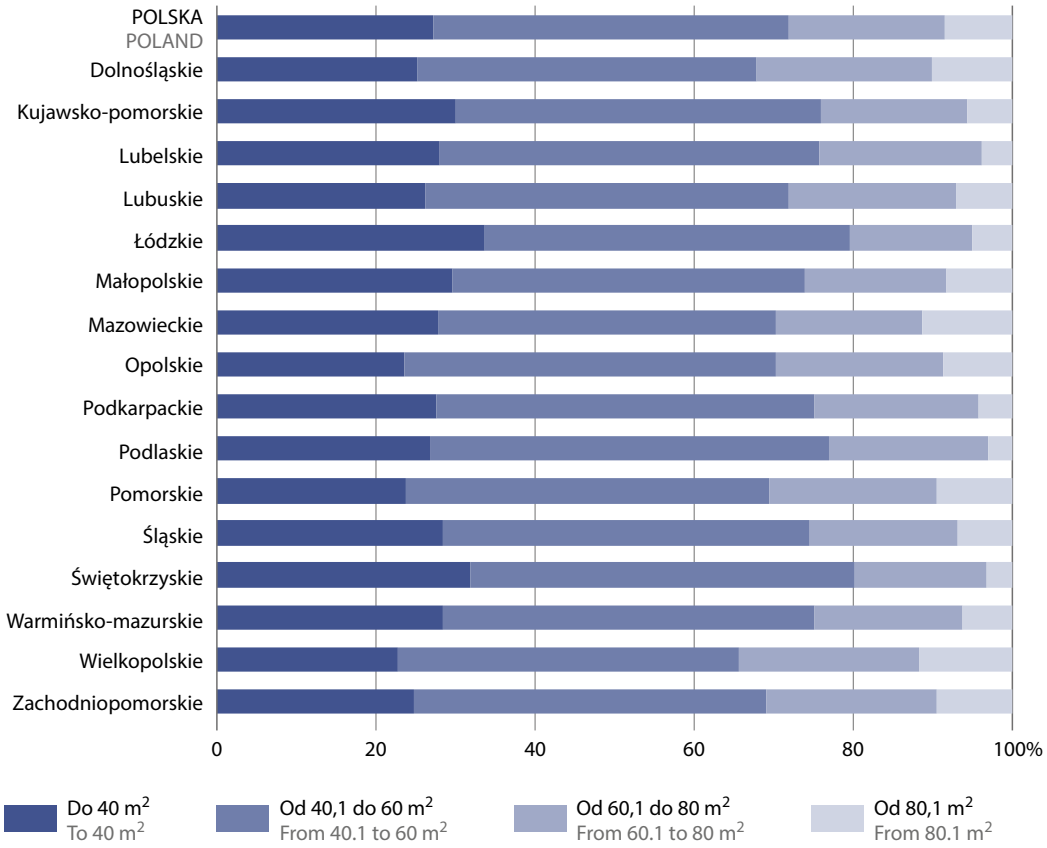
Chart 33. Value of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018



Na wszystkich wojewódzkich rynkach wtórnych najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m^2. Jednocześnie drugą najczęściej sprzedawaną kategorią lokali mieszkalnych we wszystkich województwach 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. W województwie mazowieckim duże znaczenie pod względem wartościowym odgrywała również sprzedaż lokali o powierzchni od 80 m^2, a w województwie łódzkim – sprzedaż lokali o powierzchni do 40 m^2.

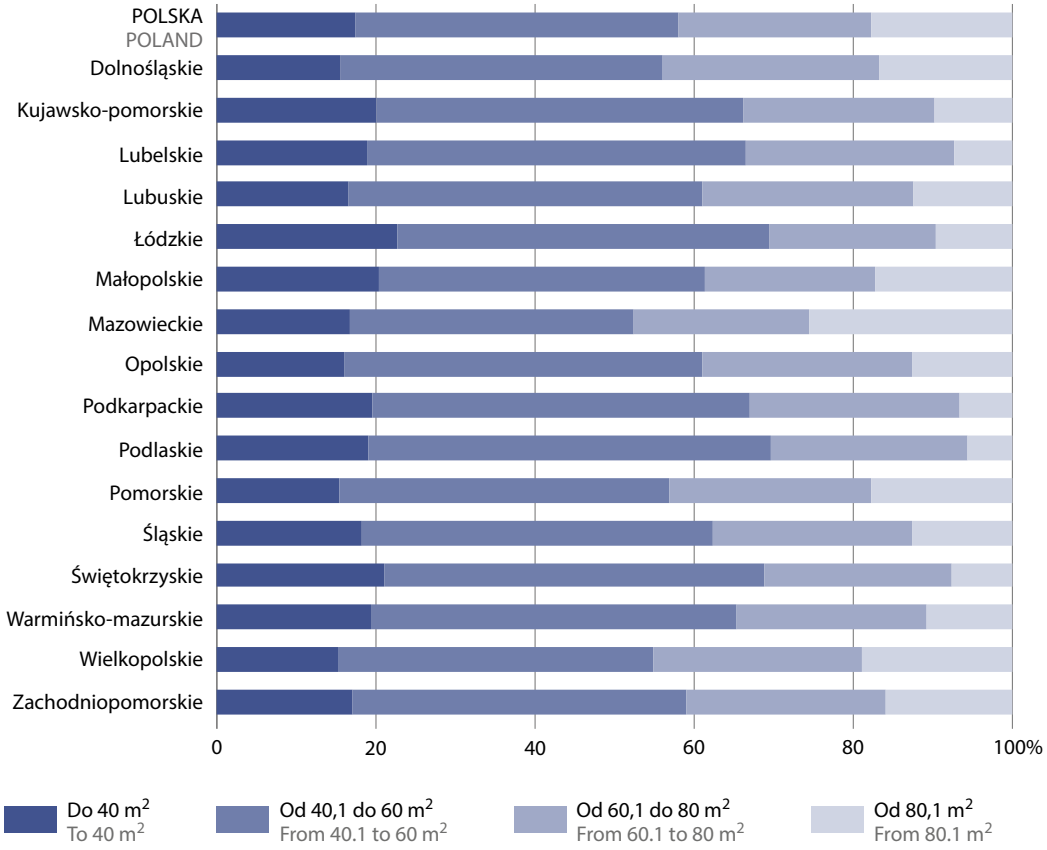
Wykres 34. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2018 r.

Chart 34. Quantity structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2018



Wykres 35. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2018 r.

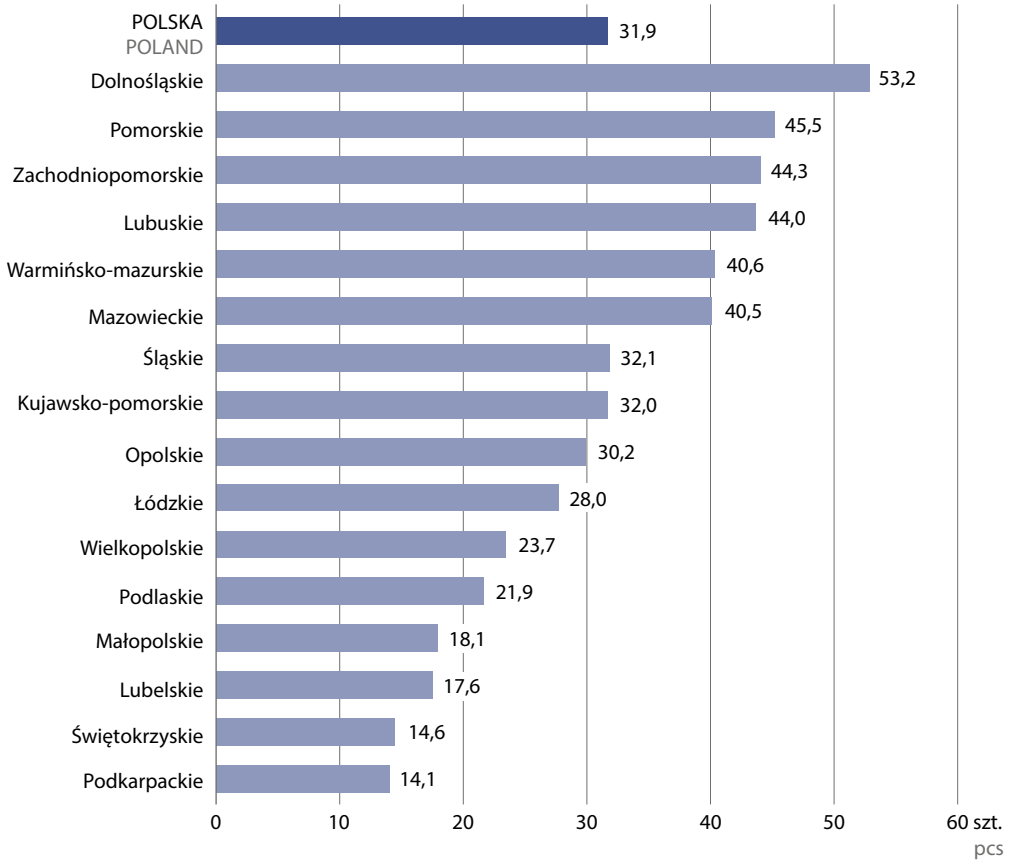
Chart 35. Value structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2018



Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców mieściła się w przedziale od ok. 14 lokali w województwie podkarpackim do ok. 53 lokali w województwie dolnośląskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach pomorskim, zachodniopomorskim i lubuskim.

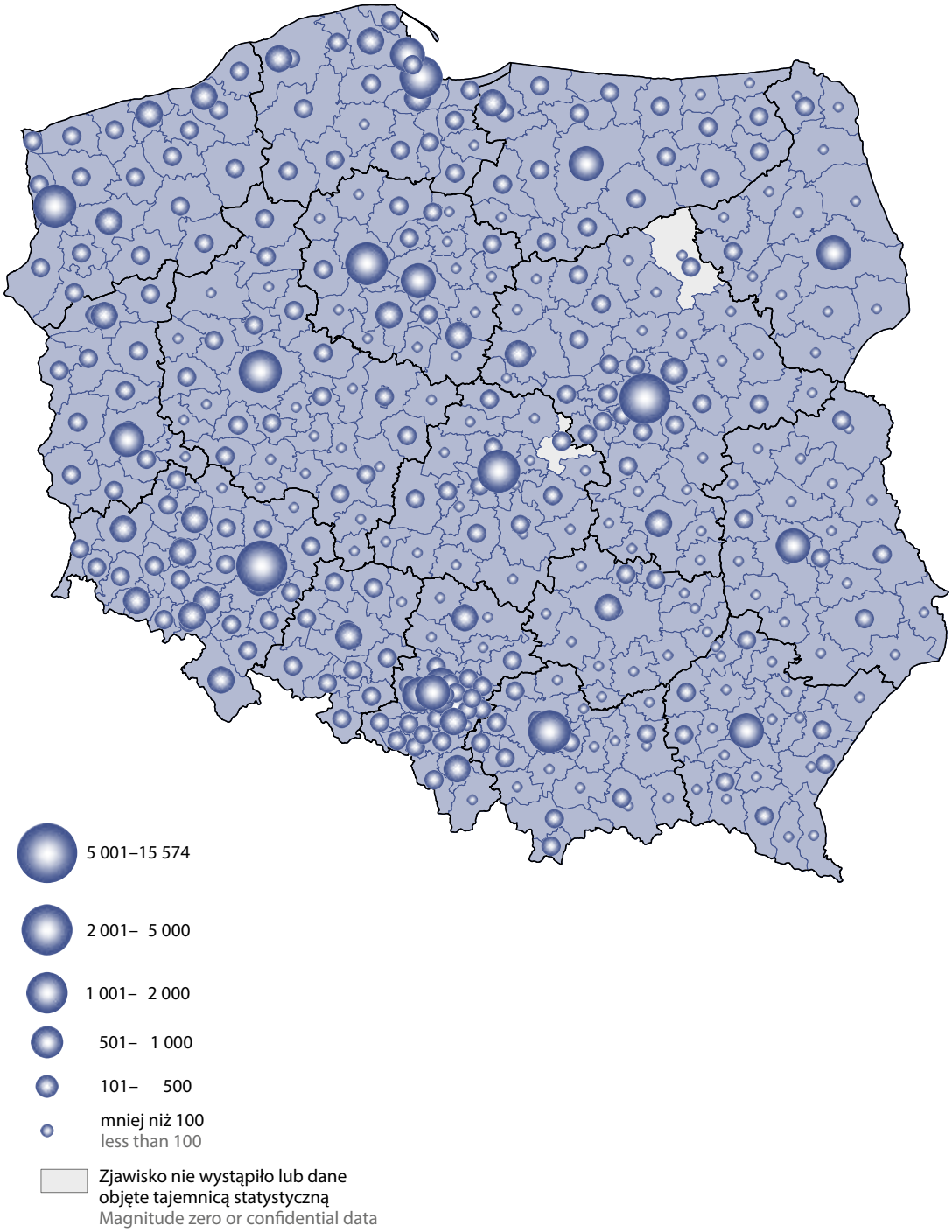
Wykres 36. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r.

Chart 36. Number of residential premises sold on the secondary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018

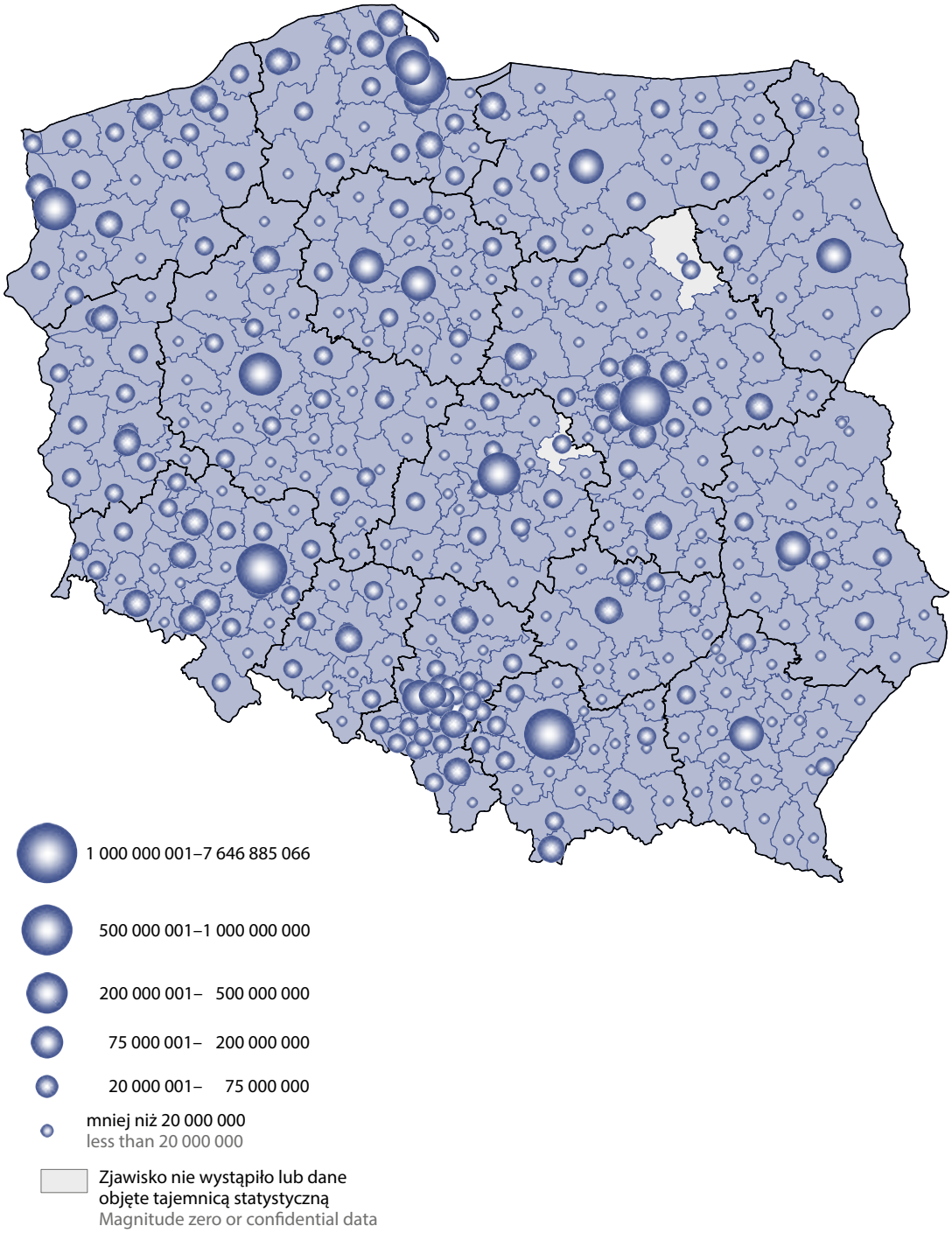


W 2018 roku największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi, Krakowie, Gdańsku i Poznaniu.

Mapa 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2018 r.
Map 3. Number of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2018



Mapa 4. Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2018 r.
Map 4. Value of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2018 (in thousand PLN)



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

Podobnie jak w latach poprzednich, również w 2018 roku odnotowano stosunkowo niewielki obrót lokalami niemieszkalnymi. Zarejestrowano 18,2 tys. transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych przy wartości obrotów na poziomie ok. 4,3 mld zł. Powierzchnia objęta transakcjami wyniosła ok. 1,2 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 2018 roku wśród lokali niemieszkalnych najczęściej sprzedawano lokale zaliczone do kategorii inne, których udział wyniósł 54,4% liczby wszystkich sprzedanych lokali niemieszkalnych. Ponadto, duży udział w obrocie lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym stanowiły garaże (36,1%). Biorąc pod uwagę wartość sprzedanych nieruchomości, największe znaczenie miały inne lokale niemieszkalne, które stanowiły 63,4% obrotów oraz lokale handlowo-usługowe – 26,3% obrotów. W ujęciu wartościowym udział sprzedaży garaży wyniósł jedynie 5,2% obrotów lokalami niemieszkalnymi. Najmniejszy odsetek obrotu lokalami niemieszkalnymi stanowiły lokale biurowe i produkcyjne.

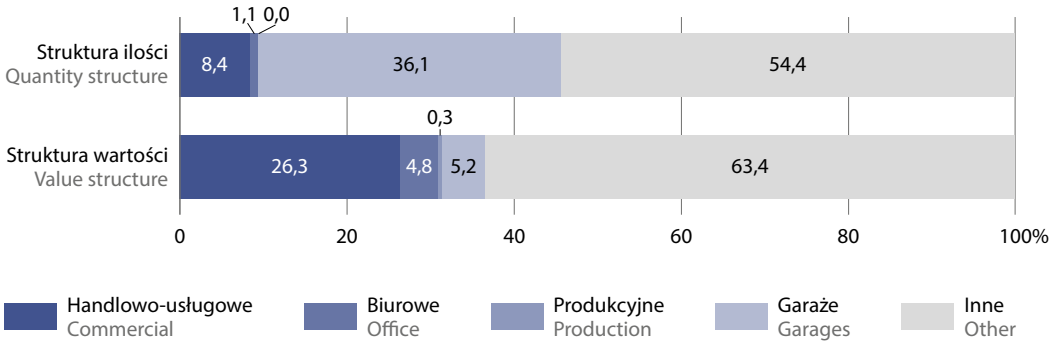
Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2018

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	19476	4293371	1151087,3
Handlowo-usługowe Commercial	1632	1130324	165495,8
Biurowe Office	222	204606	38061,2
Produkcyjne Production	9	13036	7854,3
Garaże Garages	7034	224249	257979,0
Inne Other	10579	2721155	681697,0
	w granicach miast urban areas		
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	17970	3996756	1079590,0
Handlowo-usługowe Commercial	1602	1121577	163849,1
Biurowe Office	201	192225	35275,1
Produkcyjne Production	9	13036	7854,3
Garaże Garages	6826	218414	252818,4
Inne Other	9332	2451505	619793,1

Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r. (dok.)
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2018 (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 m^2 Usable floor area in m^2
	poza granicami miast rural areas		
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	1506	296615	71497,3
Handlowo-usługowe Commercial	30	8747	1646,7
Biurowe Office	21	12381	2786,1
Produkcyjne Production	–	–	–
Garaże Garages	208	5835	5160,6
Inne Other	1247	269651	61903,9

Wykres 37. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w 2018 r.
Chart 37. Sale structure of non-residential premises by type in 2018

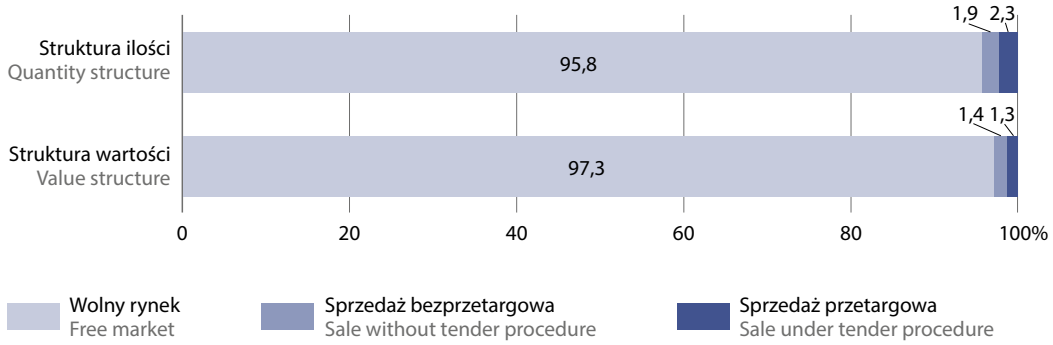


Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2018 roku stanowiła 95,8% w odniesieniu do liczby i 97,3% w odniesieniu do wartości transakcji.

Tablica 13. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2018 r.
Table 13. Sales of non-residential premises by turnover form in 2018

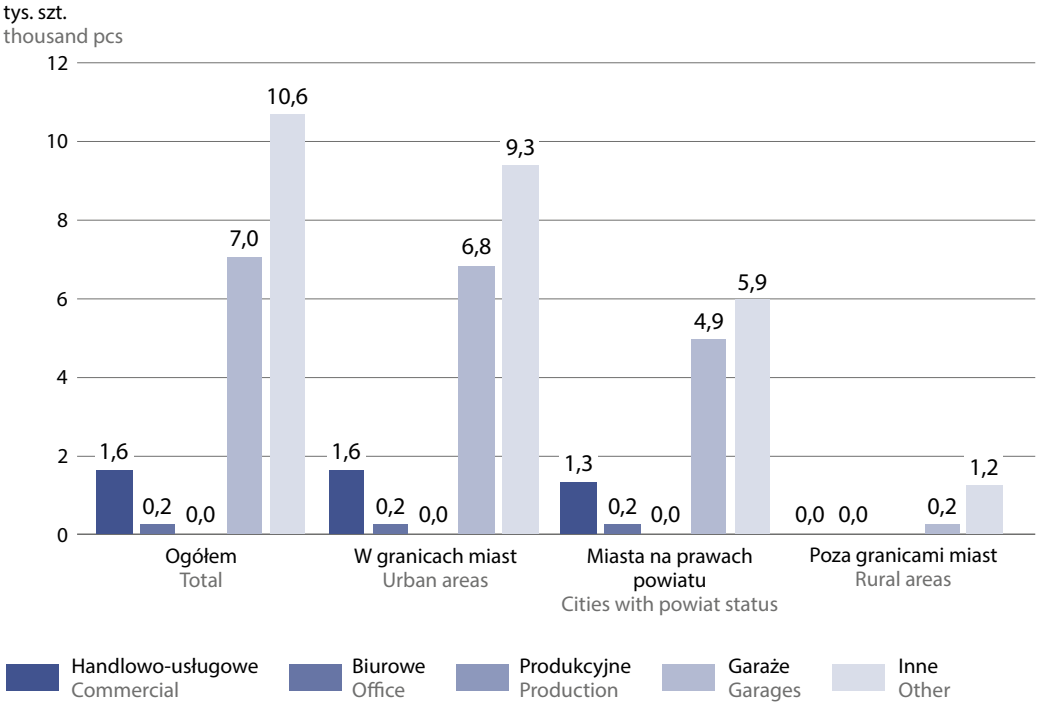
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Forma obrotu Turnover form		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
liczba transakcji number of transactions	18179	17414	350	415
liczba nieruchomości number of properties	19476	18664	369	443
wartość w tys. zł value in thousand PLN	4293371	4177321	59080	56970
powierzchnia użytkowa w m^2 usable floor area in m^2	1151087,3	1097612,9	28087,0	25387,4

Wykres 38. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2018 r.
Chart 38. Sale structure of non-residential premises by turnover form in 2018

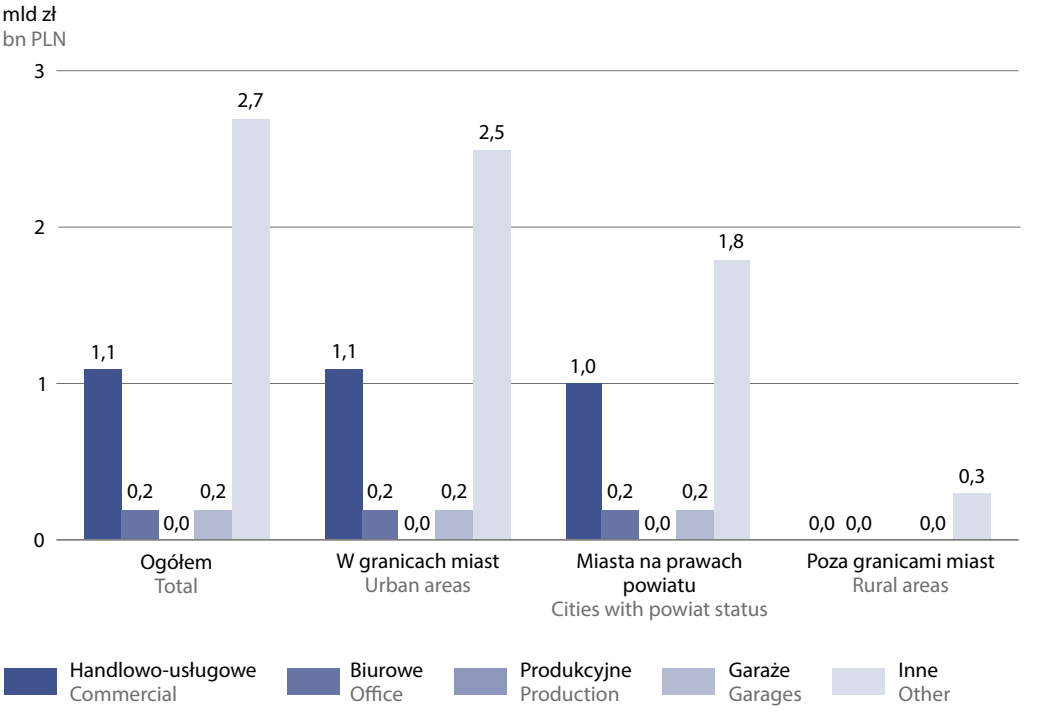


Lokale niemieszkalne, podobnie jak lokale mieszkalne, w głównej mierze sprzedawane były na obszarach miejskich. Obrót lokalami niemieszkalnymi w granicach miast stanowił 92,3% obrotu lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym, natomiast w ujęciu wartościowym 93,1%. Szczególnie istotne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano 63,0% całkowitej liczby wszystkich lokali niemieszkalnych, które jednocześnie stanowiły 74,0% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości.

Wykres 39. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 39. Number of sold non-residential premises by type and location in 2018

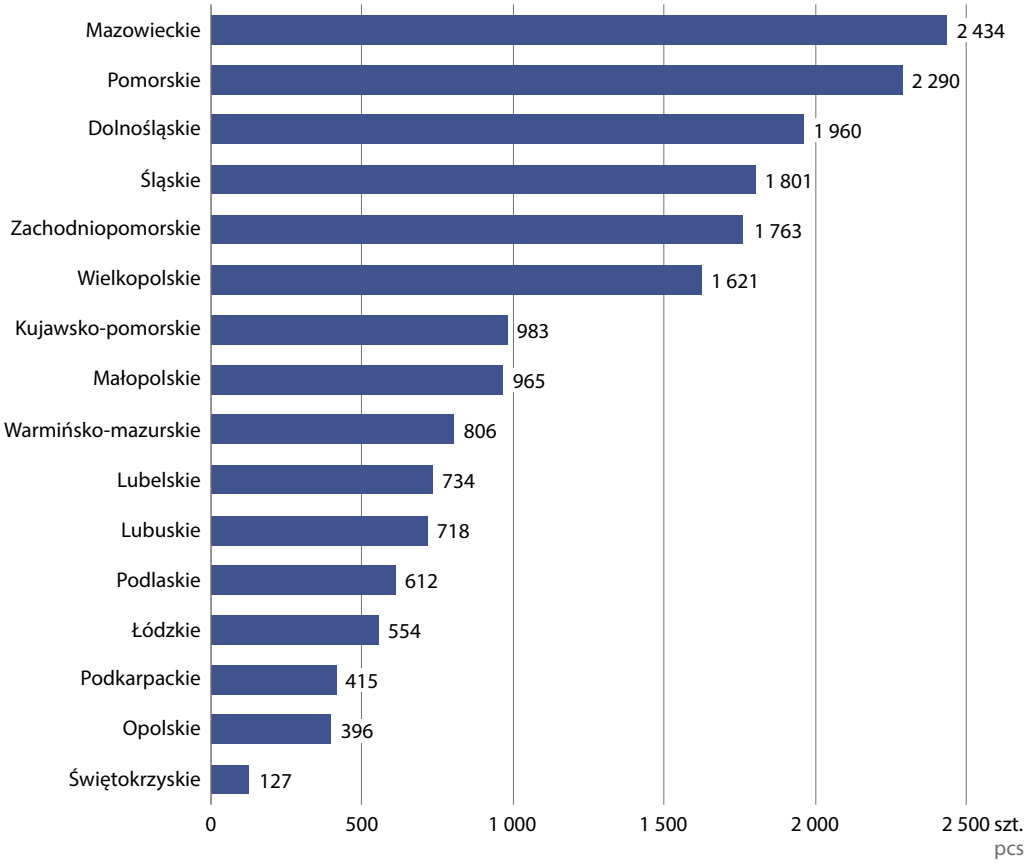


Wykres 40. Wartość sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 40. Value of sold non-residential premises by type and location in 2018

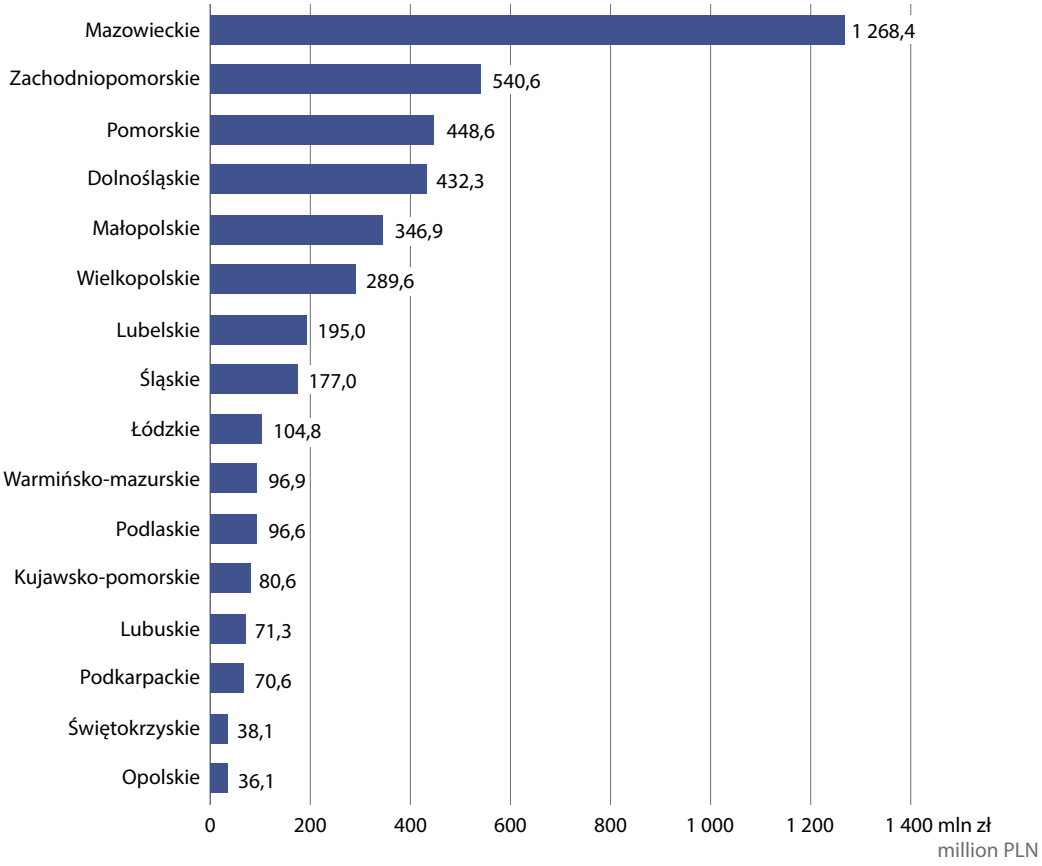


Najwięcej transakcji lokalami niemieszkalnymi odnotowano w województwach mazowieckim, pomorskim, dolnośląskimi i śląskim. Łącznie w tych czterech województwach przeprowadzono 46,7% wszystkich transakcji lokalami niemieszkalnymi w Polsce. W województwie mazowieckim odnotowano największą wartość obrotów lokalami niemieszkalnymi – 29,5% wartości transakcji lokalami niemieszkalnymi w całej Polsce. Najmniejszą liczbę oraz wartość transakcji lokalami niemieszkalnymi zaobserwowano w województwach świętokrzyskim, opolskim i podkarpackim.

