Analizy statystyczne
Statistical analyses

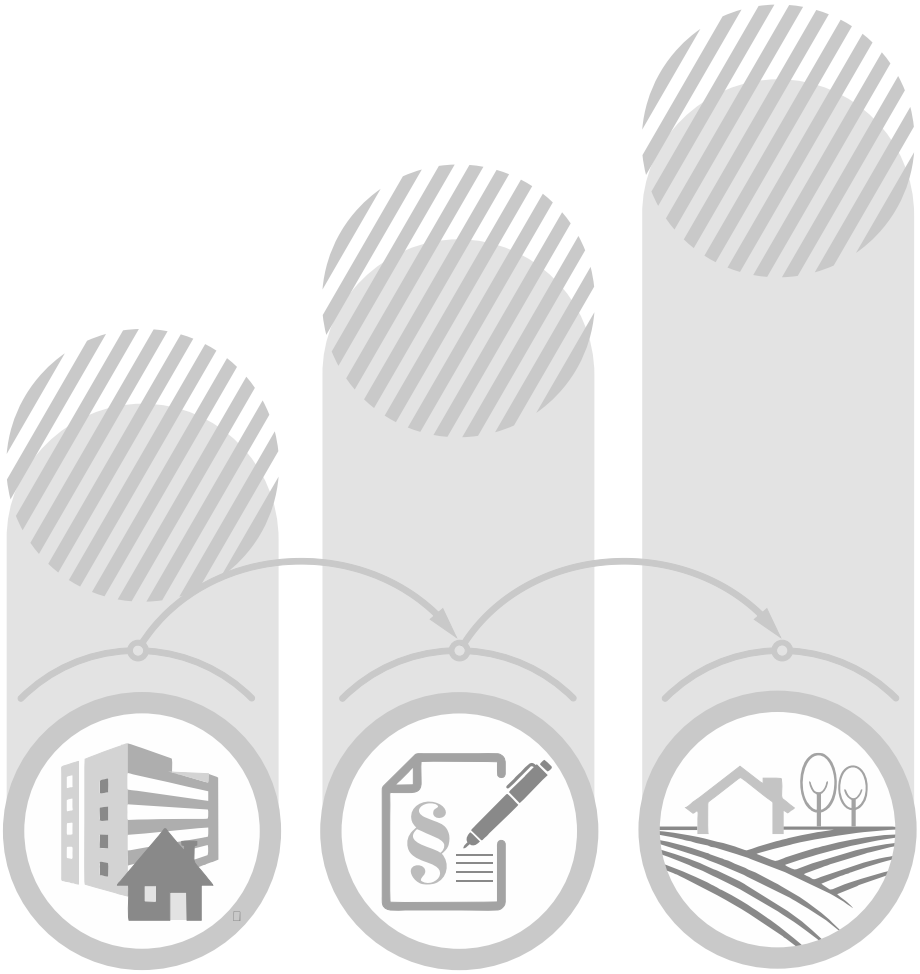


Obrót nieruchomościami w 2017 r.

Real estate sales in 2017

Warszawa Warsaw 2018

Analizy statystyczne
Statistical analyses



Obrót nieruchomościami w 2017 r.

Real estate sales in 2017

Główny Urząd Statystyczny Statistics Poland

Warszawa Warsaw 2018

Opracowanie merytoryczne
Content-related works

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

Zespół autorski
Editorial team

Renata Rechnio, Dorota Brochwicz-Lewińska, Wioletta Gawlik, Elżbieta Kafara, Marcin Olbrycht

Kierujący
Supervisor

Agnieszka Matulska-Bachura

Skład i opracowanie graficzne
Typesetting and graphics

Marzena Jędrzejewska, Beata Lipińska

Publikacja dostępna na stronie
Publication available on website

stat.gov.pl

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

Przedmowa

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 2017 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 2017 rok odzwierciedlają stan rejestrów w dniu 25 kwietnia 2018 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 2018 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 2017 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 2017 reflect the status of registers on 25 April 2018.

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 ... *5*
Spis tablic ... 7
List of tables ... *7*
Spis wykresów ... 11
List of charts ... *11*
Spis map ... 19
List of maps ... *19*
Objaśnienia znaków umownych i skróty ... 20
Symbols and abbreviations ... *20*
Synteza ... 21
Executive summary ... *23*
Rozdział 1. Podstawowe informacje o rynku nieruchomości ... 25
Chapter 1. Basic information on real estate market ... *25*
Rozdział 2. Rynek nieruchomości lokalowych ... 41
Chapter 2. Market of premises ... *41*
2.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości lokalowych ... 41
2.1. Sales of premises ... *41*
2.1.1. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych ... 43
2.1.1. Sales of residential premises ... *43*
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym ... 51
Sales of residential premises on the primary market ... *51*
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym ... 60
Sales of residential premises on the secondary market ... *60*
2.1.2. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych ... 69
2.1.2. Sales of non-residential premises ... *69*
2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych nieruchomości lokalowych ... 77
2.2. Average usable floor area of sold premises ... *77*
2.2.1. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych ... 77
2.2.1. Average usable floor area of sold residential premises ... *77*
Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym ... 77
Average usable floor area of residential premises sold on the primary market ... *77*
Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym ... 79
Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market ... *79*
2.2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych ... 81
2.2.2. Average usable floor area of sold non-residential premises ... *81*
2.3. Ceny nieruchomości lokalowych ... 83
2.3. Prices of premises ... *83*
2.3.1. Ceny lokali mieszkalnych ... 83
2.3.1. Prices of residential premises ... *83*

Ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym ... 83
Prices of residential premises on the primary market ... 83
Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym ... 92
Prices of residential premises on the secondary market ... 92
2.3.2. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych ... 101
2.3.2. Price indices of residential premises ... 101
2.3.3. Ceny lokali niemieszkalnych ... 102
2.3.3. Prices of non-residential premises ... 102
Rozdział 3. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 104
Chapter 3. Market of built-up land properties ... 104
3.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 104
3.1. Sales of built-up land properties ... 104
3.2. Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 117
3.2. Prices of built-up land properties ... 117
Rozdział 4. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 120
Chapter 4. Market of undeveloped land properties ... 120
4.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 120
4.1. Sales of undeveloped land properties ... 120
4.1.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 122
4.1.1. Sales of undeveloped agricultural properties ... 122
4.1.2. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 128
4.1.2. Sales of building properties ... 128
4.1.3. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 138
4.1.3. Sales of undeveloped forest properties ... 138
4.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 142
4.2. Average cadastral area of sold undeveloped land properties ... 142
4.2.1. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 142
4.2.1. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties ... 142
4.2.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 145
4.2.2. Average cadastral area of sold building properties ... 145
4.2.3. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 149
4.2.3. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties ... 149
4.3. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 151
4.3. Prices of undeveloped land properties ... 151
4.3.1. Ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 151
4.3.1. Prices of undeveloped agricultural properties ... 151
4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 156
4.3.2. Prices of building properties ... 156
4.3.3. Ceny nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 162
4.3.3. Prices of undeveloped forest properties ... 162
Uwagi metodologiczne ... 167
Methodological notes ... 169

Spis tablic
List of tables

Tablica 1. Akty notarialne dot. sprzedaży nieruchomości zawarte w 2017 26
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2017 26

Tablica 2. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 27
Table 2. Sales of properties by type and location in 2017 27

Tablica 3. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i formy obrotu w 2017 r. 29
Table 3. Sales of properties by type and turnover form in 2017 29

Tablica 4. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg województw w 2017 r. 35
Table 4. Sales of properties by voivodships in 2017 35

Tablica 5. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2017 r. 42
Table 5. Purchase/sale transactions of premises in 2017 42

Tablica 6. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu i liczby izb w 2017 r. 44
Table 6. Sales of residential premises by turnover form and number of rooms in 2017 44

Tablica 7. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku oraz lokalizacji w 2017 r. 46
Table 7. Sales of residential premises by type of market and location in 2017 46

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r. 51
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2017 51

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 52
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2017 52

Tablica 10. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r. 60
Table 10. Sales of residential premises on the secondary market by number of rooms and location in 2017 60

Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 61
Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2017 61

Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 69
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2017 69

Tablica 13. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2017 r. 71
Table 13. Sales of non-residential premises by turnover form in 2017 71

Tablica 14. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r. 78
Table 14. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2017 78

Tablica 15. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r. 80
Table 15. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2017 80

Tablica 16. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 82
Table 16. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2017 82

Tablica 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 83
Table 17. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017 ..... *83*
Tablica 18. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 88
Table 18. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017 ..... *88*
Tablica 19. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 89
Table 19. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017 ..... *89*
Tablica 20. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 92
Table 20. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017 ..... *92*
Tablica 21. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 96
Table 21. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017 ..... *96*
Tablica 22. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 97
Table 22. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017 ..... *97*
Tablica 23. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 102
Table 23. Average price of non-residential premises by type and location in 2017 ..... *102*
Tablica 24. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 103
Table 24. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2017 ..... *103*
Tablica 25. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 105
Table 25. Sales of built-up land properties by type and location in 2017 ..... *105*
Tablica 26. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i formy obrotu w 2017 r. 108
Table 26. Sales of built-up land properties by type and turnover form in 2017 ..... *108*
Tablica 27. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r. 111
Table 27. Sales of built-up land properties by voivodships in 2017 ..... *111*
Tablica 28. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 117
Table 28. Average price of built-up land properties by type and location in 2017 ..... *117*
Tablica 29. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2017 r. 120
Table 29. Sales of undeveloped land properties by type in 2017 ..... *120*
Tablica 30. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2017 r. 123
Table 30. Sales of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2017 ..... *123*
Tablica 31. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. 124
Table 31. Sales of undeveloped agricultural properties by location in 2017 ..... *124*
Tablica 32. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. 126
Table 32. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017 ..... *126*

Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2017 r. ... 129
Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2017 ... 129

Tablica 34. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 131
Table 34. Sales of building properties by type and location in 2017 ... 131

Tablica 35. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2017 r. ... 133
Table 35. Sales of building properties by voivodships in 2017 ... 133

Tablica 36. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2017 r. ... 138
Table 36. Sales of undeveloped forest properties by turnover form in 2017 ... 138

Tablica 37. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 139
Table 37. Sales of undeveloped forest properties by location in 2017 ... 139

Tablica 38. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 140
Table 38. Sales of undeveloped forest properties by voivodships in 2017 ... 140

Tablica 39. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r. ... 144
Table 39. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2017 ... 144

Tablica 40. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 146
Table 40. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2017 ... 146

Tablica 41. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2017 r. ... 147
Table 41. Average cadastral area of sold residential properties by location and voivodships in 2017 ... 147

Tablica 42. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r. ... 150
Table 42. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location and voivodships in 2017 ... 150

Tablica 43. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r. ... 152
Table 43. Average price of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2017 ... 152

Tablica 44. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r. ... 155
Table 44. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2017 ... 155

Tablica 45. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 157
Table 45. Average price of building properties by type and location in 2017 ... 157

Tablica 46. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2017 r. ... 158
Table 46. Average price of residential properties by location and voivodships in 2017 ... 158

Tablica 47. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 160
Table 47. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2017 ... 160

Tablica 48. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2017 r. 161
Table 48. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2017 161
Tablica 49. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r. 163
Table 49. Average price of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2017 163
Tablica 50. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r. 165
Table 50. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2017 165

Spis wykresów
List of charts

Wykres 1. Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2017 r. 26
Chart 1. Quantity structure of notarial deeds related to real estate sales in 2017 ..... *26*

Wykres 2. Struktura sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2017 r. 28
Chart 2. Sale structure of properties by type in 2017 ..... *28*

Wykres 3. Struktura sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w 2017 r. 29
Chart 3. Sale structure of properties by turover form in 2017 ..... *29*

Wykres 4. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003–2017 30
Chart 4. Number of purchase/sale transactions of properties in 2003–2017 ..... *30*

Wykres. 5. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003–2017 30
Chart 5. Value of purchase/sale transactions of properties in 2003–2017 ..... *30*

Wykres 6. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2003–2017 31
Chart 6. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2003–2017 ..... *31*

Wykres 7. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2003–2017 32
Chart 7. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2003–2017 ..... *32*

Wykres 8. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 33
Chart 8. Number of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2017 ..... *33*

Wykres 9. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 34
Chart 9. Value of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2017 ..... *34*

Wykres 10. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2017 r 36
Chart 10. Number of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2017 ..... *36*

Wykres 11. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2017 r. 37
Table 11. Value of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2017 ..... *37*

Wykres 12. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r. 38
Chart 12. Number of purchase/sale transactions of properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017 ..... *38*

Wykres 13. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2017 r. 39
Chart 13. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2017 ..... *39*

Wykres 14. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2017 r. 40
Chart 14. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2017 ..... *40*

Wykres 15. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2017 43
Chart 15. Number of purchase/sale transactions of premises in 2003–2017 ..... *43*

Wykres 16. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2017 43
Chart 16. Value of purchase/sale transactions of premises in 2003–2017 ..... *43*

Wykres 17. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu w 2017 r. 45
Chart 17. Sale structure of residential premises by turnover form in 2017 ..... *45*

Wykres 18. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2017 r. 47
Chart 18. Number of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2017 ..... *47*
Wykres 19. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2017 r. 47
Chart 19. Value of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2017 ..... *47*
Wykres 20. Liczba rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2017 r 48
Chart 20. Number of market transactions of residential premises by voivodships in 2017 ..... *48*
Wykres 21. Wartość rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2017 r. 49
Chart 21. Value of market transactions of residential premises by voivodships in 2017 ..... *49*
Wykres 22. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku i województw w 2017 r. 50
Chart 22. Sale structure of residential premises by type of market and voivodships in 2017 ..... *50*
Wykres 23. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb w 2017 r. 52
Chart 23. Sale structure of residential premises on the primary market by number of rooms in 2017 ..... *52*
Wykres 24. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali w 2017 r. 53
Chart 24. Sale structure of residential premises on the primary market by premises area in 2017 ..... *53*
Wykres 25. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 54
Chart 25. Number of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017 ..... *54*
Wykres 26. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 54
Chart 26. Value of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017 ..... *54*
Wykres 27. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2017 r. 55
Chart 27. Quantity structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2017 ..... *55*
Wykres 28. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2017 r. 56
Chart 8. Value structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2017 ..... *56*
Wykres 29. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r. 57
Chart 29. Number of residential premises sold on the primary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017 ..... *57*
Wykres 30. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb w 2017 r. 61
Chart 30. Sale structure of residential premises on the secondary market by number of rooms in 2017 ..... *61*
Wykres 31. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali w 2017 r. 62
Chart 31. Sale structure of residential premises on the secondary market by premises area in 2017 ..... *62*
Wykres 32. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 63
Chart 32. Number of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017 ..... *63*

Wykres 33. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. ... 63
Chart 33. Value of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017 ... *63*
Wykres 34. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2017 r. ... 64
Chart 34. Quantity structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2017 ... *64*
Wykres 35. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2017 r. ... 65
Chart 35. Value structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2017 ... *65*
Wykres 36. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r. ... 66
Chart 36. Number of residential premises sold on the secondary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017 ... *66*
Wykres 37. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w 2017 r. ... 70
Chart 37. Sale structure of non-residential premises by type in 2017 ... *70*
Wykres 38. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2017 r. ... 71
Chart 38. Sale structure of non-residential premises by turnover form in 2017 ... *71*
Wykres 39. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 72
Chart 39. Number of sold non-residential premises by type and location in 2017 ... *72*
Wykres 40. Wartość sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 72
Chart 40. Value of sold non-residential premises by type and location in 2017 ... *72*
Wykres 41. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2017 r. ... 73
Chart 41. Number of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2017 ... *73*
Wykres 42. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2017 r. ... 74
Chart 42. Value of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2017 ... *74*
Wykres 43. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r. ... 75
Chart 43. Number of sold non-residential premises per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017 ... *75*
Wykres 44. Struktura ilości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2017 r. 76
Chart 44. Quantity structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2017 ... *76*
Wykres 45. Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2017 r. ... 77
Chart 45. Value structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2017 ... *77*
Wykres 46. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r. ... 78
Chart 46. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2017 ... *78*
Wykres 47. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2017 r. ... 79
Chart 47. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2017 ... *79*
Wykres 48. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r. ... 80
Chart 48. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2017 ... *80*

Wykres 49. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2017 r. 81
Chart 49. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2017 ..... *81*
Wykres 50. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. 82
Chart 50. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2017 ..... *82*
Wykres 51. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 84
Chart 51. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017 ..... *84*
Wykres 52. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2017 r. 85
Chart 52. Average price of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2017 ..... *85*
Wykres 53. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg lokalizacji w 2017 r. 86
Chart 53. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by location in 2017 ..... *86*
Wykres 54. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2017 r. 87
Chart 54. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2017 ..... *87*
Wykres 55. Średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 88
Chart 55. Average price per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017 ..... *88*
Wykres 56. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 89
Chart 56. Median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017 ..... *89*
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 2017 r. 90
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 2017 ..... *90*
Wykres 58. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. 93
Chart 58. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017 ..... *93*
Wykres 59. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2017 r. 94
Chart 59. Average price of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2017 ..... *94*
Wykres 60. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg lokalizacji w 2017 r. 94
Chart 60. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by location in 2017 ..... *94*
Wykres 61. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2017 r. 95
Chart 1. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2017 ..... *95*

Wykres 62. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. ... 97
Chart 62. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017 ... *97*

Wykres 63. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. ... 98
Chart 63. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017 ... *98*

Wykres 64. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2017 r. ... 99
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 2017 ... *99*

Wykres 65. Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych dla Polski ogółem, 2010=100 ... 101
Chart 65. Quarterly price indices of residential premises for Poland, 2010=100 ... *101*

Wykres 66. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 102
Chart 66. Average price of non-residential premises by type and location in 2017 ... *102*

Wykres 67. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 103
Chart 67. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2017 ... *103*

Wykres 68. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w 2017 r. ... 106
Chart 68. Sale structure of built-up land properties by type in 2017 ... *106*

Wykres 69. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2003–2017 ... 106
Chart 69. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2003–2017 ... *106*

Wykres 70. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2003–2017 ... 107
Chart 70. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2003–2017 ... *107*

Wykres 71. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg formy obrotu w 2017 r. ... 109
Chart 71. Sale structure of built-up land properties by turnover form in 2017 ... *109*

Wykres 72. Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 109
Chart 72. Number of sold built-up land properties by type and location in 2017 ... *109*

Wykres 73. Wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 110
Chart 73. Value of sold built-up land properties by type and location in 2017 ... *110*

Wykres 74. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r. ... 112
Chart 74. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2017 ... *112*

Wykres 75. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r. ... 113
Chart 75. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2017 ... *113*

Wykres 76. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r. ... 114
Chart 76. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017 ... *114*

Wykres 77. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r. ... 115
Chart 77. Quantity structure of sold built-up land properties by voivodships in 2017 ... *115*

Wykres 78. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r. ... 116
Chart 78. Value structure of sold built-up land properties by voivodships in 2017 ... 116
Wykres 79. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 117
Chart 79. Average price of built-up land properties by type and location in 2017 ... 117
Wykres 80. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wg województw w 2017 r. ... 118
Chart 80. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2017 ... 118
Wykres 81. Średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych wg województw w 2017 r. ... 119
Chart 81. Average price of built-up agricultural properties by voivodships in 2017 ... 119
Wykres 82. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2017 r. ... 121
Chart 82. Sale structure of undeveloped land properties by type in 2017 ... 121
Wykres 83. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2003–2017 ... 121
Chart 83. Number of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2003–2017 ... 121
Wykres 84. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2003–2017 ... 122
Chart 84. Value of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2003–2017 ... 122
Wykres 85. Struktura sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2017 r. ... 123
Chart 85. Sale structure of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2017 ... 123
Wykres 86. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 124
Chart 86. Number of sold undeveloped agricultural properties by location in 2017 ... 124
Wykres 87. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. 125
Chart 87. Value of sold undeveloped agricultural properties by location in 2017 ... 125
Wykres 88. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 127
Chart 88. Number of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017 ... 127
Wykres 89. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 128
Chart 89. Value of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017 ... 128
Wykres 90. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju w 2017 r. ... 129
Chart 90. Sale structure of building properties by type in 2017 ... 129
Wykres 91. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg formy obrotu w 2017 r. ... 130
Chart 91. Sale structure of building properties by turnover form in 2017 ... 130
Wykres 92. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 132
Chart 92. Number of sold building properties by type and location in 2017 ... 132
Wykres 93. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 132
Chart 93. Value of sold building properties by type and location in 2017 ... 132
Wykres 94. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2017 r. ... 134
Chart 94. Number of sold building properties by voivodships in 2017 ... 134

Wykres 95. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2017 r. ... 135
Chart 95. Value of sold building properties by voivodships in 2017 ... 135
Wykres 96. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2017 r. ... 136
Chart 96. Quantity structure of sold building properties by type and voivodships in 2017 ... 136
Wykres 97. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2017 r. ... 137
Chart 97. Value structure of sold building properties by type and voivodships in 2017 ... 137
Wykres 98. Struktura sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2017 r. ... 138
Chart 98. Sale structure of undeveloped forest properties by turnover form in 2017 ... 138
Wykres 99. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 139
Chart 99. Number of sold undeveloped forest properties by location in 2017 ... 139
Wykres 100. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 139
Chart 100. Value of sold undeveloped forest properties by location in 2017 ... 139
Wykres 101. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 141
Chart 101. Number of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2017 ... 141
Wykres 102. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 142
Chart 102. Value of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2017 ... 142
Wykres 103. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 143
Chart 103. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location in 2017 ... 143
Wykres 104. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 145
Chart 104. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017 ... 145
Wykres 105. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 146
Chart 105. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2017 ... 146
Wykres 106. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2017 r. ... 148
Chart 106. Average cadastral area of sold residential properties by voivodships in 2017 ... 148
Wykres 107. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 149
Chart 107. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location in 2017 ... 149
Wykres 108. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 151
Chart 108. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2017 ... 151
Wykres 109. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 152
Chart 109. Average price of undeveloped agricultural properties by location in 2017 ... 152
Wykres 110. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 153
Chart 110 Average price of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017 ... 153
Wykres 111. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 154
Chart 111. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location in 2017 ... 154

Wykres 112. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 156
Chart 112. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017 ... 156
Wykres 113. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 157
Chart 113. Average price of building properties by type and location in 2017 ... 157
Wykres 114. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2017 r. ... 159
Chart 114. Average price of residential properties by voivodships in 2017 ... 159
Wykres 115. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. ... 160
Chart 115. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2017 ... 160
Wykres 116. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2017 r. ... 162
Chart 116. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by voivodships in 2017 ... 162
Wykres 117. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 162
Chart 117. Average price of undeveloped forest properties by location in 2017 ... 162
Wykres 118. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 164
Chart 118. Average price of undeveloped forest properties by voivodships in 2017 ... 164
Wykres 119. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r. ... 164
Chart 119. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location in 2017 164
Wykres 120. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r. ... 166
Chart 120. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by voivodships in 2017 ... 166

Spis map
List of maps

Mapa 1. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2017 r. 58
Map 1. Number of residential premises sold on the primary market by powiats in 2017 58

Mapa 2. Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2017 r. 59
Map 2. Value of residential premises sold on the primary market by powiats in 2017 (in thous. zl) 59

Mapa 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2017 r. 67
Map 3. Number of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2017 67

Mapa 4. Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2017 r. 68
Map 4. Value of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2017 (in thous. zl) 68

Mapa 5. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2017 r. 91
Map 5. Median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by powiats in 2017 91

Mapa 6. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2017 r. 100
Map 6. Median of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2017 100

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. *thous.*	tysiąc *thousand*
mln *mln*	milion
mld *bn*	miliard *billion*
zł *zl*	złoty *zloty*
szt. *pcs*	sztuka *piece*
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 2017 roku, będące podstawą niniejszego opracowania stanowią 86,7% liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości w 2017 roku.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2017 roku była o 4,3% wyższa w stosunku do roku 2016. Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem spadła o 6,4% w stosunku do roku 2016. Liczba nieruchomości lokalowych sprzedanych w 2017 roku wzrosła o 6,3%, a ich wartość o 10,2% w stosunku do 2016 roku. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych odnotowano wzrost liczby transakcji o 4,5% przy jednoczesnym spadku ich wartości o 26,9% w stosunku do 2016 roku. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w 2017 roku wzrosła o 1,5% przy jednoczesnym spadku wartości transakcji o 2,5% w stosunku do 2016 roku.

W 2017 roku większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich. W miastach zawarto 62,0% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 78,0% obrotów nieruchomościami.

Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwach mazowieckim, dolnośląskim, śląskim. 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 48,3% a wartość 49,0% wszystkich transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiły 34,8% liczby i 21,6% wartości zarejestrowanych transakcji. Nieruchomości gruntowe zabudowane stanowiły 16,9% liczby i 29,4% zarejestrowanych transakcji.

W 2017 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (62,7% liczby i 54,2% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych). Na rynku lokali mieszkalnych najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m^2.

Obrót lokalami niemieszkalnymi stanowił 7,7% liczby, 7,3% wartości i 9,0% powierzchni użytkowej sprzedanych nieruchomości lokalowych.

W 2017 roku, w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi dominująca rolę odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły 64,5% w ujęciu ilościowym i 51,7% w ujęciu wartościowym. Transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 12,8% i 4,7%. Nieruchomości zabudowane pozostałe stanowiły 22,7% liczby i 43,6% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych.

W obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi największy udział pod względem ilościowym stanowiły nieruchomości rolne niezabudowane (60,8% liczby i 43,9% wartości transakcji). Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę stanowiły 37,9% liczby i 55,6% wartości, a transakcje nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi stanowiły 1,3% liczby i 0,5% wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2017 roku na rynku pierwotnym wyniosła 55,0 m^2, a lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym – 52,8 m^2.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych sprzedanych w 2017 roku wyniosła 106,5 m^2, lokali biurowych – 165,5 m^2, lokali produkcyjnych – 273,6 m^2, a garaży – 30,3 m^2.

Średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu w 2017 roku, wyniosła ok. 0,88 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 0,19 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1,40 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 0,45 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 0,32 ha, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 0,98 ha.

Ceny nieruchomości

W 2017 roku ceny lokali mieszkalnych były o 3,8% wyższe niż przed rokiem (w 2016 roku – o 1,8%). Wzrost cen wystąpił zarówno na rynku pierwotnym, jaki i na rynku wtórnym (odpowiednio o 3,2% i 4,5%).

W 2017 roku na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 309,9 tys. zł, a na rynku wtórnym – 218,7 tys. zł Średnia cena za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 5 631 zł, a na rynku wtórnym – 4 143 zł. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wyniosła 5 165 zł, a na rynku wtórnym – 3 518 zł.

Średnia cena pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 738,3 tys. zł, lokalu biurowego – 799,3 tys. zł, lokalu produkcyjnego – 382,3 tys. zł, a garażu – 28,8 tys. zł. Średnia cena za 1 m^2 lokali handlowo-usługowych wyniosła 6 934 zł, lokali biurowych – 4 830 zł, lokali produkcyjnych – 1 397 zł a garaży – 950 zł.

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 314,5 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 143,1 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 754,4 tys. zł.

Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła 95,2 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 123,0 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 689,4 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 575,0 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 208,7 tys. zł, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 49,5 tys. zł. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w 2017 roku w Polsce wyniosła ok. 108,5 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 659,6 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 491,9 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 1 278,6 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 646,2 tys. zł, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 50,3 tys. zł.

Executive summary

Real estate sales

The transactions recorded in the Registers of Real Estates Prices and Values in 2017 and being the basis for this study constitute 86.7% of the number of notarial deeds related to real estate sales and recorded by the Ministry of Justice in 2017.

The number of real estate purchase/sale transactions recorded in 2017 was by 4.3% higher than in 2016. The value of concluded transactions decreased by 6.4% as compared to 2016. The number of premises sold in 2017 increased by 6.3% and their value was by 10.2% higher than in 2016. Increase by 4.5% in the number of transactions was recorded in the case of built-up land properties, but their value decreased by 26.9% as compared to 2016. In 2017 the number of undeveloped land properties purchase/sale transactions increased by 1.5% and at the same time their value decreased by 2.5% as compared to 2016.

In 2017 the majority of real estate purchase/sale transactions took place in urban areas. 62.0% of the total number of transactions were concluded in cities, the value of which constituted 78.0% of the real estate sales.

The highest number of purchase/sale transactions of properties took place in Mazowieckie, Dolnośląskie and Śląskie Voivodships. The lowest real estate sales, in terms of quantity and value, was recorded in Świętokrzyskie and Opolskie Voivodships.

The majority of transactions recorded in the Registers of Real Estates Prices and Values were related to premises, which constituted 48.3% of the number and 49.0% 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, 34.8% and 21.6% of all registered real estate transactions. Built-up land properties constituted 16.9% of the number and 29.4% of the value of the registered transactions.

In 2017, the sales on the secondary market prevailed on the polish market of residential premises (62.7% of the number and 54.2% of the value of sold residential premises). The premises with the area from 40.1 to 60.0 m^2 were most frequently sold on the residential premises market.

The sales of non-residential premises constituted 7.7% of the number, 7.3% of the value and 9.0% of the usable floor area of sold premises.

In 2017, the properties built-up with residential buildings played a dominant role in the built-up land properties sales and constituted 64.5% in terms of quantity and 51.7% in terms of value. The transactions of the built-up agricultural properties constituted 12.8% in terms of quantity and 4.7% in terms of value. Other built-up properties constituted 22.7% of the number and 43.6% 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 43.9% in the structure of value. The transactions of building properties constituted 37.9% of the number and 55.6% of the value of all sold undeveloped land properties. Transactions of forest undeveloped properties constitutes 1.3% in terms of quantity and 0.5% in terms of value of sold undeveloped land properties.

Average area of sold properties

The average usable floor area of residential premises sold on the primary market in 2017 amounted to 55.0 m^2 and on the secondary market to 52.8 m^2.

The average usable floor area of commercial premises sold in 2017 amounted to 106.5 m^2, of office premises – 165.5 m^2, of production premises – 273.6 m^2 and of garages – 30.3 m^2.

The average cadastral area of undeveloped agricultural properties being the subject of sales in 2017 amounted to about 0.88 ha, of residential properties – 0.19 ha, of industrial properties – 1.40 ha, of commercial properties – 0.45 ha, of other building properties – 0.32 ha and of forest undeveloped properties – 0.98 ha.

Property prices

In 2017 the prices of residential premise were by 3.8% higher than the year before (in 2016 – by 1.8%). The growth in prices occurred both on the primary market and on the secondary market (by 3.2% and 4.5% respectively).

In 2017 the average price of premises purchased on the primary market was 309.9 thous. zl and on the secondary market – 218.7 thous. zl. The average price per 1 m^2 of usable floor area of residential premise sold on the primary market amounted to 5,631 zl and on the secondary market – 4,143 zl. The median of prices per 1 m^2 of a residential premise sold on the primary market amounted to 5,165 zl and on the secondary market – 3,518 zl.

Average price of a single commercial premise amounted to 738.3 thous. zl, of a office premise – 799.3 thous. zl, of a production premise – 382.3 thous. zl and of a garage – 28.8 thous. zl. The average price per 1 m^2 of commercial premises amounted to 6,934 zl, of office premises – 4,830 zl, of production premises – 1,397 zl, and of garages – 950 zl.

Average price of properties built-up with residential buildings amounted to 314.5 thous. zl, of built-up agricultural land – 143.1 thous. zl and of other built-up properties – 754.4 thous. zl.

Average price of agricultural undeveloped properties amounted to 95.2 thous. zl, of residential properties – 123.0 thous. zl, of industrial properties – 689.4 thous. zl, of commercial properties – 575.0 thous. zl, of other building properties – 208.7 thous. zl and of forest undeveloped properties – 49.5 thous. zl. Average price per 1 ha of cadastral area of agricultural undeveloped properties sold in 2017 in Poland amounted to about 108.5 thous. zl, of residential properties – 659.6 thous. zl, of industrial properties – 491.9 thous. zl, of commercial properties –1,278.6 thous. zl, of other building properties – 646.2 thous. zl and of forest undeveloped properties – 50.3 thous zl.

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.

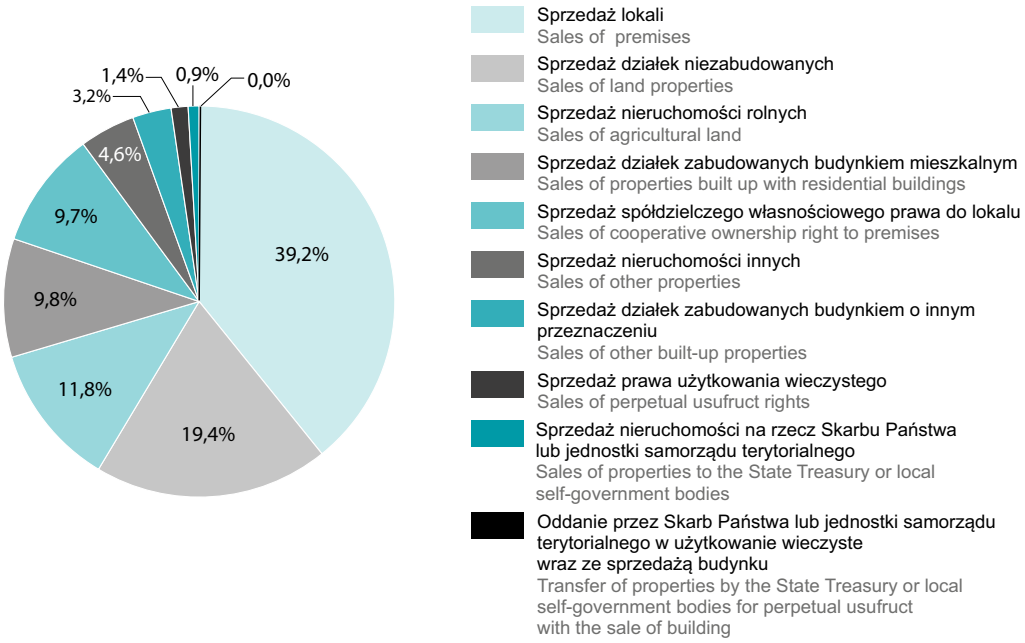
Według sprawozdawczości notarialnej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości na formularzu MS-Not24 w 2017 roku podpisano 488,1 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, o 1,2% więcej niż rok wcześniej. W porównaniu z 2016 rokiem największy wzrost liczby aktów notarialnych wystąpił w przypadku sprzedaży działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi (o 7,5%), sprzedaży lokali (o 7,4%), sprzedaży działek niezabudowanych (o 4,9%) oraz sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (o 4,3%). Największy spadek odnotowano natomiast w przypadku aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości rolnych (o 17,6%) oraz nieruchomości innych (o 16,8%).

W strukturze aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości w 2017 roku przeważała sprzedaż lokali, która stanowiła 39,2%. Ponadto duży udział stanowiła również sprzedaż działek niezabudowanych (19,4%), sprzedaż nieruchomości rolnych (11,8%), sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym (9,8%) oraz sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (9,7%).

Tablica 1. Akty notarialne dot. sprzedaży nieruchomości zawarte w 2017
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	2017	2016=100
Ogółem *Total*	488 106	101,2
Sprzedaż lokali *Sales of premises*	191 369	107,4
Sprzedaż działek niezabudowanych *Sales of land properties*	94 564	104,9
Sprzedaż nieruchomości rolnych *Sales of agricultural land*	57 492	82,4
Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym *Sales of properties built-up with residential buildings*	47 904	107,5
Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *Sales of cooperative ownership right to premises*	47 219	104,3
Sprzedaż nieruchomości innych *Sales of other properties*	22 611	83,2
Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu *Sales of other built-up properties*	15 407	100,9
Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego *Sales of perpetual usufruct right*	6 887	103,8
Sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub JST *Sales of properties to the State Treasury or local self-government bodies*	4 248	91,9
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*	405	98,8

Wykres 1. Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2017 r.
Chart 1. Quantity structure of notarial deeds related to real estate sales in 2017



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 2017 roku zawarto 423,0 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości przy wartości obrotów na poziomie 102,2 mld zł. Transakcje odnotowane w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości w 2017 roku, będące podstawą niniejszego opracowania stanowią 86,7% liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

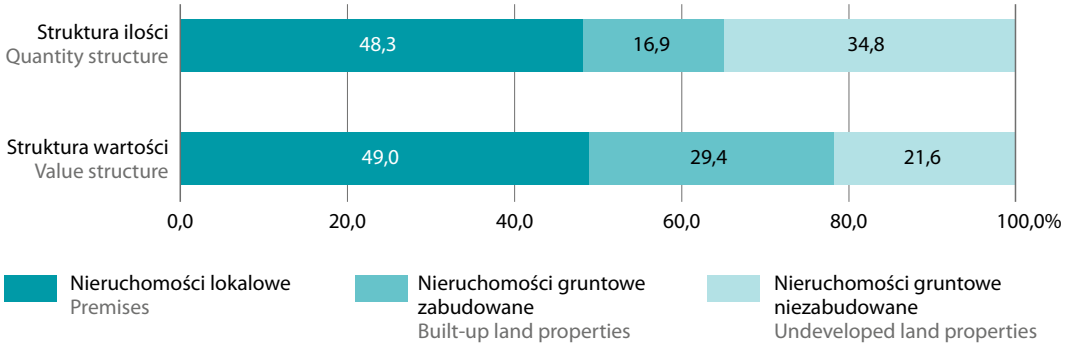
Większość transakcji zarejestrowanych w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości (48,3%) dotyczyła nieruchomości lokalowych, 34,8% – nieruchomości gruntowych niezabudowanych, a 16,9% – nieruchomości gruntowych zabudowanych. Największą wartość transakcji odnotowano w segmencie nieruchomości lokalowych, które stanowiły 49,0% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ukształtował się na poziomie 29,4%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 21,6%.

Tablica 2. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Table 2. Sales of properties by type and location in 2017

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*	422950	262200	166998	157360
Nieruchomości lokalowe *Premises*	204396	186736	133152	14794
Nieruchomosci gruntowe zabudowane *Built-up land properties*	71314	38080	19431	32869
Nieruchomości gruntowe niezabudowane *Undeveloped land properties*	147240	37384	14415	109697
	wartość w tys. zł *value in thous. zl*			
Ogółem *Total*	102233524	79727905	60673399	21602214
Nieruchomości lokalowe *Premises*	50123842	46694611	38258099	2658543
Nieruchomosci gruntowe zabudowane *Built-up land properties*	30009618	21332289	14612101	8573412
Nieruchomości gruntowe niezabudowane *Undeveloped land properties*	22100064	11701005	7803199	10370259

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 2017 r.
Chart 2. Sale structure of properties by type in 2017



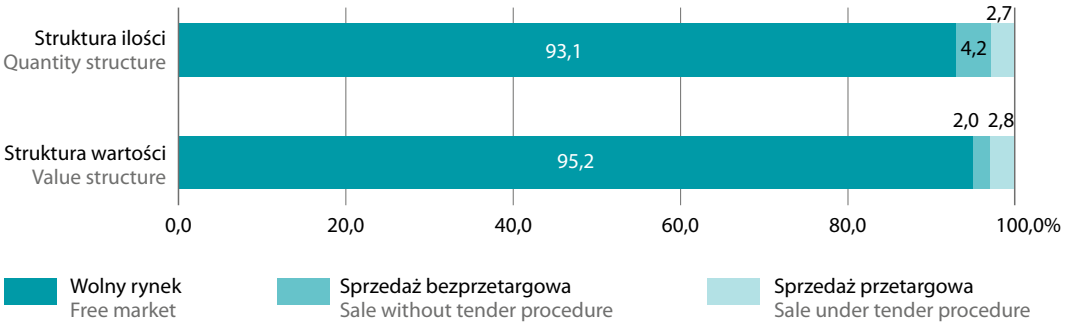
FORMY OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI obejmują sprzedaż na wolnym rynku, sprzedaż poprzedzoną przetargiem oraz sprzedaż bezprzetargową, gdzie stroną sprzedającą może być Skarb Państwa, gmina, powiat, województwo, osoba fizyczna lub osoba prawna, mająca prawo własności, współwłasności, własności obciążonej hipoteką 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 2017 roku dominującą formą obrotu, zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 93,1% i 95,2% wszystkich transakcji.

Tablica 3. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i formy obrotu w 2017 r.
Table 3. Sales of properties by type and turnover form in 2017

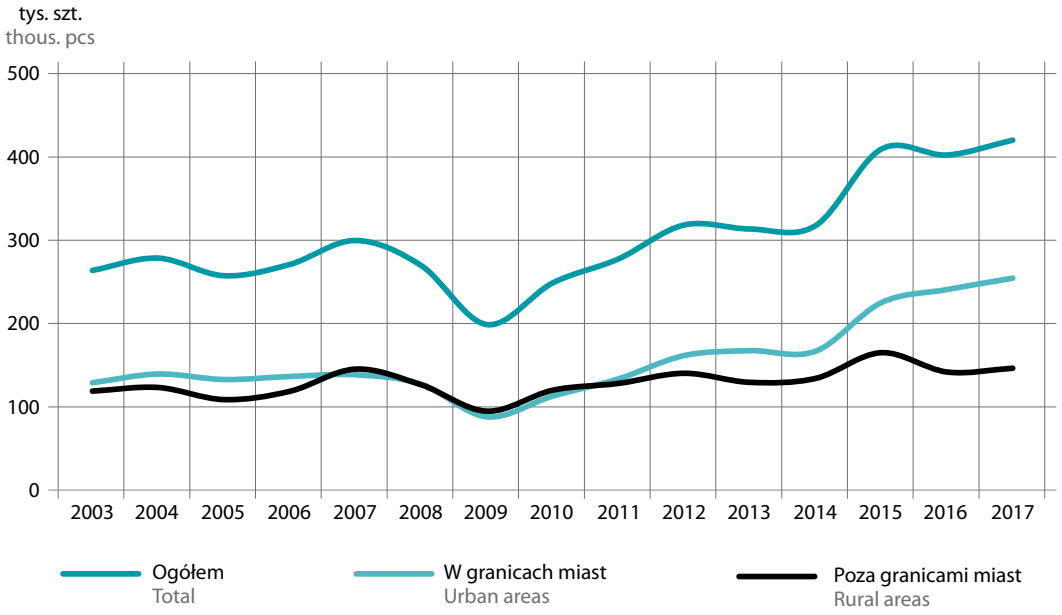
Wyszczególnienie *Specification*	Ogółem *Total*	Forma obrotu *Turnover form*		
		wolny rynek *free market*	sprzedaż bezprzetargowa *sale without tender procedure*	sprzedaż przetargowa *sale under tender procedure*
	liczba transakcji *number of transactions*			
Ogółem *Total*	422950	393855	17673	11422
Nieruchomości lokalowe *Premises*	204396	191042	11449	1905
Nieruchomosci gruntowe zabudowane *Built-up land properties*	71314	67453	2287	1574
Nieruchomości gruntowe niezabudowane *Undeveloped land properties*	147240	135360	3937	7943
	wartość w tys. zł *value in thous. zl*			
Ogółem *Total*	102233524	97326404	2052673	2854447
Nieruchomości lokalowe *Premises*	50123842	48796070	1043874	283898
Nieruchomości gruntowe zabudowane *Built-up land properties*	30009618	28325902	660349	1023368
Nieruchomości gruntowe niezabudowane *Undeveloped land properties*	22100064	20204432	348451	1547181

Wykres 3. Struktura sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w 2017 r.
Chart 3. Sale structure of properties by turover form in 2017

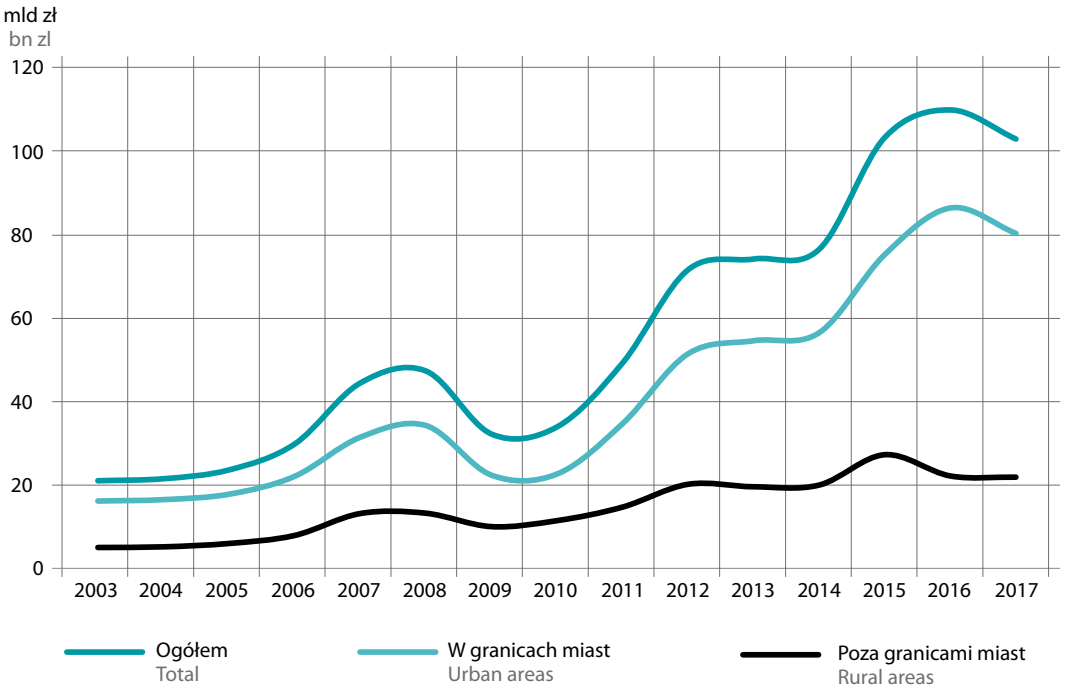


Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2017 roku była o 4,3% wyższa w stosunku do roku 2016. Wzrost liczby transakcji odnotowano zarówno w graniach miast jak i poza granicami miast. Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem spadła o 6,4% w stosunku do roku 2016 i o 0,4% w stosunku do roku 2015. Znaczny spadek wartości odnotowano w przypadku transakcji przeprowadzonych w granicach miast.

Wykres 4. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003–2017
Chart 4. Number of purchase/sale transactions of properties in 2003–2017

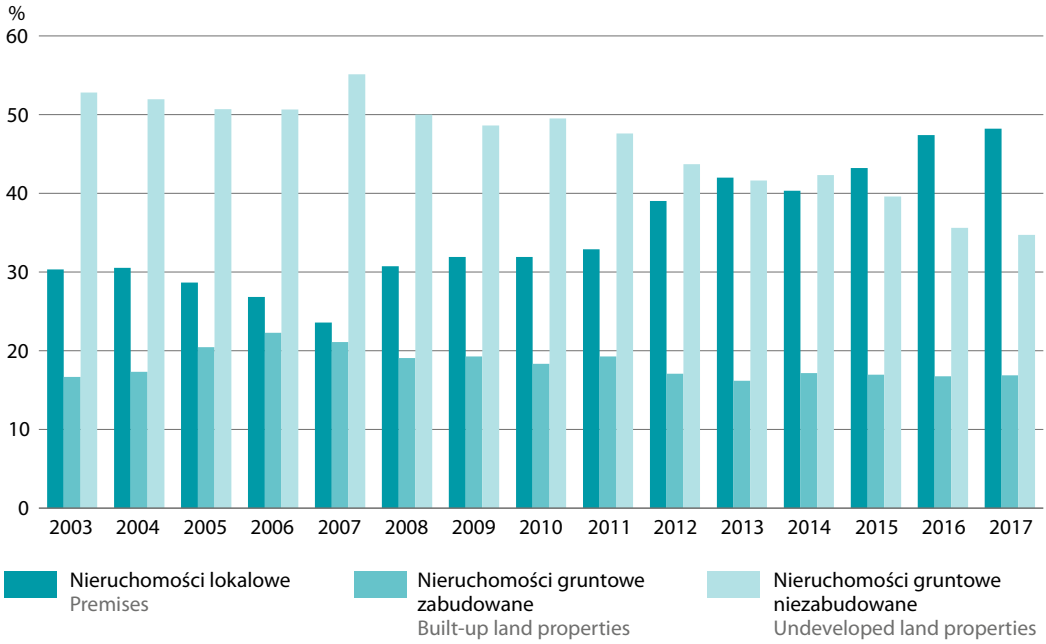


Wykres 5. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003–2017
Chart 5. Value of purchase/sale transactions of properties in 2003–2017

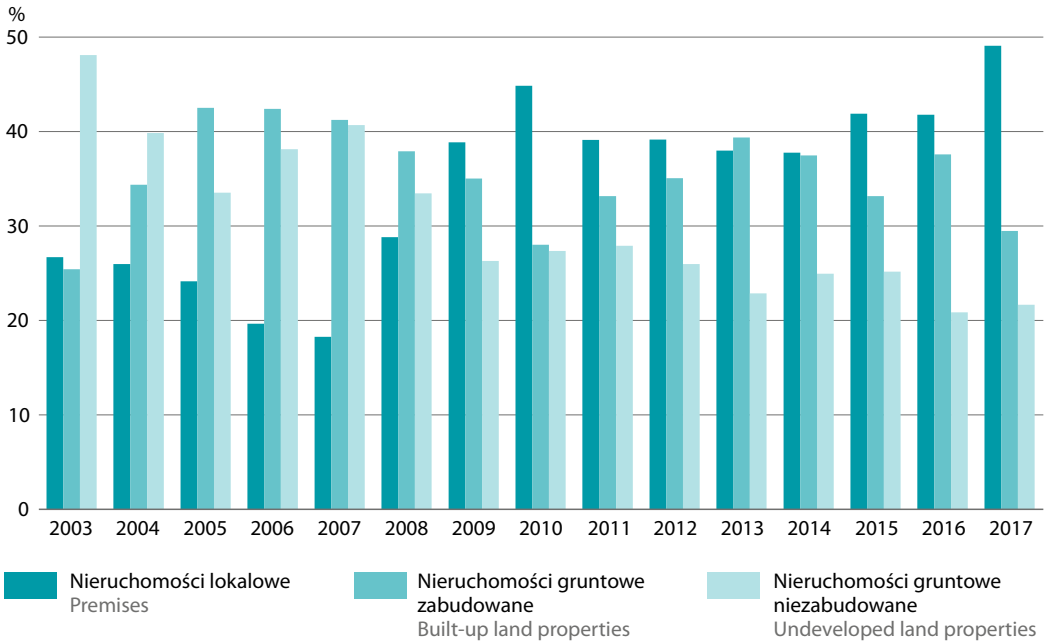


Od roku 2008 do 2017 obserwowany jest stopniowy wzrost udziału nieruchomości lokalowych w strukturze ilościowej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości (o 24,7 p. proc. w roku 2017 w stosunku do roku 2007), przy jednorazowym spadku udziału nieruchomości lokalowych w roku 2014 (o ok. 1,7 p. proc. w stosunku do roku 2013). W 2017 roku odnotowano spadek udziału nieruchomości gruntowych niezabudowanych o 20,4 p. proc. oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych o 4,3 p. proc. w stosunku do roku 2007. W ujęciu wartościowym w roku 2017 odnotowano znaczący wzrost udziału nieruchomości lokalowych (o 7,3 p. proc. w stosunku do roku 2016) i spadek udziału nieruchomości gruntowych zabudowanych (o 8,1% p. proc. w stosunku do roku 2016). Udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych w strukturze wartości transakcji w 2017 r. wzrósł o 0,8 p. proc. w stosunku do roku poprzedniego.