Wykres 41. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2018 r.
Chart 41. Number of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2018



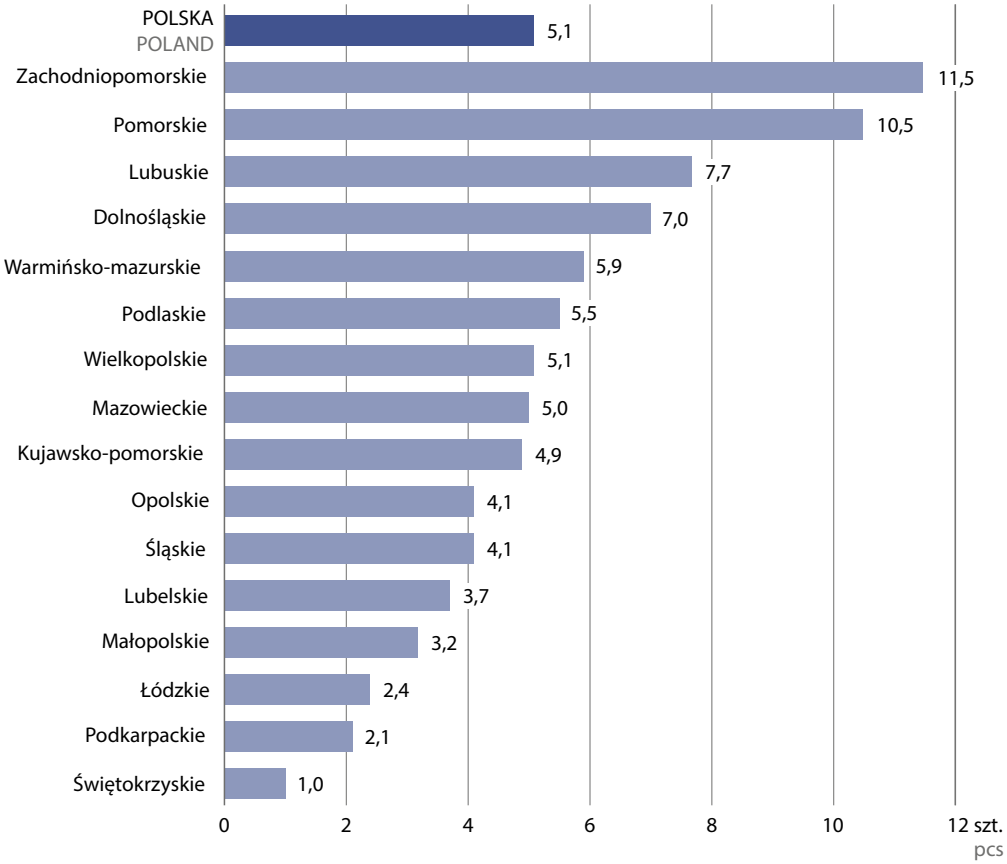
Wykres 42. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2018 r.
Chart 42. Value of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2018



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 świętokrzyskim, podkarpackim i łódzkim.

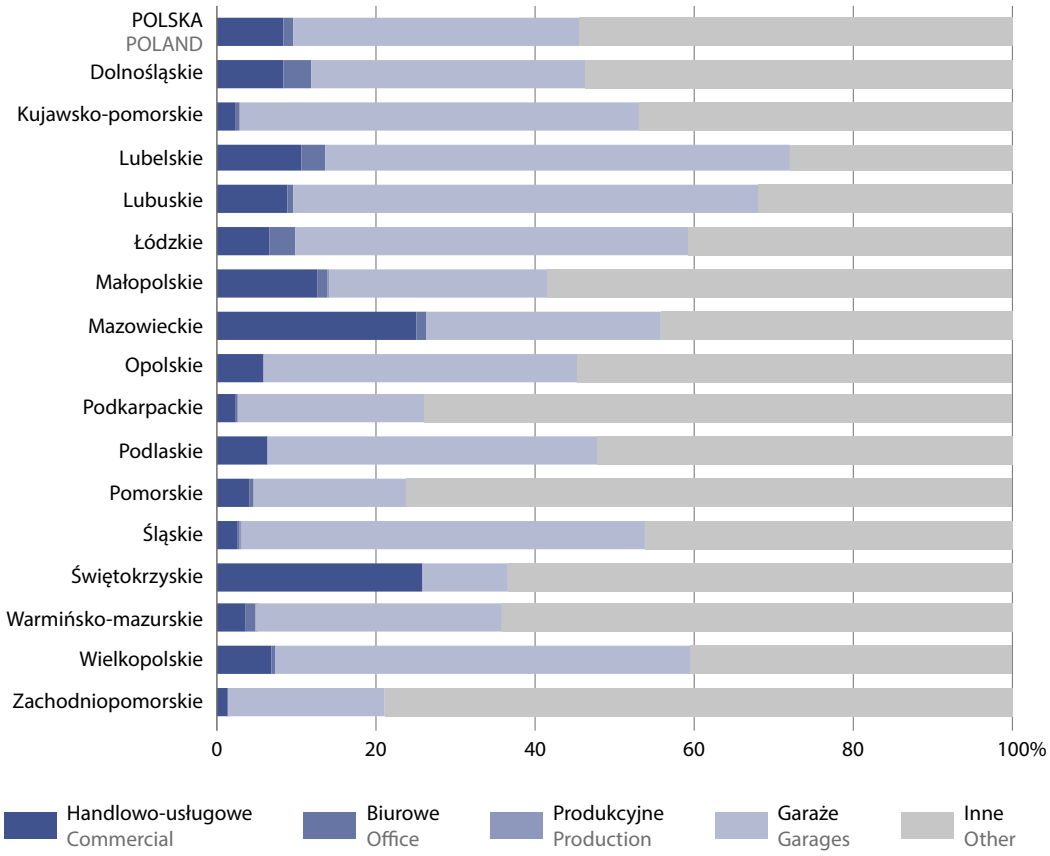
Wykres 43. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r.

Chart 43. Number of sold non-residential premises per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018

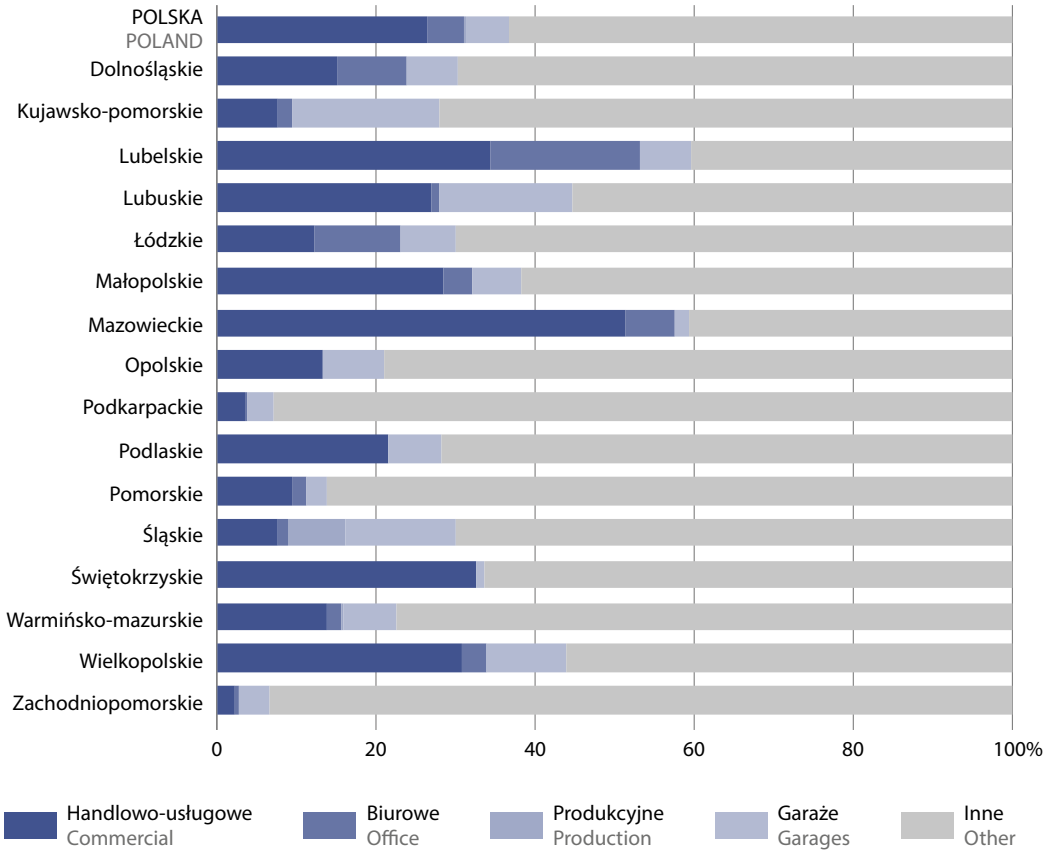


W ramach obrotu lokalami niemieszkalnymi zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym przedmiotem sprzedaży w większości województw były lokale zaliczane do kategorii inne. W województwie mazowieckim największe znaczenie w strukturze wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych odgrywały lokale handlowo-usługowe.

Wykres 44. Struktura ilości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2018 r.
Chart 44. Quantity structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2018



Wykres 45. Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2018 r.
Chart 45. Value structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2018



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 2018 roku wyniosła 55,9 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 34,2 m^2, lokali 2-izbowych – 43,2 m^2, lokali 3-izbowych – 58,8 m^2, a w przypadku kategorii lokale 4-izbowe i większe – 80,9 m^2.

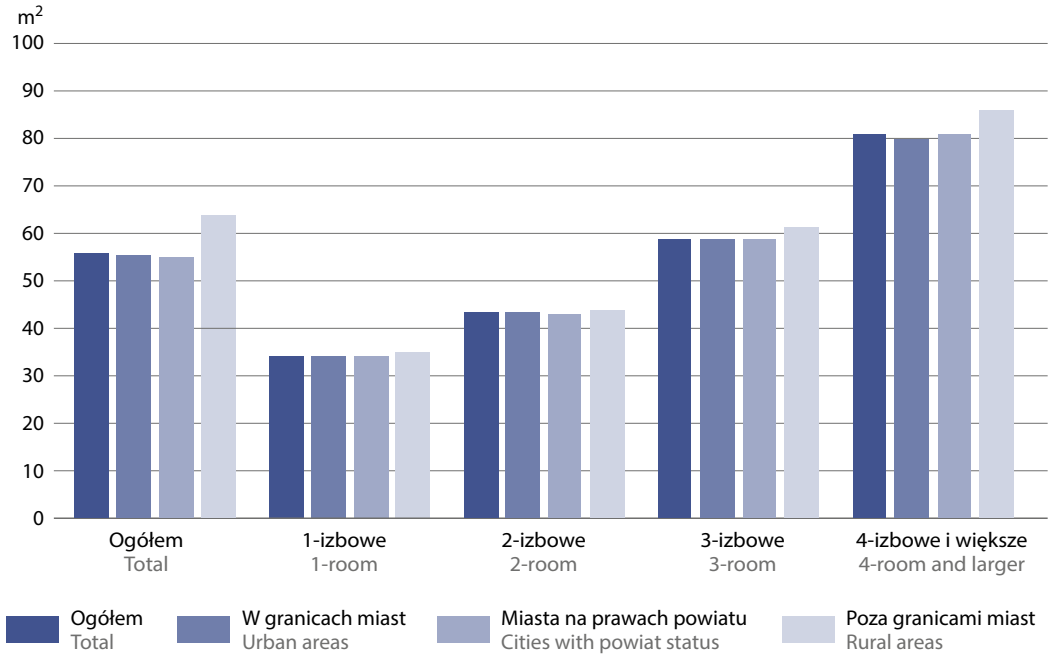
Tablica 14. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r.

Table 14. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2018

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 m^2 in m^2			
Lokale mieszkalne Residential premises	55,9	55,1	55,0	63,6
1-izbowe 1-room	34,2	34,2	33,9	34,9
2-izbowe 2-room	43,2	43,2	43,0	43,7
3-izbowe 3-room	58,8	58,6	58,8	61,1
4-izbowe i większe 4-room and larger	80,9	80,0	80,7	86,0

Wykres 46. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r.

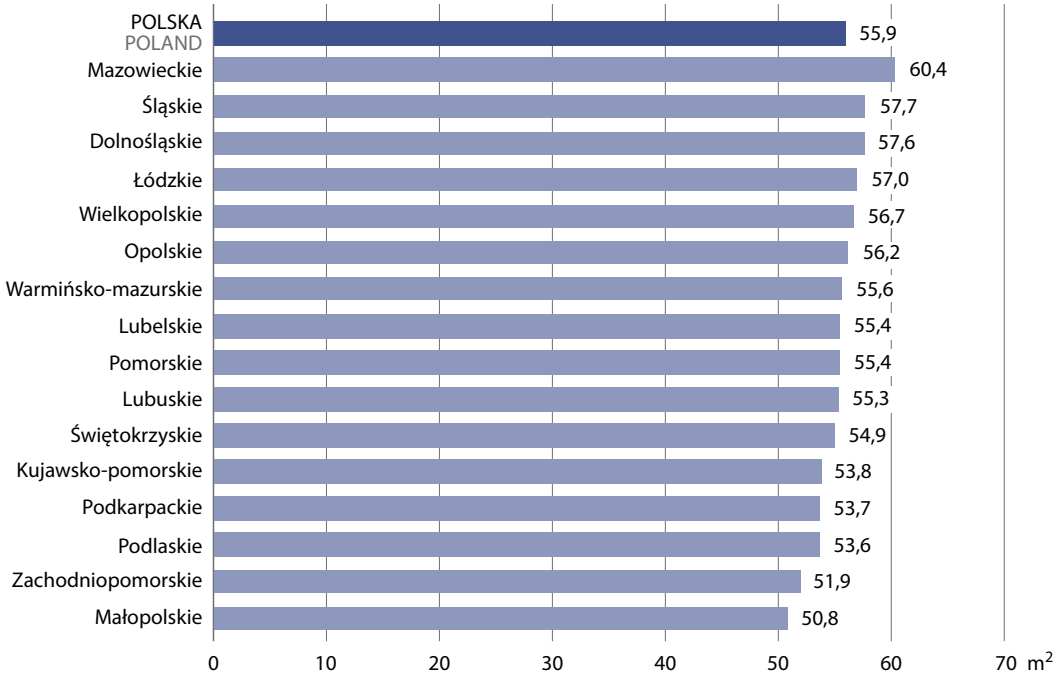
Chart 46. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2018



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2018 roku na rynku pierwotnym wahała się od 50,8 m^2 w województwie małopolskim do 60,4 m^2 w województwie mazowieckim. Poza województwem mazowieckim największe lokale mieszkalne pod względem średniej powierzchni użytkowej odnotowano w województwach śląskim i dolnośląskim.

Wykres 47. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2018 r.

Chart 47. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2018



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym

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

W 2018 roku średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym była niższa od średniej dla rynku pierwotnego i wyniosła 53,0 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 30,4 m^2, lokali 2-izbowych – 38,2 m^2, lokali 3-izbowych – 50,1 m^2, a w przypadku kategorii lokale 4-izbowe i większe – 70,7 m^2.

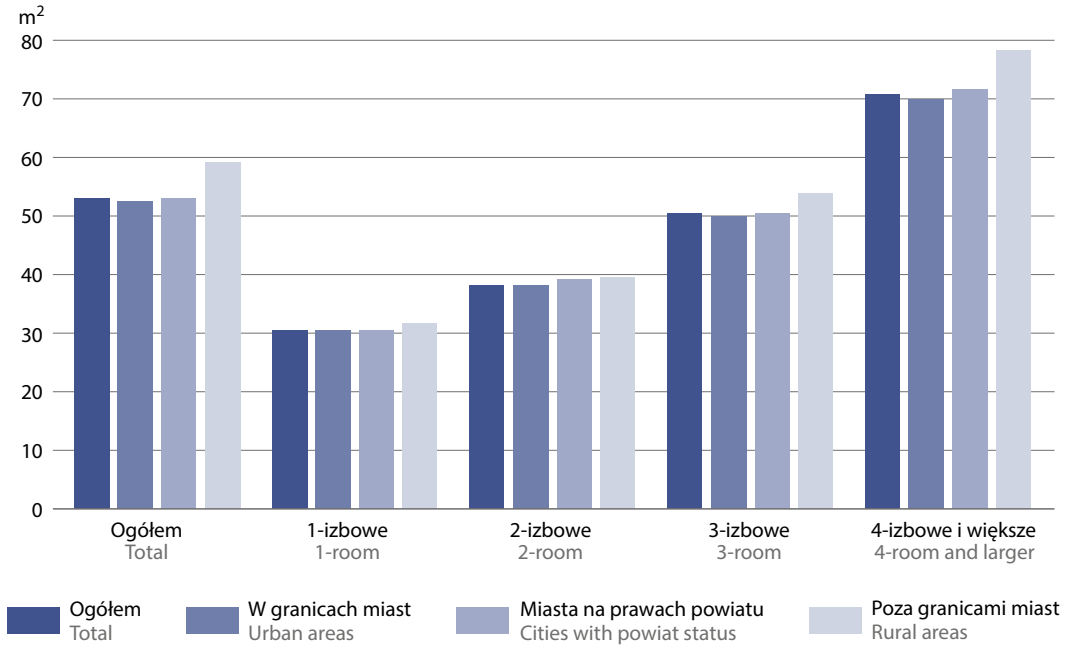
Tablica 15. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r.

Table 15. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2018

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	53,0	52,5	52,9	59,1
1-izbowe 1-room	30,4	30,3	30,2	31,5
2-izbowe 2-room	38,2	38,2	38,9	39,3
3-izbowe 3-room	50,1	49,7	50,4	53,7
4-izbowe i większe 4-room and larger	70,7	69,9	71,7	78,1

Wykres 48. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2018 r.

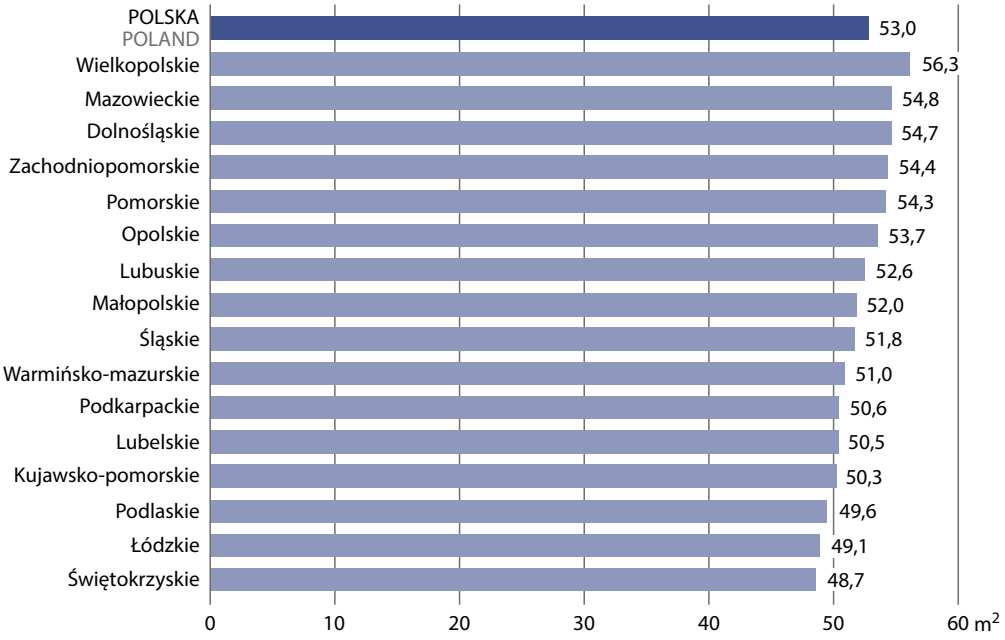
Chart 48. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2018



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2018 roku na rynku wtórnym wahała się od 48,7 m^2 w województwie świętokrzyskim do 56,3 m^2 w województwie wielkopolskim. Poza województwem wielkopolskim największą średnią powierzchnię użytkową odnotowano w województwach mazowieckim, dolnośląskim i zachodniopomorskim.

Wykres 49. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2018 r.

Chart 49. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2018



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 2018 roku wyniosła 101,4 m^2, lokali biurowych – 171,4 m^2, lokali produkcyjnych – 872,7 m^2, a garaży – 36,7 m^2. Największe średnie powierzchnie użytkowe charakteryzowały lokale niemieszkalne zlokalizowane w miastach na prawach powiatu.

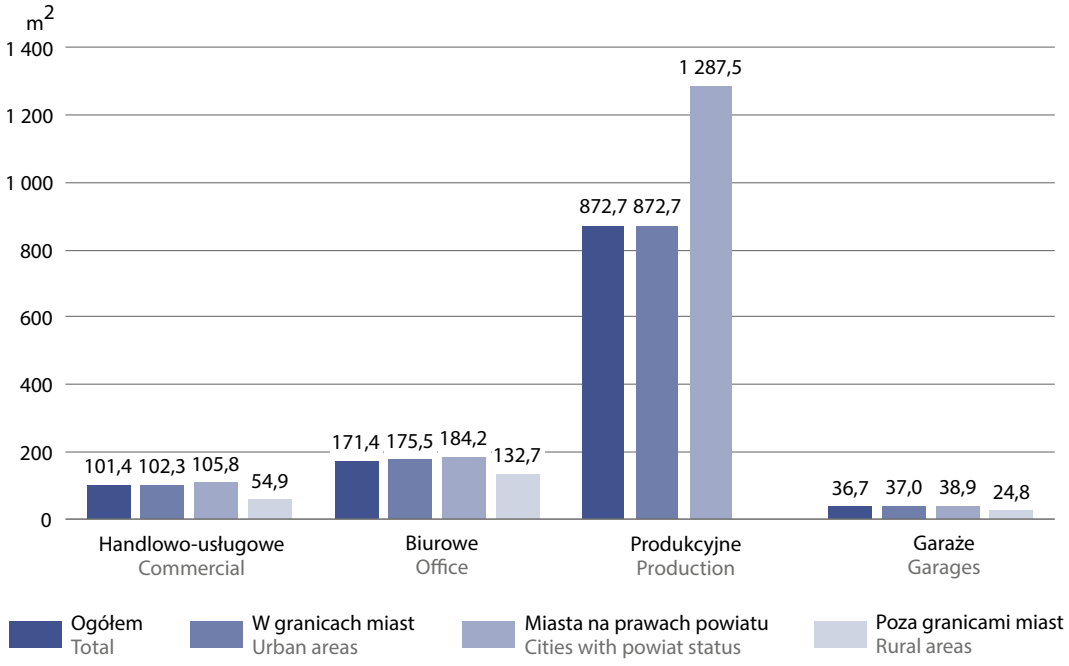
Tablica 16. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.

Table 16. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2018

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 m^2 in m^2			
Lokale handlowo–usługowe Commercial premises	101,4	102,3	105,8	54,9
Lokale biurowe Office premises	171,4	175,5	184,2	132,7
Lokale produkcyjne Production premises	872,7	872,7	1287,5	–
Garaże Garages	36,7	37,0	38,9	24,8

Wykres 50. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.

Chart 50. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2018



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 2018 roku na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 311,9 tys. zł. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m^2 wyniosła 202,8 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m^2 – 274,7 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m^2 –362,6 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m^2 – 600,2 tys. zł. Średnia cena pojedynczego nowego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o 16,4% wyższa niż lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.

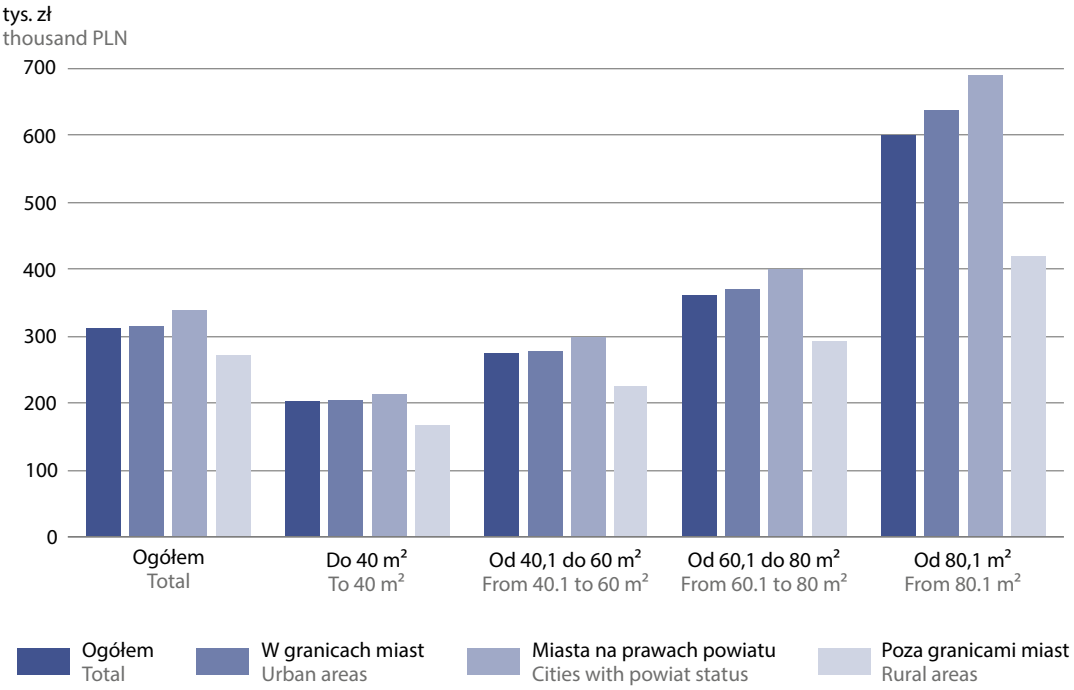
Tablica 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Table 17. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018

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	311,9	315,9	337,5	271,3
do 40 m^2 to 40 m^2	202,8	205,4	213,4	166,9
od 40,1 do 60 m^2 from 40.1 to 60 m^2	274,7	278,5	297,9	225,0
od 60,1 do 80 m^2 from 60.1 to 80 m^2	362,6	371,7	399,2	292,5
od 80,1 m^2 from 80.1 m^2	600,2	638,1	688,9	419,5

Wykres 51. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

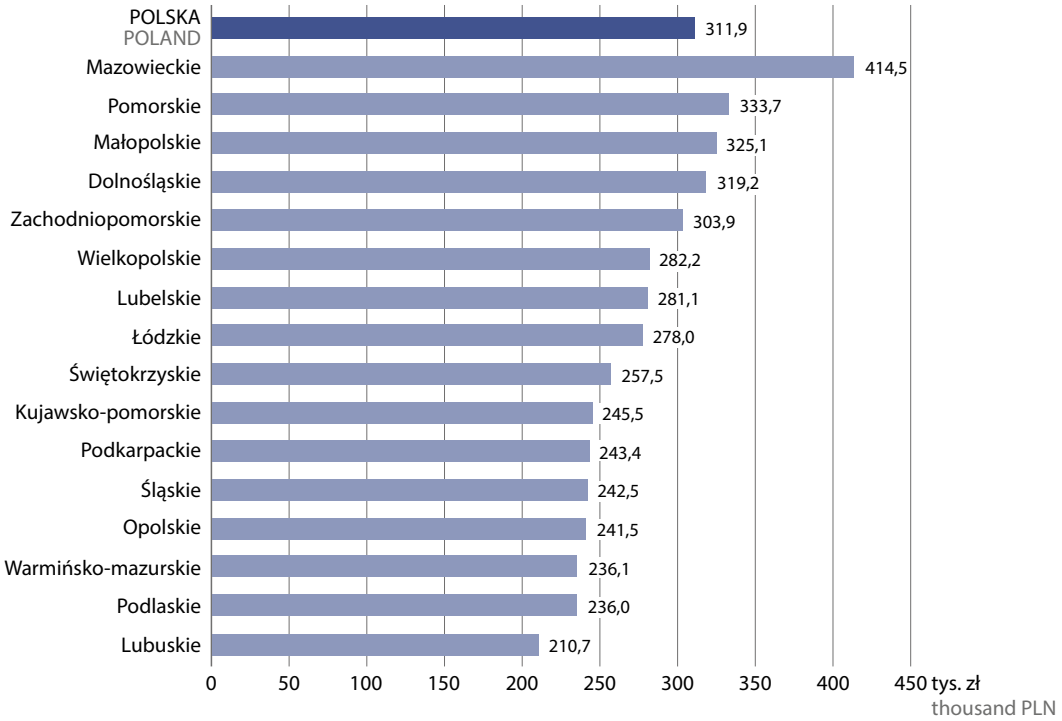
Chart 51. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018



Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku pierwotnym wynosiła od 210,7 tys. zł w województwie lubuskim do 414,5 tys. zł w województwie mazowieckim.

Wykres 52. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2018 r.

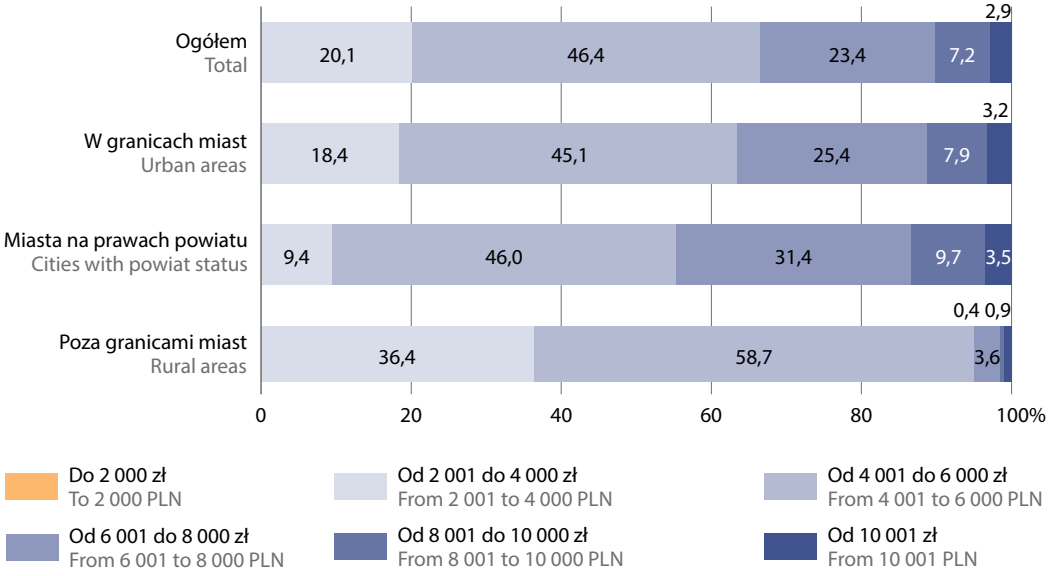
Chart 52. Average price of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2018



Na rynku pierwotnym zarówno w granicach jak i poza granicami miast 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 poniżej 2 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Stanowiły one 0,01% lokali mieszkalnych sprzedanych na tym rynku. Stosunkowo rzadko sprzedawano również lokale o cenach powyżej 8 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej, które w granicach miast stanowiły ok. 11,1% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym, a poza granicami miast – ok. 1,3%.

Wykres 53. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg lokalizacji w 2018 r.

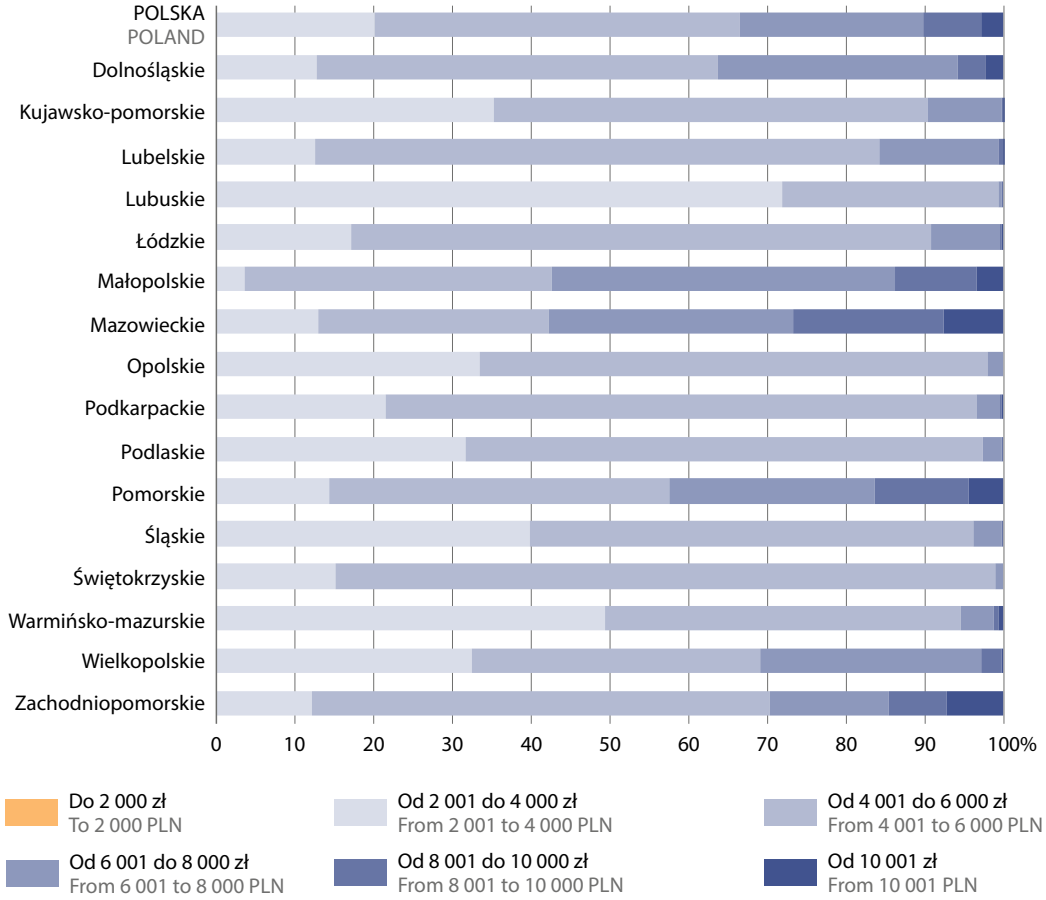
Chart 53. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by location in 2018



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 województwach lubuskim i warmińsko-mazurskim, gdzie najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m² powierzchni użytkowej znajdowały się w przedziale od 2 001 do 4 000 zł oraz w województwach małopolskim i mazowieckim, gdzie przeważała sprzedaż lokali mieszkalnych o cenach 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 dolnośląskim, wielkopolskim i pomorskim. Największy udział lokali mieszkalnych o cenach powyżej 10 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w województwie mazowieckim, gdzie lokale te stanowiły ponad 7,5% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym.

Wykres 54. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2018 r.

Chart 54. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2018



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2018 roku na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 5 581 zł (5 733 zł w granicach miast i 4 266 zł poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 5 182 zł. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 5 969 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 5 524 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 5 342 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 5 877 zł. Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 5 557 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 5 200 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 4 927 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 4 918 zł.

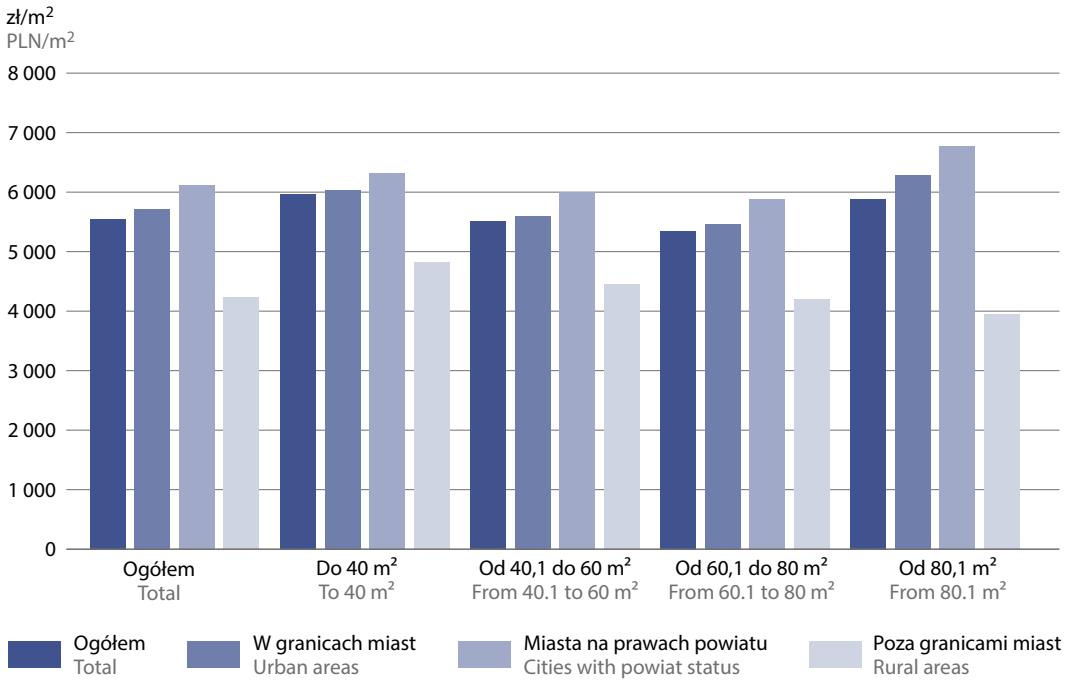
Tablica 18. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Table 18. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018

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	5581	5733	6140	4266
do 40 m² to 40 m²	5969	6054	6332	4839
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	5524	5606	6002	4470
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	5342	5491	5893	4220
od 80,1 m² from 80.1 m²	5877	6297	6817	3957

Wykres 55. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Chart 55. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018



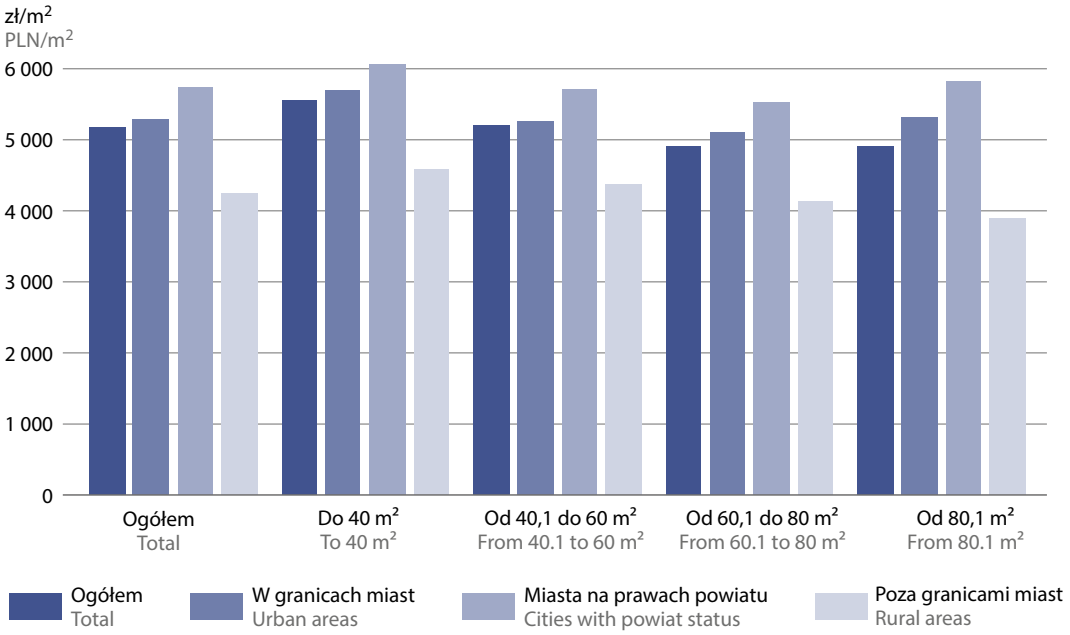
Tablica 19. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Table 19. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018

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	5182	5302	5744	4244
do 40 m² to 40 m²	5557	5705	6071	4584
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	5200	5276	5721	4364
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	4927	5094	5526	4147
od 80,1 m² from 80.1 m²	4918	5318	5838	3894

Wykres 56. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

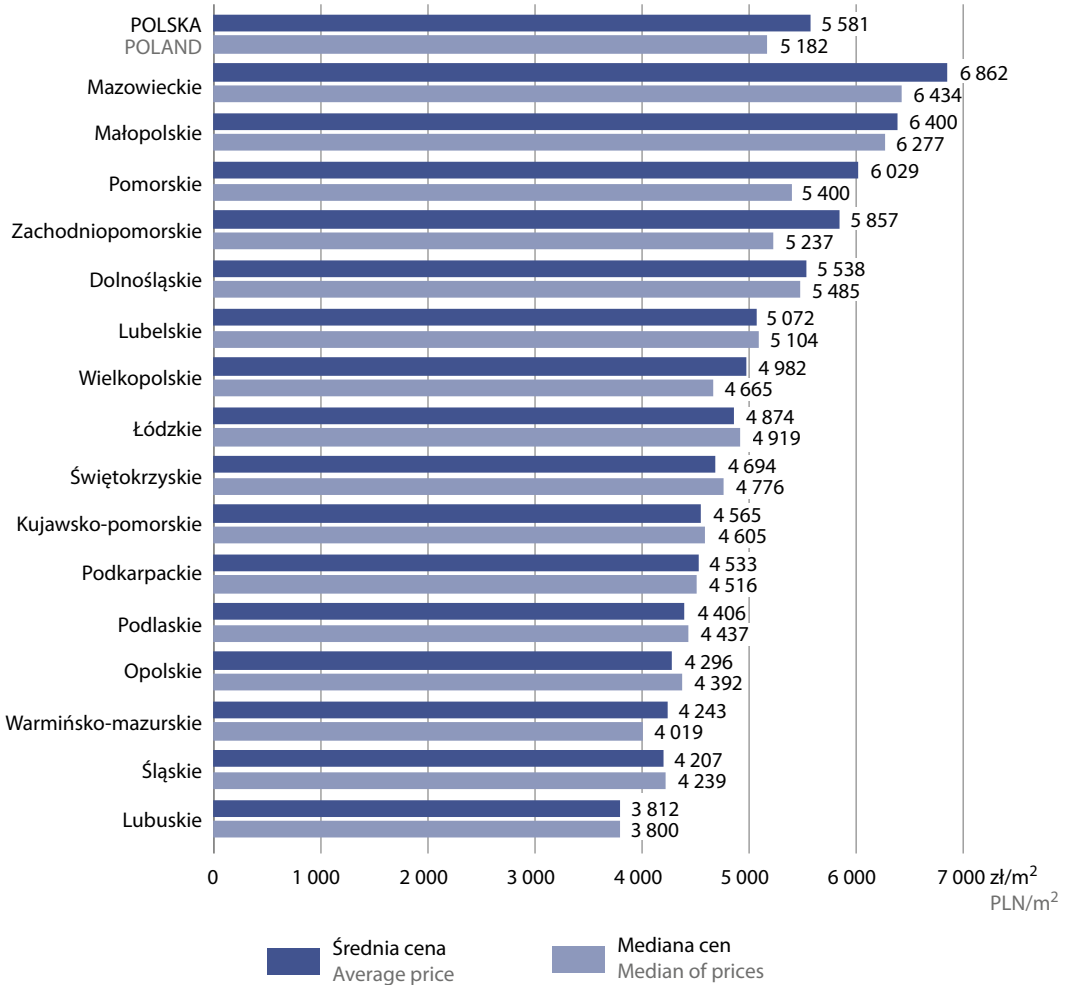
Chart 56. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2018



Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym odnotowano w województwie mazowieckim (6 862 zł/m²) i małopolskim (6 400 zł/m²), a najniższe zaobserwowano w województwach lubuskim (3 812 zł/m²), śląskim (4 207 zł/m²) i warmińsko-mazurskim (4 243 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 2018 r.

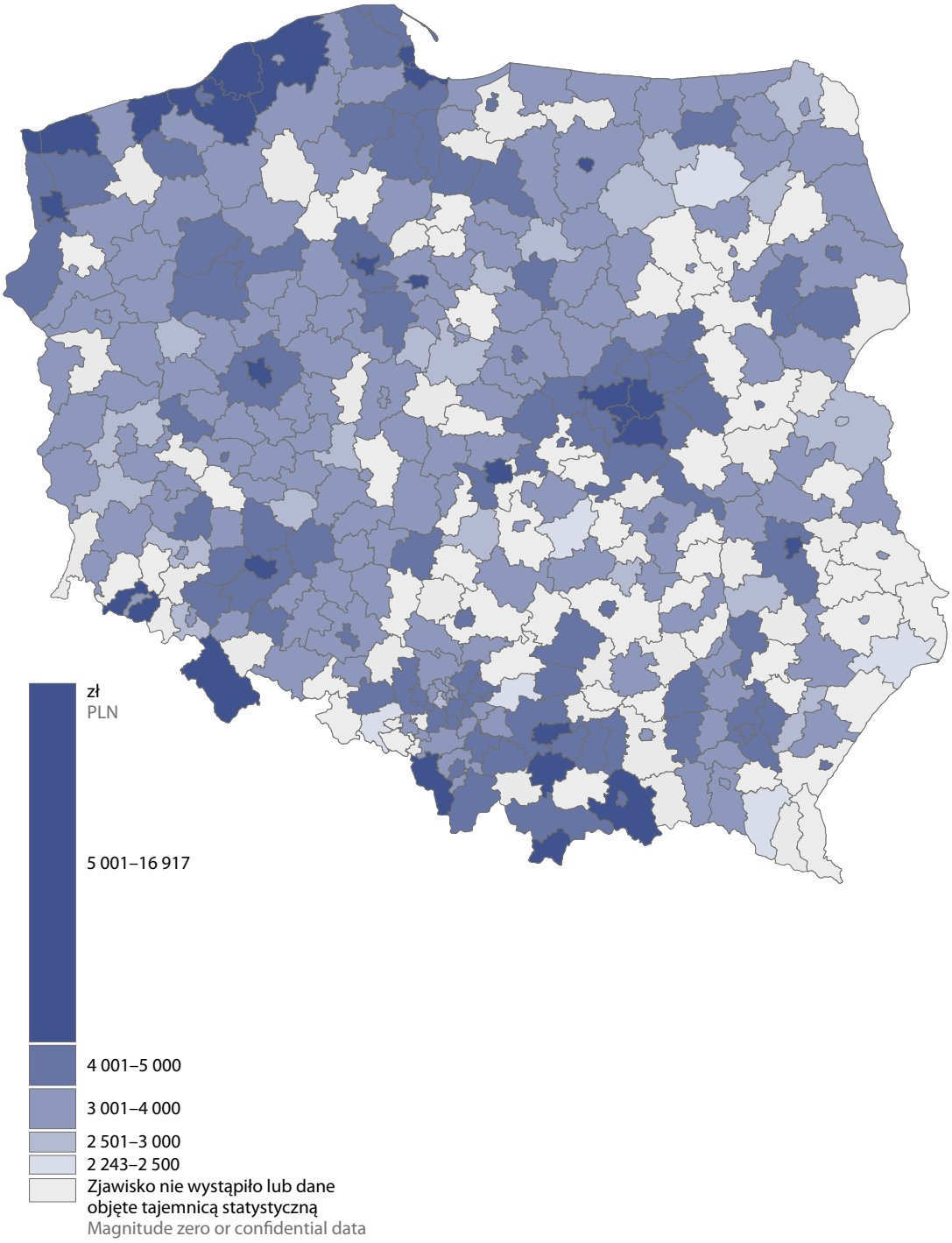
Chart 57. Comparison of average price per 1 m² with median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2018



Najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym w 2018 roku odnotowano w Sopocie (16 917 zł/m²), powiecie koszalińskim (10 464 zł/m²), powiecie kamieńskim (9 520 zł/m²), powiecie tatrzańkim (9 079 zł/m²), powiecie jeleniogórskim (8 418 zł/m²), Warszawie (7 830 zł/m²) i powiecie nowosądeckim (7 729 zł/m²).

Mapa 5. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2018 r.

Map 5. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by powiats in 2018



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

W 2018 roku średnia cena lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wynosiła 237,0 tys. zł i była o ok. 75 tys. zł niższa od średniej ceny lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym o powierzchni do 40 m^2 wyniosła 151,9 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m^2 – 215,7 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m^2 – 289,5 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m^2 – 503,5 tys. zł. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o 46,9% wyższa od sredniej ceny lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.

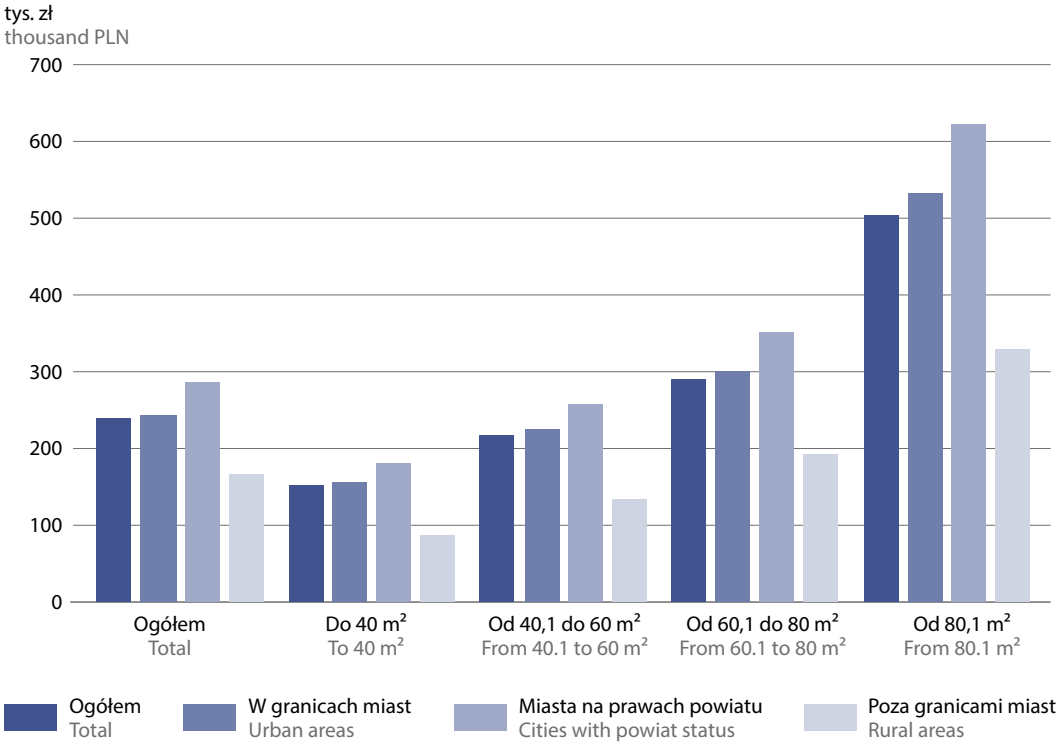
Tablica 20. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Table 20. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018

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	237,0	243,6	285,2	165,8
do 40 m^2 to 40 m^2	151,9	156,0	181,0	87,1
od 40,1 do 60 m^2 from 40.1 to 60 m^2	215,7	223,1	256,6	132,1
od 60,1 do 80 m^2 from 60.1 to 80 m^2	289,5	301,3	351,6	192,7
od 80,1 m^2 from 80.1 m^2	503,5	532,0	623,1	329,1

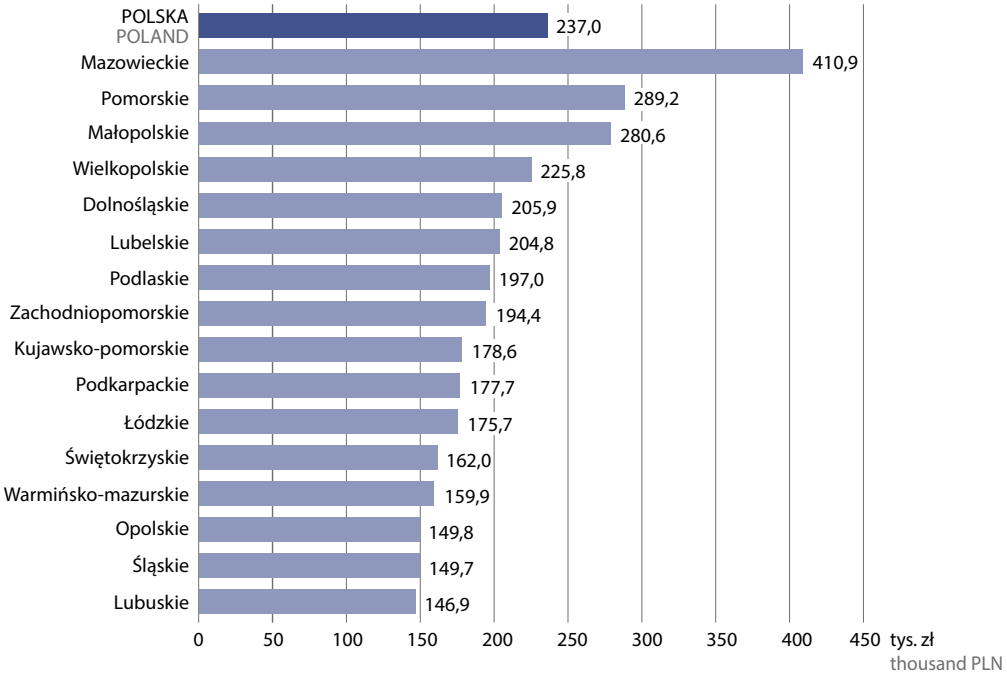
Wykres 58. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Chart 58. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018



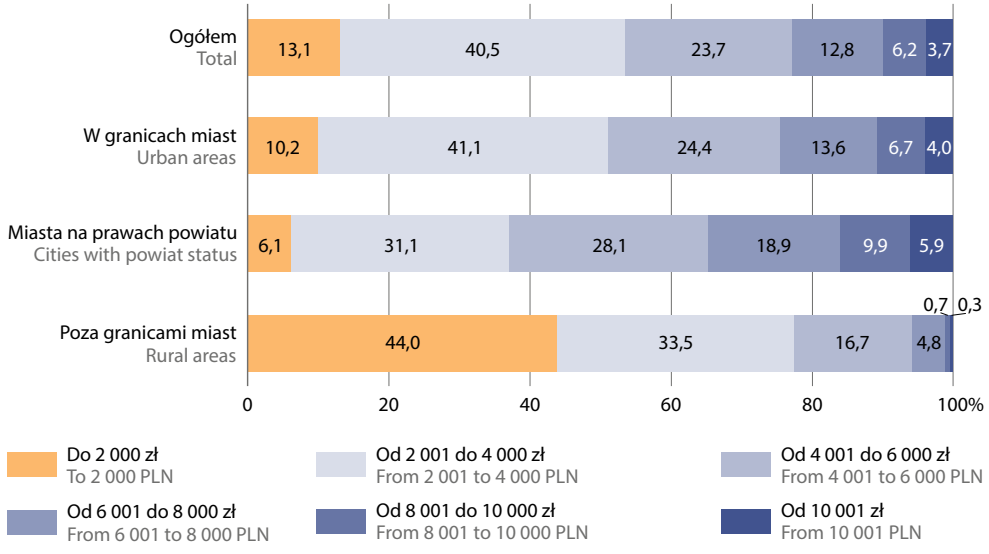
Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku wtórnym wynosiła od 146,9 tys. zł w województwie lubuskim do 410,9 tys. zł w województwie mazowieckim.

Wykres 59. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2018 r.
Chart 59. Average price of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2018



Na rynku wtórnym, w granicach miast najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej kształtowały się w przedziale od 2 001 do 4 000 zł (41,1% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym). Poza granicami miast 44,0% sprzedanych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych stanowiły lokale o cenach poniżej 2 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej. Bez względu na lokalizację na rynku wtórnym najrzadziej sprzedawano lokale mieszkalne o cenach powyżej 10 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej.

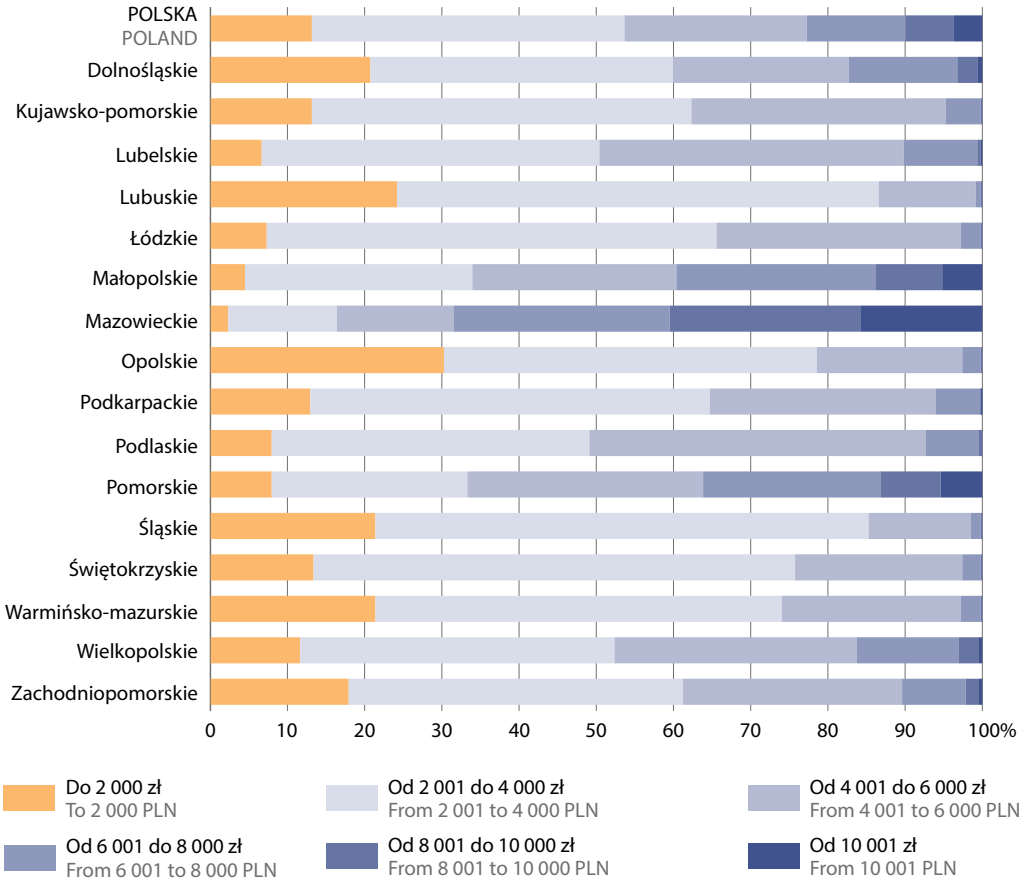
Wykres 60. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg lokalizacji w 2018 r.
Chart 60. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by location in 2018



Sprzedaż lokali mieszkalnych o cenach z przedziału od 2 001 do 4 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej przeważała na większości wojewódzkich rynków lokali używanych. Odmienną sytuacją odnotowano w województwach mazowieckim, podlaskim i pomorskim. W województwach podlaskim i pomorskim najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m² powierzchni użytkowej znajdowały się w przedziale od 4 001 do 6 000 zł (odpowiednio 43,6% i 30,6% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym). W województwie mazowieckim, tak jak na rynku pierwotnym, przeważała sprzedaż lokali mieszkalnych o cenach od 6 001 do 8 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (28,0% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym). Stosunkowo duży udział lokali mieszkalnych o cenach od 6 001 do 8 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano również w województwach małopolskim i pomorskim. Największy udział lokali mieszkalnych o cenach powyżej 10 001 zł za 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w województwie mazowieckim, gdzie lokale te stanowiły 15,8% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym.

Wykres 61. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2018 r.

Chart 61. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2018



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2018 roku na rynku wtórnym osiągnęła poziom 4 468 zł (4 644 zł w granicach miast i 2 805 zł poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 3 807 zł. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 4 627 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 4 351 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 4 287 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 4 883 zł. Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 3 902 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 3 785 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 3 723 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 3 825 zł.

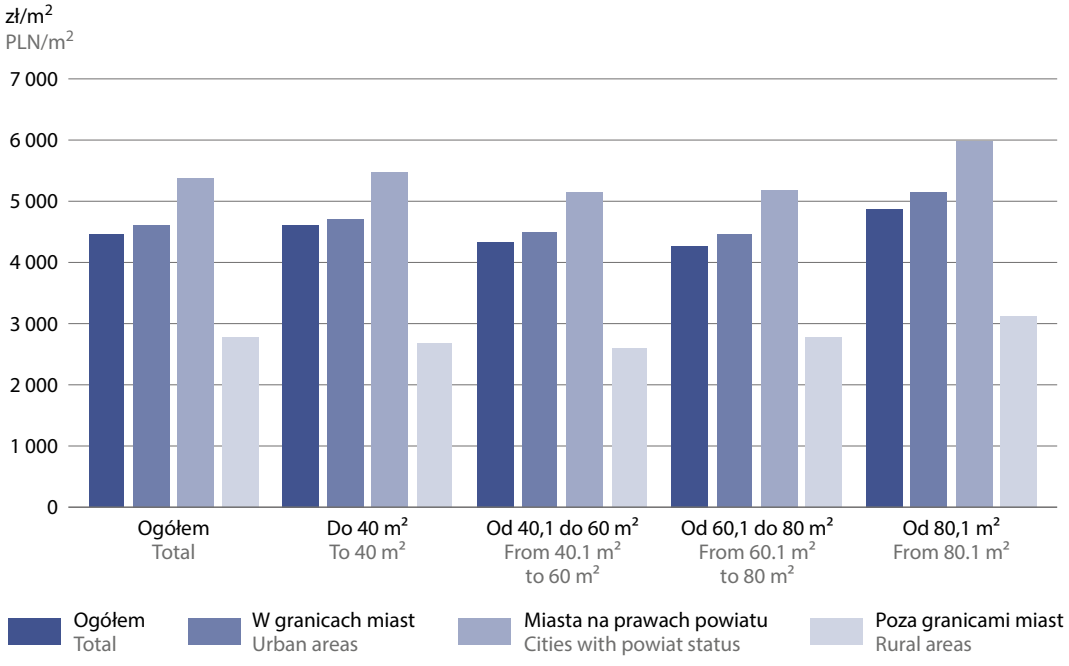
Tablica 21. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Table 21. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018

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	4468	4644	5388	2805
do 40 m² to 40 m²	4627	4747	5507	2695
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	4351	4509	5187	2614
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	4287	4472	5205	2804
od 80,1 m² from 80.1 m²	4883	5175	6009	3137

Wykres 62. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Chart 62. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018



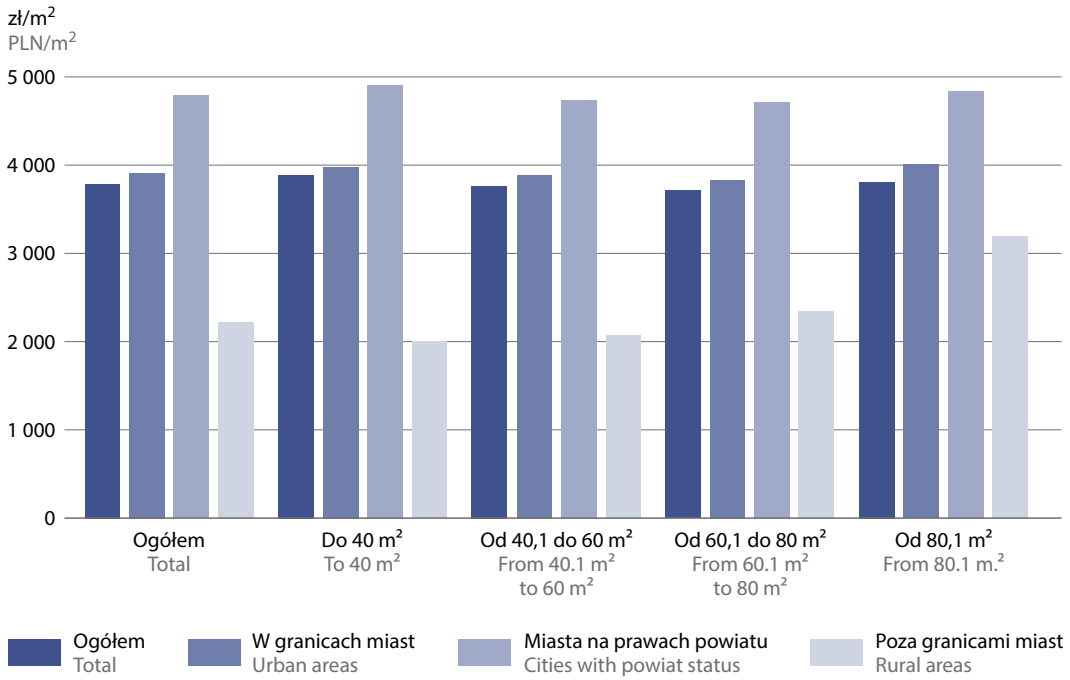
Tablica 22. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

Table 22. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018

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	3807	3935	4813	2232
do 40 m² to 40 m²	3902	4000	4936	2000
od 40,1 do 60 m² from 40.1 to 60 m²	3785	3908	4767	2081
od 60,1 do 80 m² from 60.1 to 80 m²	3723	3865	4747	2352
od 80,1 m² from 80.1 m²	3825	4024	4860	3216

Wykres 63. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2018 r.