Wykres 6. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2003–2017
Chart 6. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2003–2017

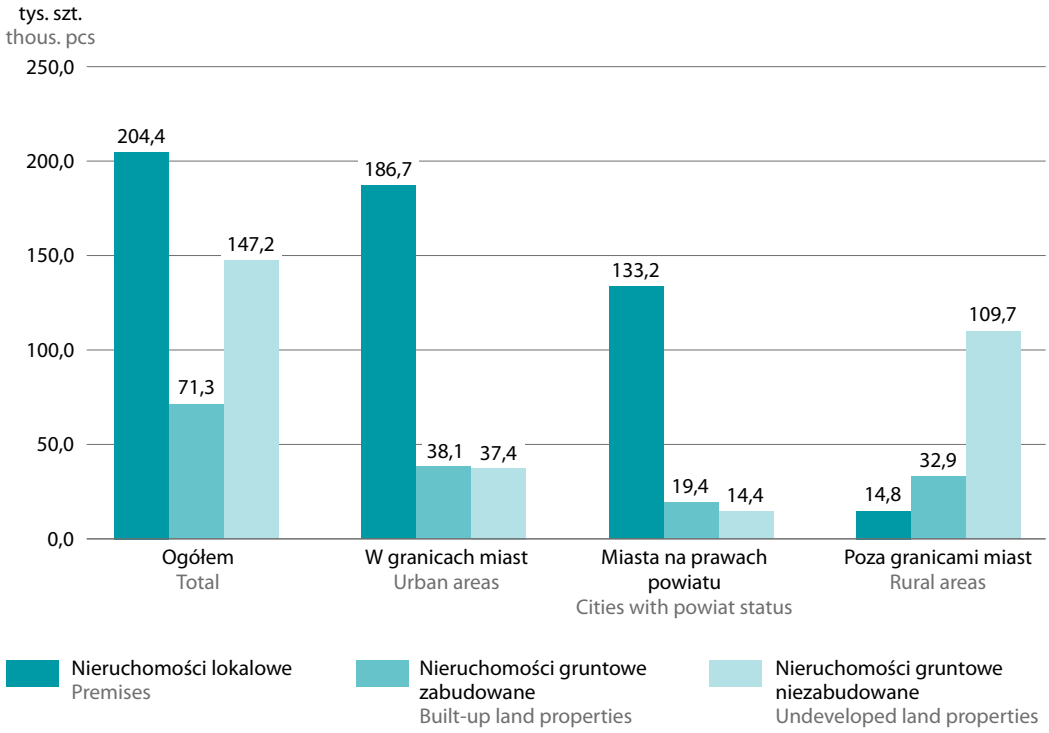


Wykres 7. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2003–2017
Chart 7. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type in 2003–2017

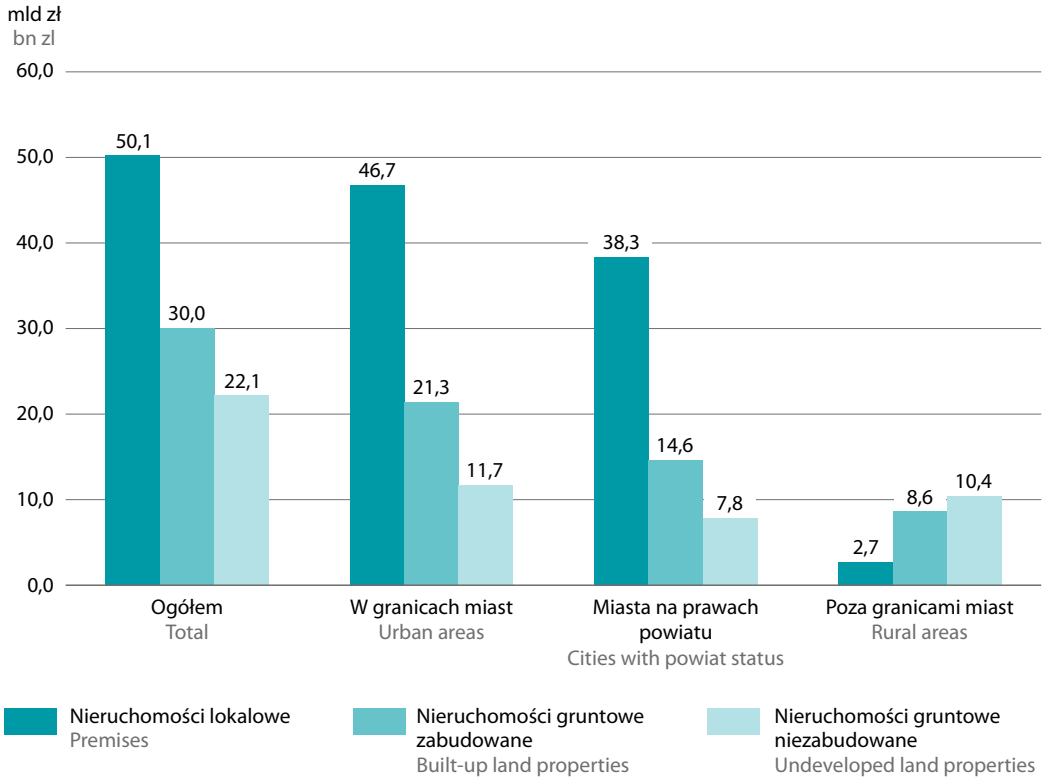


W 2017 roku większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich. W miastach zawarto 62,0% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 78,0% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w ujęciu ilościowym i wartościowym były nieruchomości lokalowe (odpowiednio 71,2% i 58,6%). Na obszarach poza granicami miast najczęściej dokonywano transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych (69,7% w ujęciu ilościowym i 48,0% w ujęciu wartościowym).

Wykres 8. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 8. Number of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2017



Wykres 9. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 9. Value of purchase/sale transactions of properties by type and location in 2017

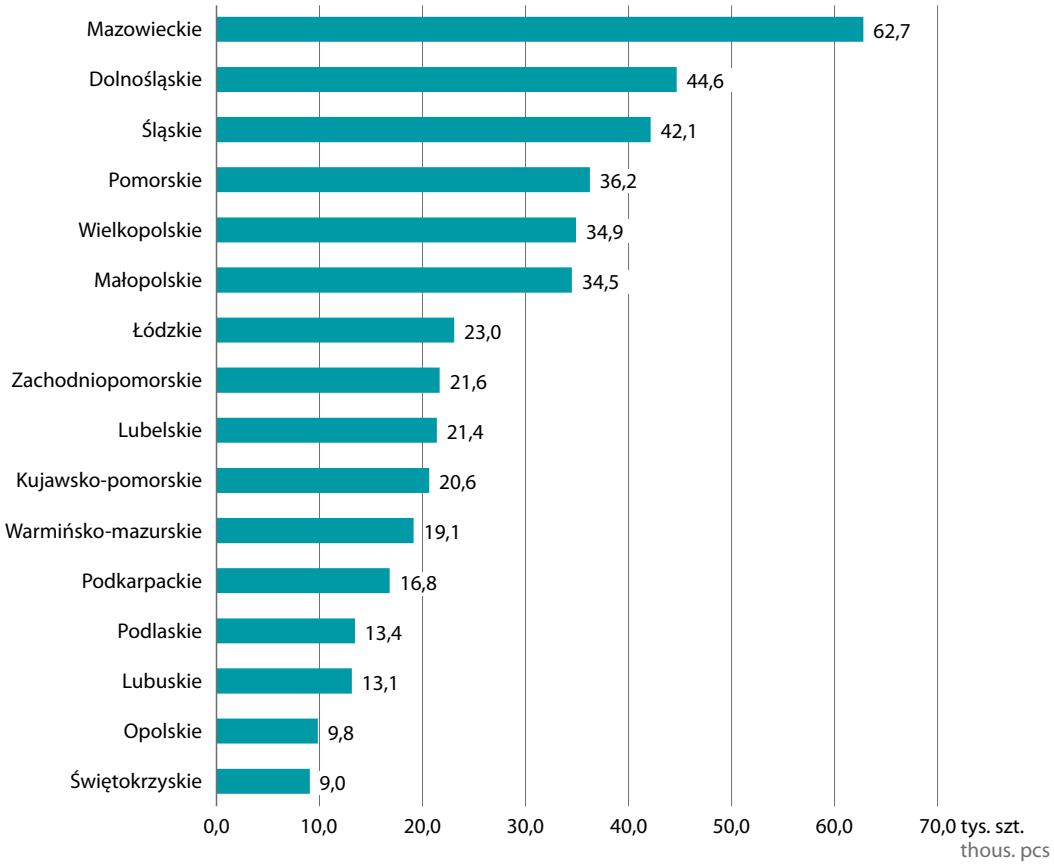


Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwach mazowieckim, dolnośląskim, śląskim. Wartość transakcji przeprowadzonych w województwie mazowieckim stanowiła 23,7% całkowitej wartości transakcji w Polsce. Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.

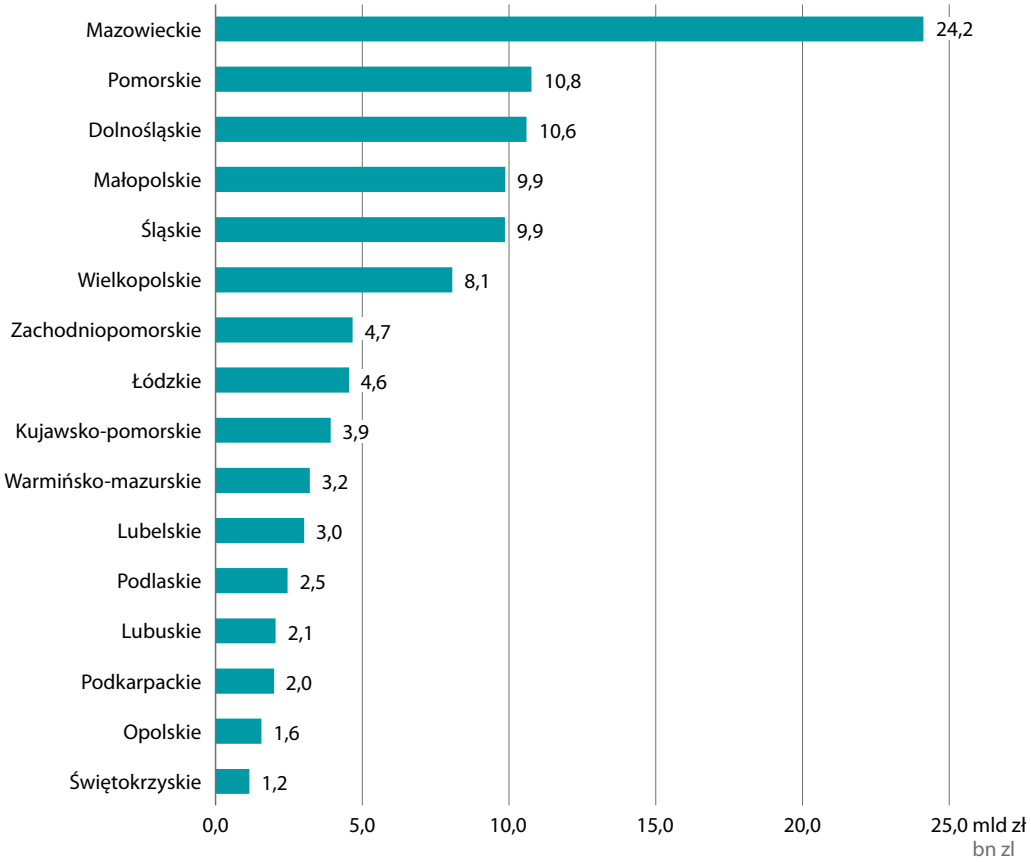
Tablica 4. Wielkość sprzedaży nieruchomości wg województw w 2017 r.
Table 4. Sales of properties by voivodships in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba transakcji *Number of transactions*		Wartość *Value*	
	w liczbach bezwzględnych *in absolute numbers*	w % *in %*	w tys. zł *in thous. zl*	w % *in %*
Polska *Poland*	422950	100,0	102233524	100,0
Dolnośląskie	44629	10,6	10625715	10,4
Kujawsko-pomorskie	20620	4,9	3936351	3,9
Lubelskie	21351	5,0	3031938	3,0
Lubuskie	13106	3,1	2061991	2,0
Łódzkie	23039	5,4	4562802	4,5
Małopolskie	34474	8,2	9901058	9,7
Mazowieckie	62738	14,8	24182778	23,7
Opolskie	9833	2,3	1573418	1,4
Podkarpackie	16783	4,0	2008360	2,0
Podlaskie	13405	3,2	2473628	2,4
Pomorskie	36204	8,6	10793931	10,6
Śląskie	42112	10,0	9891083	9,7
Świętokrzyskie	9038	2,1	1165257	1,0
Warmińsko–mazurskie	19107	4,5	3233730	3,2
Wielkopolskie	34873	8,2	8097011	7,9
Zachodniopomorskie	21638	5,1	4694472	4,6

Wykres 10. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2017 r.
Chart 10. Number of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2017



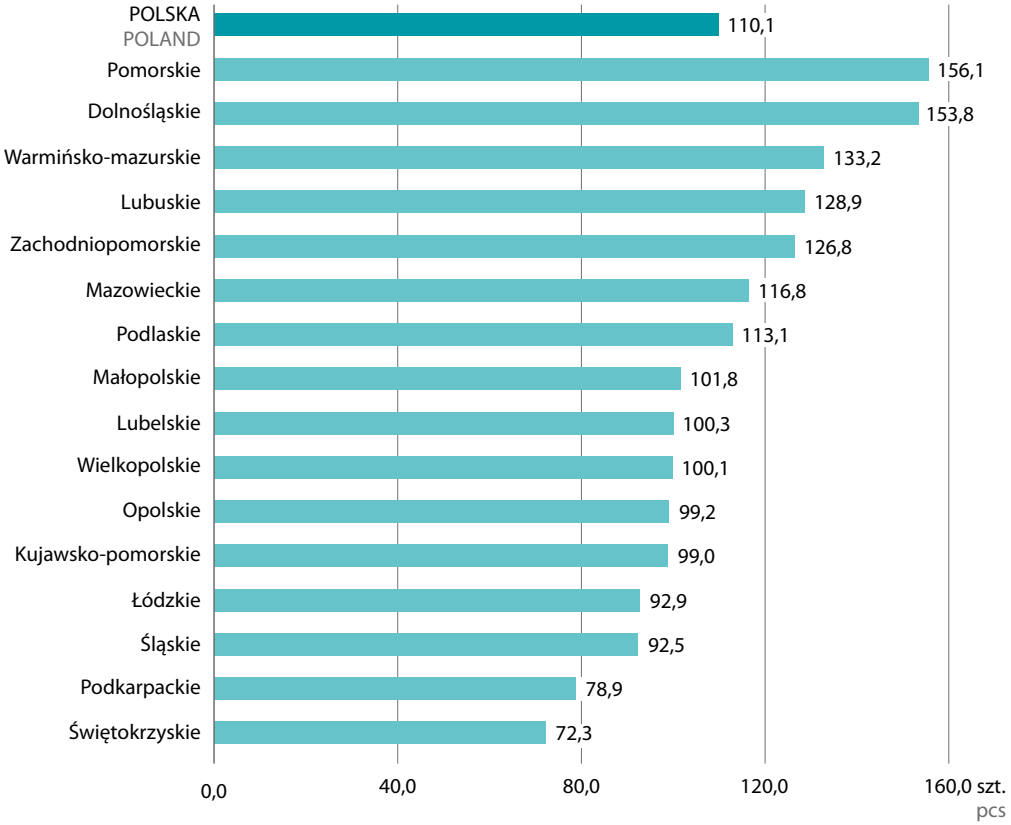
Wykres 11. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg województw w 2017 r.
Chart 11. Value of purchase/sale transactions of properties by voivodships in 2017



Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2017 roku kształtowała się na poziomie od ok. 72 transakcji w województwie świętokrzyskim do ok. 156 transakcji w województwie pomorskim. Poza województwem pomorskim najwyższe wskaźniki charakteryzowały województwa: dolnośląskie, warmińsko-mazurskie, lubuskie i zachodniopomorskie.

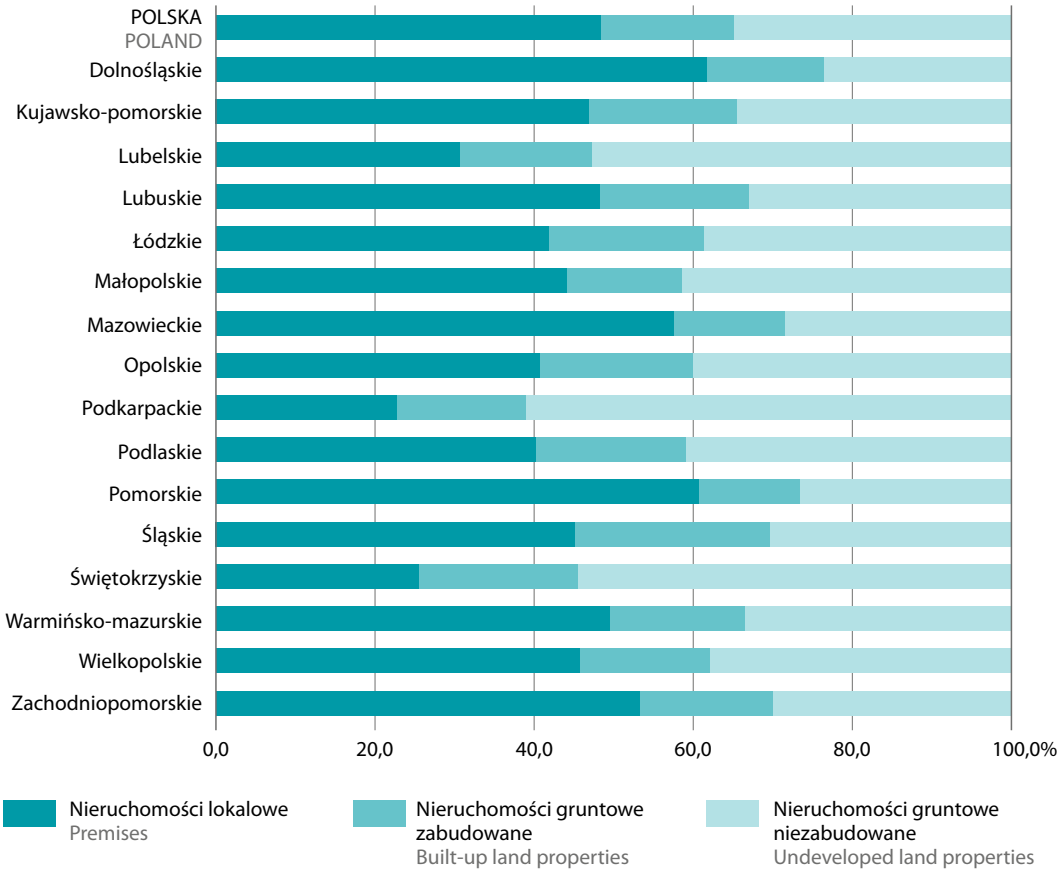
Wykres 12. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r.

Chart 12. Number of purchase/sale transactions of properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017

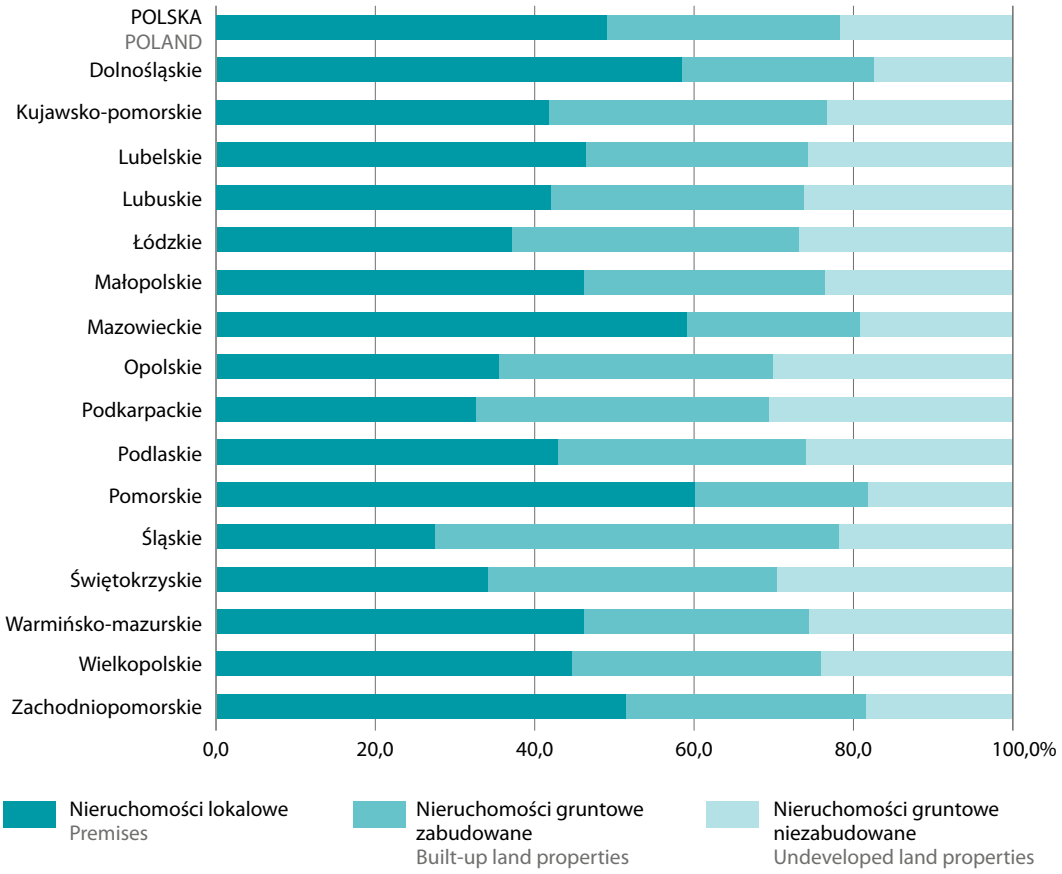


Rynki wojewódzkie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pod względem nie tylko natężenia transakcji kupna/sprzedaży, ale również struktury sprzedawanych nieruchomości. Pod względem liczby zawartych transakcji kupna/sprzedaży w większości województw przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi i gruntowymi niezabudowanymi. Najwyższy udział nieruchomości lokalowych (61,7%) odnotowano w województwie dolnośląskim. Ponadto, duży udział nieruchomości lokalowych w strukturze sprzedanych nieruchomości odnotowano w województwie pomorskim i mazowieckim, odpowiednio 60,6% i 57,5%. Największy udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych odnotowano w województwie podkarpackim (61,0%), świętokrzyskim (54,5%) i lubelskim (52,7%). 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 (60,2%) i mazowieckim (59,2%). W województwie śląskim, podkarpackim i świętokrzyskim w strukturze wartości przeważała sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych. W województwie śląskim odsetek ten kształtował się na wyjątkowo wysokim poziomie – 50,7%.

Wykres 13. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2017 r.
Chart 13. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2017



Wykres 14. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju i województw w 2017 r.
Chart 14. Value structure of purchase/sale transactions of properties by type and voivodships in 2017



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 2017 roku liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych wyniosła ok. 204,4 tys., co stanowiło 48,3% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano ok. 208,2 tys. lokali. Wartość obrotów nieruchomościami lokalowymi osiągnęła poziom 50,1 mld zł, co odpowiadało 49% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła ok. 11,2 mln m^2.