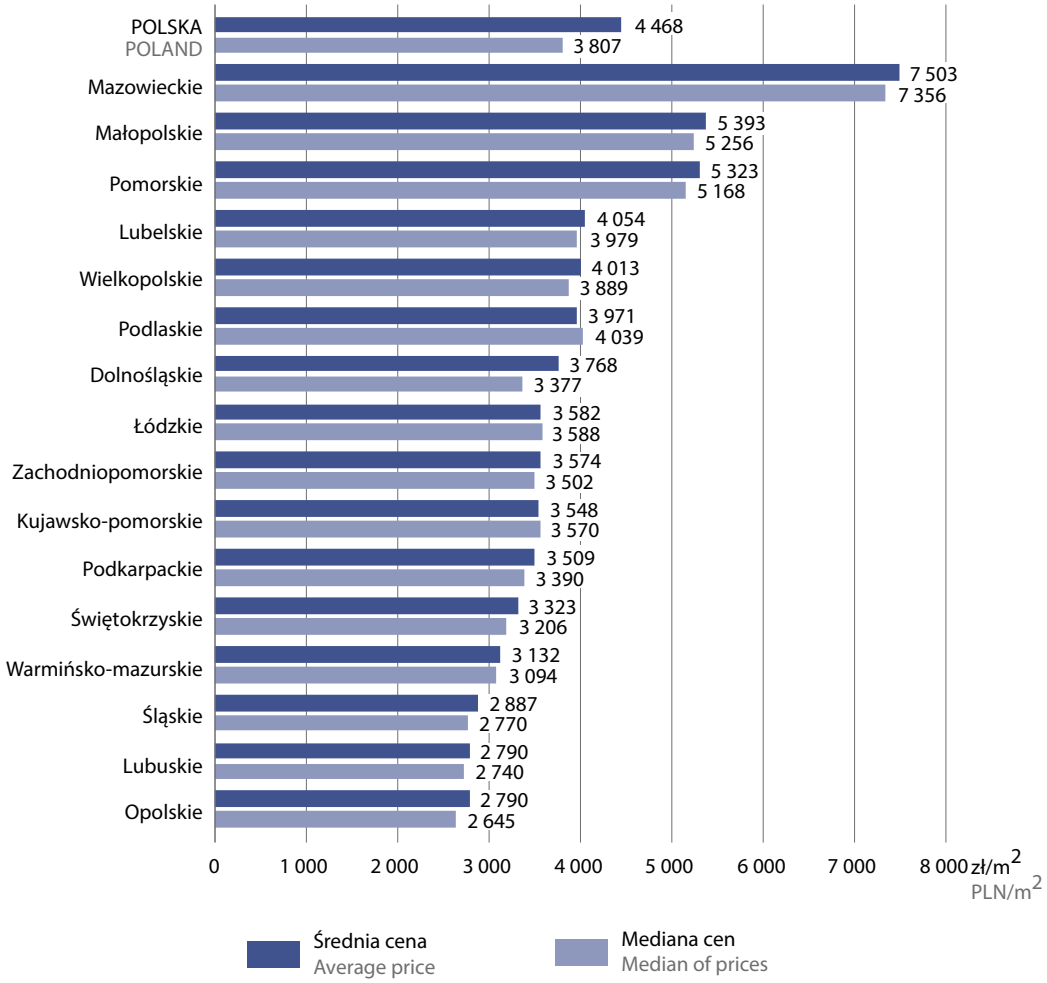
Chart 63. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2018



Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym odnotowano w województwach mazowieckim (7 503 zł/m²), małopolskim (5 393 zł/m²) i pomorskim (5 323 zł/m²). Najniższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym zaobserwowano w województwach opolskim (2 790 zł/m²), lubuskim (2 790 zł/m²) i śląskim (2 887 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 2018 r.

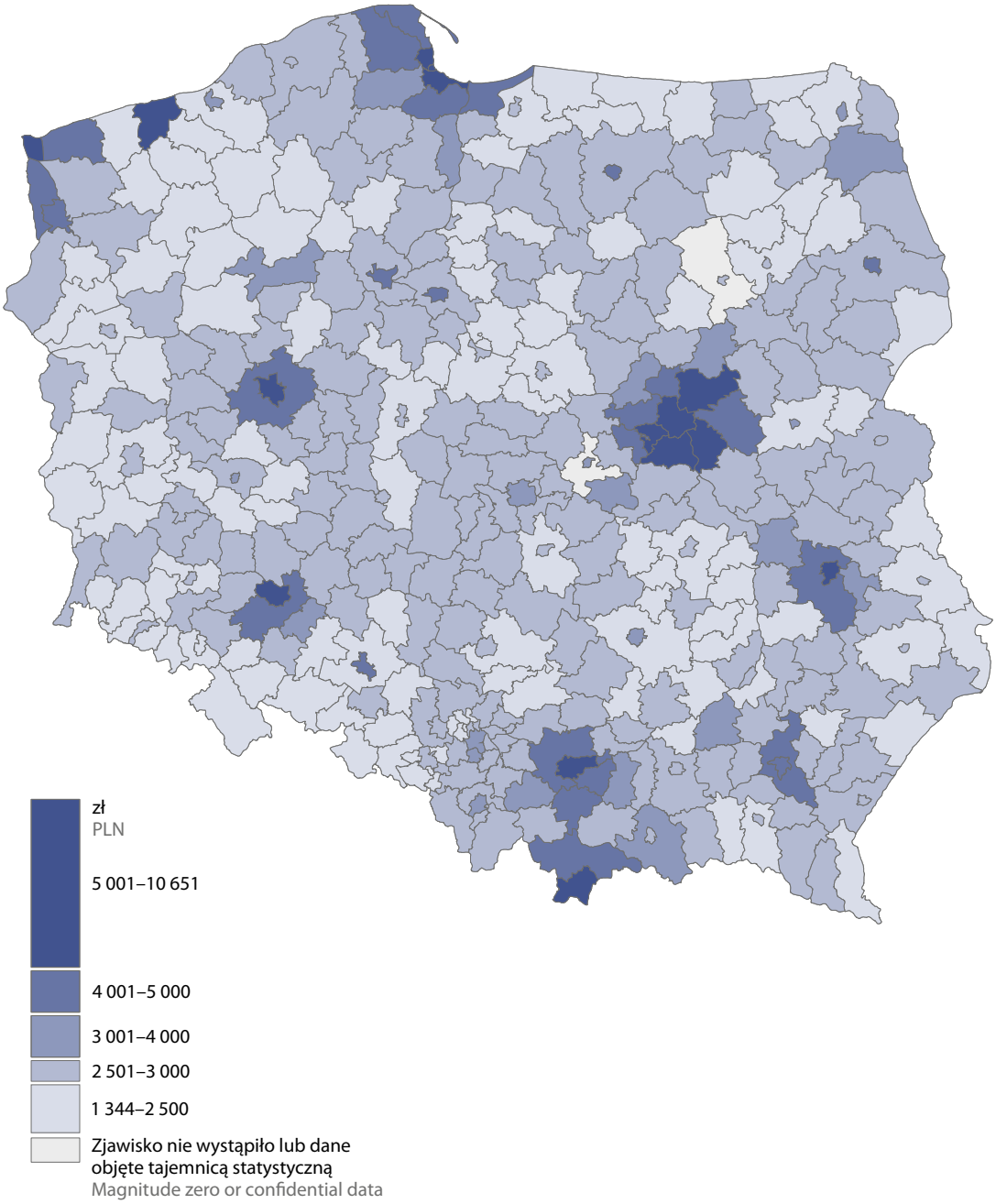
Chart 64. Comparison of average price per 1 m² with median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2018



W 2018 roku najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym zaobserwowano w Sopocie (10 651 zł/m²), Warszawie (8 314 zł/m²), powiecie tatrzańskim (8 012 zł/m²), Gdańsku (6 631 zł/m²), Świnoujściu (6 579 zł/m²), Krakowie (6 540 zł/m²), Gdyni (6 174 zł/m²), powiecie piaseczyńskim (5 808 zł/m²), Poznaniu (5 801 zł/m²) i Wrocławiu (5 777 zł/m²).

Mapa 6. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2018 r.

Map 6. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2018



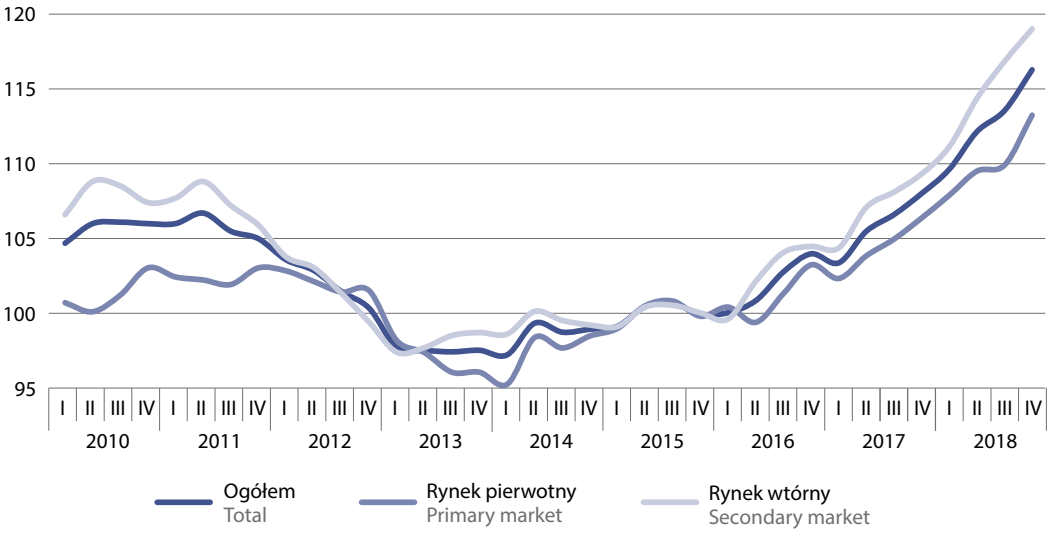
2.3.2. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych
2.3.2. Price indices of residential premises

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 2018 roku ceny lokali mieszkalnych były o 6,5% wyższe niż przed rokiem (w 2017 roku – o 3,8%). Wzrost cen wystąpił zarówno na rynku pierwotnym, jaki i na rynku wtórnym (odpowiednio o 5,5% i 7,6%). 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 9,6% w stosunku do średniej 2010 roku). W IV kwartale 2018 roku średnie ceny na tym rynku były o 21,8% wyższe w stosunku do I kwartału 2013 roku i jednocześnie wyższe od średniej ceny dla 2010 roku – o 10,0%.

Na rynku pierwotnym ceny lokali mieszkalnych zaczęły regularnie spadać od I kwartału 2013, osiągając swój najniższy poziom w I kwartale 2014 roku (spadek o 5,9% w stosunku do 2010 roku). Począwszy od II kwartału 2014 roku ceny nowych lokali mieszkalnych wykazują tendencję rosnącą. W IV kwartale 2018 roku ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego były o 18,5% wyższe w stosunku do I kwartału 2014 roku i o 11,5% wyższe w stosunku do średniej 2010 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



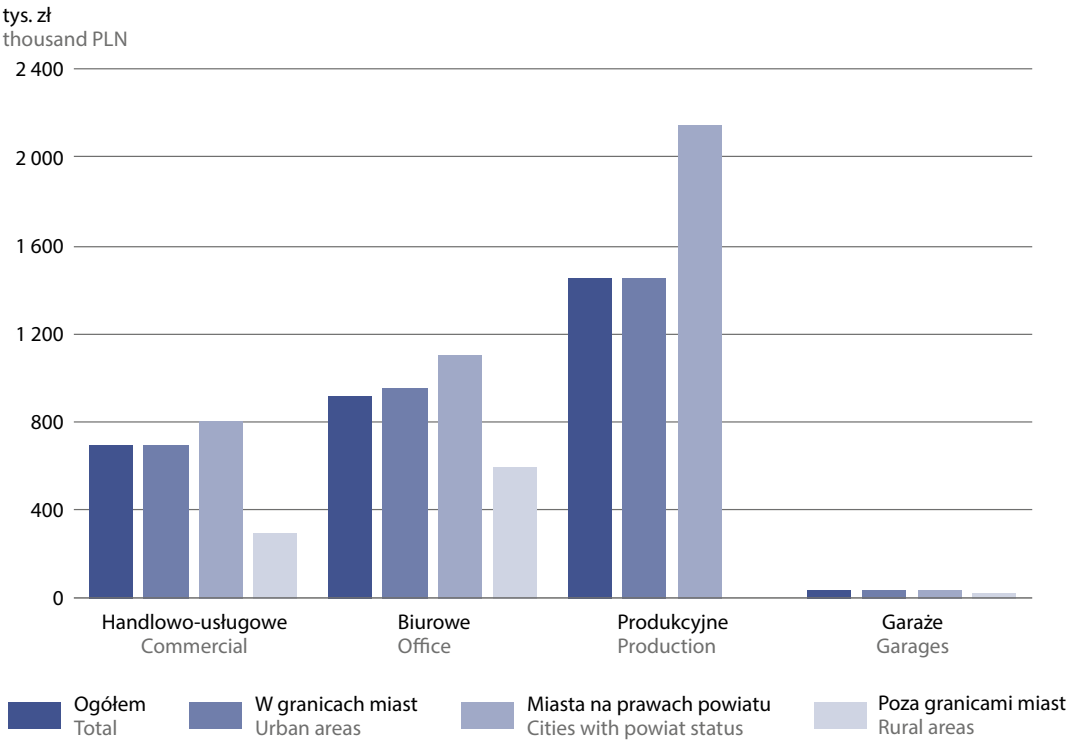
2.3.3. Ceny lokali niemieszkalnych
2.3.3. Prices of non-residential premises

Średnia cena pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 692,6 tys. zł, lokalu biurowego – 921,7 tys. zł, lokalu produkcyjnego – 1448,4 tys. zł, a garażu – 31,9 tys. zł. Lokale niemieszkalne osiągnęły największe średnie ceny w miastach na prawach powiatu.

Tablica 23. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Table 23. Average price of non-residential premises by type and location in 2018

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	692,6	700,1	805,0	291,6
Lokale biurowe Office premises	921,7	956,3	1101,4	589,6
Lokale produkcyjne Production premises	1448,4	1448,4	2145,0	–
Garaże Garages	31,9	32,0	34,4	28,1

Wykres 66. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 66. Average price of non-residential premises by type and location in 2018

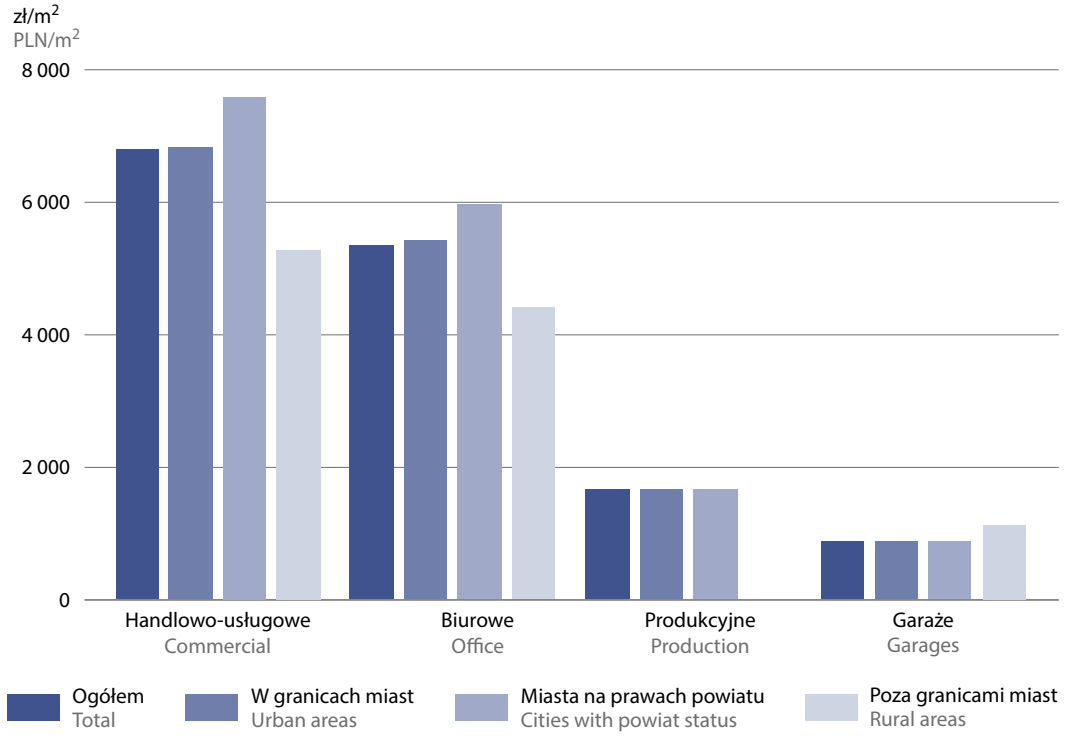


W 2018 roku średnio najwięcej kosztował 1 m² lokali handlowo-usługowych – 6 830 zł. Średnia cena 1 m² lokali biurowych wyniosła 5 376 zł/m², lokali produkcyjnych – 1 660 zł/m², a garaży – 869 zł/m².

Tablica 24. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Table 24. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2018

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	6830	6845	7609	5312
Lokale biurowe Office premises	5376	5449	5980	4444
Lokale produkcyjne Production premises	1660	1660	1666	–
Garaże Garages	869	864	884	1131

Wykres 67. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 67. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2018



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 2018 roku zarejestrowano ok. 79,9 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, co stanowiło 17,0% wszystkich transakcji nieruchomościami. Wartość obrotów nieruchomościami zabudowanymi osiągnęła poziom ok. 35,2 mld zł, co odpowiadało 29,1% obrotów nieruchomościami ogółem.

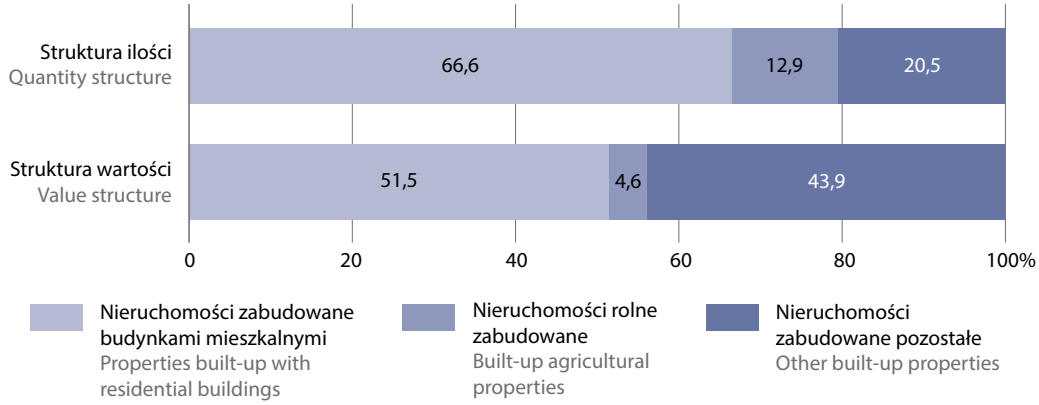
W 2018 roku dominującą rolę w obrocie nieruchomościami zabudowanymi odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym (66,6%), jak i wartościowym (51,5%). Drugą pod względem znaczenia kategorią nieruchomości zabudowanych były nieruchomości zabudowane pozostałe, które stanowiły 20,5% liczby sprzedanych nieruchomości oraz 43,9% wartości sprzedanych nieruchomości. Najmniejszą część obrotu nieruchomościami zabudowanymi stanowiły transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi, które w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 12,9% i 4,6%.

Tablica 25. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Table 25. Sales of built-up land properties by type and location in 2018

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	85878	100,0	35211925	100,0
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	57204	66,6	18128411	51,5
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	11097	12,9	1642823	4,6
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	17577	20,5	15440691	43,9
w granicach miast urban areas				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	45173	52,6	23981493	68,1
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	32065	37,4	11394922	32,4
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	790	0,9	191162	0,5
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	12318	14,3	12395409	35,2
poza granicami miast rural areas				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	40438	47,1	11182672	31,7
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	25017	29,1	6705203	19,0
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	10277	12,0	1446940	4,1
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	5144	6,0	3030529	8,6

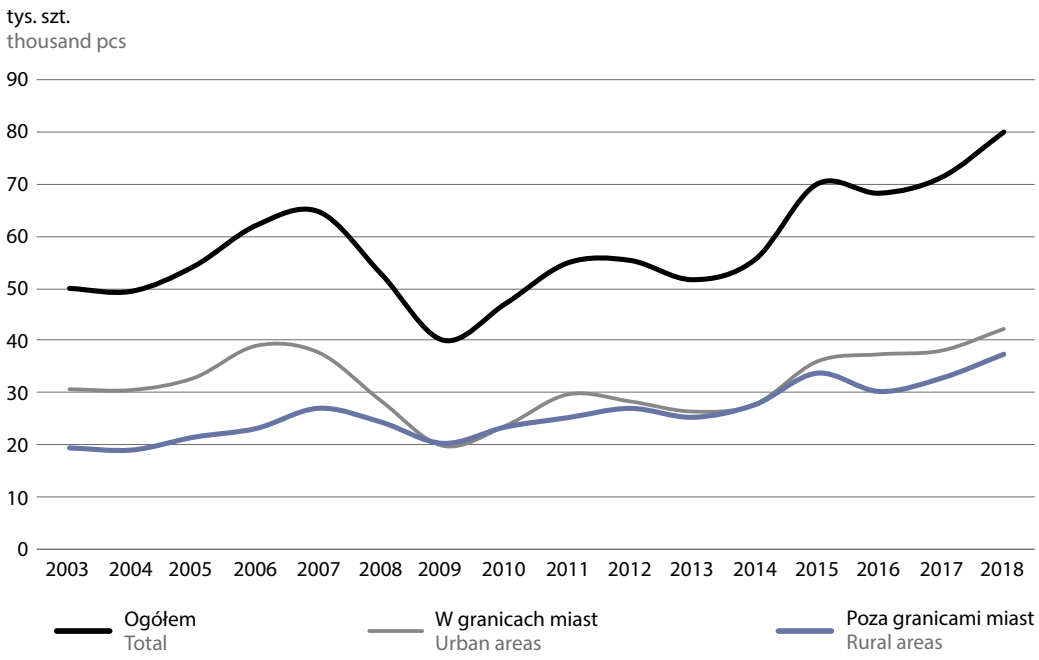
[1] Różnica między pozycją ogółem a sumą pozycji w granicach miast i poza granicami miast wynika z faktu, że część transakcji zawartych w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

Wykres 68. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w 2018 r.
Chart 68. Sale structure of built-up land properties by type in 2018



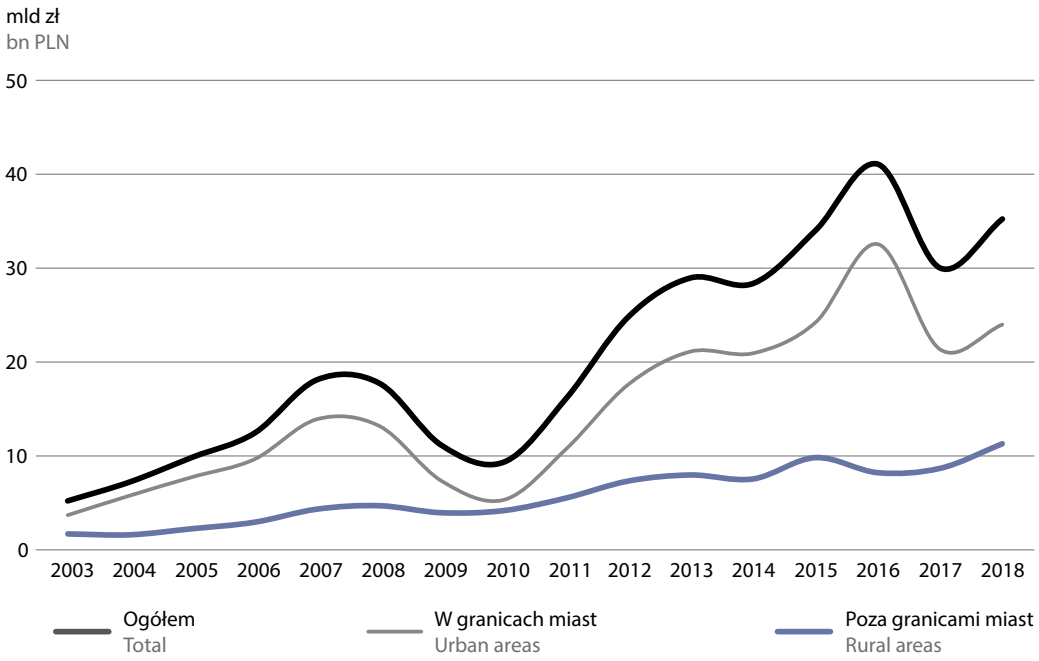
W latach 2004–2007 obserwowano stały wzrost, zarówno liczby, jak i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych. Następnie w dwóch kolejnych latach odnotowano znaczny spadek w obrocie tą kategorią nieruchomości. Od 2010 roku liczbę transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych charakteryzuje tendencja wzrostowa przy spadkach odnotowanych w latach 2013 i 2016. Wartość transakcji rośnie od 2011 roku (przy nieznacznym spadku w 2014 roku oraz wyraźnym spadku o 26,9% w 2017) osiągając najwyższy poziom w 2016 roku, kiedy to odnotowano wzrost o ok. 20,7% w stosunku do roku 2015. W 2018 roku odnotowano wzrost, zarówno liczby, jak i wartości transakcji w stosunku do 2017 roku (odpowiednio o 12,1% i 17,3%).

Wykres 69. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2003–2018
Chart 69. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2003–2018



Wykres 70. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2003–2018

Chart 70. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2003–2018



W obrocie nieruchomościami zabudowanymi najczęściej występującym rodzajem prawa do gruntu było prawo własności, które stanowiło 93,9% całkowitej liczby sprzedanych nieruchomości zabudowanych i 90,6% ich wartości.

W 2018 roku dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 95,9% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 96,8% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż przetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio 1,6% i 1,8% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

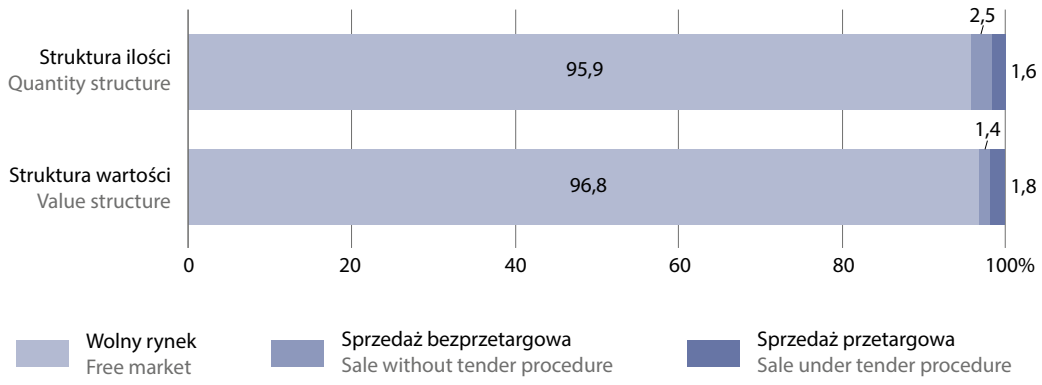
Tablica 26. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i formy obrotu w 2018 r.

Table 26. Sales of built-up land properties by type and turnover form in 2018

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	85878	82312	2167	1399
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	57204	55500	1125	579
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	11097	10806	137	154
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	17577	16006	905	666
	wartość w tys. zł value in thousand PLN			
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	35211925	34054758	509262	647905
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	18128411	17764523	185510	178378
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	1642823	1607136	12992	22696
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	15440691	14683100	310760	446831

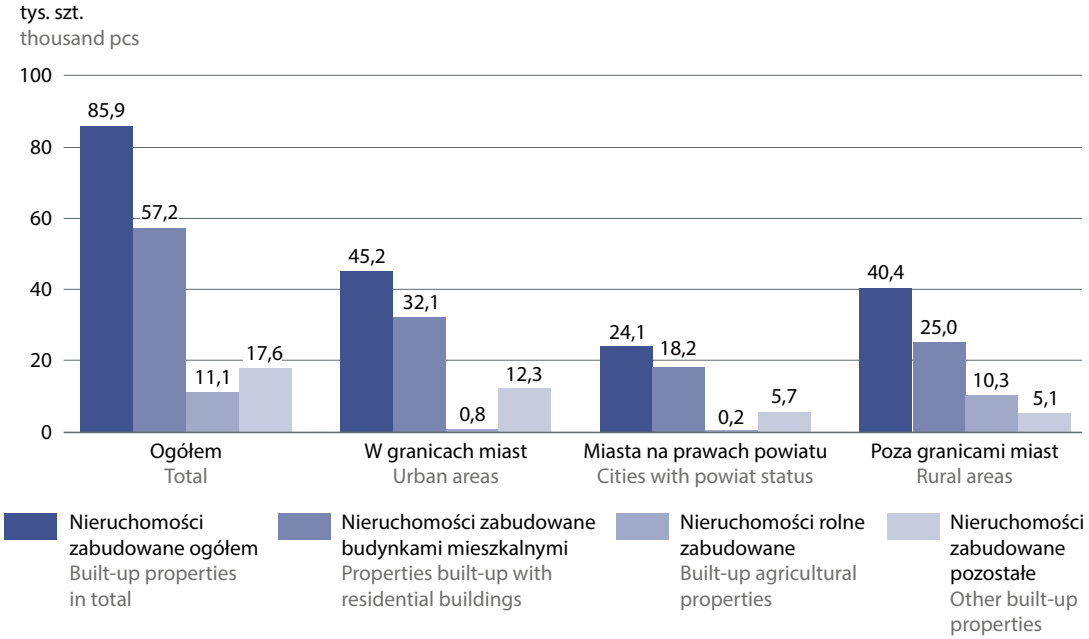
Wykres 71. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg formy obrotu w 2018 r.