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

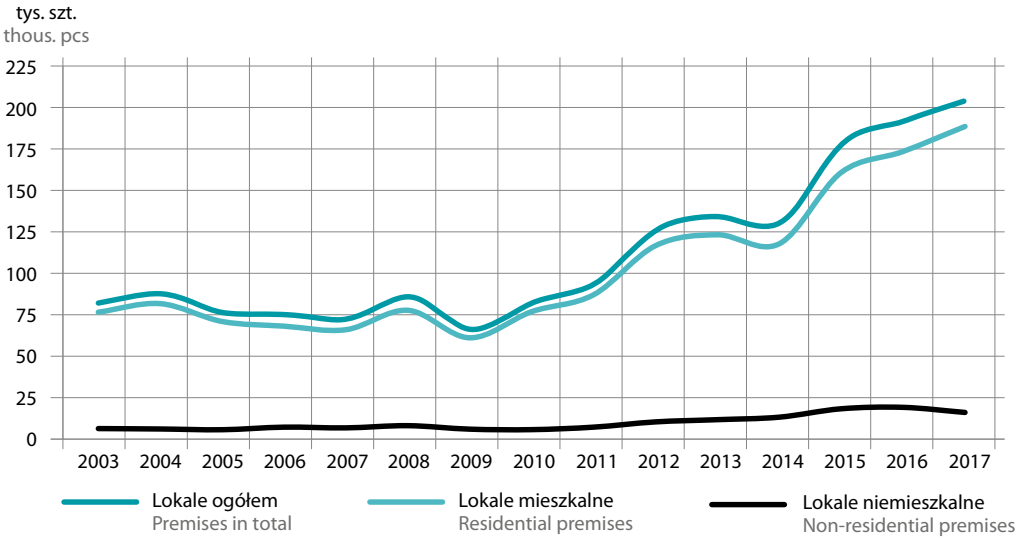
Tablica 5. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2017 r.
Table 5. Purchase/sale transactions of premises in 2017

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 thous. zl*	w % *in %*	w m^2 *in m^2*	w % *in %*
ogółem[1] *total*[1]						
Lokale ogółem *Premises in total*	204396	100,0	50123842	100,0	11241150,2	100,0
Lokale mieszkalne *Residential premises*	188596	92,3	46488128	92,7	10227418,4	91,0
Lokale niemieszkalne *Non-residential premises*	15800	7,7	3635714	7,3	1013731,8	9,0
w granicach miast *urban areas*						
Lokale ogółem *Premises in total*	186736	91,4	46694611	93,2	10205052,4	90,8
Lokale mieszkalne *Residential premises*	172106	84,2	43256753	86,3	9244136,7	82,3
Lokale niemieszkalne *Non-residential premises*	14630	7,2	3437858	6,9	960915,7	8,5
poza granicami miast *rural areas*						
Lokale ogółem *Premises in total*	14794	7,2	2658543	5,3	873622,9	7,8
Lokale mieszkalne *Residential premises*	13846	6,8	2483041	5,0	829523,5	7,4
Lokale niemieszkalne *Non-residential premises*	948	0,4	175502	0,3	44099,4	0,4

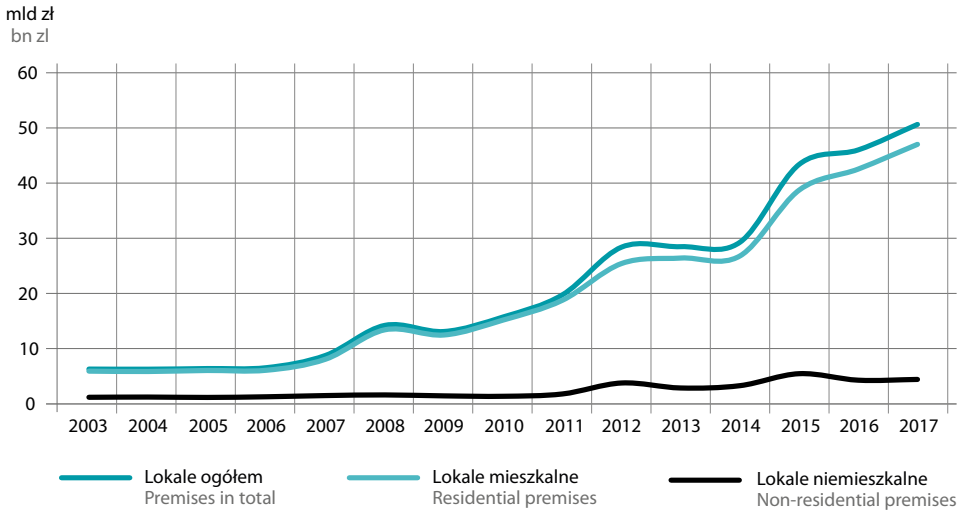
1 Różnica między pozycją ogółem a sumą pozycji w granicach miast i poza granicami miast wynika z faktu, że część transakcji zawartych w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

Od 2010 roku obserwowany jest stały wzrost liczby i wartości transakcji kupna/sprzedaży lokali, przy jednorazowym spadku odnotowanym w 2014 roku. W 2017 roku liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali wzrosła o 6,3% w stosunku do 2016 roku, a ich wartość o 10,2%. Sytuacja w segmencie lokali mieszkalnych rozwijała się podobnie jak na rynku lokali ogółem. W przypadku lokali niemieszkalnych, w 2017 roku odnotowano wzrost wartości sprzedaży o 4,0%, przy jednoczesnym spadku liczby transakcji o 16,3% w stosunku do 2016 roku.

Wykres 15. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2017
Chart 15. Number of purchase/sale transactions of premises in 2003–2017



Wykres 16. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2003–2017
Chart 16. Value of purchase/sale transactions of premises in 2003–2017



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

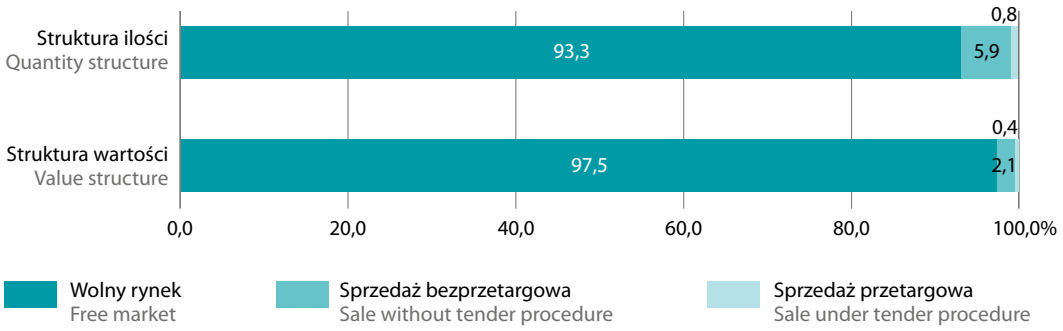
W 2017 roku obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 92,3% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, 92,7% w ujęciu wartościowym i 91,0% w kategorii sprzedanej powierzchni użytkowej.

Pod względem formy obrotu struktura transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych od lat kształtuje się podobnie. W 2017 roku sprzedaż na wolnym rynku stanowiła 93,3% liczby i 97,5% wartości wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. Sprzedaż przetargowa stanowiła jedynie 0,8% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem liczby zawartych transakcji i 0,4% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem wartości zawartych transakcji.

Tablica 6. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu i liczby izb w 2017 r.
Table 6. Sales of residential premises by turnover form and number of rooms in 2017

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*	191332	178510	11261	1561
1-izbowe *1-room*	9695	9393	201	101
2-izbowe *2-room*	53564	50955	2152	457
3-izbowe *3-room*	77945	71825	5472	648
4-izbowe i większe *4-room and larger*	50128	46337	3436	355
	wartość w tys. zł *value in thous. zl*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	46488128	45322373	976604	189150
1-izbowe *1-room*	1865094	1845416	12357	7320
2-izbowe *2-room*	11395401	11225797	136046	33557
3-izbowe *3-room*	18247047	17727803	446451	72794
4-izbowe i większe *4-room and larger*	14980586	14523357	381750	75479
	powierzchnia użytkowa w m^2 *usable floor area in m^2*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	10227418,4	9579711,0	570410,2	77297,2
1-izbowe *1-room*	308048,3	299901,1	5624,3	2522,9
2-izbowe *2-room*	2176881,6	2084612,1	76797,9	15471,6
3-izbowe *3-room*	4103522,9	3812990,7	259141,0	31391,2
4-izbowe i większe *4-room and larger*	3638965,6	3382207,1	228847,0	27911,5

Wykres 17. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg formy obrotu w 2017 r.
Chart 17. Sale structure of residential premises by turnover form in 2017



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.

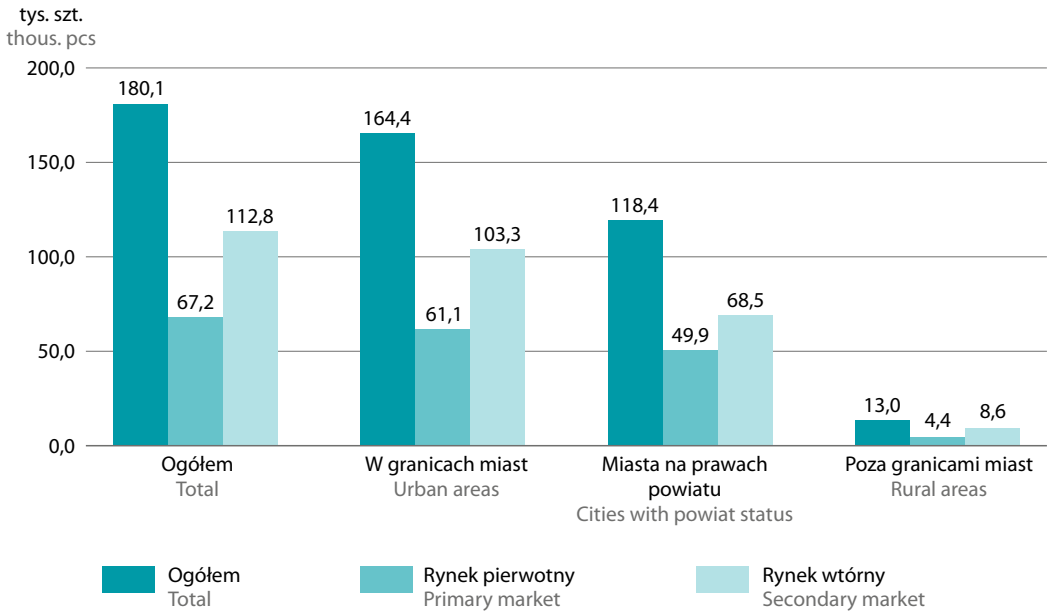
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił prawie 91,3% obrotu w ujęciu ilościowym i 93,0% w ujęciu wartościowym. Szczególne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano ok. 65,8% lokali mieszkalnych, których wartość stanowiła ok. 76,3% obrotu tą kategorią nieruchomości. W 2017 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (62,7% liczby i 54,2% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Tablica 7. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku oraz lokalizacji w 2017 r.
Table 7. Sales of residential premises by type of market and location in 2017

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*	177511	162016	116564	12864
liczba nieruchomości *number of properties*	180071	164427	118405	13002
wartość w tys. zł *value in thous. zl*	45511524	42331129	34715489	2434625
powierzchnia użytkowa w m^2 *usable floor area in m^2*	9657008,2	8730460,2	6320577,6	773472,4
rynek pierwotny *primary market*				
liczba transakcji *number of transactions*	65807	59775	48743	4310
liczba nieruchomości *number of properties*	67223	61142	49885	4353
wartość w tys. zł *value in thous. zl*	20834195	19155888	16654864	1167527
powierzchnia użytkowa w m^2 *usable floor area in m^2*	3699988,8	3324570,3	2706515,8	272619,4
rynek wtórny *secondary market*				
liczba transakcji *number of transactions*	111704	102241	67821	8554
liczba nieruchomości *number of properties*	112848	103285	68520	8649
wartość w tys. zł *value in thous. zl*	24677329	23175242	18060625	1267098
powierzchnia użytkowa w m^2 *usable floor area in m^2*	5957019,4	5405889,9	3614061,8	500853,0

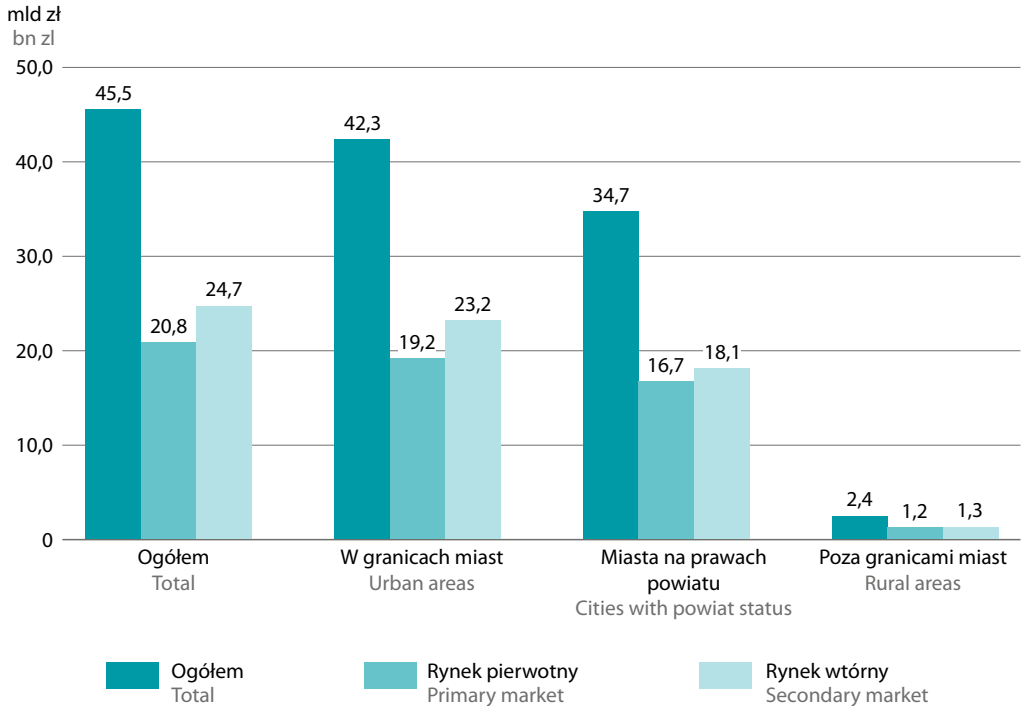
Wykres 18. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2017 r.

Chart 18. Number of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2017



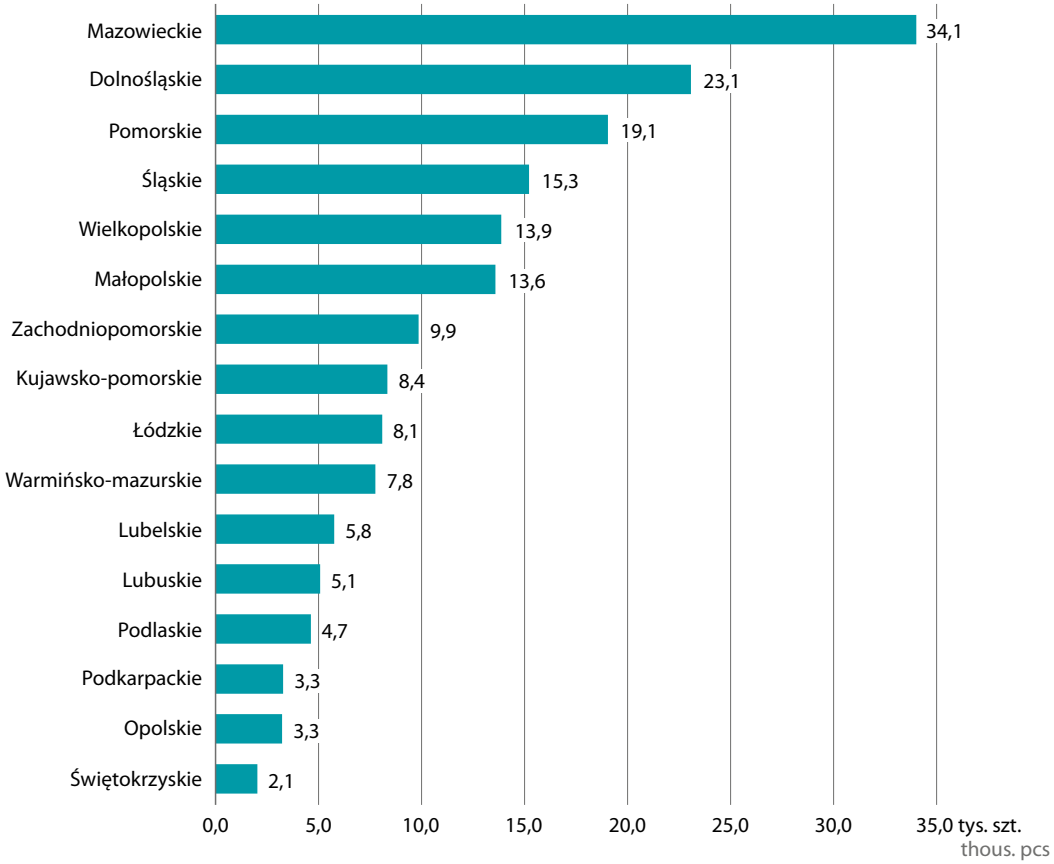
Wykres 19. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2017 r.

Chart 19. Value of residential premises sold in market transactions by type of market and location in 2017



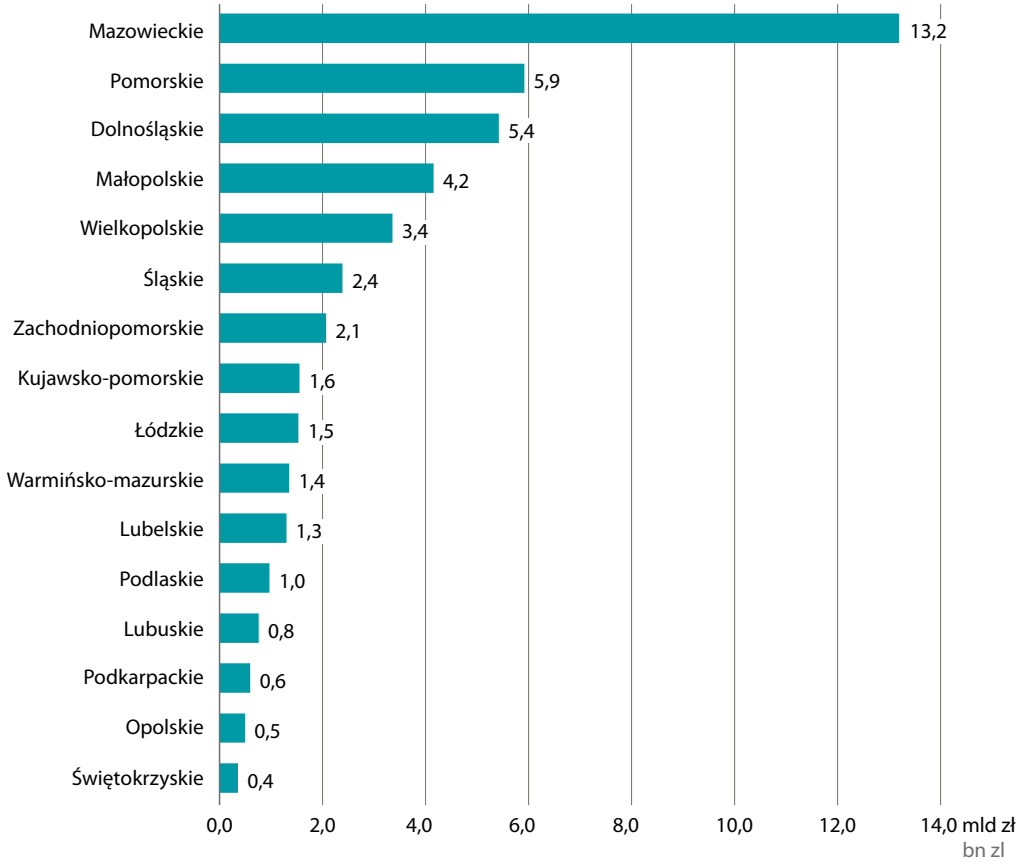
Największe znaczenie w rynkowym obrocie lokalami mieszkalnymi zarówno pod względem liczby jak i wartości dokonanych transakcji odgrywały rynki województw: mazowieckiego, dolnośląskiego, pomorskiego. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych dokonane w tych trzech województwach stanowiły 43,0% liczby i 53,9% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości. Najmniej transakcji dokonano w województwach świętokrzyskim, opolskim i podkarpackim, które jednocześnie odnotowały najniższe wartości obrotów.

Wykres 20. Liczba rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2017 r.
Chart 20. Number of market transactions of residential premises by voivodships in 2017



Wykres 21. Wartość rynkowych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wg województw w 2017 r.

Chart 21. Value of market transactions of residential premises by voivodships in 2017



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

Wykres 22. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych wg rodzaju rynku i województw w 2017 r.
Chart 22. Sale structure of residential premises by type of market and voivodships in 2017



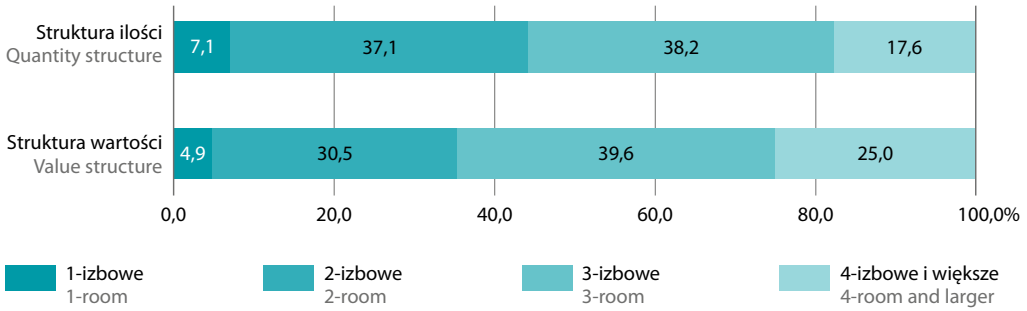
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym
Sales of residential premises on the primary market

W 2017 roku wśród lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym największy udział stanowiły lokale 3-izbowe (38,2% liczby i 39,6% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych) oraz lokale 2-izbowe (37,1% liczby i 30,5 % wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r.
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych *Number of premises in absolute numbers*	Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	Powierzchnia użytkowa w m^2 *Usable floor area in m^2*
	ogółem *total*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	67223	20834195	3699988,8
1-izbowe *1-room*	4785	1032343	159683,8
2-izbowe *2-room*	24922	6350188	1081371,7
3-izbowe *3-room*	25662	8241245	1495130,1
4-izbowe i większe *4-room and larger*	11854	5210419	963803,2
	w granicach miast *urban areas*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	61142	19155888	3324570,3
1-izbowe *1-room*	4529	977305	151063,0
2-izbowe *2-room*	23148	5957810	1004501,8
3-izbowe *3-room*	23431	7658336	1361656,6
4-izbowe i większe *4-room and larger*	10034	4562437	807348,9
	poza granicami miast *rural areas*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	4353	1167527	272619,4
1-izbowe *1-room*	218	46453	7241,0
2-izbowe *2-room*	1162	244533	50832,5
3-izbowe *3-room*	1641	414757	99750,1
4-izbowe i większe *4-room and larger*	1332	461784	114795,8

Wykres 23. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg liczby izb w 2017 r.
Chart 23. Sale structure of residential premises on the primary market by number of rooms in 2017



Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową sprzedanych lokali, na rynku pierwotnym najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m², które stanowiły 48,5% w ujęciu ilościowym i 43,1% w ujęciu wartościowym. Najmniejszy udział w strukturze ilości sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miały lokale mieszkalne o powierzchni od 80,1 m² (8,2%). Pod względem wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym najmniejszą część (12,8%) stanowiły lokale o powierzchni do 40 m².

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych *Number of premises in absolute numbers*	Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	Powierzchnia użytkowa w m² *Usable floor area in m²*
	ogółem *total*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	67223	20834195	3699988,8
do 40 m² *to 40 m²*	13559	2664235	458478,5
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	32576	8989170	1613761,6
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	15500	5725598	1051768,2
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	5588	3455192	575980,5
	w granicach miast *urban areas*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	61142	19155888	3324570,3
do 40 m² *to 40 m²*	12610	2484250	425847,8
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	30107	8399207	1490371,2
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	13746	5210150	930309,9
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	4679	3062281	478041,4

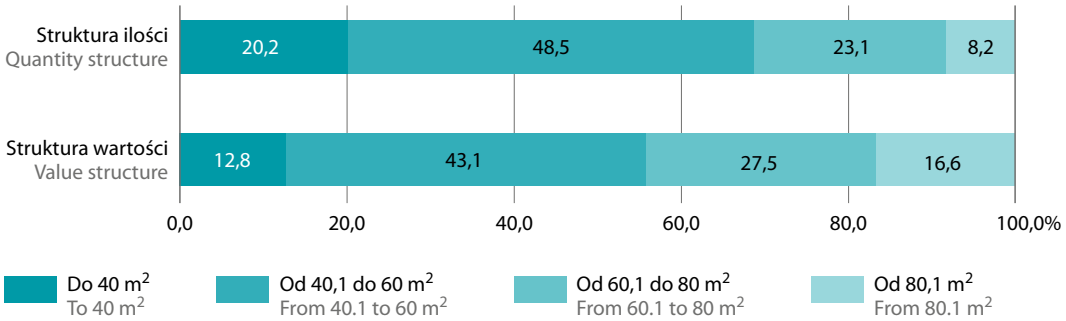
Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. (dok.)

Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2017 (cont.)

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych *Number of premises in absolute numbers*	Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	Powierzchnia użytkowa w m² *Usable floor area in m²*
	poza granicami miast *rural areas*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	4353	1167527	272619,4
do 40 m² *to 40 m²*	631	114660	21564,2
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	1698	384905	85101,5
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	1364	386554	94901,9
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	660	281408	71051,8

Wykres 24. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali w 2017 r.

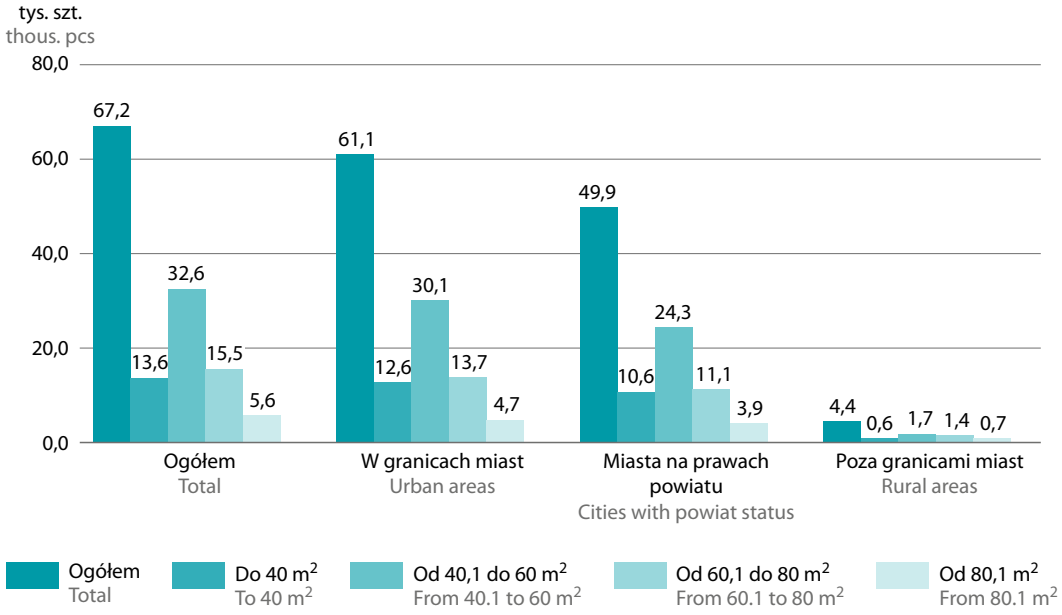
Chart 24. Sale structure of residential premises on the primary market by premises area in 2017



Sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót nowymi lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 91,0% w ujęciu ilościowym i 91,9% w ujęciu wartościowym. Na rynkach miast na prawach powiatu sprzedano 74,2% liczby i 79,9% 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.