Chart 71. Sale structure of built-up land properties by turnover form in 2018

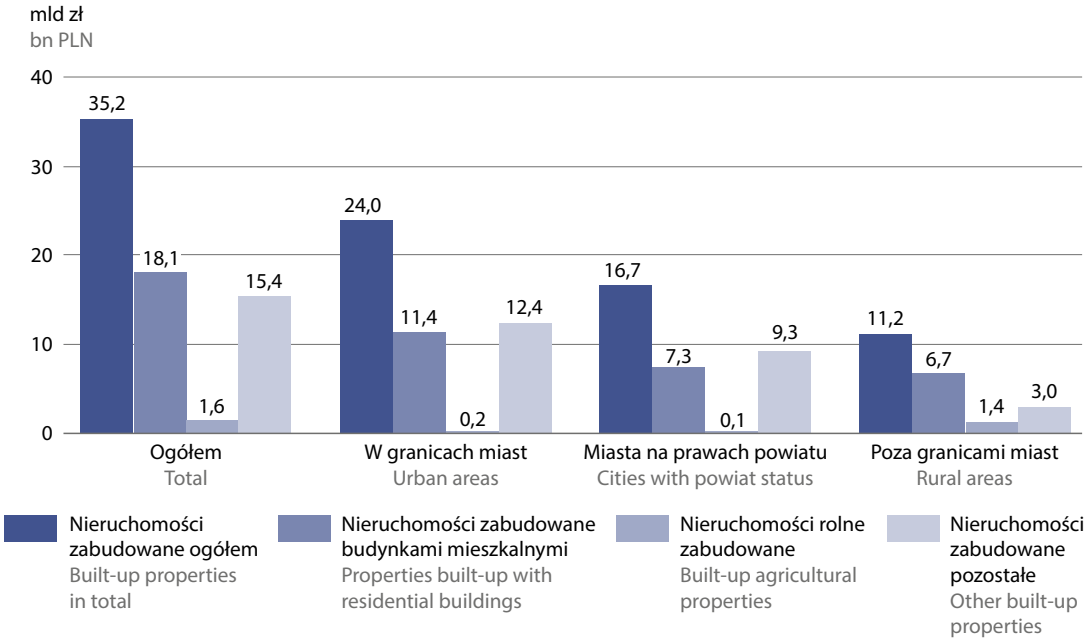


W 2018 roku przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych położonych w granicach miast. Transakcje te stanowiły 52,6% liczby i 68,1% całkowitej wartości transakcji nieruchomościami zabudowanymi. Zarówno w miastach, jak i poza granicami miast najczęściej dokonywano sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Wykres 72. Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 72. Number of sold built-up land properties by type and location in 2018



Wykres 73. Wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 73. Value of sold built-up land properties by type and location in 2018



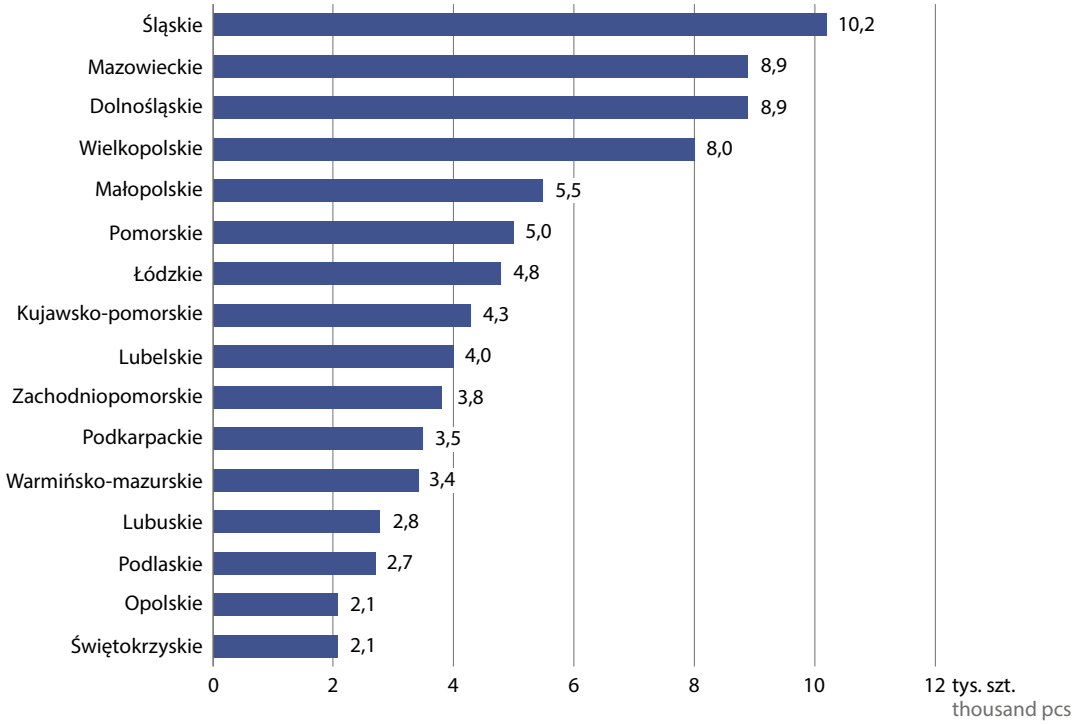
Największe obroty nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie śląskim – 12,7% liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Stosunkowo dużo transakcji tą kategorią nieruchomości zarejestrowano również w województwie mazowieckim i dolnośląskim – po 11,1% oraz wielkopolskim – 10,0%. W ujęciu wartościowym największa część obrotów nieruchomościami zabudowanymi miała miejsce w województwie mazowieckim – 16,3% wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Wysoką wartość transakcji odnotowano również w województwie śląskim – 13,2%. 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 2018 r.
Table 27. Sales of built-up land properties by voivodships in 2018

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	79947	100,0	35211925	100,0
Dolnośląskie	8860	11,1	3744767	10,6
Kujawsko-pomorskie	4319	5,4	1496173	4,2
Lubelskie	3986	5,0	1246937	3,5
Lubuskie	2828	3,5	715393	2,0
Łódzkie	4762	6,0	1835334	5,2
Małopolskie	5495	6,9	3839520	10,9
Mazowieckie	8886	11,1	5704236	16,3
Opolskie	2135	2,7	604210	1,7
Podkarpackie	3503	4,4	1177438	3,3
Podlaskie	2732	3,4	883322	2,5
Pomorskie	4978	6,2	2650544	7,5
Śląskie	10168	12,7	4625081	13,2
Świętokrzyskie	2088	2,5	513996	1,5
Warmińsko-mazurskie	3422	4,3	1154240	3,3
Wielkopolskie	7976	10,0	3552585	10,1
Zachodniopomorskie	3809	4,8	1468148	4,2

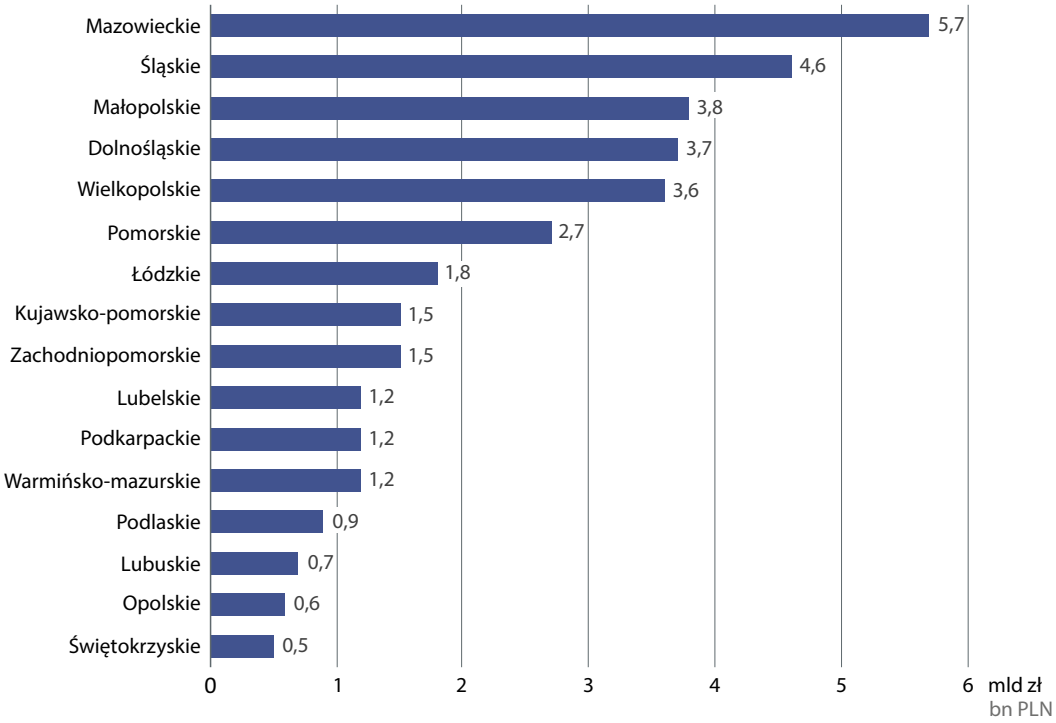
Wykres 74. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r.

Chart 74. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2018



Wykres 75. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r.

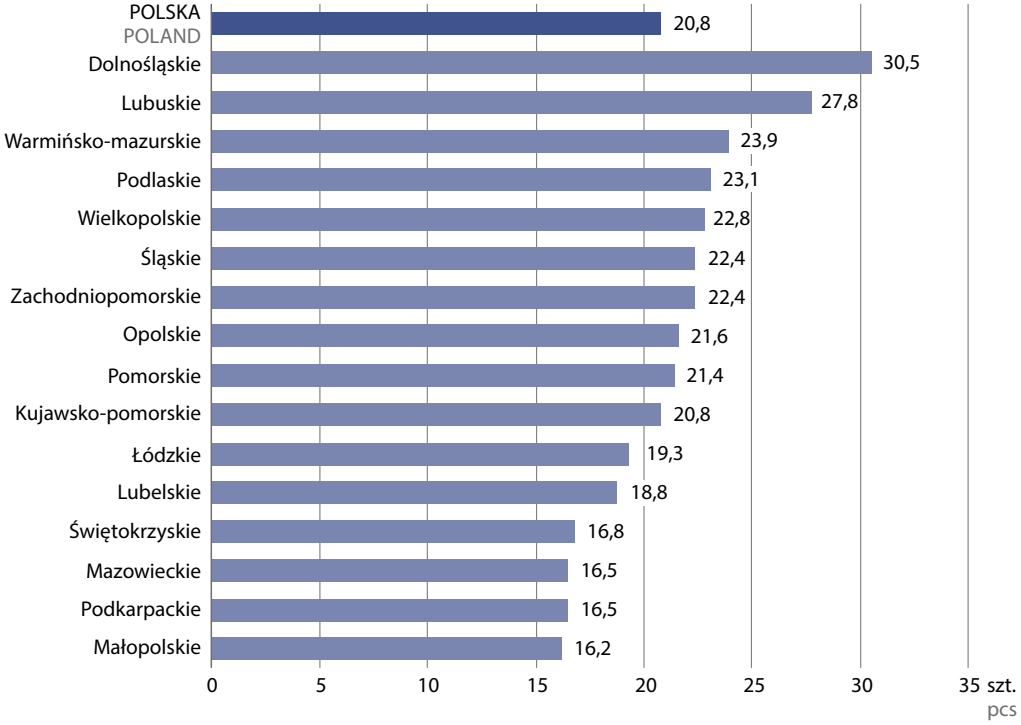
Chart 75. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2018



W 2018 roku liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w przekroju wojewódzkim wahała się od ok. 16 transakcji w województwie małopolskim do ok. 31 transakcji w województwie dolnośląskim. Wysokimi wskaźnikami charakteryzowały się również województwa: lubuskie, warmińsko-mazurskie i podlaskie.

Wykres 76. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2018 r.

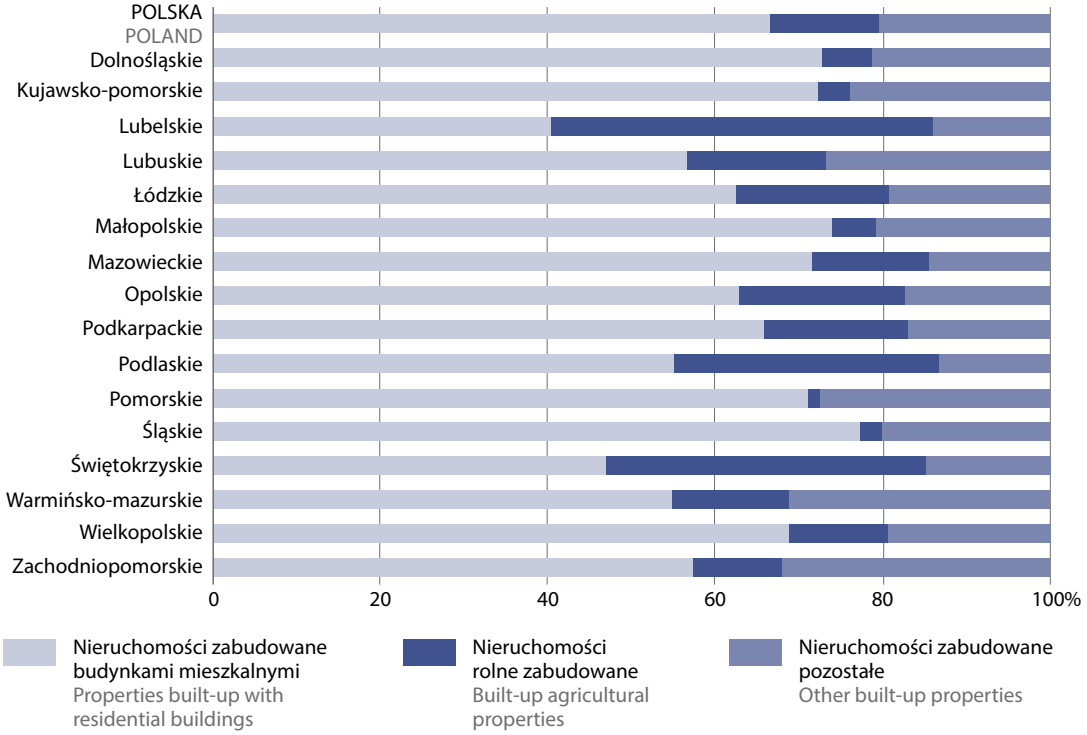
Chart 76. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2018



Podobnie jak w skali całego kraju, także na większości rynków wojewódzkich największe znaczenie pod względem liczby sprzedanych nieruchomości odgrywała sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Odmienną sytuację zaobserwowano w województwie lubelskim, gdzie w ujęciu ilościowym największy udział w obrocie miały nieruchomości rolne zabudowane. W ujęciu wartościowym w większości województw przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności w województwie kujawsko-pomorskim gdzie sprzedaż tego rodzaju nieruchomości stanowiła 63,5% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych. W województwie małopolskim, śląskim i dolnośląskim największe znaczenie pod względem wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych odgrywała sprzedaż nieruchomości zaliczanych do kategorii pozostałe.

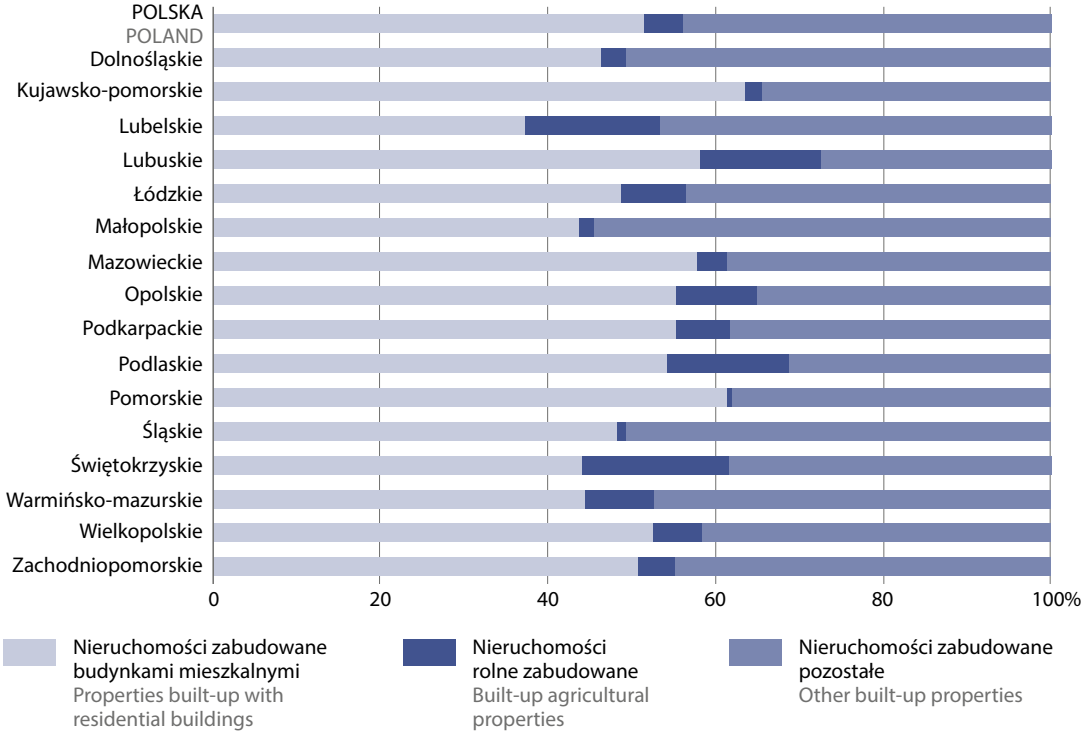
Wykres 77. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r.

Chart 77. Quantity structure of sold built-up land properties by voivodships in 2018



Wykres 78. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2018 r.

Chart 78. Value structure of sold built-up land properties by voivodships in 2018



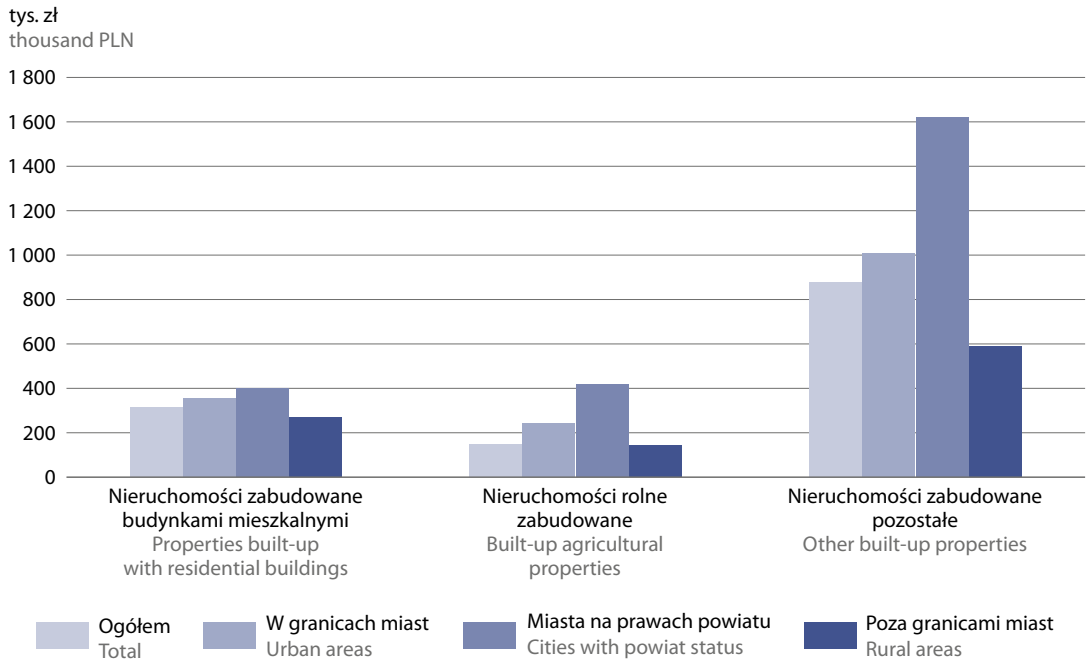
3.2. Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych
3.2. Prices of built-up land properties

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych w 2018 roku wyniosła 316,9 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 148,0 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 878,5 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 2018 r.
Table 28. Average price of built-up land properties by type and location in 2018

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	316,9	355,4	402,5	268,0
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural land	148,0	242,0	420,6	140,8
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	878,5	1006,3	1619,5	589,1

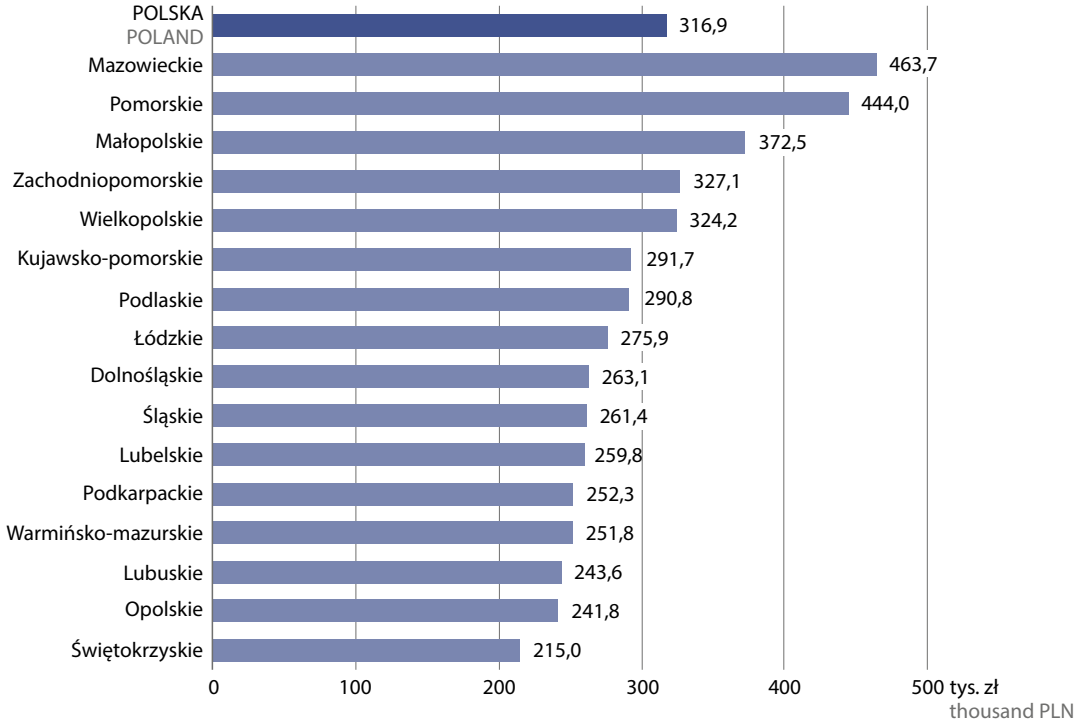
Wykres 79. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 79. Average price of built-up land properties by type and location in 2018



Średnia cena sprzedanych w 2018 roku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahała się od 215,0 tys. zł w województwie świętokrzyskim do 463,7 tys. zł w województwie mazowieckim. Średnia cena dla województwa mazowieckiego była prawie 1,5 razy wyższa od średniej dla Polski.

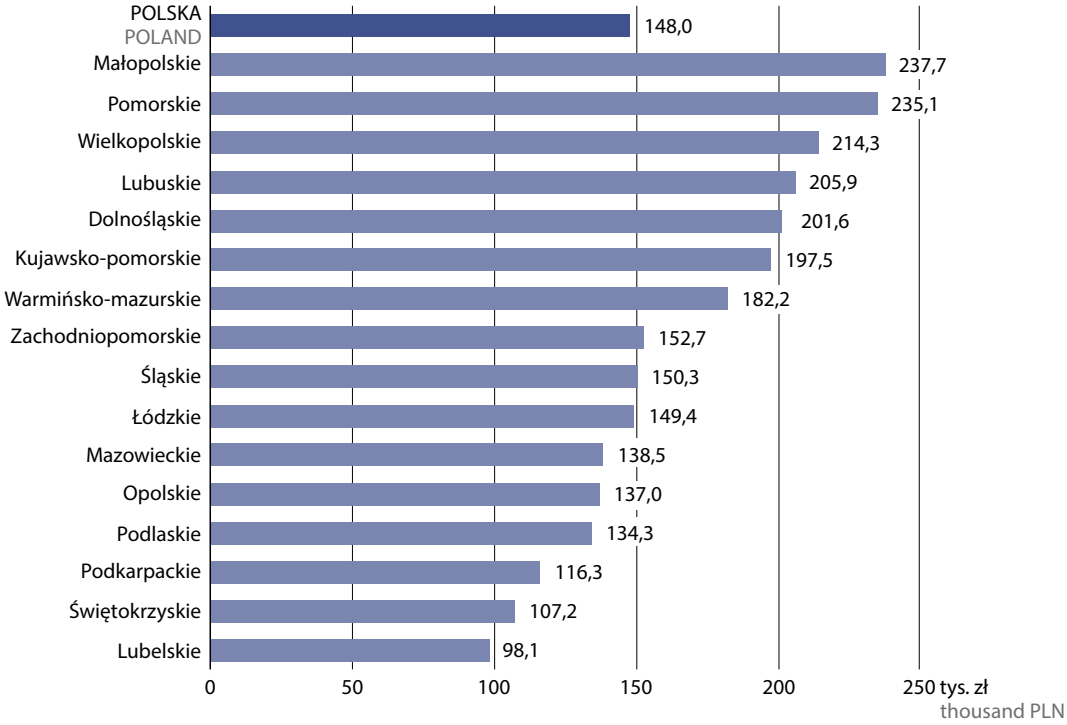
Wykres 80. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wg województw w 2018 r.

Chart 80. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2018



Średnia cena sprzedanych w 2018 roku nieruchomości rolnych zabudowanych wahała się od 98,1 tys. zł w województwie lubelskim do 237,7 tys. zł w województwie małopolskim.

Wykres 81. Średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych wg województw w 2018 r.
Chart 81. Average price of built-up agricultural properties by voivodships in 2018



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.

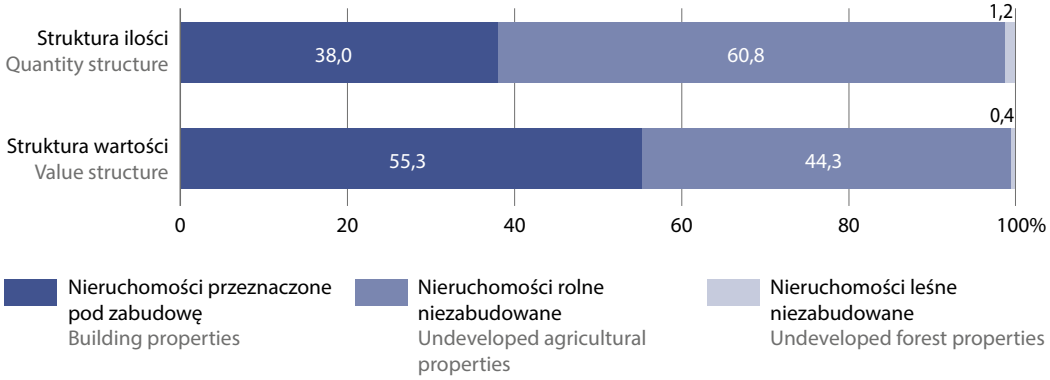
W 2018 roku liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyniosła ponad 160 tys., co stanowiło 34,1% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano ok. 185 tys. nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi osiągnęła poziom 26,4 mld zł, co odpowiadało 21,7% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia ewidencyjna nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła ok. 1,2 mld m^2.

Wśród sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym stanowiły nieruchomości rolne niezabudowane – 60,8%, które jednocześnie stanowiły 44,3% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę stanowiły 38,0% liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych i 55,3% 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 – 0,4% sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Tablica 29. **Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2018 r.**
Table 29. Sales of undeveloped land properties by type in 2018

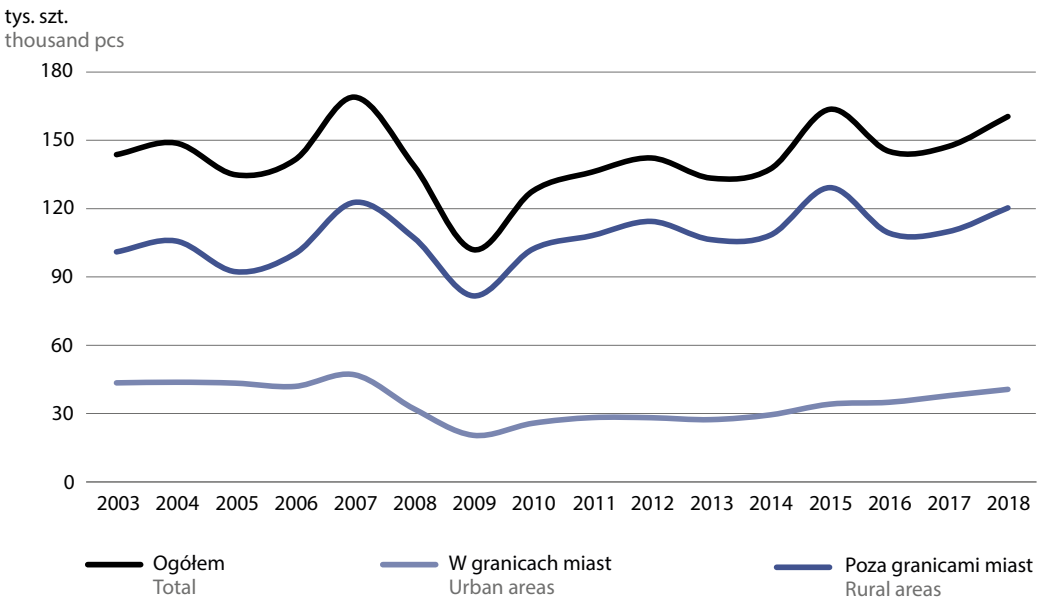
Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value		Powierzchnia ewidencyjna Cadastral area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem Undeveloped land properties in total	185012	100,0	26359525	100,0	1155991783	100,0
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	112386	60,8	11674091	44,3	930371603	80,5
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Building properties	70339	38,0	14579229	55,3	203887001	17,6
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	2287	1,2	106205	0,4	21733179	1,9

Wykres 82. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2018 r.
Chart 82. Sale structure of undeveloped land properties by type in 2018



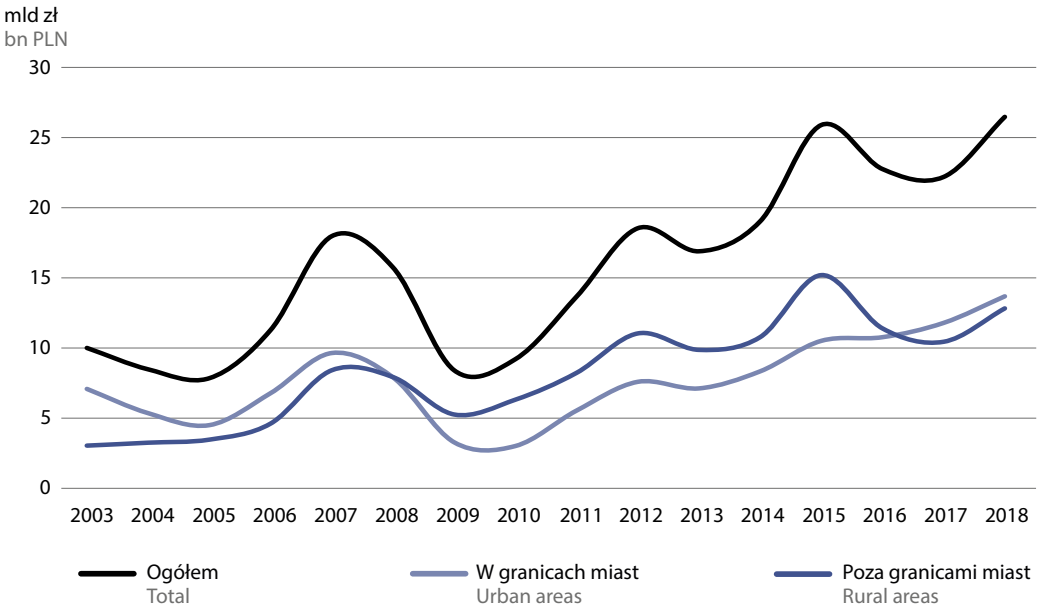
W 2018 roku zaobserwowano wzrost obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod względem liczby transakcji o 9,0% przy jednoczesnym wzroście wartości transakcji o 19,3%.

Wykres 83. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2003–2018
Chart 83. Number of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2003–2018



Wykres 84. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2003–2018

Chart 84. Value of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2003–2018



4.1.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych

4.1.1. Sales of undeveloped agricultural properties

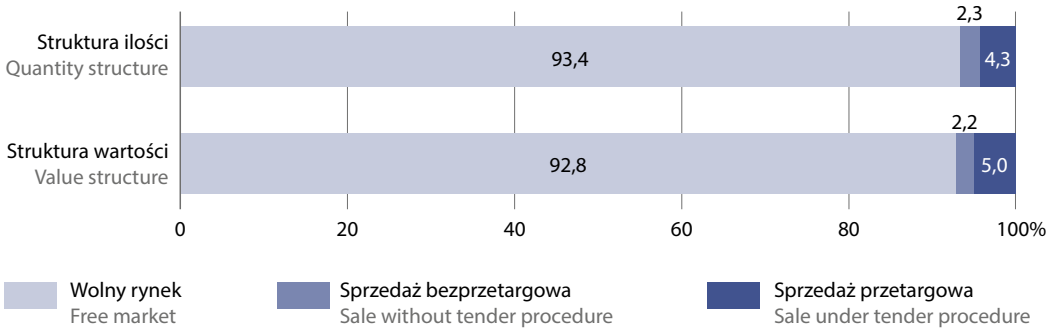
NIERUCHOMOŚCI ROLNE NIEZABUDOWANE obejmują grunty orne, ogrody przydomowe, uprawy trwałe w tym sady, łąki i pastwiska oraz pozostałe użytki.

Nieruchomości rolne niezabudowane stanowiły najbardziej znaczącą kategorię nieruchomości w zakresie liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W 2018 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 93,4% i 92,8% obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi w Polsce. Najmniejszy udział w obrocie nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi pod względem ilościowym i wartościowym stanowiła sprzedaż bezprzetargowa (odpowiednio 2,3% i 2,2%).

Tablica 30. **Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2018 r.**
Table 30. Sales of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2018

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	112386	104930	2671	4785
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	11674091	10836828	254273	582990
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2	930371603	889902088	16312623	24156892

Wykres 85. **Struktura sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2018 r.**
Chart 85. Sale structure of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2018



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

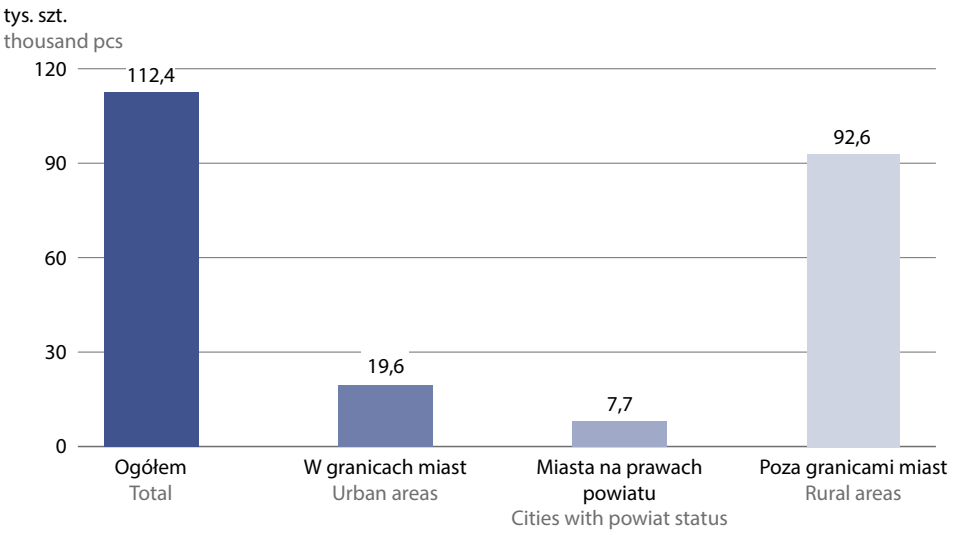
Zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym, większość obrotów nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi miała miejsce poza granicami miast (odpowiednio 82,4% i 65,6%).