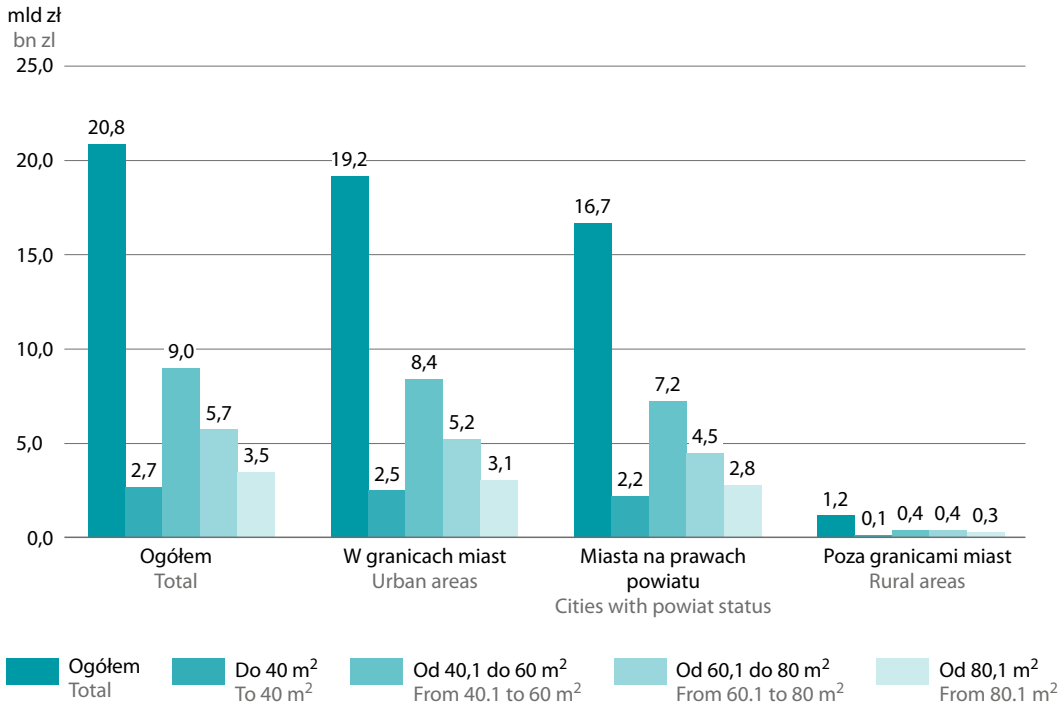
Wykres 25. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Chart 25. Number of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017



Wykres 26. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

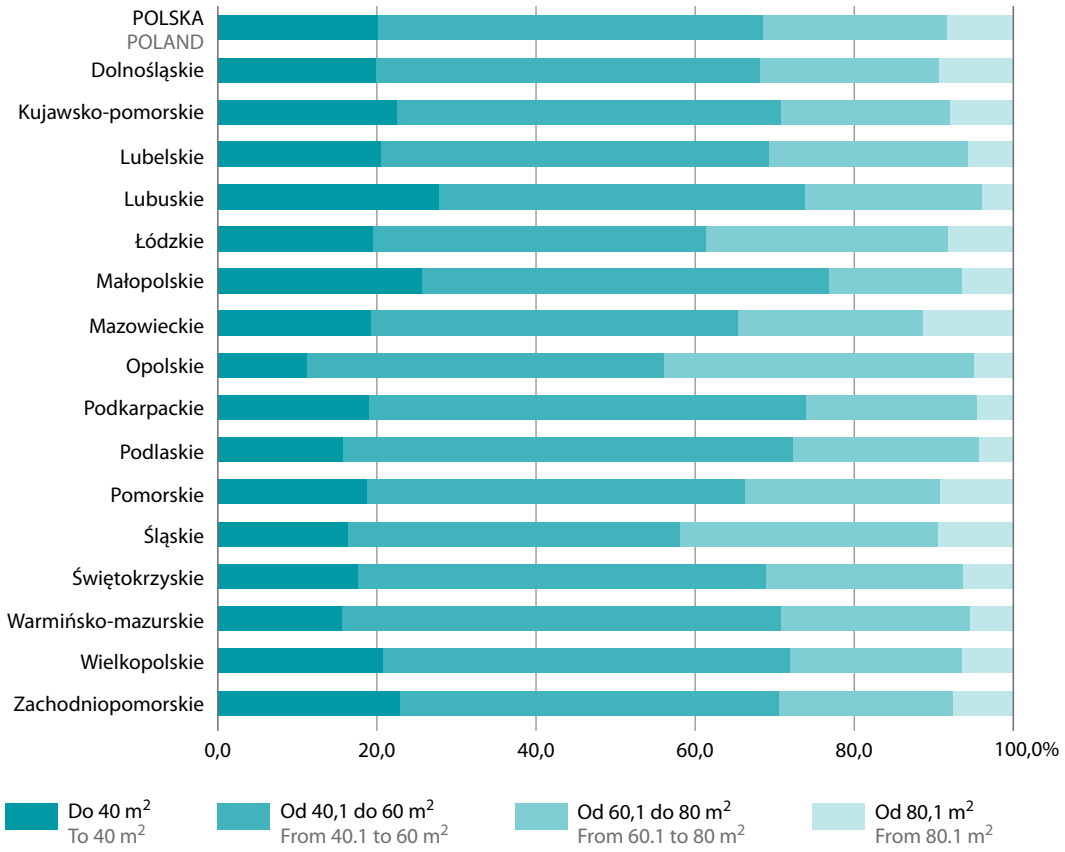
Chart 26. Value of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017



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 lubuskim, małopolskim, zachodniopomorskim i kujawsko-pomorskim obok lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m^2 najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni do 40 m^2. W ujęciu wartościowym w większości województw przeważała sprzedaż lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m^2. Jedynie w województwie opolskim, śląskim 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.

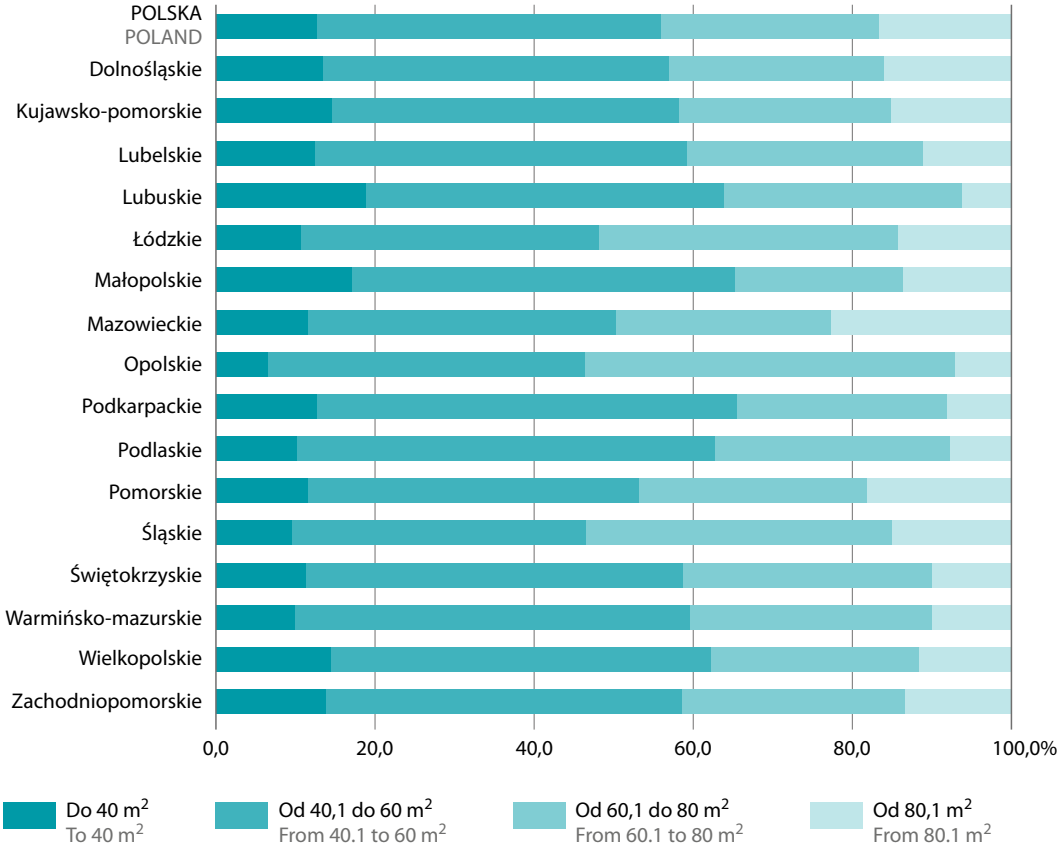
Wykres 27. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2017 r.

Chart 27. Quantity structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2017



Wykres 28. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i województw w 2017 r.

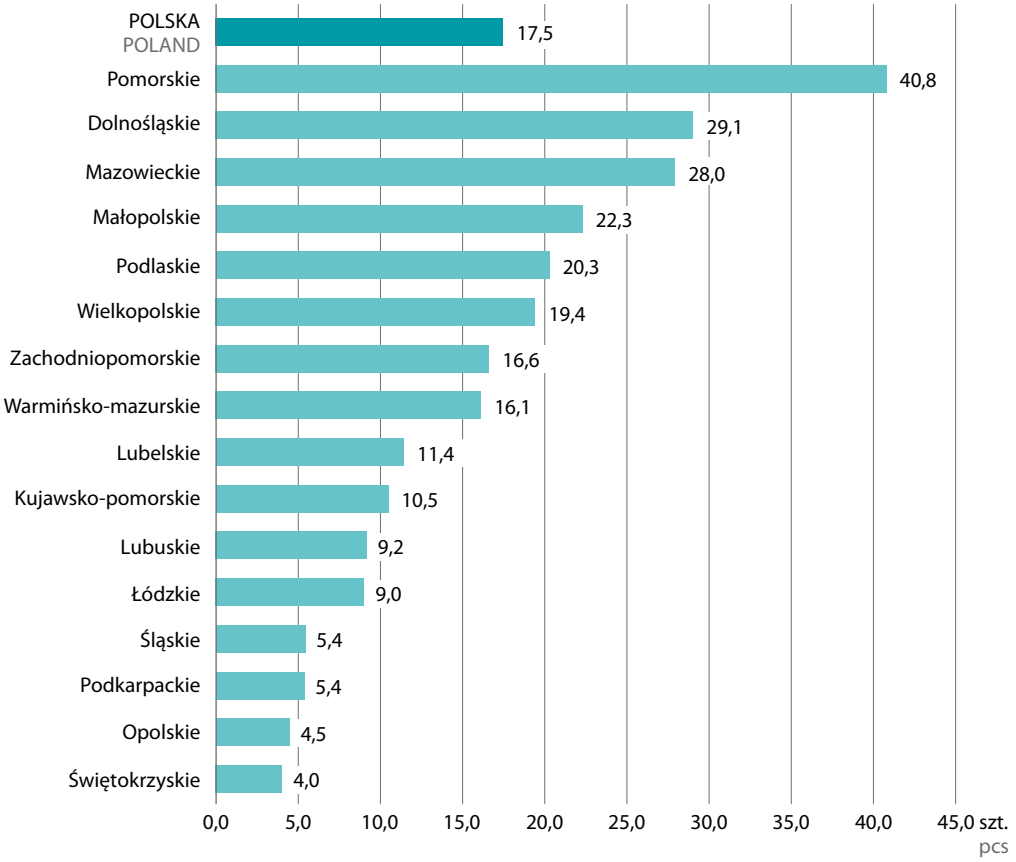
Chart 28. Value structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2017



Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wahała się od ok. 4 lokali w województwie świętokrzyskim i opolskim do prawie 41 lokali w województwie pomorskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach dolnośląskim i mazowieckim.

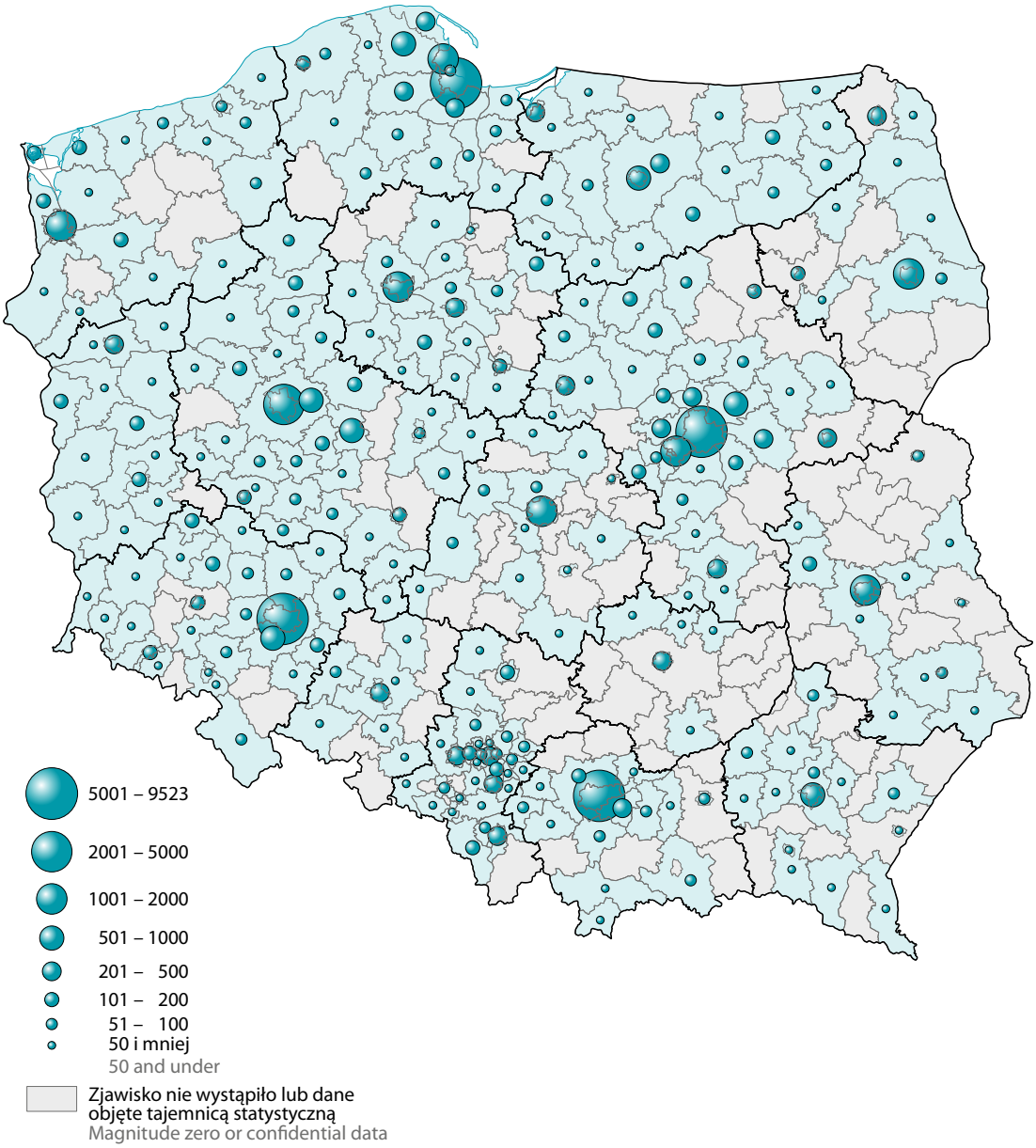
Wykres 29. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r.

Chart 29. Number of residential premises sold on the primary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017

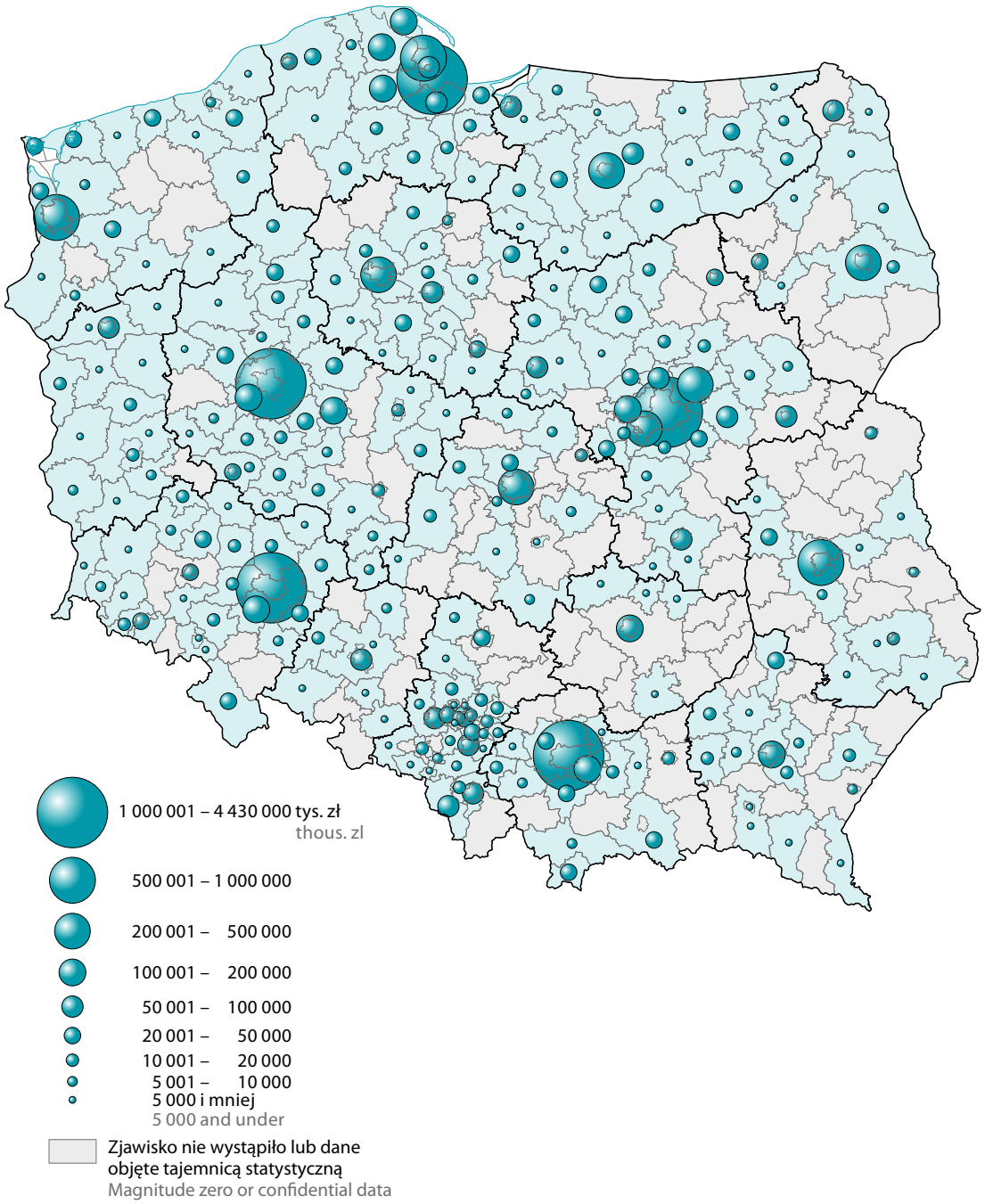


W 2017 roku zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym odnotowano w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Poznaniu.

Mapa 1. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2017 r.
Map 1. Number of residential premises sold on the primary market by powiats in 2017



Mapa 2. Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2017 r.
Map 2. Value of residential premises sold on the primary market by powiats in 2017 (in thous. zl)



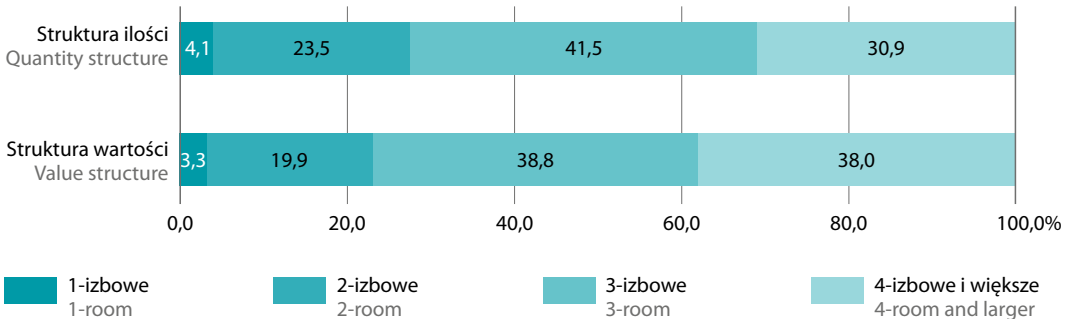
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym
Sales of residential premises on the secondary market

W 2017 roku zarówno w strukturze ilościowej jak i w strukturze wartościowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym największy udział uzyskały lokale 3-izbowe (odpowiednio 41,5% i 38,7 %). Duże znaczenie odegrały również lokale 4-izbowe i większe, które stanowiły 30,9% liczby oraz 38,0% wartości sprzedanych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych.

Tablica 10. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r.
Table 10. Sales of residential premises on the secondary market by number of rooms and location in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych *Number of premises in absolute numbers*	Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	Powierzchnia użytkowa w m^2 *Usable floor area in m^2*
ogółem *total*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	112848	24677329	5957019,4
1-izbowe *1-room*	4709	820393	142740,2
2-izbowe *2-room*	26490	4909166	1018712,0
3-izbowe *3-room*	46811	9559352	2349251,8
4-izbowe i większe *4-room and larger*	34838	9388418	2446315,4
w granicach miast *urban areas*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	103285	23175242	5405889,9
1-izbowe *1-room*	4439	790055	135105,9
2-izbowe *2-room*	24564	4665814	943572,2
3-izbowe *3-room*	42761	8999346	2134536,0
4-izbowe i większe *4-room and larger*	31521	8720027	2192675,8
poza granicami miast *rural areas*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	8649	1267098	500853,0
1-izbowe *1-room*	229	23529	6425,2
2-izbowe *2-room*	1733	202385	67317,7
3-izbowe *3-room*	3614	454398	192157,5
4-izbowe i większe *4-room and larger*	3073	586785	234952,6

Wykres 30. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg liczby izb w 2017 r.
Chart 30. Sale structure of residential premises on the secondary market by number of rooms in 2017



Największa część lokali mieszkalnych sprzedanych w 2017 roku na rynku wtórnym miała powierzchnię od 40,1 do 60 m² (45,6% w ujęciu ilościowym i 42,2% w ujęciu wartościowym). Najrzadziej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 80,1 m² (7,8 % ujęciu ilościowym i 16,3% w ujęciu wartościowym).

Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.
Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych *Number of premises in absolute numbers*	Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	Powierzchnia użytkowa w m² *Usable floor area in m²*
	ogółem *total*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	112848	24677329	5957019,4
do 40 m² *to 40 m²*	30438	4259996	1001195,4
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	51408	10416050	2548564,8
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	22119	5977922	1492957,3
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	8883	4023361	914301,9
	w granicach miast *urban areas*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	103285	23175242	5405889,9
do 40 m² *to 40 m²*	28478	4081377	937837,6
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	47163	9836762	2334273,4
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	19874	5581932	1338734,1
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	7770	3675172	795044,8

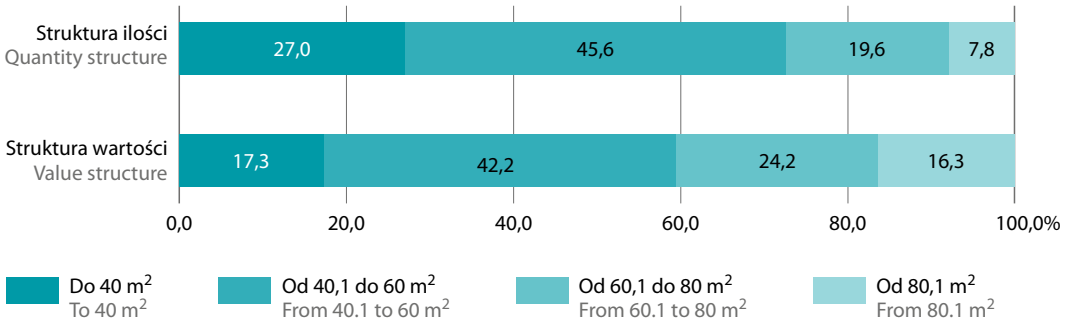
Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r. (dok.)

Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2017 (cont.)

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych *Number of premises in absolute numbers*	Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	Powierzchnia użytkowa w m^2 *Usable floor area in m^2*
	poza granicami miast *rural areas*		
Lokale mieszkalne *Residential premises*	8649	1267098	500853,0
do 40 m^2 *to 40 m^2*	1751	143305	56195,1
od 40,1 do 60 m^2 *from 40.1 to 60 m^2*	3789	469550	191725,2
od 60,1 do 80 m^2 *from 60.1 to 80 m^2*	2074	342056	142514,6
od 80,1 m^2 *from 80.1 m^2*	1035	312187	110418,1

Wykres 31. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali w 2017 r.