Tablica 31. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.
Table 31. Sales of undeveloped agricultural properties by location in 2018

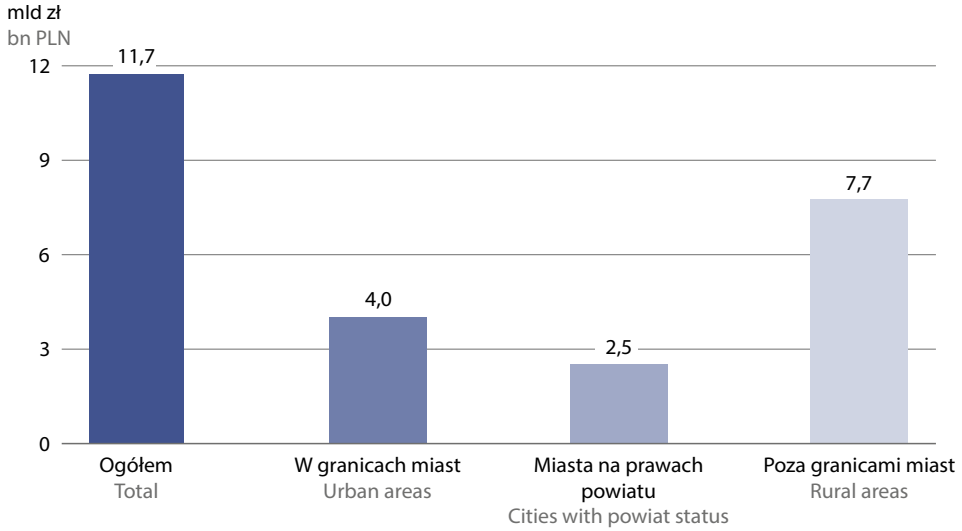
Wyszczególnienie Specification	Ogółem[1] Total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	poza granicami miast rural areas
Liczba nieruchomości Number of properties	112386	19620	7653	92602
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	11674091	3993147	2514488	7661774
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2	930371603	56539629	19353677	870783185

[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 i Wartości Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

Wykres 86. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.
Chart 86. Number of sold undeveloped agricultural properties by location in 2018



Wykres 87. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.
Chart 87. Value of sold undeveloped agricultural properties by location in 2018

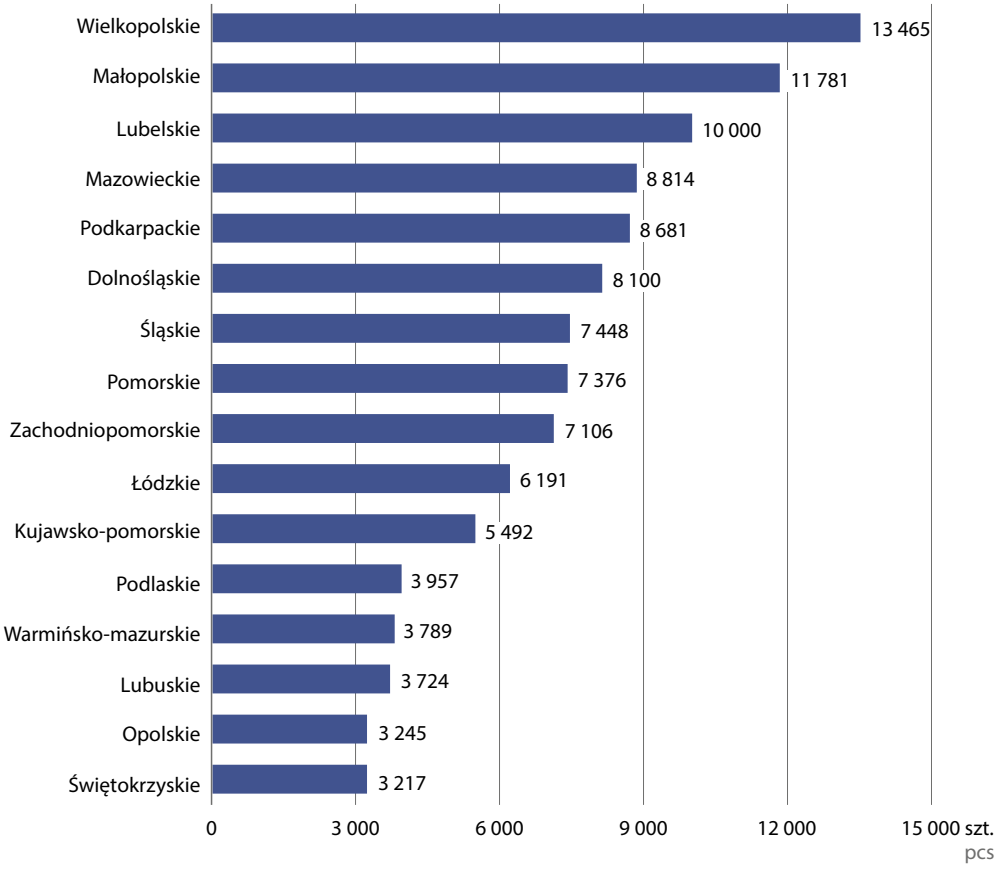


Największą liczbę sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwach wielkopolskim, małopolskim, lubelskim i mazowieckim, najmniejszą natomiast – w województwach świętokrzyskim, opolskim i lubuskim. W ujęciu wartościowym największe obroty odnotowano w województwie wielkopolskim,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

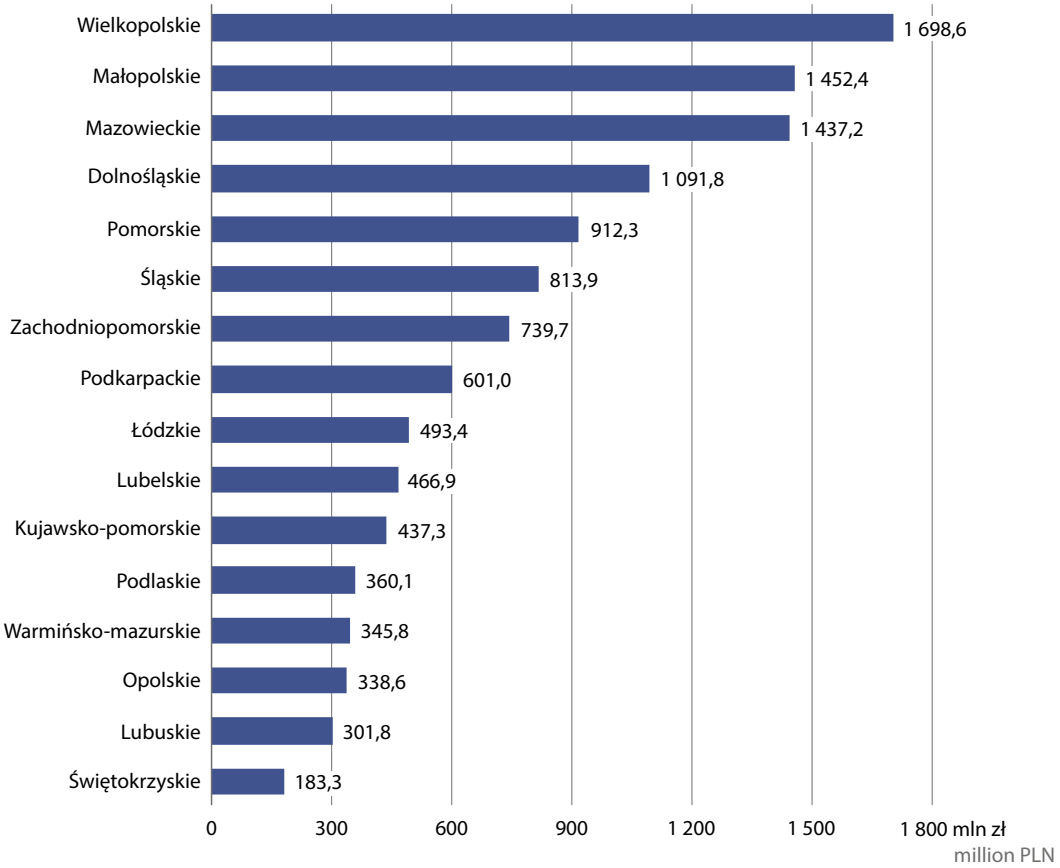
Tablica 32. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.
Table 32. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018

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	112386	100,0	11674091	100,0	930371603	100,0
Dolnośląskie	8100	7,2	1091774	9,4	67418396	7,2
Kujawsko-pomorskie	5492	4,9	437318	3,7	48431210	5,2
Lubelskie	10000	8,9	466892	4,0	110064239	11,9
Lubuskie	3724	3,3	301779	2,6	37443523	4,0
Łódzkie	6191	5,5	493354	4,2	58060662	6,2
Małopolskie	11781	10,5	1452376	12,4	30983821	3,3
Mazowieckie	8814	7,8	1437151	12,3	108345425	11,7
Opolskie	3245	2,9	338599	2,9	40125238	4,3
Podkarpackie	8681	7,7	601043	5,1	35704622	3,8
Podlaskie	3957	3,5	360137	3,1	66055470	7,1
Pomorskie	7376	6,6	912345	7,8	35707158	3,8
Śląskie	7448	6,6	813925	7,0	25439132	2,7
Świętokrzyskie	3217	2,9	183327	1,6	28987522	3,1
Warmińsko-mazurskie	3789	3,4	345823	3,0	74591478	8,1
Wielkopolskie	13465	12,0	1698586	14,6	117960773	12,8
Zachodniopomorskie	7106	6,3	739664	6,3	45052934	4,8

Wykres 88. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.
Chart 88. Number of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018



Wykres 89. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.
Chart 89. Value of sold undeveloped agricultural properties by voidvoships in 2018



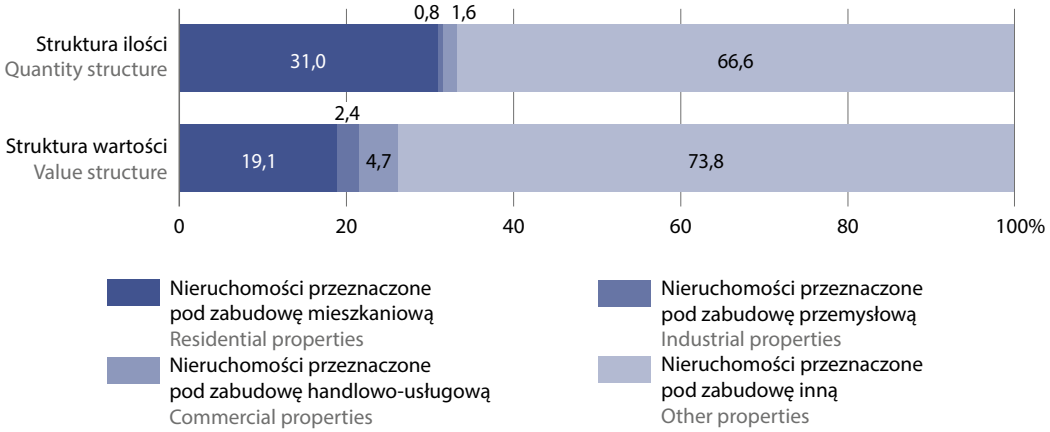
4.1.2. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
4.1.2. Sales of building properties

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 66,6% liczby sprzedanych nieruchomości i 73,8% wartości obrotu. Znaczącą liczbę sprzedanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę odnotowano także w zakresie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ich liczba stanowiła 31,0% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, a wartość – 19,1%.

Wykres 90. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju w 2018 r.
Chart 90. Sale structure of building properties by type in 2018



Najwyższy udział w obrocie nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym stanowiła sprzedaż na wolnym rynku, która w 2018 roku wyniosła odpowiednio 92,2% i 92,0% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2018 r.
Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2018

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	70339	64869	1819	3651
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	21815	20576	275	964
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	616	521	27	68
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	1097	931	48	118
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	46811	42841	1469	2501

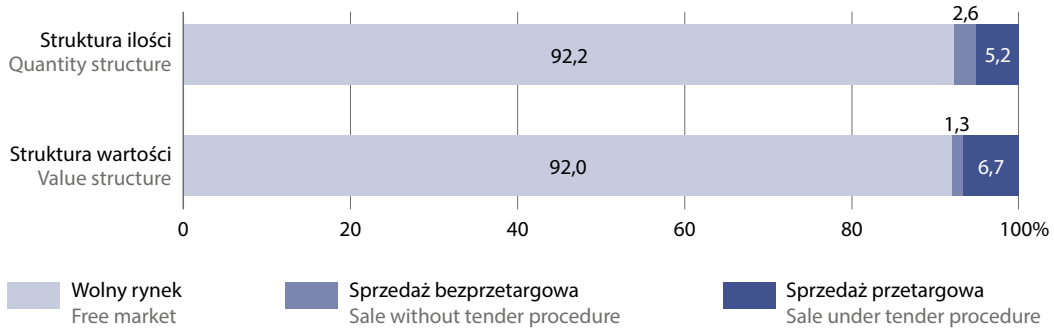
Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2018 r. (dok.)

Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2018 (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	14579229	13412078	188495	978656
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	2786956	2627617	10564	148775
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	346677	248395	13405	84877
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	681958	600185	8415	73358
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	10763639	9935881	156110	671647

Wykres 91. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg formy obrotu w 2018 r.

Chart 91. Sale structure of building properties by turnover form in 2018



W obrocie nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę najczęściej występującym rodzajem prawa do gruntu było prawo własności. W strukturze ilościowej stanowiło ono 98,0%, a w strukturze wartościowej 95,4% obrotu nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę.

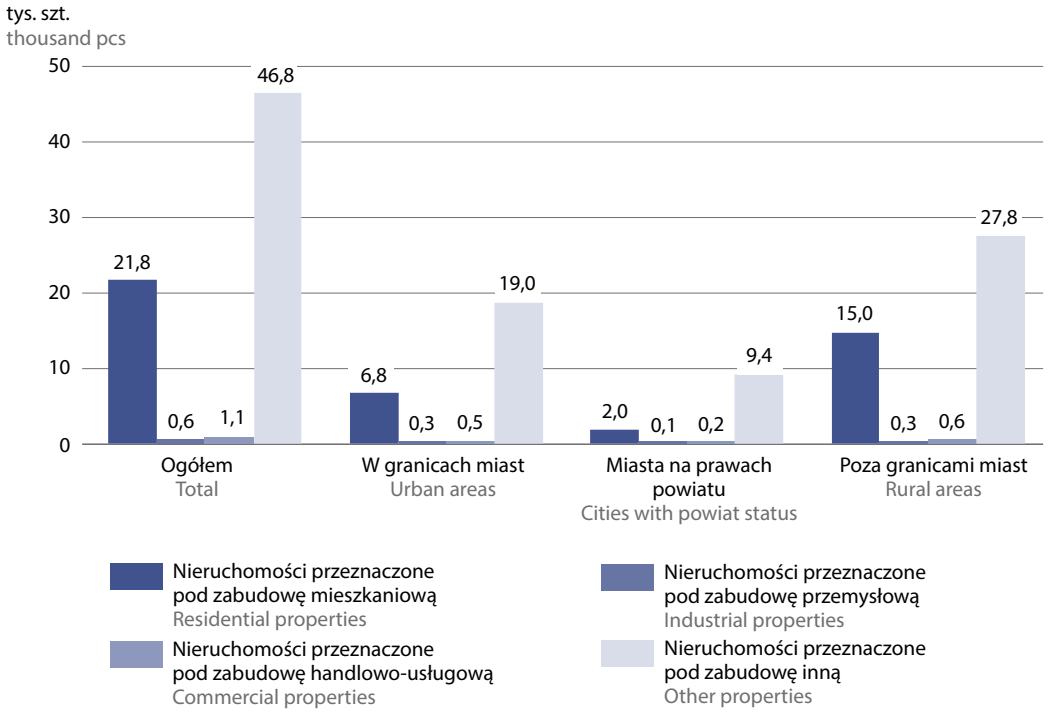
Na obszarach wiejskich odnotowano 62,1% sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. Pod względem wartości sprzedaży przeważały obroty dokonane w granicach miast, które stanowiły 65,6% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

Tablica 34. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.

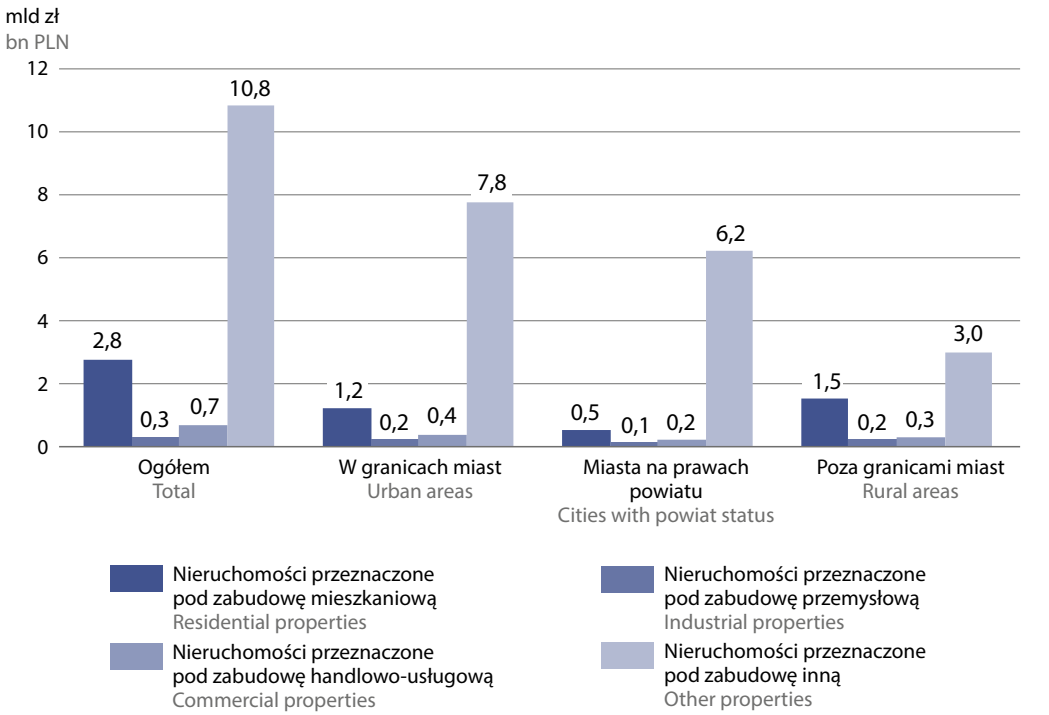
Table 34. Sales of building properties by type and location in 2018

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	70339	26606	11579	43714
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	21815	6775	1971	15037
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	616	298	88	318
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	1097	543	170	554
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	46811	18990	9350	27805
wartość w tys. zł value in thousand PLN				
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Building properties	14579229	9571057	7051432	5005307
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	2786956	1247556	545122	1539126
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	346677	184462	58322	162215
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	681958	378729	217669	303229
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	10763639	7760310	6230318	3000737

Wykres 92. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 92. Number of sold building properties by type and location in 2018



Wykres 93. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 93. Value of sold building properties by type and location in 2018

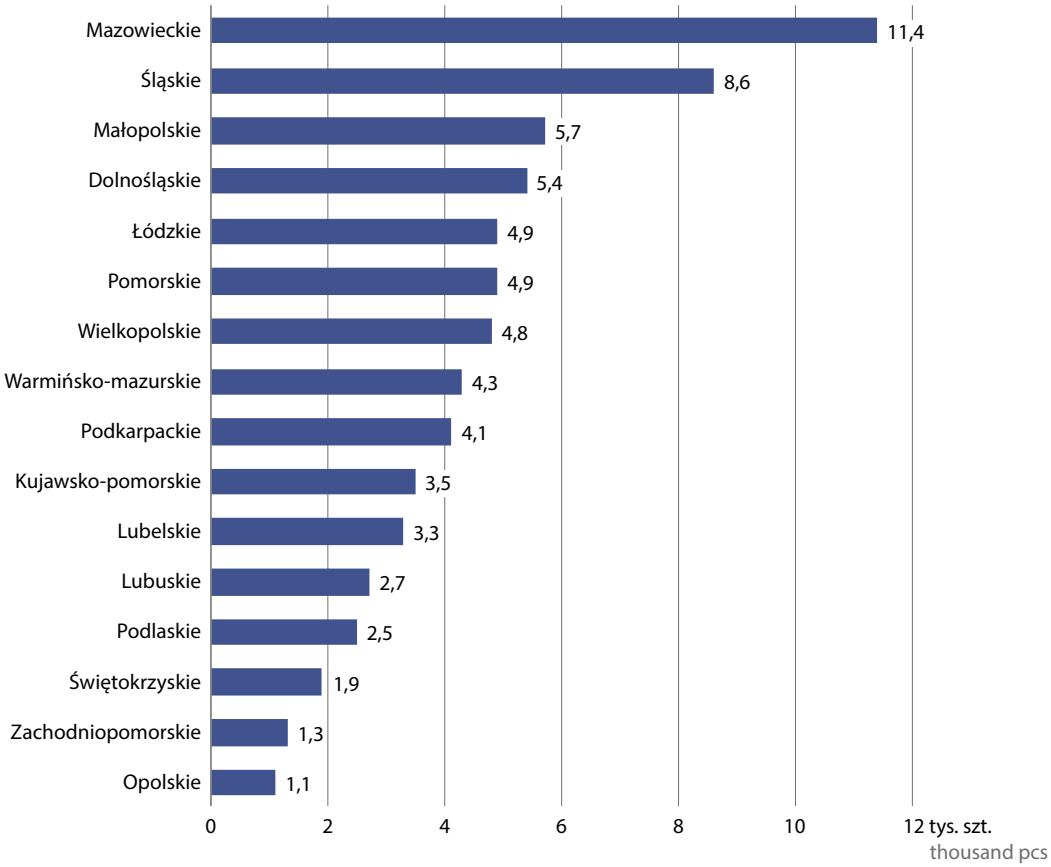


Największe obroty nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie mazowieckim, śląskim i małopolskim (w sumie 36,7% całkowitej liczby sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w Polsce). W ujęciu wartościowym największe obroty tą kategorią nieruchomości zaobserwowano w województwie mazowieckim (31,8% wartości obrotów w kraju). Najmniejszą liczbę oraz najniższą wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w województwie opolskim.

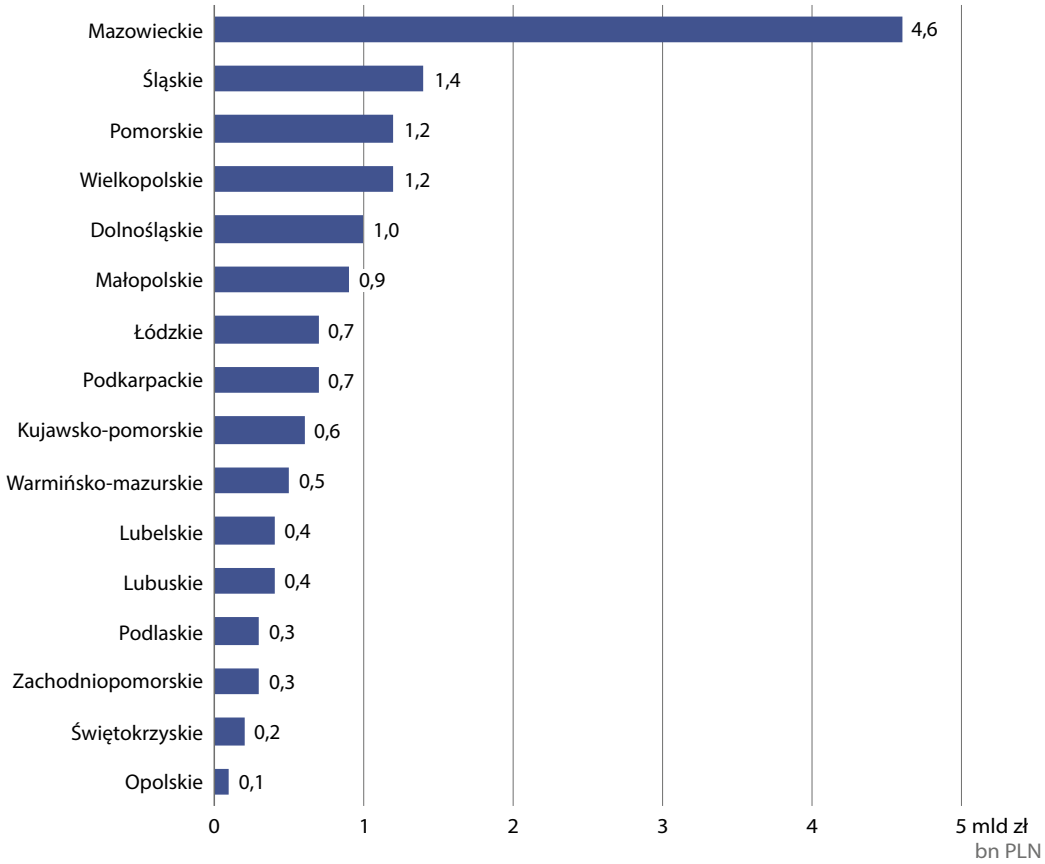
Tablica 35. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2018 r.
Table 35. Sales of building properties by voivodships in 2018

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	70339	100,0	14579229	100,0	203887001	100,0
Dolnośląskie	5396	7,7	1046794	7,2	12905548	6,3
Kujawsko-pomorskie	3508	5,0	563130	3,9	8903804	4,4
Lubelskie	3267	4,6	424111	2,9	12486303	6,1
Lubuskie	2663	3,8	357796	2,5	10516878	5,2
Łódzkie	4893	7,0	733778	5,0	19246435	9,4
Małopolskie	5739	8,2	924288	6,3	9521957	4,7
Mazowieckie	11446	16,3	4629730	31,8	34769731	17,1
Opolskie	1070	1,4	124258	0,8	2022570	1,0
Podkarpackie	4071	5,8	706622	4,8	9749104	4,8
Podlaskie	2532	3,6	345666	2,4	9245147	4,5
Pomorskie	4886	6,9	1208949	8,3	8830114	4,3
Śląskie	8553	12,2	1396141	9,6	22462643	11,0
Świętokrzyskie	1881	2,7	178881	1,2	7378510	3,6
Warmińsko-mazurskie	4302	6,1	495280	3,4	23836848	11,7
Wielkopolskie	4798	6,8	1151951	7,9	9629658	4,7
Zachodniopomorskie	1334	1,9	291855	2,0	2381751	1,2

Wykres 94. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2018 r.
Chart 94. Number of sold building properties by voivodships in 2018



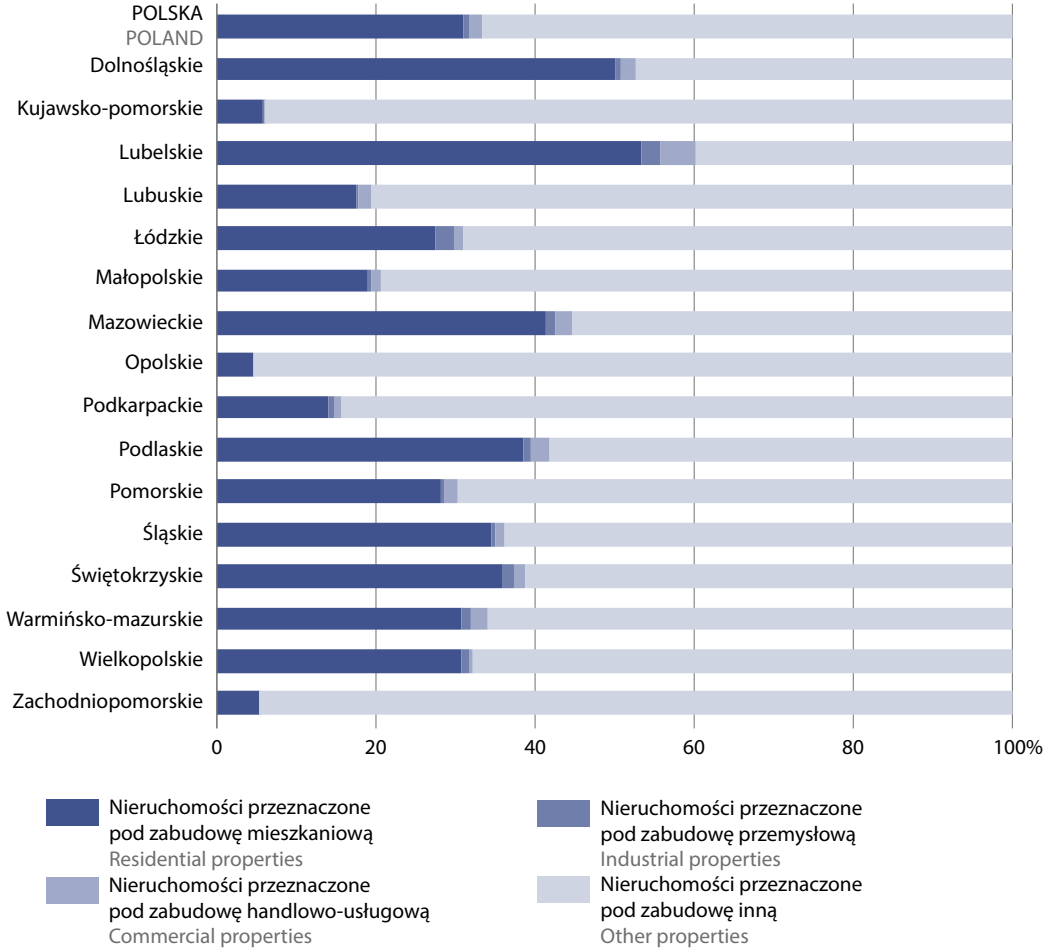
Wykres 95. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2018 r.
Chart 95. Value of sold building properties by voivodships in 2018



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. W województwach lubelskim i dolnośląskim odnotowano stosunkowo duży udział liczby sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (odpowiednio 53,4% i 50,0%). Pod względem wartości sprzedaży największy udział obrotów kategorią nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną odnotowano na rynkach województwa opolskiego i zachodniopomorskiego (odpowiednio 97,6% i 96,7%).

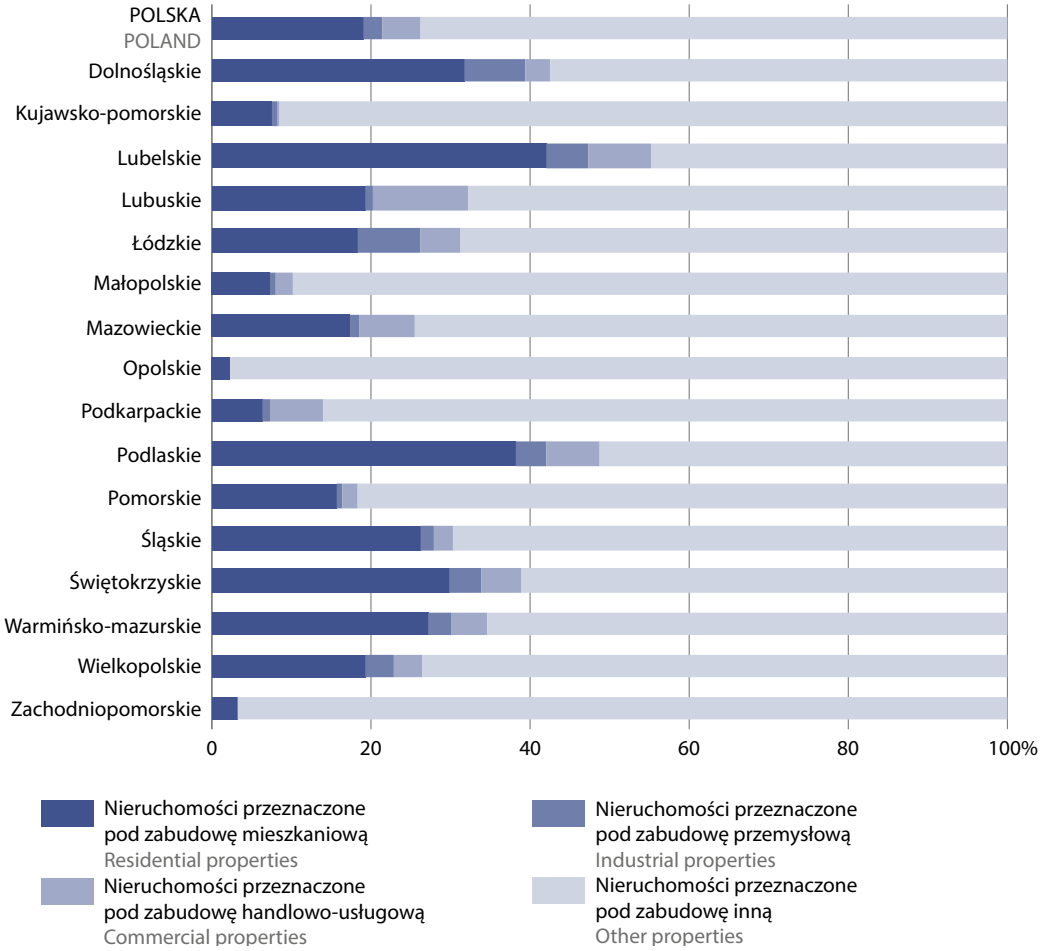
Wykres 96. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2018 r.

Chart 96. Quantity structure of sold building properties by type and voivodships in 2018



Wykres 97. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2018 r.

Chart 97. Value structure of sold building properties by type and voivodships in 2018



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

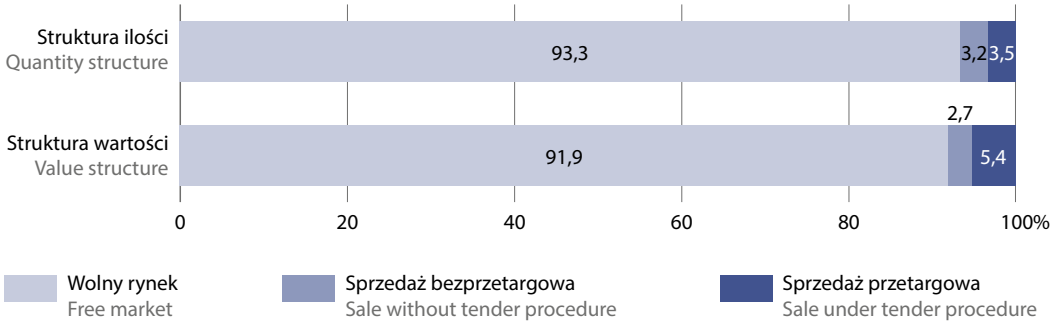
Nieruchomości leśne niezabudowane były najrzadziej sprzedawaną kategorią nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W 2018 roku przeważającą formą obrotu w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 93,3% i 91,9% wszystkich sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych.

Tablica 36. **Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2018 r.**
Table 36. Sales of undeveloped forest properties by turnover form in 2018

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	2287	2133	75	79
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	106205	97520	2920	5765
Powierzchnia ewidencyjna w m² Cadastral area in m²	21733179	19531516	583036	1618627

Wykres 98. **Struktura sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2018 r.**
Chart 98. Sale structure of undeveloped forest properties by turnover form in 2018



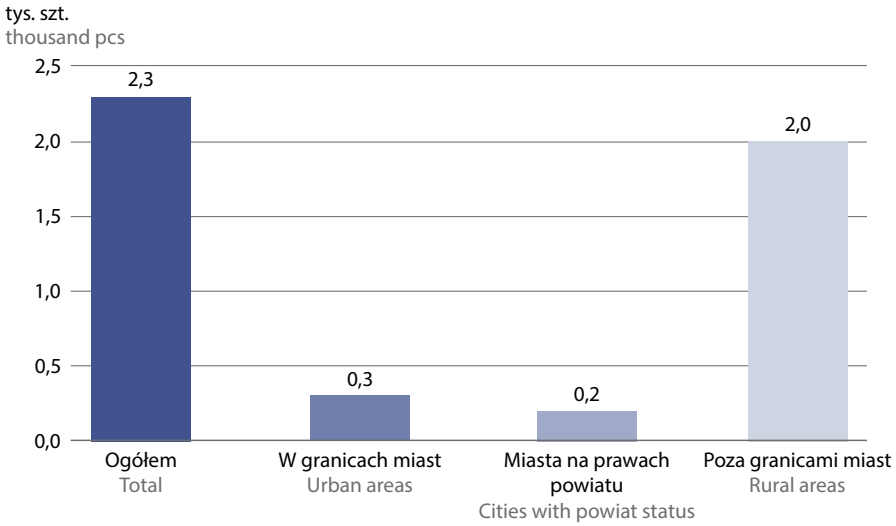
W przypadku nieruchomości leśnych niezabudowanych przeważała sprzedaż prawa własności. Stanowniła ona 99,9% liczby i prawie 100% wartości sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych

W ujęciu ilościowym oraz wartościowym większość obrotów nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi miała miejsce poza granicami miast, odpowiednio – 85,7% oraz 73,0%.

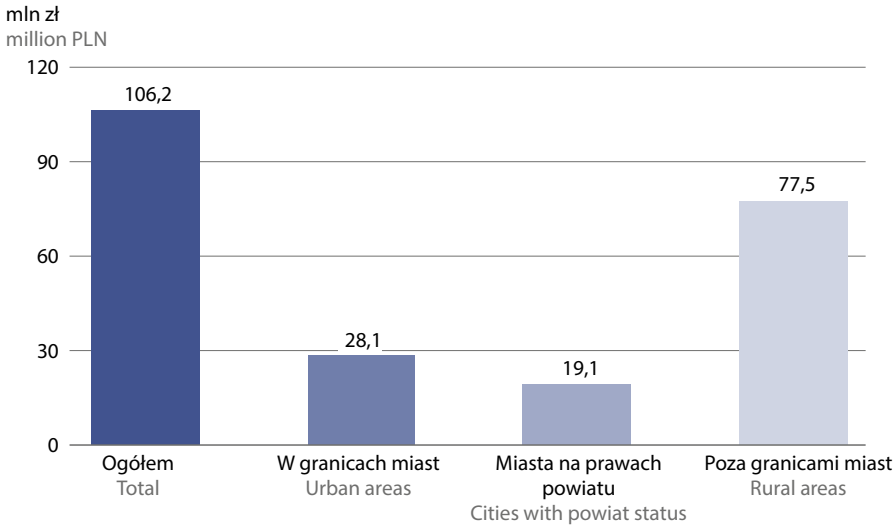
Tablica 37. **Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.**
Table 37. Sales of undeveloped forest properties by location in 2018

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	2287	311	188	1961
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	106205	28066	19137	77486
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2	21733179	1263759	599457	20445556

Wykres 99. **Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.**
Chart 99. Number of sold undeveloped forest properties by location in 2018



Wykres 100. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.
Chart 100. Value of sold undeveloped forest properties by location in 2018

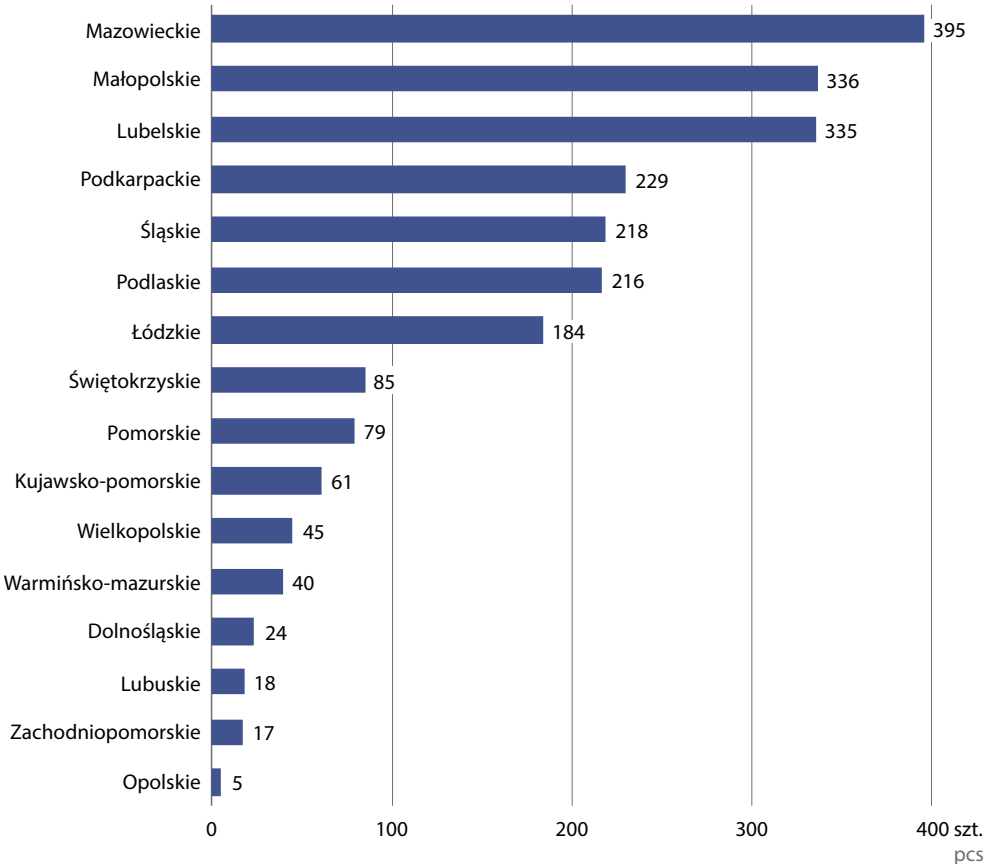


Największą liczbę sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych odnotowano w województwach mazowieckim, małopolskim i lubelskim. Łącznie w tych trzech województwach w ujęciu ilościowym odnotowano prawie 47% wszystkich sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych w Polsce. Największa wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wystąpiła w województwach mazowieckim, małopolskim i łodzkim. Na obszarze tych trzech województw odnotowano pod względem wartościowym ponad 51% obrotu nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi w Polsce. Najmniejszy obrót nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwie opolskim.

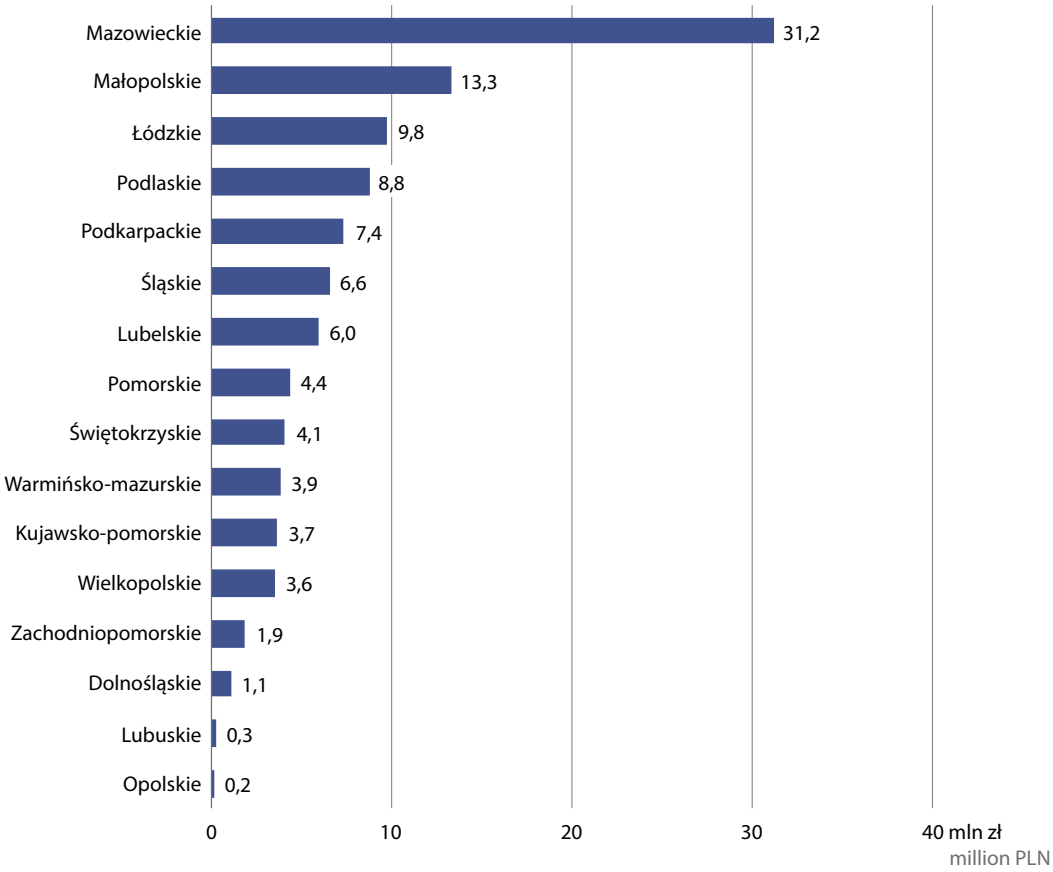
Tablica 38. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.
Table 38. Sales of undeveloped forest properties by voivodships in 2018

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	2287	100,0	106205	100,0	21733179	100,0
Dolnośląskie	24	1,0	1135	1,1	166124	0,8
Kujawsko-pomorskie	61	2,7	3669	3,5	1841541	8,5
Lubelskie	335	14,6	5955	5,6	3390652	15,6
Lubuskie	18	0,8	309	0,2	156158	0,7
Łódzkie	184	8,0	9801	9,2	1362157	6,3
Małopolskie	336	14,8	13272	12,5	1906364	8,8
Mazowieckie	395	17,4	31191	29,4	3696421	17,0
Opolskie	5	0,2	164	0,1	51068	0,2
Podkarpackie	229	10,0	7379	6,9	2501780	11,5
Podlaskie	216	9,4	8786	8,3	3129491	14,4
Pomorskie	79	3,5	4419	4,2	616329	2,8
Śląskie	218	9,5	6561	6,2	690353	3,2
Świętokrzyskie	85	3,7	4103	3,9	585729	2,7
Warmińsko-mazurskie	40	1,7	3948	3,7	967153	4,5
Wielkopolskie	45	2,0	3570	3,4	510366	2,3
Zachodniopomorskie	17	0,7	1945	1,8	161493	0,7

Wykres 101. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.
Chart 101. Number of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2018



Wykres 102. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.
Chart 102. Value of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2018



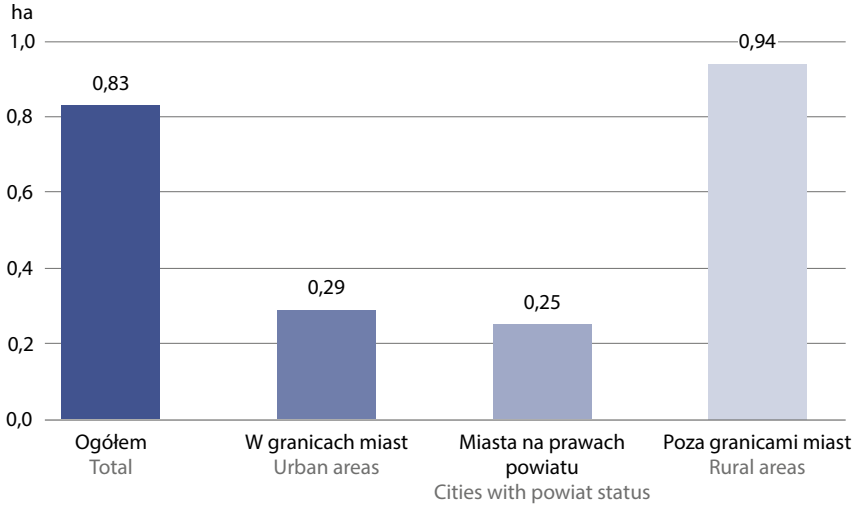
4.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
4.2. Average cadastral area of sold undeveloped land properties

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 2018 roku, wyniosła ok. 0,83 ha dla całej Polski. Nieruchomości rolne niezabudowane sprzedawane na obszarach wiejskich były średnio ponad 3 razy większe od tych sprzedawanych w granicach miast.

Wykres 103. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.

Chart 103. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location in 2018



W poszczególnych województwach przeciętna powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła od 0,26 ha w województwie małopolskim do 1,97 ha w województwie warmińsko-mazurskim.

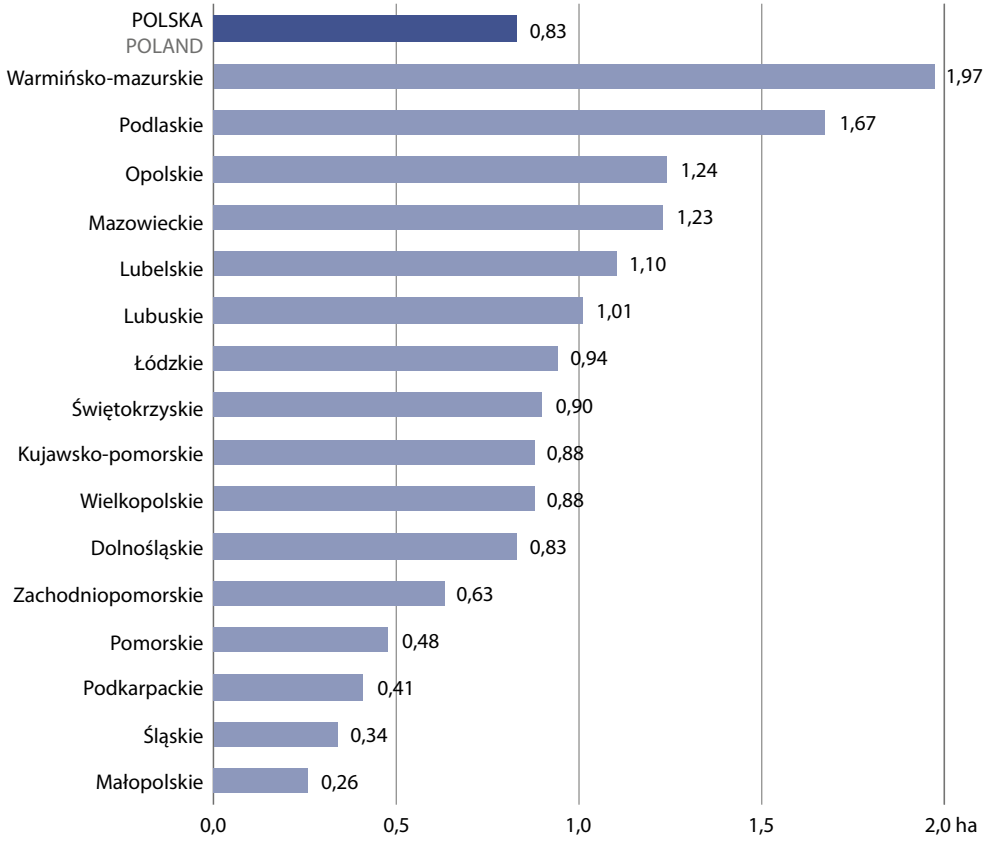
Tablica 39. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r.

Table 39. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2018

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	0,83	0,29	0,25	0,94
Dolnośląskie	0,83	0,37	0,35	0,93
Kujawsko-pomorskie	0,88	0,19	0,25	0,95
Lubelskie	1,10	0,43	0,23	1,14
Lubuskie	1,01	0,42	0,39	1,17
Łódzkie	0,94	0,27	0,23	1,13
Małopolskie	0,26	0,17	0,16	0,29
Mazowieckie	1,23	0,33	0,31	1,36
Opolskie	1,24	0,37	0,31	1,45
Podkarpackie	0,41	0,24	0,26	0,44
Podlaskie	1,67	0,59	0,21	1,84
Pomorskie	0,48	0,23	0,28	0,52
Śląskie	0,34	0,25	0,22	0,42
Świętokrzyskie	0,90	0,32	0,28	1,01
Warmińsko-mazurskie	1,97	0,38	0,17	2,09
Wielkopolskie	0,88	0,30	0,46	0,98
Zachodniopomorskie	0,63	0,28	0,33	0,72

Wykres 104. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.

Chart 104. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018



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 2018 roku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyniosła 0,19 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1,45 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 0,60 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.

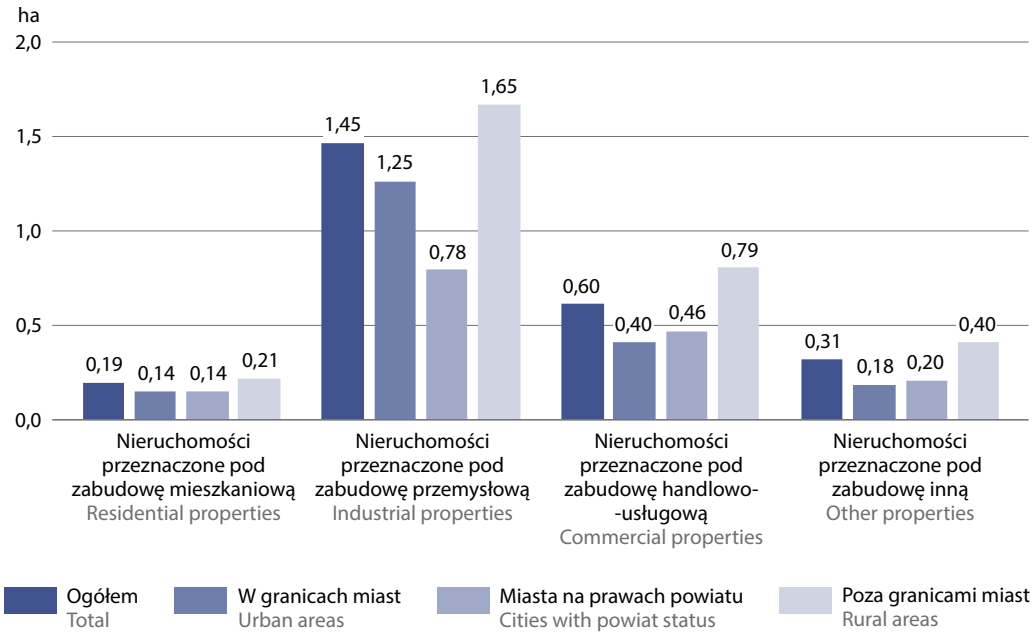
Tablica 40. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.

Table 40. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2018

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	0,19	0,14	0,14	0,21
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	1,45	1,25	0,78	1,65
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	0,60	0,40	0,46	0,79
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	0,31	0,18	0,20	0,40

Wykres 105. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.

Chart 105. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2018



Przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych w 2018 roku wyniosła od 0,14 ha w województwach małopolskim i zachodniopomorskim do 0,45 ha w województwie kujawsko-pomorskim.

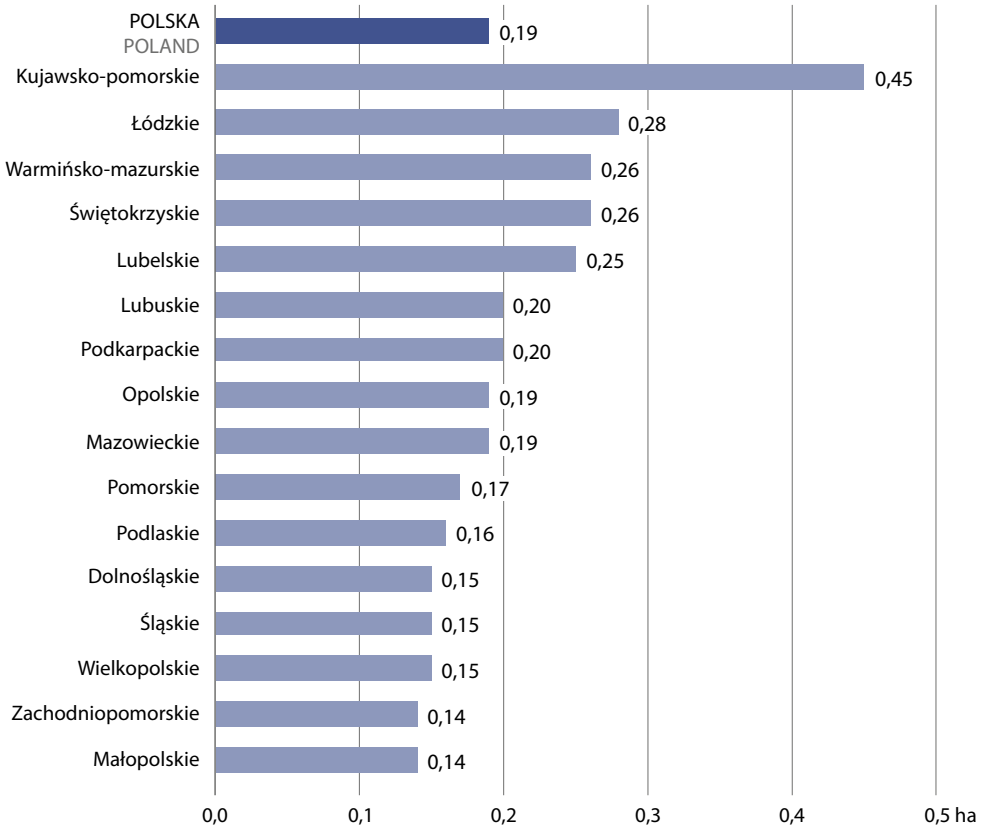
Tablica 41. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2018 r.

Table 41. Average cadastral area of sold residential properties by location and voivodships in 2018

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	0,19	0,14	0,14	0,21
Dolnośląskie	0,15	0,13	0,12	0,16
Kujawsko-pomorskie	0,45	0,20	0,21	1,01
Lubelskie	0,25	0,15	0,13	0,31
Lubuskie	0,20	0,14	0,16	0,29
Łódzkie	0,28	0,17	0,17	0,34
Małopolskie	0,14	0,11	0,08	0,15
Mazowieckie	0,19	0,15	0,18	0,20
Opolskie	0,19	0,12	–	0,23
Podkarpackie	0,20	0,12	0,13	0,26
Podlaskie	0,16	0,14	0,15	0,17
Pomorskie	0,17	0,18	0,10	0,16
Śląskie	0,15	0,13	0,13	0,18
Świętokrzyskie	0,26	0,14	–	0,30
Warmińsko–mazurskie	0,26	0,11	–	0,30
Wielkopolskie	0,15	0,15	–	0,15
Zachodniopomorskie	0,14	0,14	0,14	–

Wykres 106. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2018 r.

Chart 106. Average cadastral area of sold residential properties by voivodships in 2018



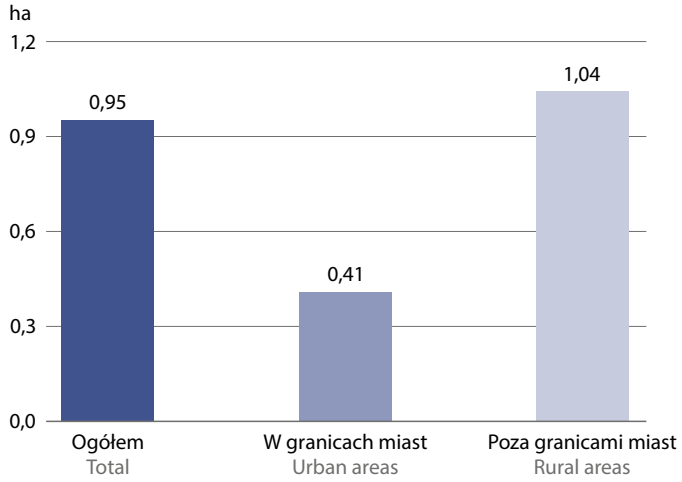
4.2.3. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych

4.2.3. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties

Przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości leśnych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu w 2018 roku wyniosła 0,95 ha dla całej Polski.

Wykres 107. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.

Chart 107. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location in 2018



Dla poszczególnych województw średnia wielkość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych mieściła się w przedziale od 0,32 ha w województwie śląskim do 3,02 ha w województwie kujawsko-pomorskim.

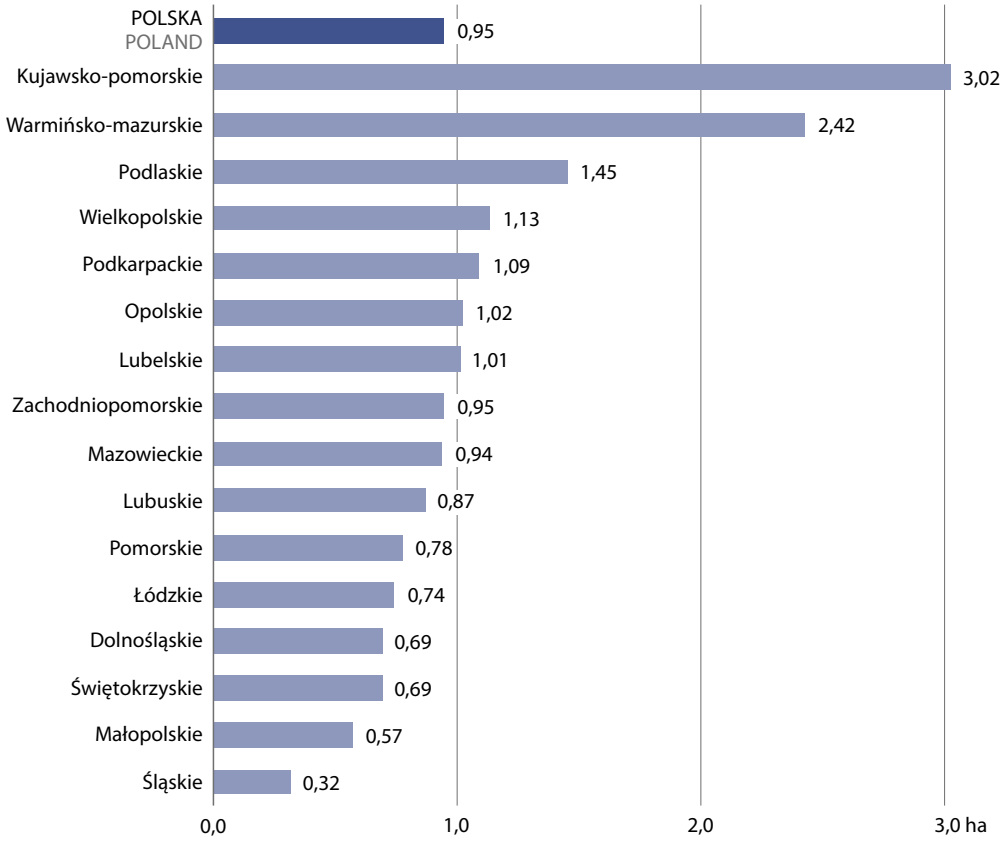
Tablica 42. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r.

Table 42. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location and voivodships in 2018

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w ha in ha		
Polska Poland	0,95	0,41	1,04
Dolnośląskie	0,69	#	0,70
Kujawsko-pomorskie	3,02	0,22	3,44
Lubelskie	1,01	0,65	1,03
Lubuskie	0,87	0,22	1,05
Łódzkie	0,74	0,43	0,76
Małopolskie	0,57	0,44	0,59
Mazowieckie	0,94	0,76	0,96
Opolskie	1,02	#	0,84
Podkarpackie	1,09	0,26	1,12
Podlaskie	1,45	0,44	1,55
Pomorskie	0,78	#	0,79
Śląskie	0,32	0,17	0,64
Świętokrzyskie	0,69	1,77	0,58
Warmińsko-mazurskie	2,42	–	2,42
Wielkopolskie	1,13	#	1,15
Zachodniopomorskie	0,95	0,36	1,19

Wykres 108. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.

Chart 108. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2018

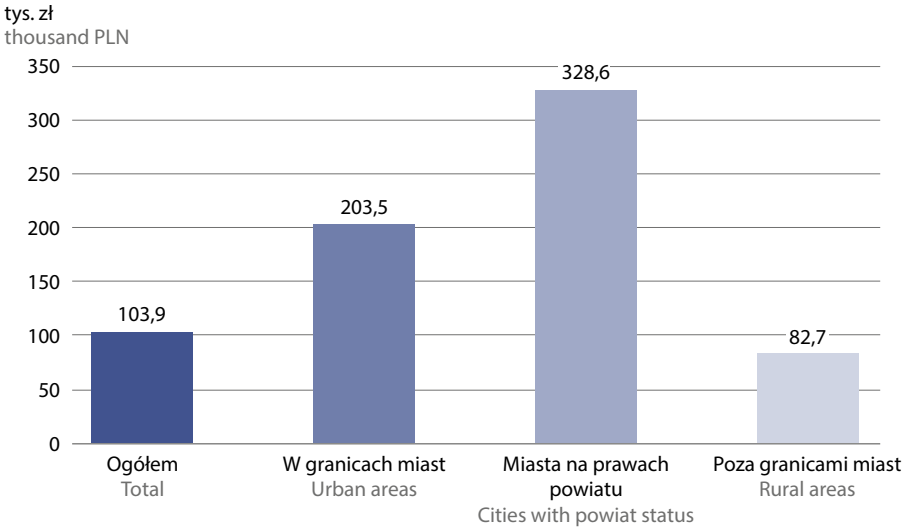


4.3. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych
4.3. Prices of undeveloped land properties

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

W 2018 roku na zakup nieruchomości rolnych niezabudowanych wydawano średnio 103,9 tys. zł. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedawanych w miastach na prawach powiatu była ok. 4 razy wyższa od średniej ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych położonych na obszarach wiejskich.