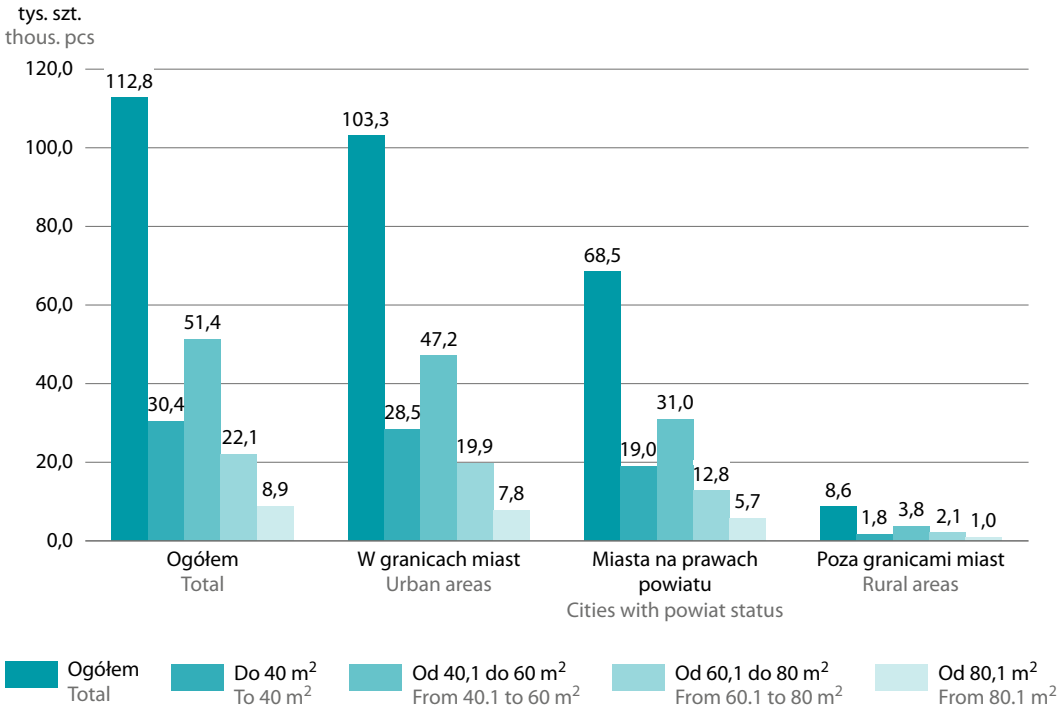
Chart 31. Sale structure of residential premises on the secondary market by premises area in 2017



Lokale mieszkalne z rynku wtórnego najczęściej sprzedawane były na obszarach miejskich. Sprzedaż w granicach miast stanowiła 91,5% w ujęciu ilościowym i 93,9% w ujęciu wartościowym sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Na rynkach miast na prawach powiatu sprzedano 60,7% liczby i 73,2% 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 m^2.

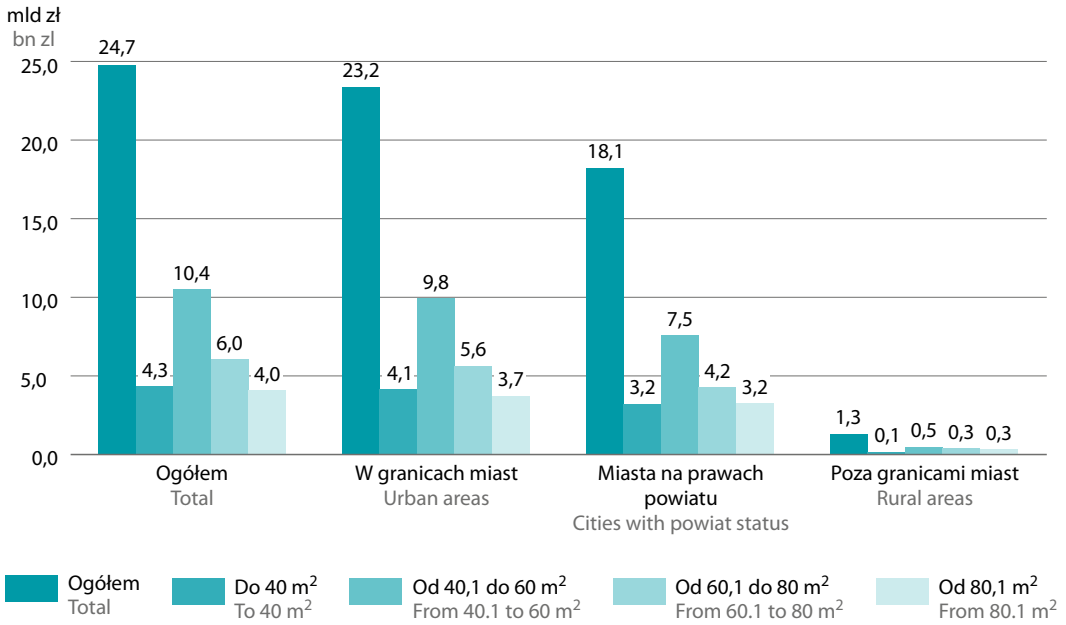
Wykres 32. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Chart 32. Number of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017



Wykres 33. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

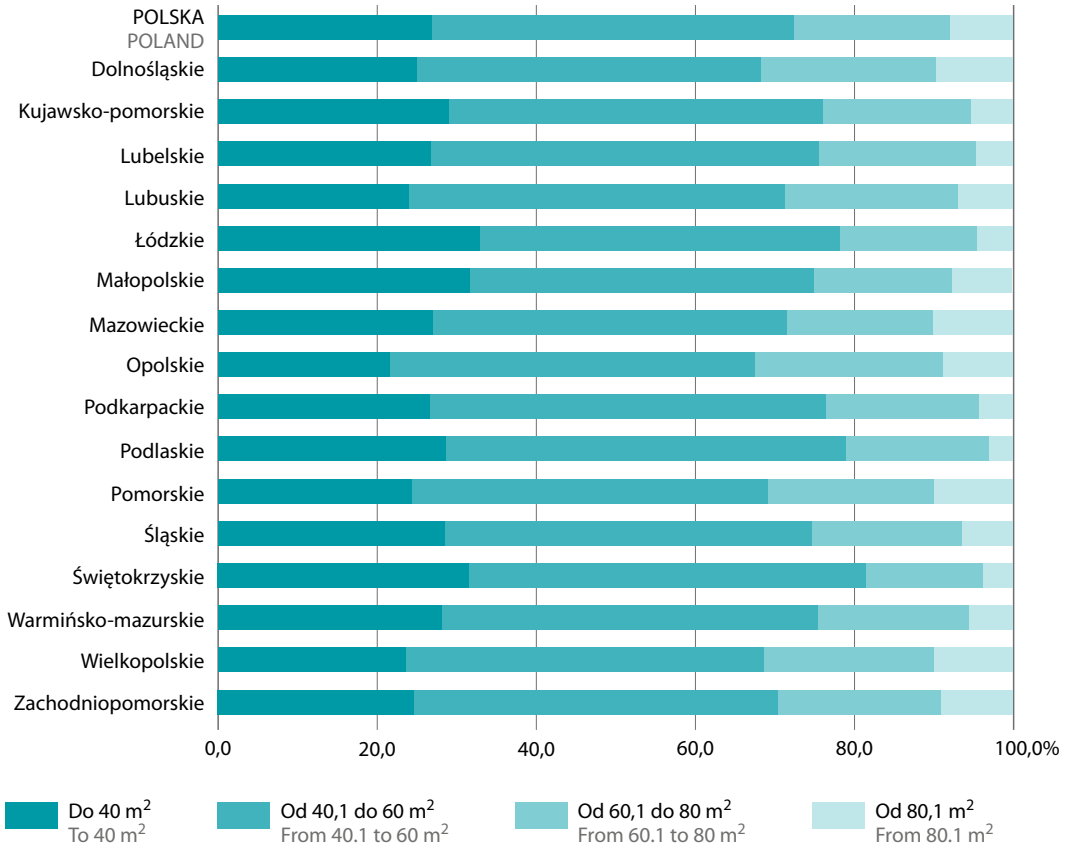
Chart 33. Value of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017



Na wszystkich wojewódzkich rynkach wtórnych najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m^2. Jednocześnie drugą najczęściej sprzedawaną kategorią lokali mieszkalnych w większości województw były lokale o powierzchni do 40 m^2 (z wyjątkiem województwa opolskiego gdzie udział lokali o powierzchni od 60,1 do 80 m^2 przewyższał udział lokali 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 mazowieckiem duże znaczenie pod względem wartościowym odgrywała również sprzedaż lokali o powierzchni od 80 m^2, a w województwie świętokrzyskim – sprzedaż lokali o powierzchni do 40 m^2.

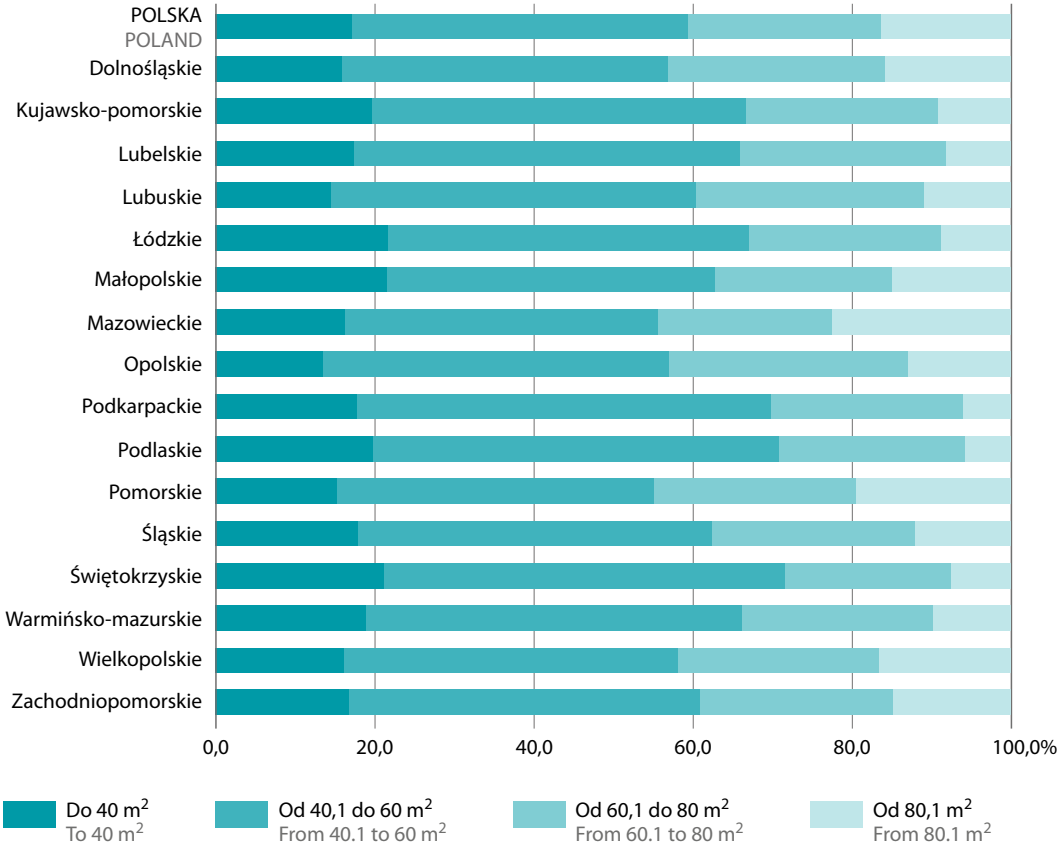
Wykres 34. Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2017 r.

Chart 34. Quantity structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2017



Wykres 35. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i województw w 2017 r.

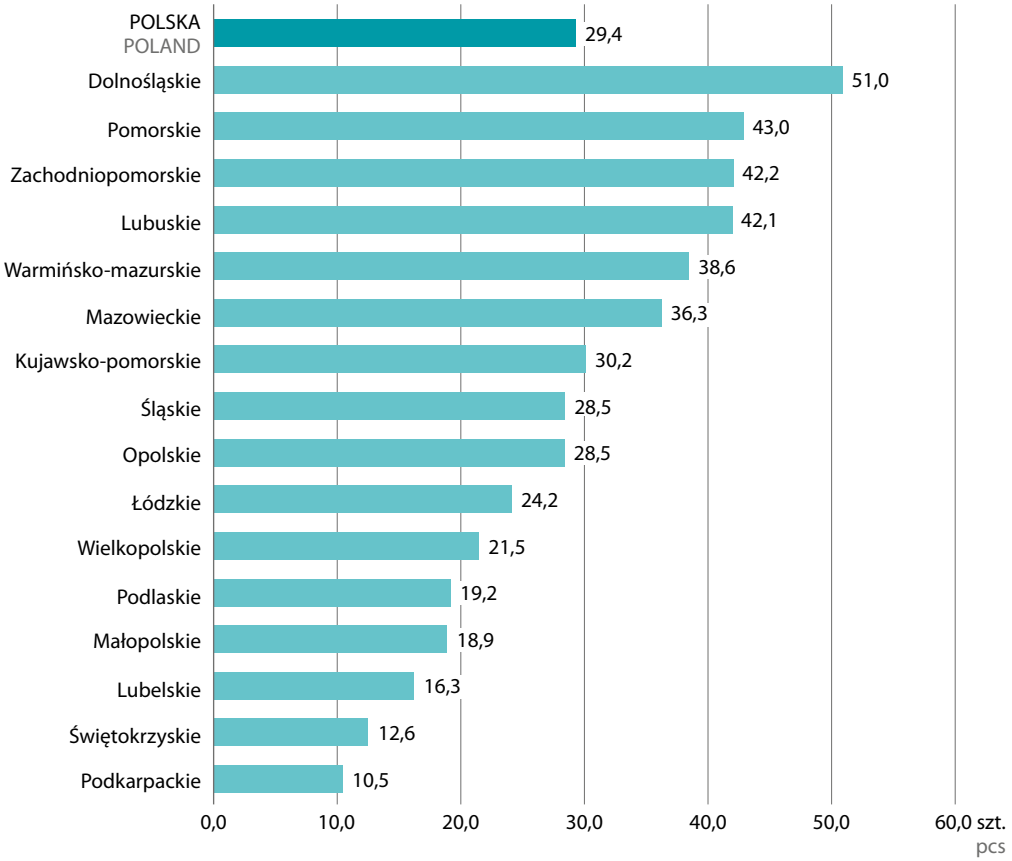
Chart 35. Value structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2017



Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców mieściła się w przedziale od ok. 10 lokali w województwie podkarpackim do ok. 51 lokali w województwie dolnośląskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach pomorskim, zachodniopomorskim i lubuskim.

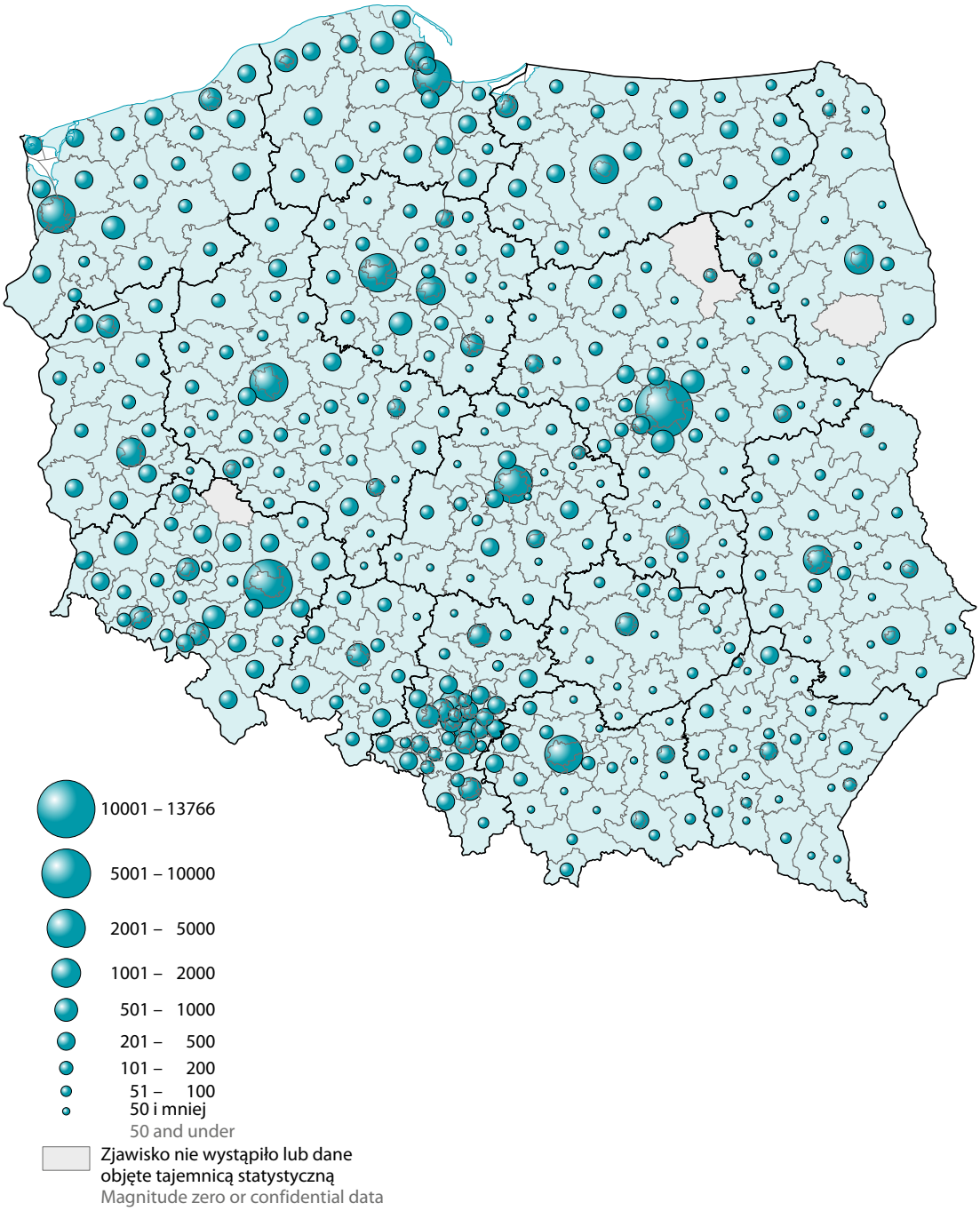
Wykres 36. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r.

Chart 36. Number of residential premises sold on the secondary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017

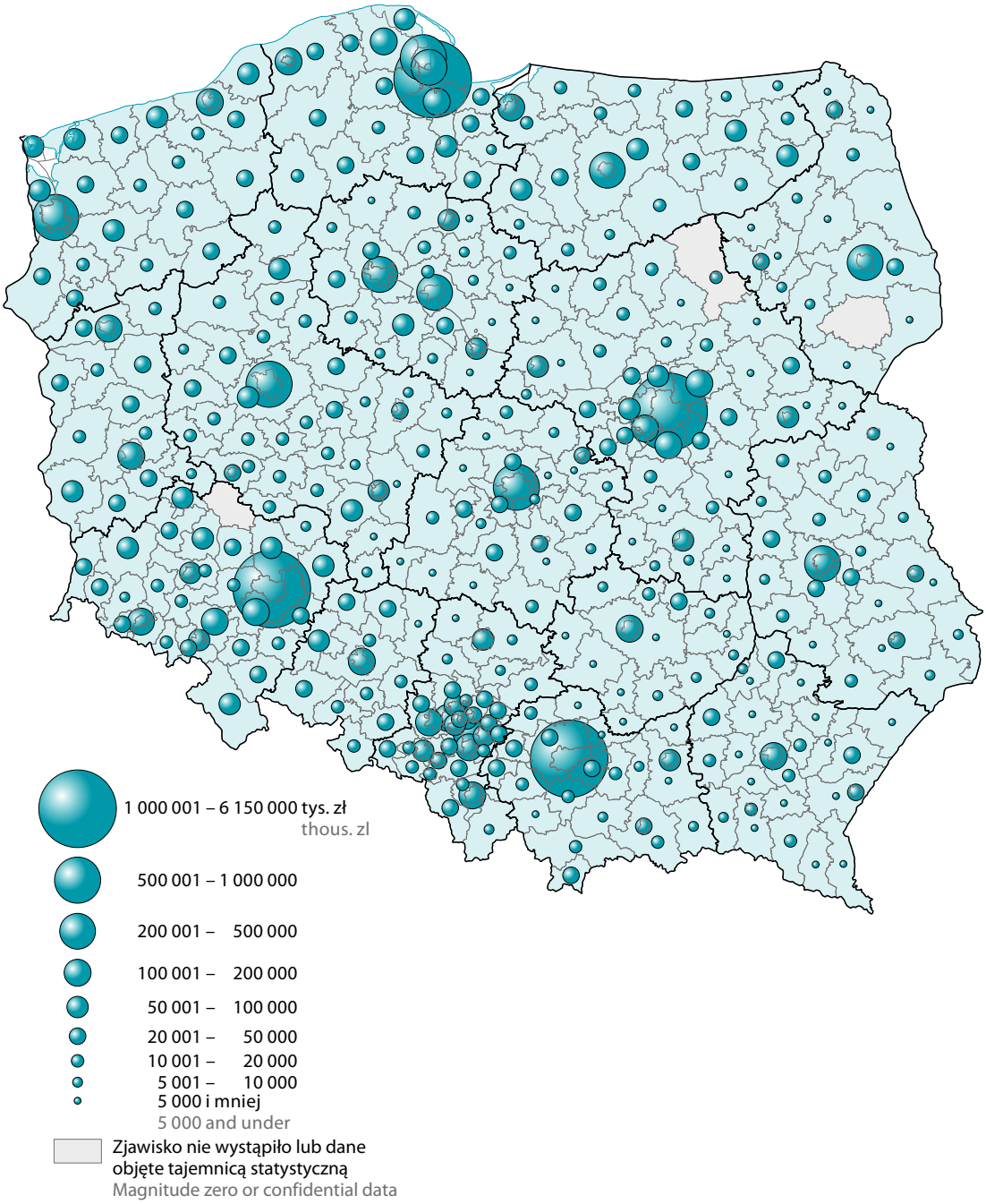


W 2017 roku zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Łodzi, Gdańsku i Poznaniu.

Mapa 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2017 r.
Map 3. Number of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2017



Mapa 4. Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2017 r.
Map 4. Value of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2017 (in thous. zl)



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

Podobnie jak w latach poprzednich, również w 2017 roku odnotowano stosunkowo niewielki obrót lokalami niemieszkalnymi. Zarejestrowano 15,8 tys. transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych przy wartości obrotów na poziomie ok. 3,6 mld zł. Powierzchnia objęta transakcjami wyniosła ok. 1,0 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 2017 roku wśród lokali niemieszkalnych najczęściej sprzedawane były lokale zaliczone do kategorii inne, których udział wyniósł 54,1% liczby wszystkich sprzedanych lokali niemieszkalnych. Ponadto, duży udział w obrocie lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym stanowiły garaże (36,7%). Lokale handlowo-usługowe stanowiły 8,1% obrotu lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym. Biorąc pod uwagę wartość sprzedanych nieruchomości, największe znaczenie miały inne lokale niemieszkalne, które stanowiły 63,4% obrotów oraz lokale handlowo-usługowe – 27,7% obrotów. Garaże stanowiły jedynie 4,9% obrotów lokalami niemieszkalnymi w ujęciu wartościowym. Najmniejszy odsetek obrotu lokalami niemieszkalnymi stanowiły lokale biurowe i produkcyjne.

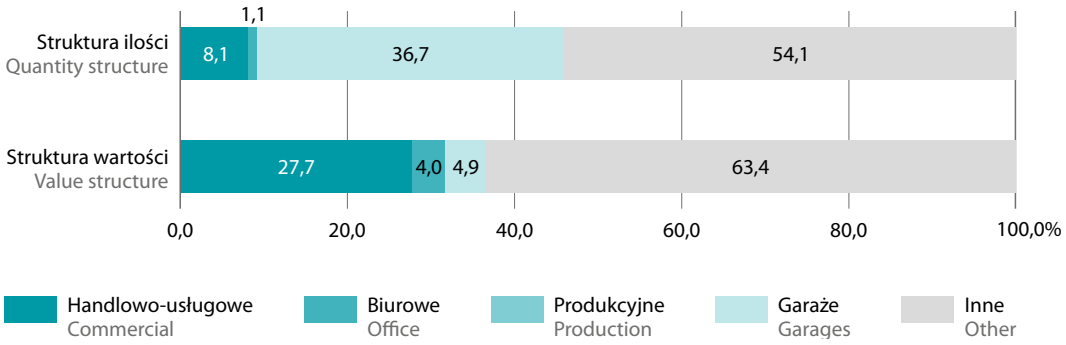
Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych *Number of premises in absolute numbers*	Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	Powierzchnia użytkowa w m^2 *Usable floor area in m^2*
	ogółem *total*		
Lokale niemieszkalne *Non-residential premises*	16872	3635714	1013731,8
Handlowo-usługowe *Commercial*	1363	1006281	145126,1
Biurowe *Office*	181	144668	29949,7
Produkcyjne *Production*	8	3059	2188,9
Garaże *Garages*	6189	178221	187698,5
Inne *Other*	9131	2303486	648768,6

Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r. (dok.)
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2017 (cont.)

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości w liczbach bezwzględnych *Number of premises in absolute numbers*	Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	Powierzchnia użytkowa w m^2 *Usable floor area in m^2*
w granicach miast *urban areas*			
Lokale niemieszkalne *Non-residential premises*	15610	3437858	960915,7
Handlowo-usługowe *Commercial*	1280	975387	139200,5
Biurowe *Office*	175	144238	29601,4
Produkcyjne *Production*	7	2784	1949,5
Garaże *Garages*	5856	170093	178179,0
Inne *Other*	8292	2145358	611985,3
poza granicami miast *rural areas*			
Lokale niemieszkalne *Non-residential premises*	1039	175502	44099,4
Handlowo-usługowe *Commercial*	56	20051	3890,6
Biurowe *Office*	#	#	#
Produkcyjne *Production*	#	#	#
Garaże *Garages*	166	3403	4308,5
Inne *Other*	814	151707	35445,3

Wykres 37. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w 2017 r.
Chart 37. Sale structure of non-residential premises by type in 2017

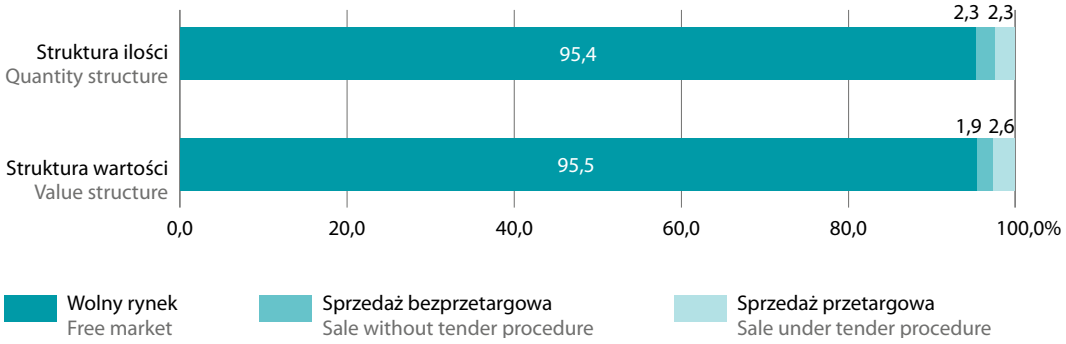


Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2017 roku stanowiła 95,4% w odniesieniu do liczby i 95,5% w odniesieniu do wartości transakcji.

Tablica 13. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2017 r.
Table 13. Sales of non-residential premises by turnover form in 2017

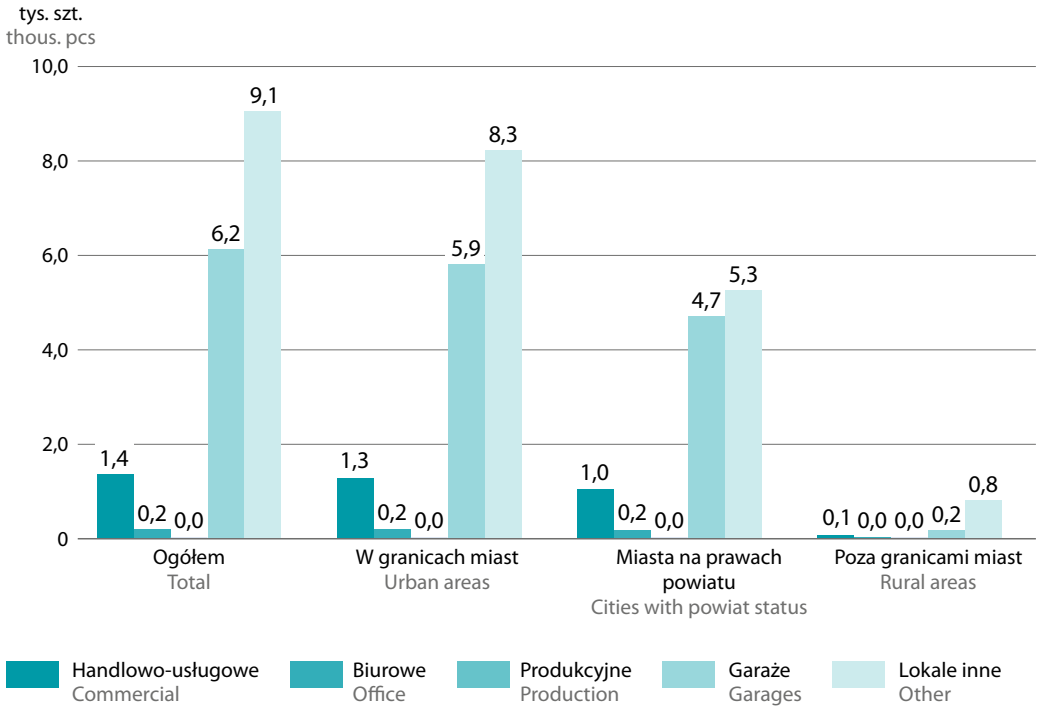
Wyszczególnienie *Specification*	Ogółem *Total*	Forma obrotu *Turnover form*		
		wolny rynek *free market*	sprzedaż bezprzetargowa *sale without tender procedure*	sprzedaż przetargowa *sale under tender procedure*
liczba transakcji *number of transactions*	15800	15074	364	362
liczba nieruchomości *number of properties*	16872	16113	381	378
wartość w tys. zł *value in thous. zl*	3635714	3473697	67270	94748
powierzchnia użytkowa w m^2 *usable floor area in m^2*	1013731,8	953170,7	31426,8	29134,3

Wykres 38. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych wg formy obrotu w 2017 r.
Chart 38. Sale structure of non-residential premises by turnover form in 2017

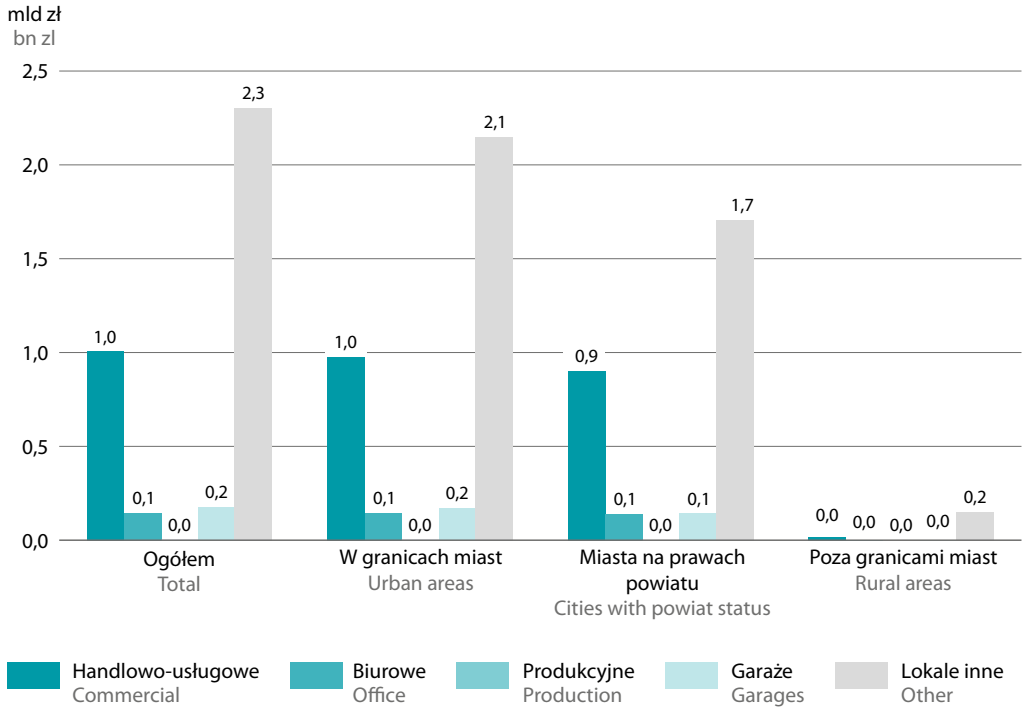


Lokale niemieszkalne, podobnie jak lokale mieszkalne, w głównej mierze sprzedawane były na obszarach miejskich. Obrót lokalami niemieszkalnymi w granicach miast stanowił 92,5% obrotu lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym, natomiast w ujęciu wartościowym 94,6%. Szczególnie istotne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano 66,6% całkowitej liczby wszystkich lokali niemieszkalnych, które jednocześnie stanowiły 79,7% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości.

Wykres 39. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 39. Number of sold non-residential premises by type and location in 2017

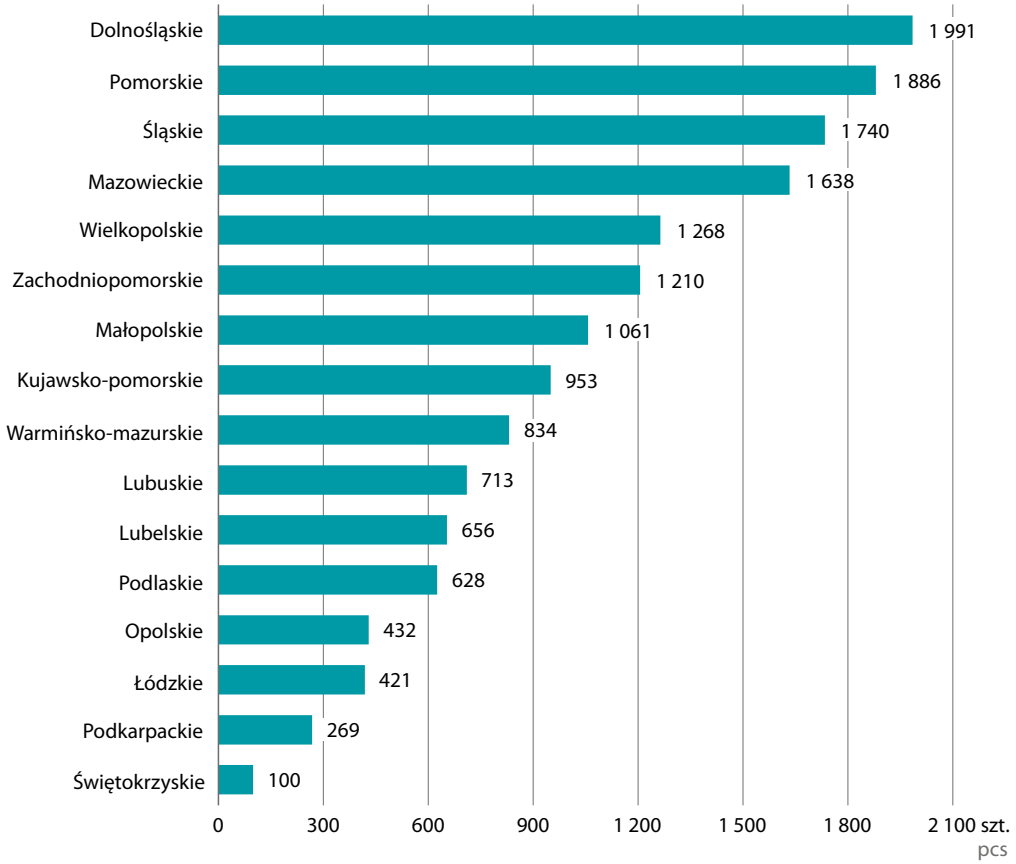


Wykres 40. Wartość sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 40. Value of sold non-residential premises by type and location in 2017

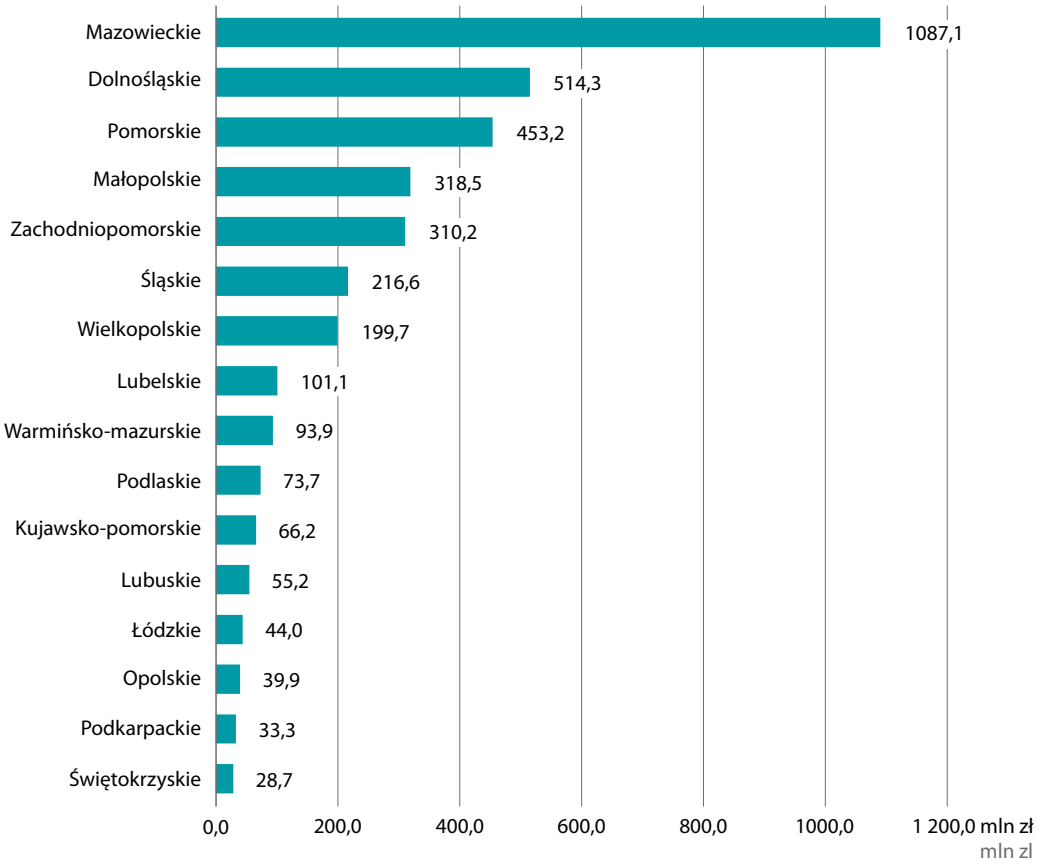


Najwięcej transakcji lokalami niemieszkalnymi odnotowano w województwie dolnośląskim, pomorskim, śląskim i mazowieckim. Łącznie w tych czterech województwach przeprowadzono ok. 45,9% wszystkich transakcji lokalami niemieszkalnymi w Polsce. W województwie mazowieckim odnotowano natomiast największą wartość obrotów lokalami niemieszkalnymi – ok. 29,9% wartości transakcji lokalami niemieszkalnymi w całej Polsce. Najmniejszą liczbę oraz wartość transakcji lokalami niemieszkalnymi zaobserwowano w województwach świętokrzyskim i podkarpackim.

Wykres 41. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2017 r.
Chart 41. Number of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2017



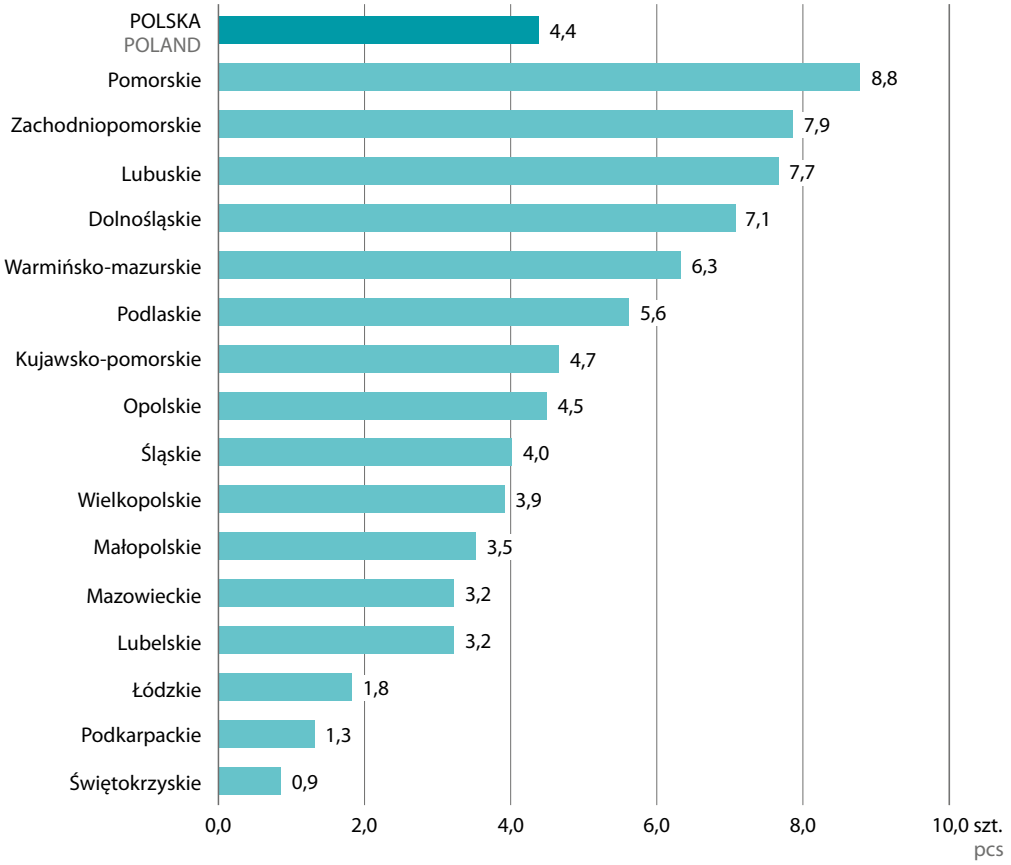
Wykres 42. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2017 r.
Chart 42. Value of purchase/sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2017



Województwa pomorskie, zachodniopomorskie, 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.

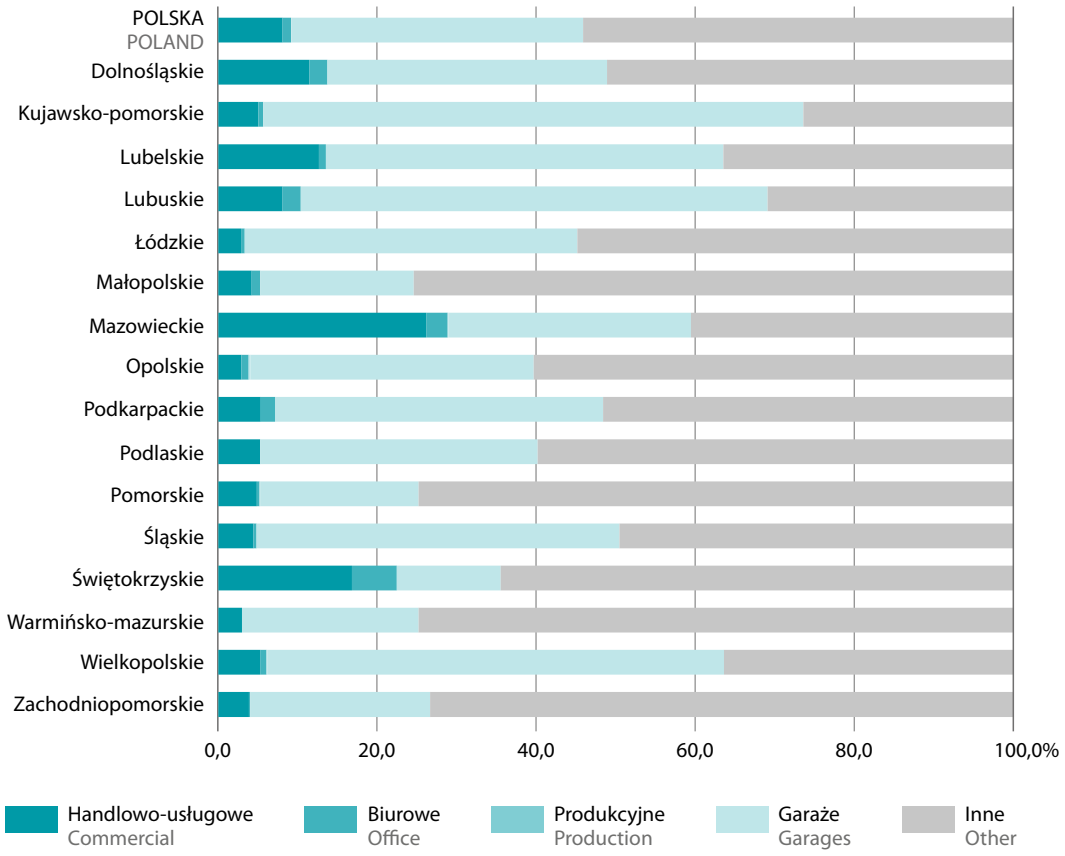
Wykres 43. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r.

Chart 43. Number of sold non-residential premises per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017

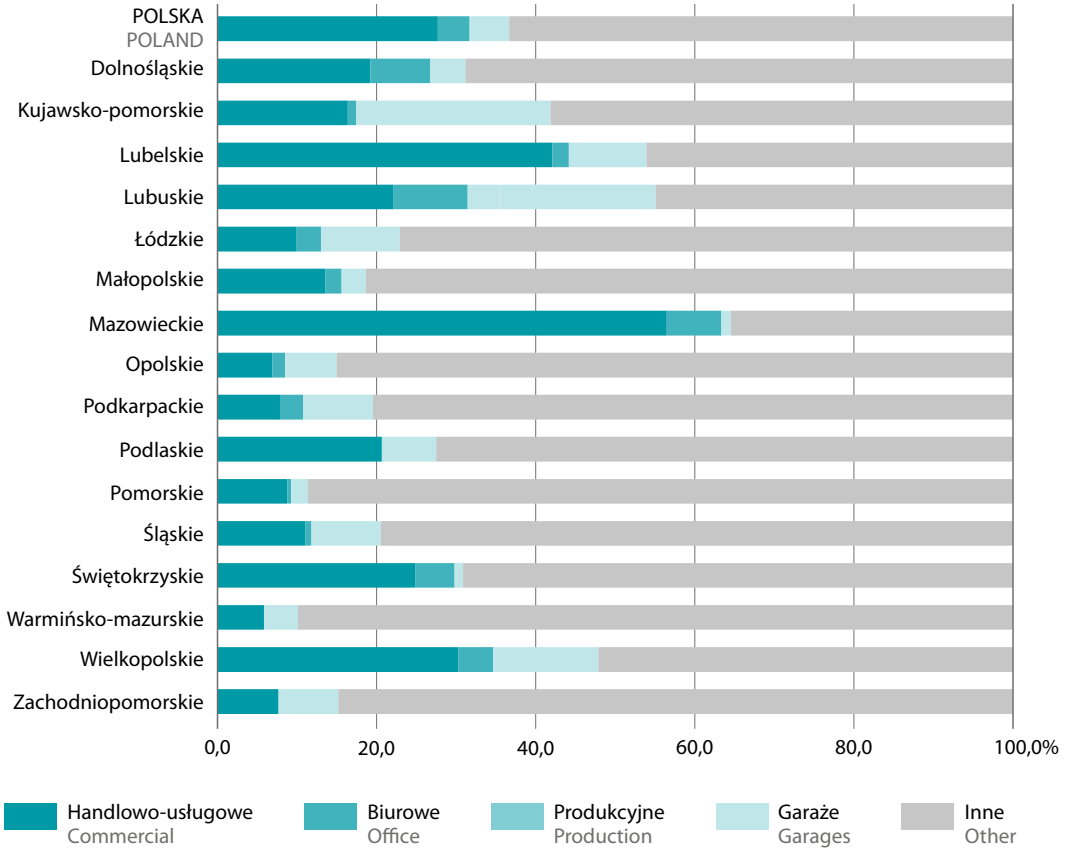


W ramach obrotu lokalami niemieszkalnymi zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym przedmiotem obrotu były najczęściej lokale zaliczane do kategorii inne. W województwie mazowieckim największe znaczenie w strukturze wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych odgrywały lokale handlowo-usługowe.

Wykres 44. Struktura ilości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2017 r.
Chart 44. Quantity structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2017



Wykres 45. Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i województw w 2017 r.
Chart 45. Value structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2017



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 2017 roku wyniosła 55,0 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 33,4 m^2, lokali 2-izbowych – 43,4 m^2, lokali 3-izbowych – 58,3 m^2, a w przypadku kategorii lokale 4-izbowe i większe – 81,3m^2.

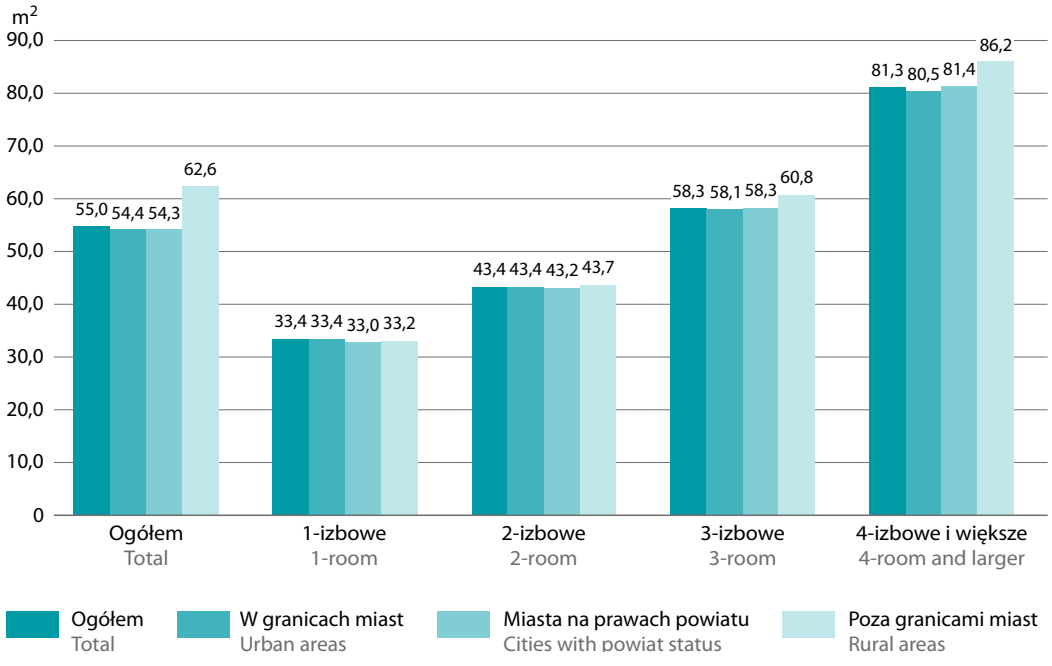
Tablica 14. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r.

Table 14. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2017

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*	55,0	54,4	54,3	62,6
1-izbowe *1-room*	33,4	33,4	33,0	33,2
2-izbowe *2-room*	43,4	43,4	43,2	43,7
3-izbowe *3-room*	58,3	58,1	58,3	60,8
4-izbowe i większe *4-room and larger*	81,3	80,5	81,4	86,2

Wykres 46. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r.