Wykres 109. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.
Chart 109. Average price of undeveloped agricultural properties by location in 2018

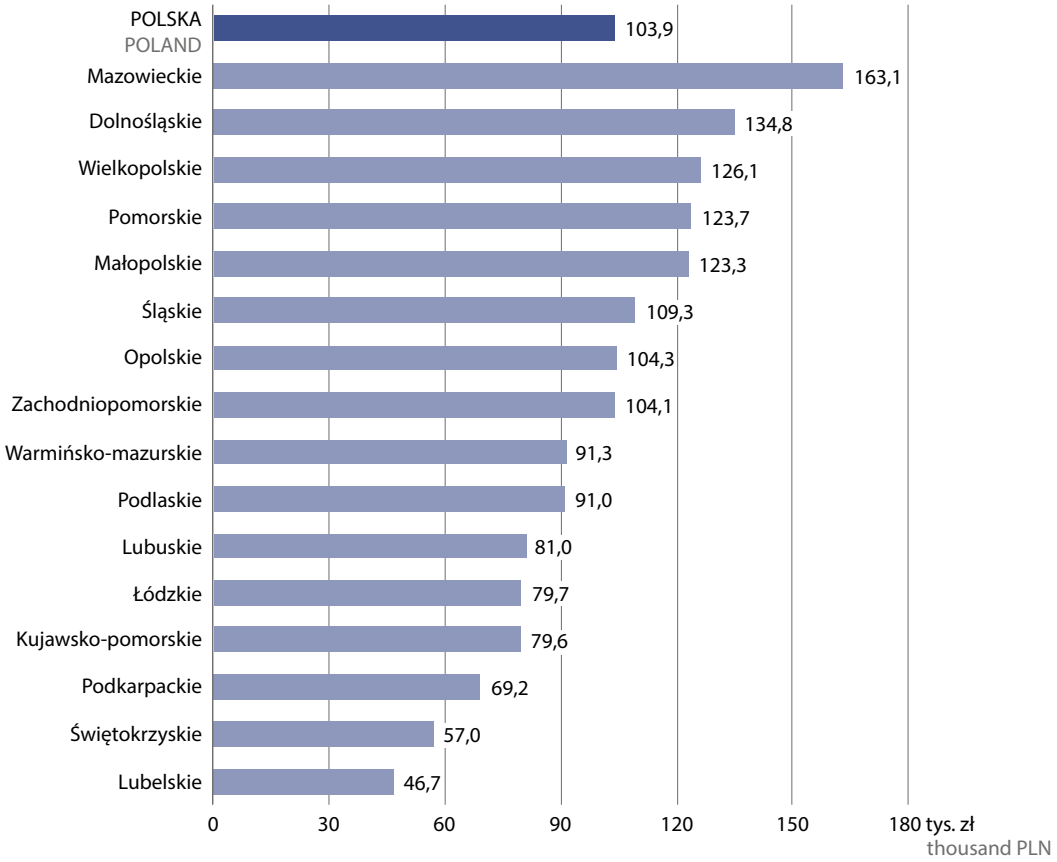


Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wahała się od 46,7 tys. zł w województwie lubelskim do 163,1 tys. zł w województwie mazowieckim.

Tablica 43. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r.
Table 43. Average price of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2018

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	103,9	203,5	328,6	82,7
Dolnośląskie	134,8	338,3	953,7	91,5
Kujawsko-pomorskie	79,6	87,7	164,4	78,7
Lubelskie	46,7	80,9	181,9	44,4
Lubuskie	81,0	117,0	146,7	71,0
Łódzkie	79,7	153,5	208,4	58,5
Małopolskie	123,3	285,4	406,0	76,7
Mazowieckie	163,1	435,7	633,8	123,0
Opolskie	104,3	142,6	254,9	93,8
Podkarpackie	69,2	57,3	97,4	71,0
Podlaskie	91,0	209,7	318,0	72,0
Pomorskie	123,7	372,8	652,2	85,4
Śląskie	109,3	156,4	187,7	66,5
Świętokrzyskie	57,0	142,4	312,8	41,4
Warmińsko-mazurskie	91,3	112,8	147,1	89,7
Wielkopolskie	126,1	169,2	289,7	117,6
Zachodniopomorskie	104,1	151,9	342,1	92,5

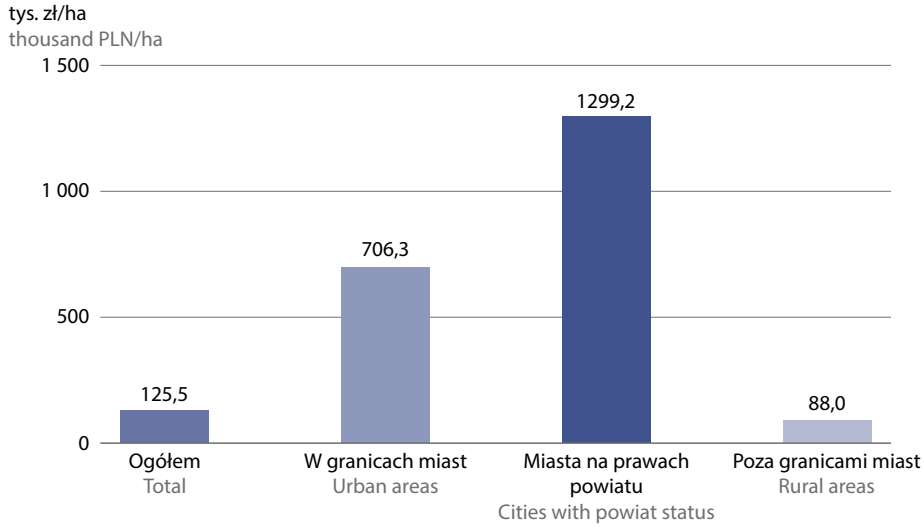
Wykres 110. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.
Chart 110. Average price of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w 2018 roku w Polsce wyniosła ok. 125,5 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 ok. 10,4 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 2018 r.

Chart 111. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location in 2018



Najwyższe średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie małopolskim (468,8 tys. zł/ha) i śląskim (320,0 tys. zł/ha). Najniższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie lubelskim (42,4 tys. zł/ha) oraz warmińsko-mazurskim (46,4 tys. zł/ha).

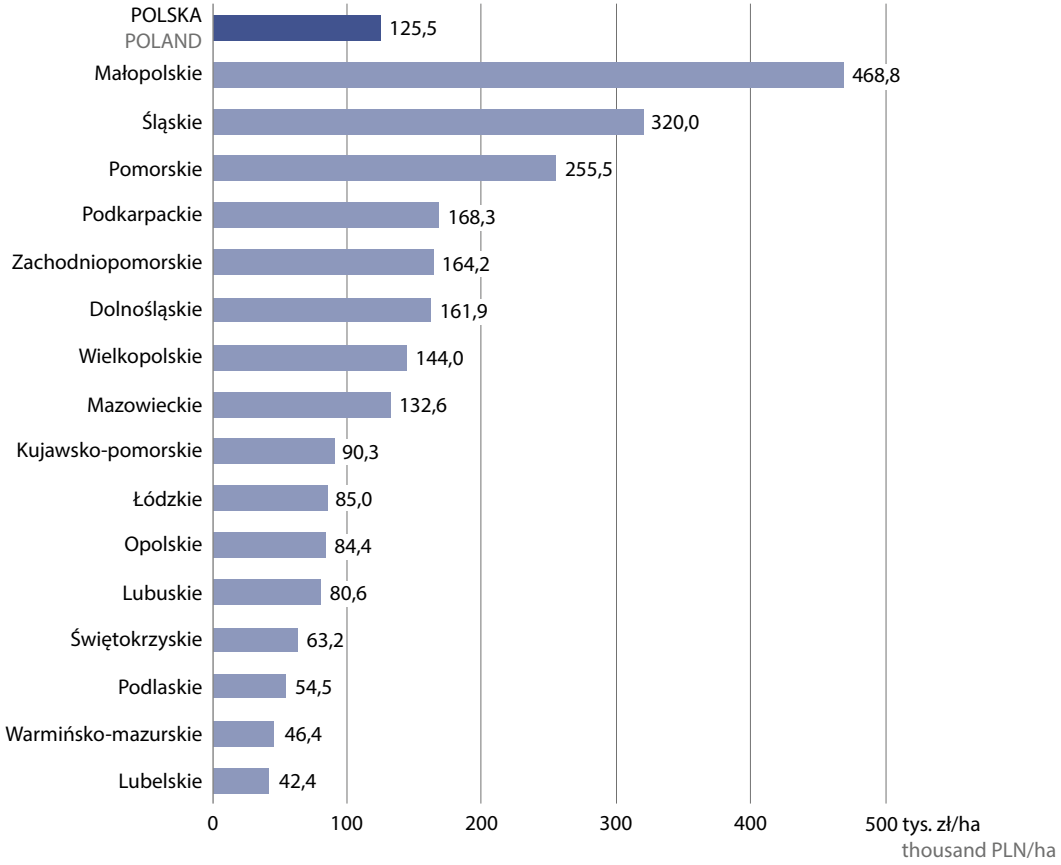
Tablica 44. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r.

Table 44. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2018

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	125,5	706,3	1299,2	88,0
Dolnośląskie	161,9	919,2	2761,1	98,3
Kujawsko-pomorskie	90,3	458,0	656,1	82,7
Lubelskie	42,4	186,9	785,2	38,9
Lubuskie	80,6	278,6	374,6	60,7
Łódzkie	85,0	559,4	897,8	51,8
Małopolskie	468,8	1719,5	2507,7	266,9
Mazowieckie	132,6	1309,8	2045,1	90,3
Opolskie	84,4	385,5	820,6	64,5
Podkarpackie	168,3	242,0	376,8	162,9
Podlaskie	54,5	353,5	1491,8	39,1
Pomorskie	255,5	1626,9	2322,4	163,3
Śląskie	320,0	618,2	855,3	157,9
Świętokrzyskie	63,2	448,3	1098,2	41,1
Warmińsko-mazurskie	46,4	293,5	871,0	42,9
Wielkopolskie	144,0	570,1	625,7	119,7
Zachodniopomorskie	164,2	541,3	1035,9	129,0

Wykres 112. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.

Chart 112. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2018



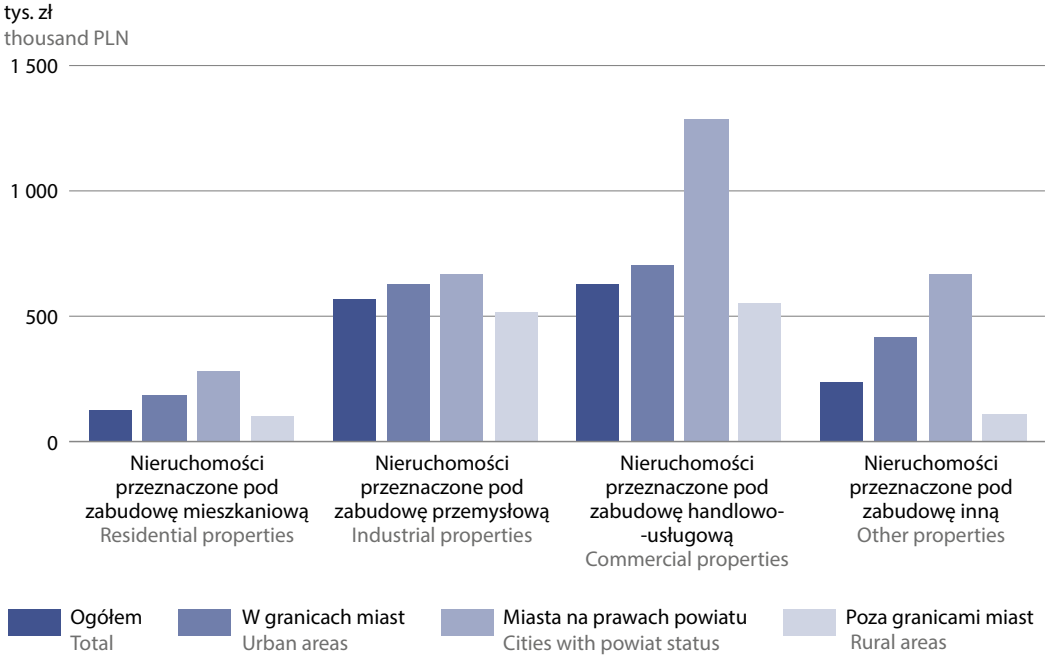
4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
4.3.2. Prices of building properties

Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych w 2018 roku wyniosła 127,8 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 562,8 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 621,7 tys. zł, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 229,9 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 2018 r.
Table 45. Average price of building properties by type and location in 2018

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	127,8	184,1	276,6	102,4
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	562,8	619,0	662,8	510,1
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	621,7	697,5	1280,4	547,3
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	229,9	408,7	666,3	107,9

Wykres 113. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.
Chart 113. Average price of building properties by type and location in 2018



Najwyższą średnią cenę nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim – 204,9 tys. zł., natomiast najniższą w województwie opolskim – 59,1 tys. zł.

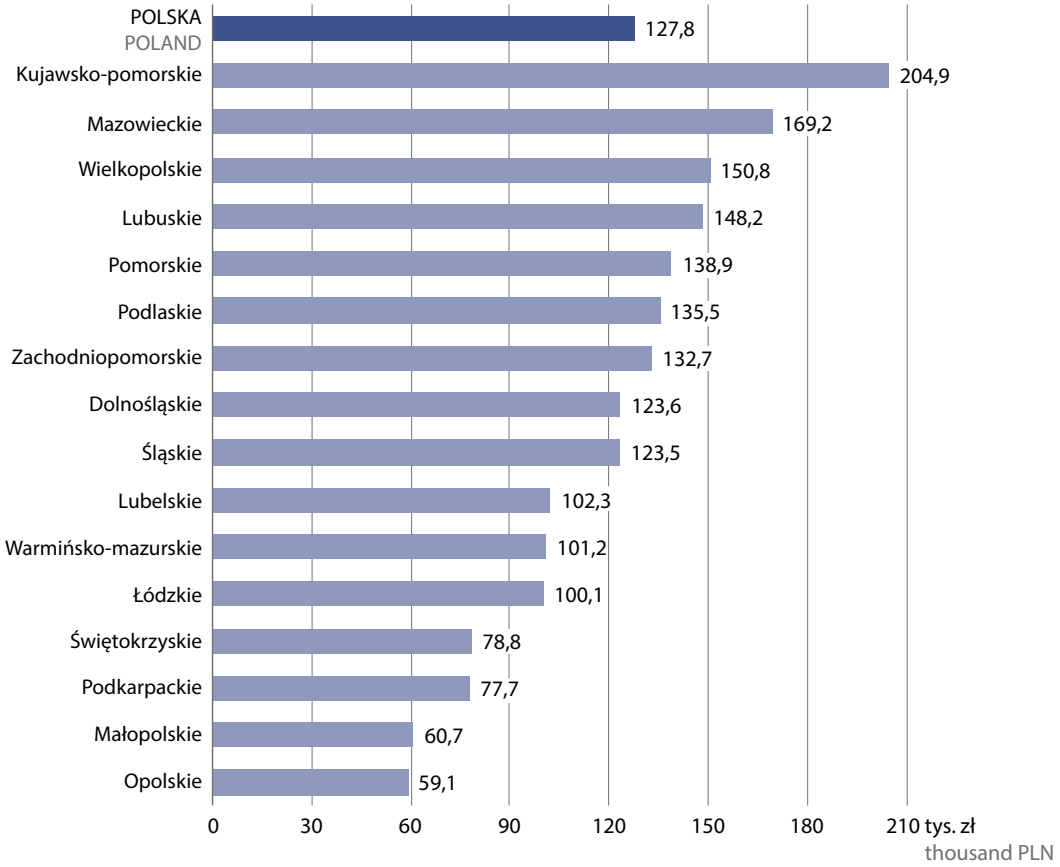
Tablica 46. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2018 r.

Table 46. Average price of residential properties by location and voivodships in 2018

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	127,8	184,1	276,6	102,4
Dolnośląskie	123,6	161,7	241,5	112,6
Kujawsko-pomorskie	204,9	261,8	611,0	80,6
Lubelskie	102,3	143,1	229,0	79,6
Lubuskie	148,2	202,5	281,9	68,0
Łódzkie	100,1	138,8	139,6	80,9
Małopolskie	60,7	93,2	72,1	52,0
Mazowieckie	169,2	314,8	760,9	123,1
Opolskie	59,1	75,1	–	51,9
Podkarpackie	77,7	104,5	173,2	55,1
Podlaskie	135,5	148,4	121,3	130,4
Pomorskie	138,9	390,6	533,7	83,9
Śląskie	123,5	153,1	164,3	80,3
Świętokrzyskie	78,8	75,4	–	80,0
Warmińsko–mazurskie	101,2	133,3	–	91,4
Wielkopolskie	150,8	133,0	–	153,2
Zachodniopomorskie	132,7	132,7	132,7	–

Wykres 114. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2018 r.

Chart 114. Average price of residential properties by voivodships in 2018



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową kształtowała się na poziomie – 669,3 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 386,9 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 1040,7 tys. zł, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 733,6 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. Szczególnie wysokie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej zaobserwowano w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną zlokalizowanych w miastach na prawach powiatu.

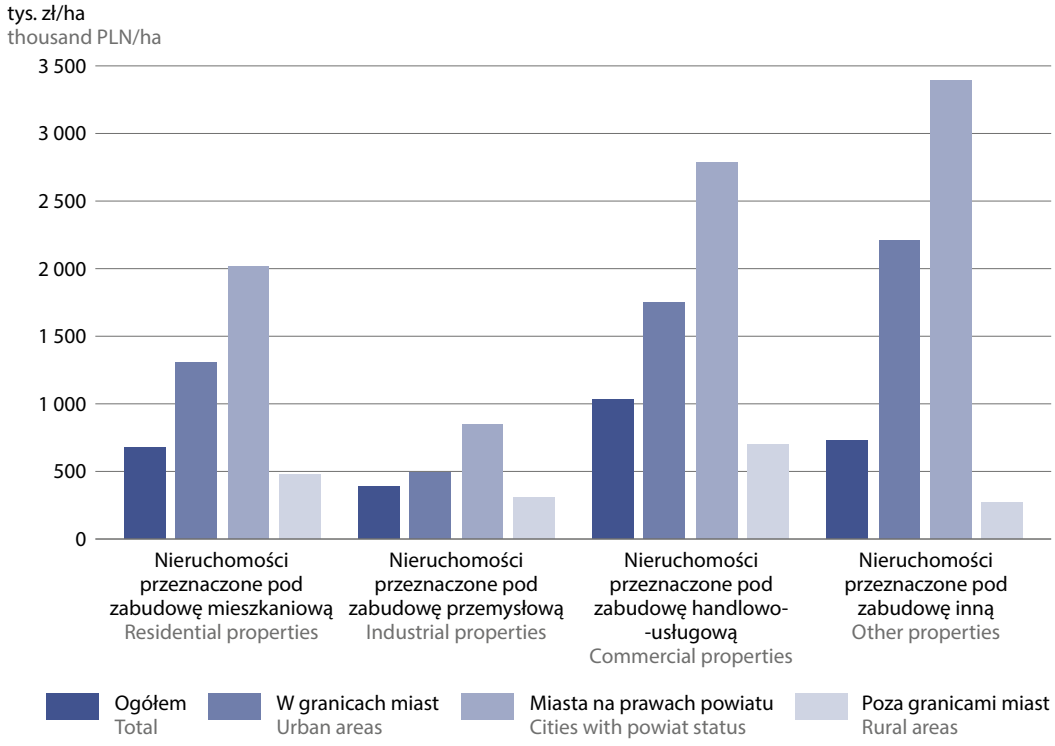
Tablica 47. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.

Table 47. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2018

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	669,3	1307,6	2012,5	479,6
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	386,9	495,5	852,4	309,7
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	1040,7	1750,5	2780,9	690,8
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	733,6	2210,6	3395,4	269,1

Wykres 115. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2018 r.

Chart 115. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2018



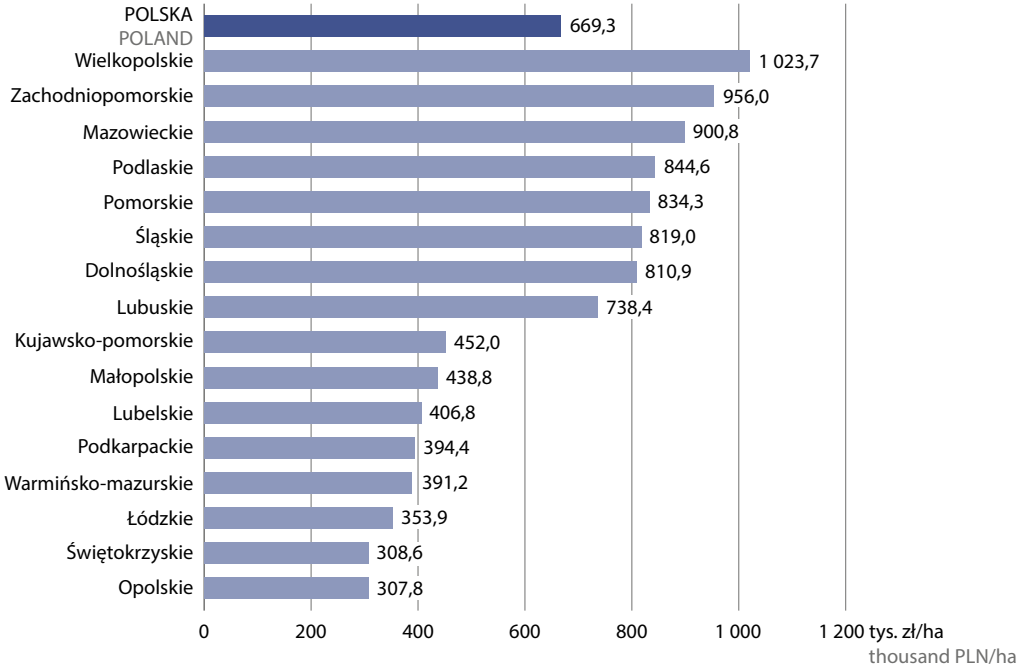
Najwyższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie wielkopolskim. Wyniosła ona 1 023,7 tys. zł/ha i była ok. 1,5 razy wyższa od średniej dla Polski ogółem. Najniższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie opolskim – 307,8 tys. zł/ha.

Tablica 48. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2018 r.

Table 48. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2018

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	669,3	1307,6	2012,5	479,6
Dolnośląskie	810,9	1230,6	2066,4	710,4
Kujawsko-pomorskie	452,0	1325,4	2876,2	79,6
Lubelskie	406,8	958,9	1720,0	257,8
Lubuskie	738,4	1430,4	1736,3	236,3
Łódzkie	353,9	820,9	842,8	238,0
Małopolskie	438,8	852,3	957,2	355,6
Mazowieckie	900,8	2149,9	4327,4	612,8
Opolskie	307,8	650,5	–	228,2
Podkarpackie	394,4	837,8	1363,7	213,8
Podlaskie	844,6	1048,3	803,6	776,7
Pomorskie	834,3	2194,3	5451,7	511,6
Śląskie	819,0	1171,4	1313,2	445,9
Świętokrzyskie	308,6	529,4	–	269,7
Warmińsko–mazurskie	391,2	1172,7	–	301,4
Wielkopolskie	1023,7	877,2	–	1043,7
Zachodniopomorskie	956,0	956,0	956,0	–

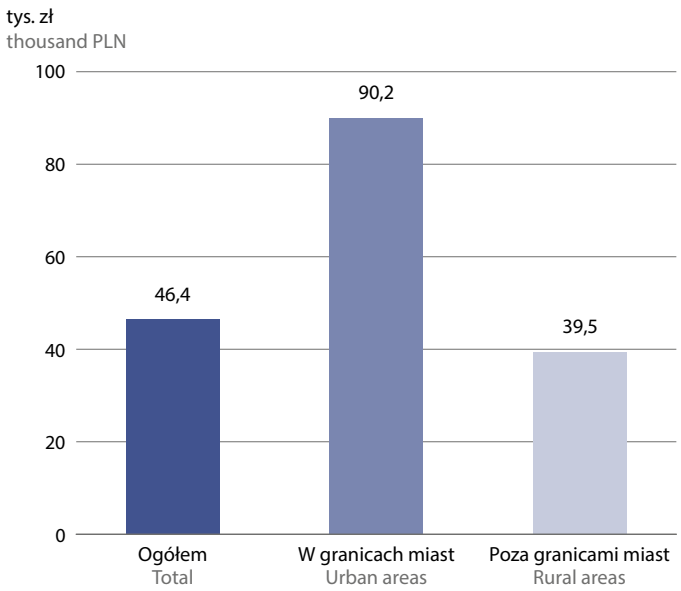
Wykres 116. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2018 r.
Chart 116. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by voivodships in 2018



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

Na zakup nieruchomości leśnych niezabudowanych wydawano średnio 46,4 tys. zł.

Wykres 117. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.
Chart 117. Average price of undeveloped forest properties by location in 2018

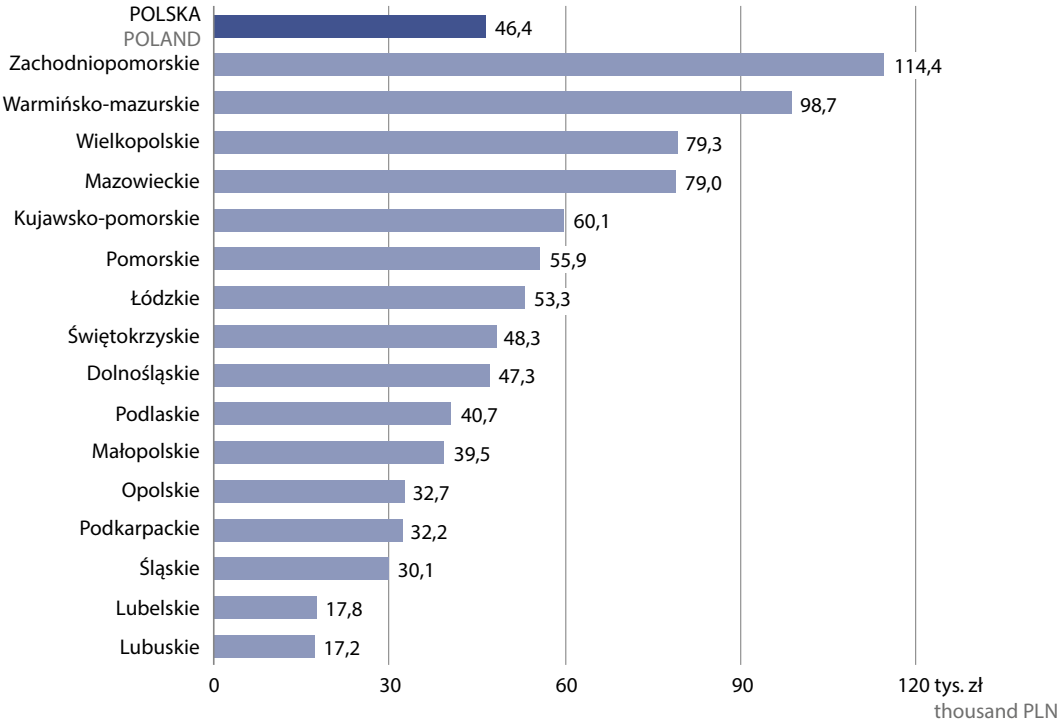


Średnia cena nieruchomości tej kategorii wahała się od 17,2 tys. zł w województwie lubuskim do 114,4 tys. zł w województwie zachodniopomorskim. Wysoką średnią cenę nieruchomości leśnych niezabudowanych odnotowano również w województwie warmińsko-mazurskim – 98,7 tys. zł

Tablica 49. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r.
Table 49. Average price of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2018

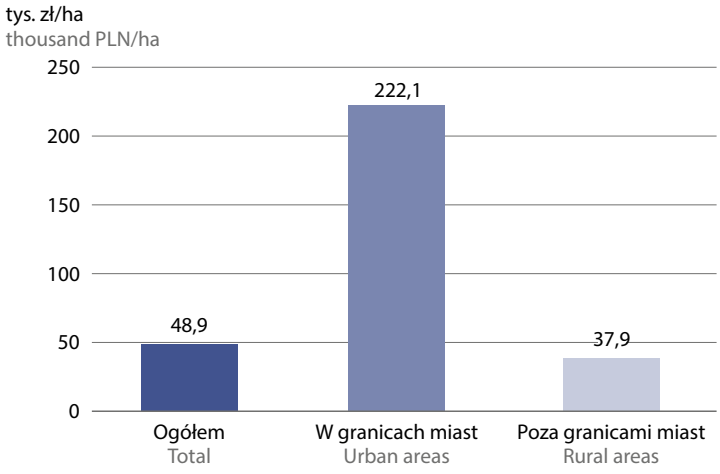
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN		
Polska Poland	46,4	90,2	39,5
Dolnośląskie	47,3	#	44,2
Kujawsko-pomorskie	60,1	50,4	61,6
Lubelskie	17,8	29,7	17,3
Lubuskie	17,2	13,4	18,2
Łódzkie	53,3	33,7	54,8
Małopolskie	39,5	127,1	28,0
Mazowieckie	79,0	272,3	50,9
Opolskie	32,7	#	20,0
Podkarpackie	32,2	12,9	32,9
Podlaskie	40,7	44,2	40,3
Pomorskie	55,9	#	56,5
Śląskie	30,1	24,3	38,7
Świętokrzyskie	48,3	278,9	24,3
Warmińsko-mazurskie	98,7	–	98,7
Wielkopolskie	79,3	#	78,9
Zachodniopomorskie	114,4	254,2	56,2

Wykres 118. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.
Chart 118. Average price of undeveloped forest properties by voivodships in 2018



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych sprzedanych w 2018 roku w Polsce wyniosła ok. 48,9 tys. zł.

Wykres 119. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2018 r.
Chart 119. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location in 2018



Średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 17,6 tys. zł/ha w województwie lubelskim do ok. 120,4 tys. zł/ha w województwie zachodniopomorskim.

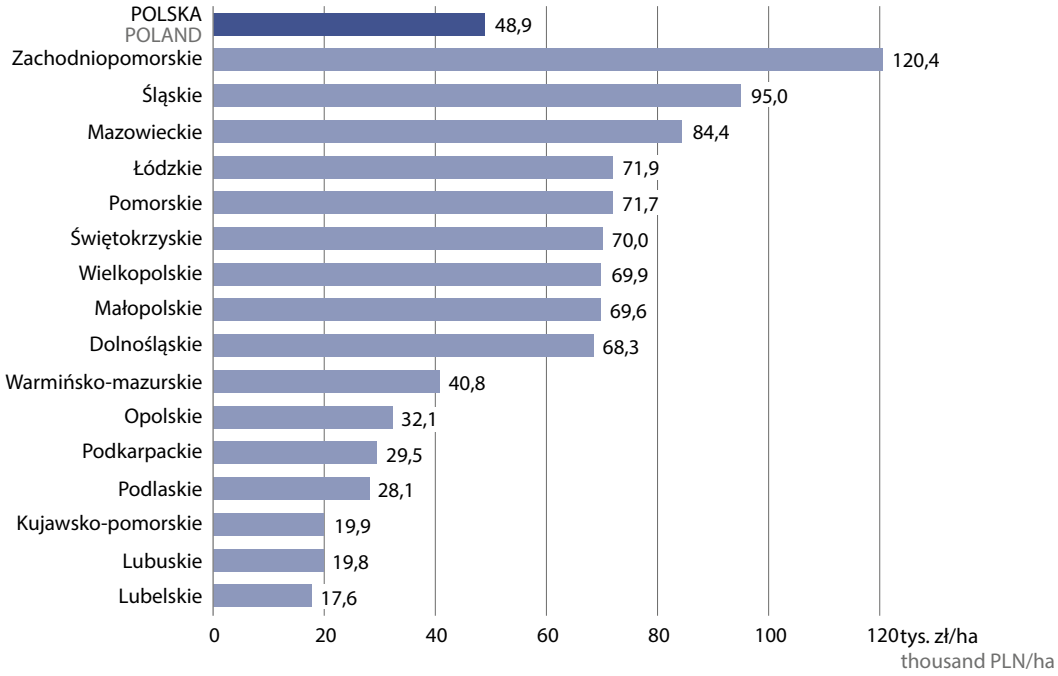
Tablica 50. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2018 r.

Table 50. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2018

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	48,9	222,1	37,9
Dolnośląskie	68,3	#	63,4
Kujawsko-pomorskie	19,9	227,9	17,9
Lubelskie	17,6	45,6	16,8
Lubuskie	19,8	60,5	17,3
Łódzkie	71,9	78,8	71,7
Małopolskie	69,6	290,2	47,6
Mazowieckie	84,4	357,2	53,0
Opolskie	32,1	#	23,8
Podkarpackie	29,5	50,1	29,3
Podlaskie	28,1	100,6	26,0
Pomorskie	71,7	#	71,9
Śląskie	95,0	143,2	60,6
Świętokrzyskie	70,0	157,1	42,2
Warmińsko-mazurskie	40,8	–	40,8
Wielkopolskie	69,9	#	68,4
Zachodniopomorskie	120,4	700,9	47,0

Wykres 120. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2018 r.

Chart 120. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by voivodships in 2018



Uwagi metodologiczne

Publikacja zawiera dane statystyczne charakteryzujące obrót nieruchomościami w 2018 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 i Wartości Nieruchomości (RCiWN) prowadzonych przez starostwa powiatowe i prezydentów 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 i Wartości Nieruchomości przed datą przekazania wyciągu z rejestru do Głównego Urzędu Statystycznego, tj. w przypadku danych za 2018 rok – w terminie do 25 kwietnia 2019 r.

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 RCiWN, 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 oraz rozporządzenie 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 2018 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 2018. 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 Registers of Real Estate Prices and Values, kept by powiat starosta offices and mayors 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 period under survey and were registered in the Register of Real Estate Prices and Values before the date of data transfer to the Statistics Poland, i.e. by 25 April 2019 in case of data for the year 2018.

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 RCiWN, the breakdown into the primary and secondary market is based on the assumption that sales on the primary market concern transactions 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 estate 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 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 June 30, 2018.

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.