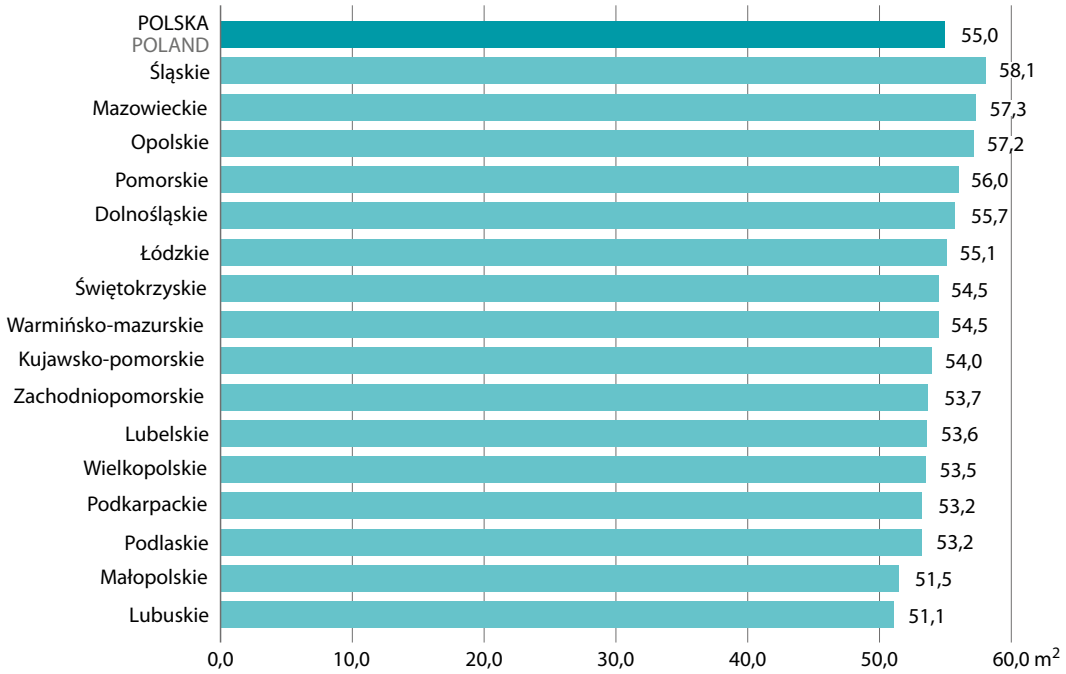
Chart 46. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2017



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2017 roku na rynku pierwotnym wahała się od 51,1 m² w województwie lubuskim do 58,1 m² w województwie śląskim. Poza województwem śląskim największe lokale mieszkalne pod względem średniej powierzchni użytkowej odnotowano w województwach mazowieckim i opolskim.

Wykres 47. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2017 r.

Chart 47. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2017



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym

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

W 2017 roku średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym była niższa od średniej dla rynku pierwotnego i wyniosła 52,8 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 30,3 m², lokali 2-izbowych – 38,5 m², lokali 3-izbowych – 50,2 m², a w przypadku kategorii lokale 4-izbowe i większe – 70,2 m².

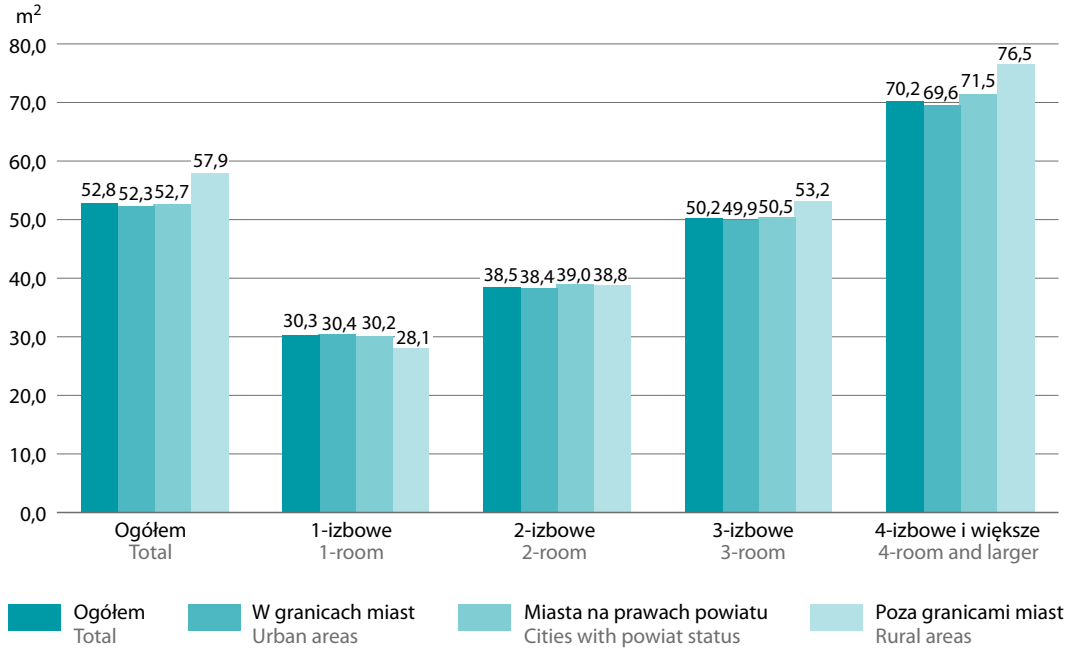
Tablica 15. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r.

Table 15. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2017

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*	52,8	52,3	52,7	57,9
1-izbowe *1-room*	30,3	30,4	30,2	28,1
2-izbowe *2-room*	38,5	38,4	39,0	38,8
3-izbowe *3-room*	50,2	49,9	50,5	53,2
4-izbowe i większe *4-room and larger*	70,2	69,6	71,5	76,5

Wykres 48. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb i lokalizacji w 2017 r.

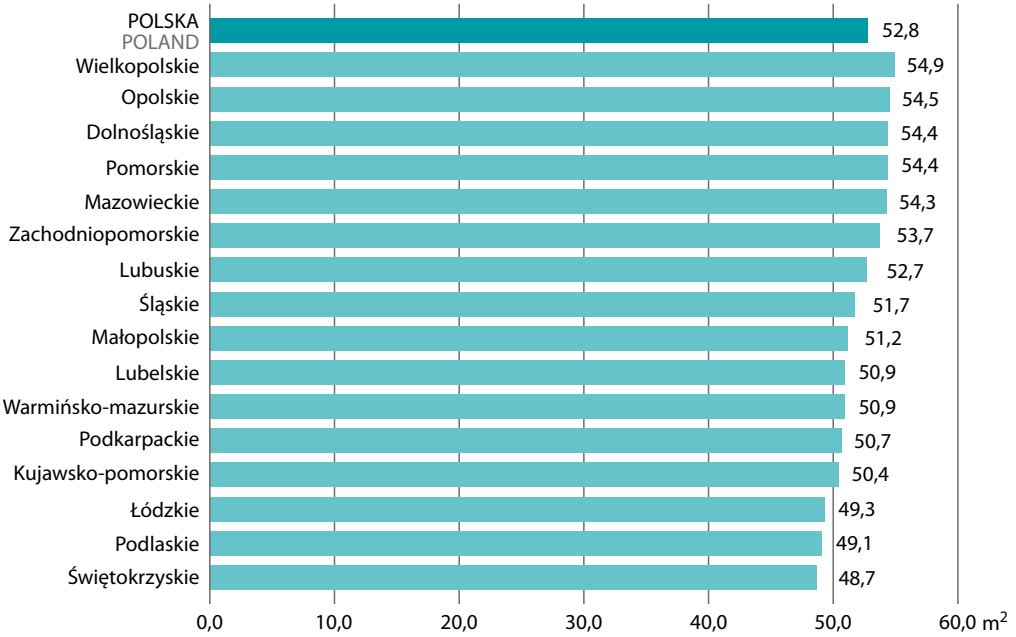
Chart 48. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2017



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2017 roku na rynku wtórnym wahała się od 48,7 m^2 w województwie świętokrzyskim do 54,9 m^2 w województwie wielkopolskim. Poza województwem wielkopolskim największą średnią powierzchnię użytkową odnotowano w województwie opolskim, dolnośląskim i pomorskim.

Wykres 49. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2017 r.

Chart 49. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2017



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 2017 roku wyniosła 106,5 m^2, lokali biurowych – 165,5 m^2, lokali produkcyjnych – 273,6 m^2, a garaży – 30,3 m^2. Największe średnie powierzchnie użytkowe charakteryzowały lokale niemieszkalne zlokalizowane w miastach na prawach powiatu. Wyjątek pod tym względem stanowiły lokale produkcyjne.

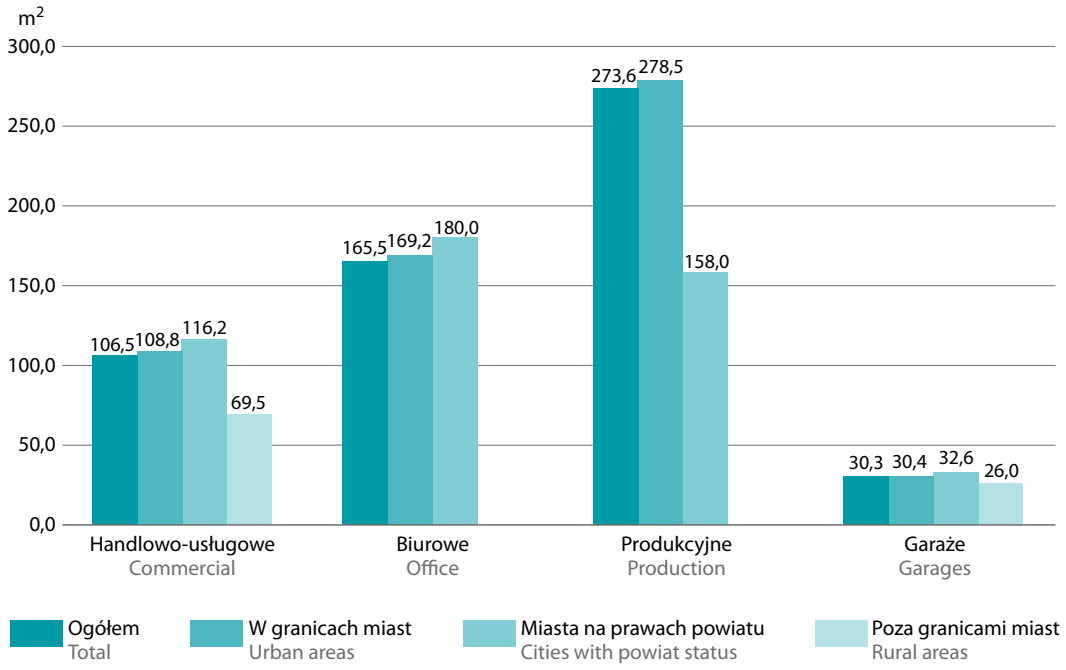
Tablica 16. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Table 16. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Ogółem *Total*	Lokalizacja *Location*		
		w granicach miast *urban areas*	w tym miasta na prawach powiatu *of which cities with powiat status*	poza granicami miast *rural areas*
	w m² *in m²*			
Lokale handlowo–usługowe *Commercial premises*	106,5	108,8	116,2	69,5
Lokale biurowe *Office premises*	165,5	169,2	180,0	#
Lokale produkcyjne *Production premises*	273,6	278,5	158,0	#
Garaże *Garages*	30,3	30,4	32,6	26,0

Wykres 50. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Chart 50. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2017



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 2017 roku na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 309,9 tys. zł. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m^2 wyniosła 196,5 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m^2 –275,9 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m^2 –369,4 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m^2 – 618,3 tys. zł. Średnia cena pojedynczego nowego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o 16,8% wyższa niż lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.

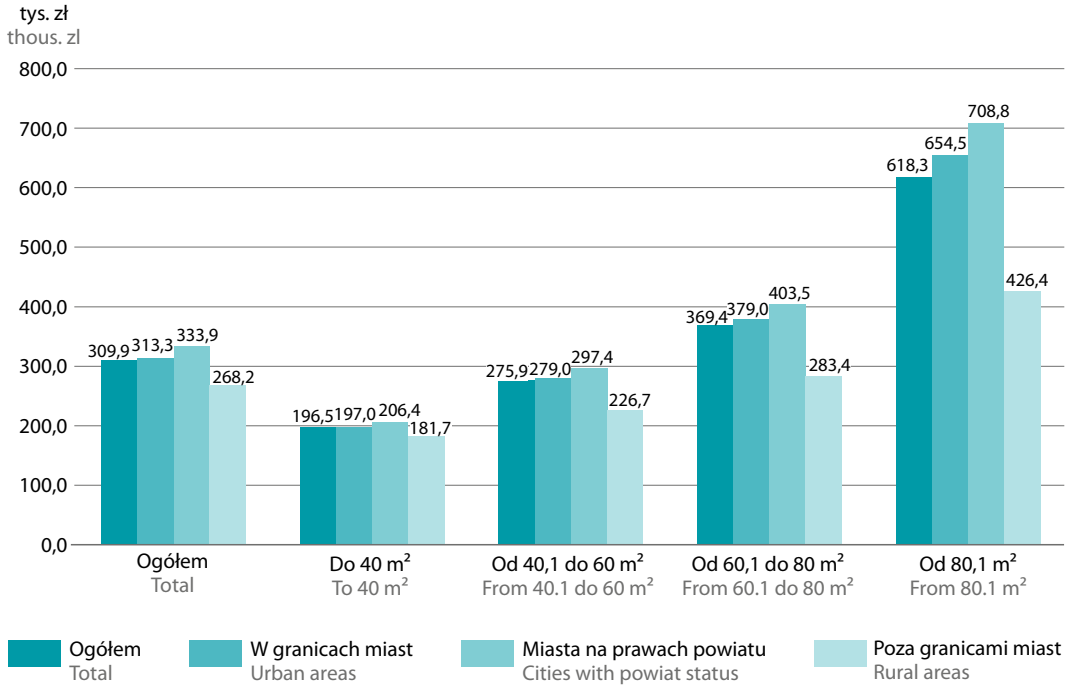
Tablica 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Table 17. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017

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 thous zl*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	309,9	313,3	333,9	268,2
do 40 m^2 *to 40 m^2*	196,5	197,0	206,4	181,7
od 40,1 do 60 m^2 *from 40.1 to 60 m^2*	275,9	279,0	297,4	226,7
od 60,1 do 80 m^2 *from 60.1 to 80 m^2*	369,4	379,0	403,5	283,4
od 80,1 m^2 *from 80.1 m^2*	618,3	654,5	708,8	426,4

Wykres 51. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

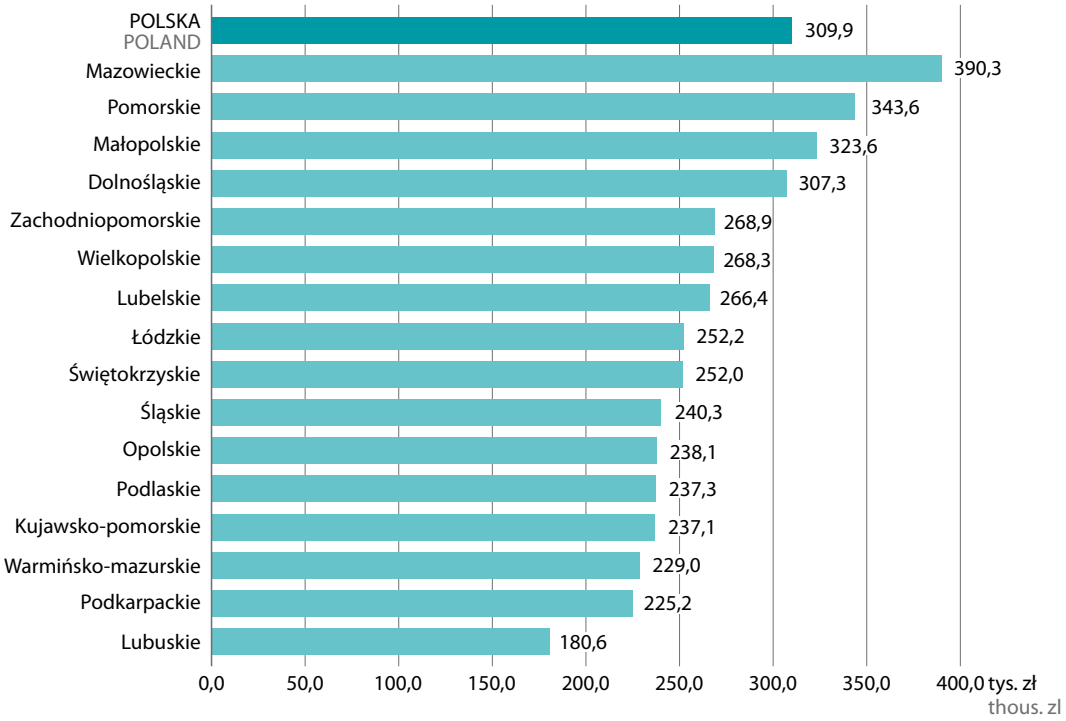
Chart 51. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017



Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku pierwotnym wynosiła od 180,6 tys. zł w województwie lubuskim do 390,3 tys. zł w województwie mazowieckim.

Wykres 52. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2017 r.

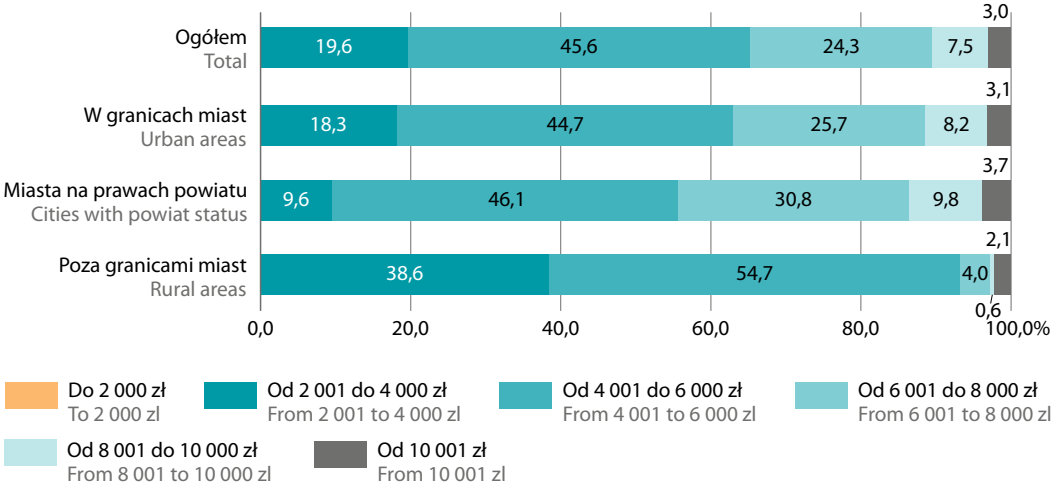
Chart 52. Average price of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2017



Na rynku pierwotnym zarówno w granicach miast 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 0,02% 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. 11,3% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym, a poza granicami miast – ok. 2,7%.

Wykres 53. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg lokalizacji w 2017 r.

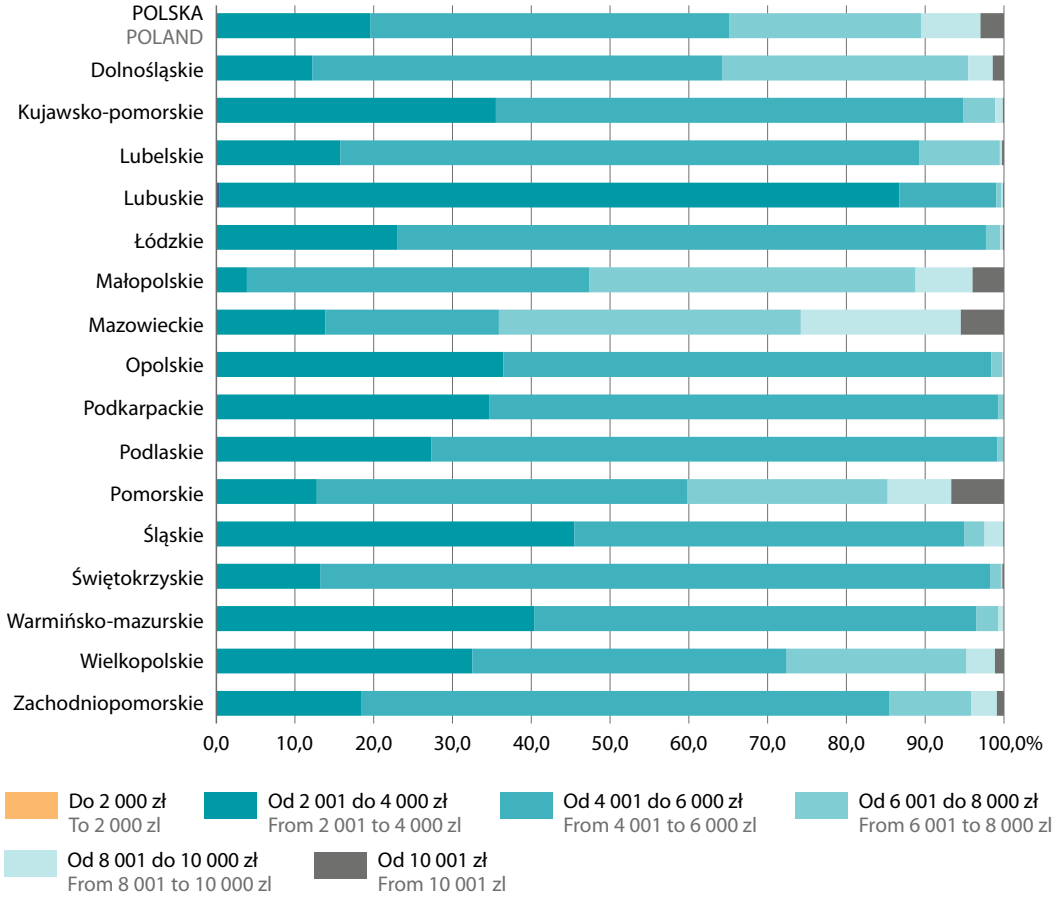
Chart 53. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by location in 2017



Sprzedaż lokali mieszkalnych o cenach z przedziału od 4 001 do 6 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej przeważała na większości wojewódzkich rynków lokali nowych. Odmienną sytuacją odnotowano w województwie lubuskim i mazowieckim. W województwie lubuskim najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m² powierzchni użytkowej znajdowały się w przedziale od 2 001 do 4 000 zł (ponad 86% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym). W województwie mazowieckim przeważała sprzedaż lokali mieszkalnych o cenach od 6 001 do 8 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (ponad 38% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym). Stosunkowo duży udział lokali mieszkalnych o cenach od 6 001 do 8 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano również w województwie małopolskim, dolnośląskim, pomorskim i wielkopolskim. Największy udział lokali mieszkalnych o cenach powyżej 10 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej odnotowano w województwie pomorskim, gdzie lokale te stanowiły ponad 6% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym.

Wykres 54. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2017 r.

Chart 54. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2017



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2017 roku na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 5 631 zł (5 762 zł w granicach miast i 4 283 zł poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 5 165 zł. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 5 811 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 5 570 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 5 444 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 5 999 zł. Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 5 505 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 5 200 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 4 942 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 4 957 zł.

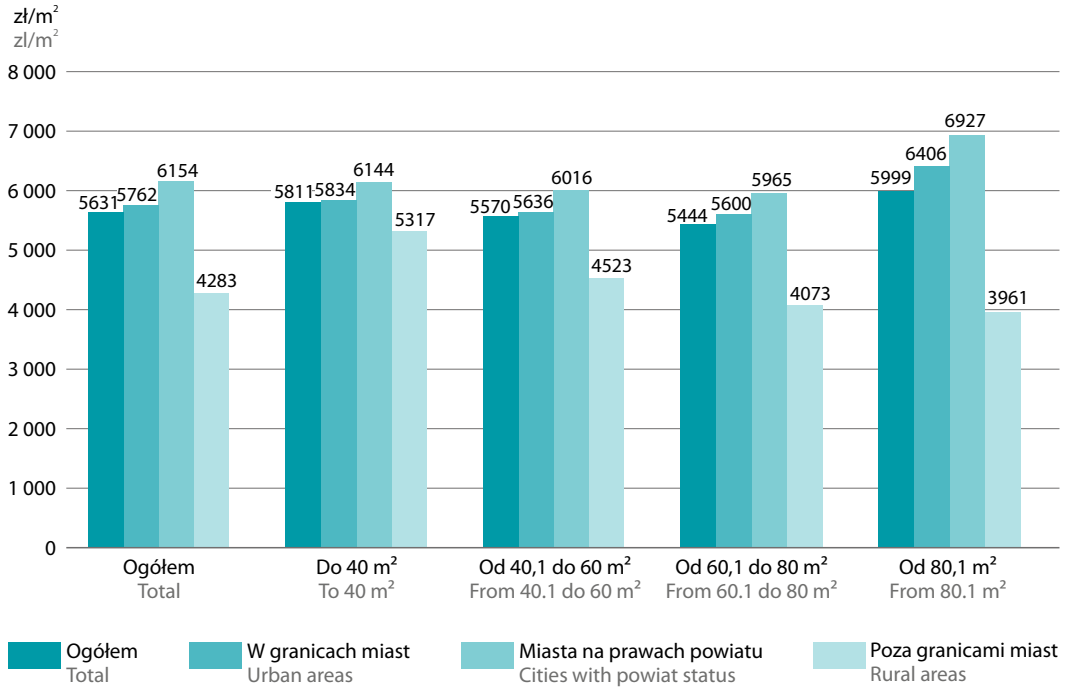
Tablica 18. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Table 18. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017

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 zl/m²*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	5631	5762	6154	4283
do 40 m² *to 40 m²*	5811	5834	6144	5317
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	5570	5636	6016	4523
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	5444	5600	5965	4073
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	5999	6406	6927	3961

Wykres 55. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Chart 55. Average price per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017



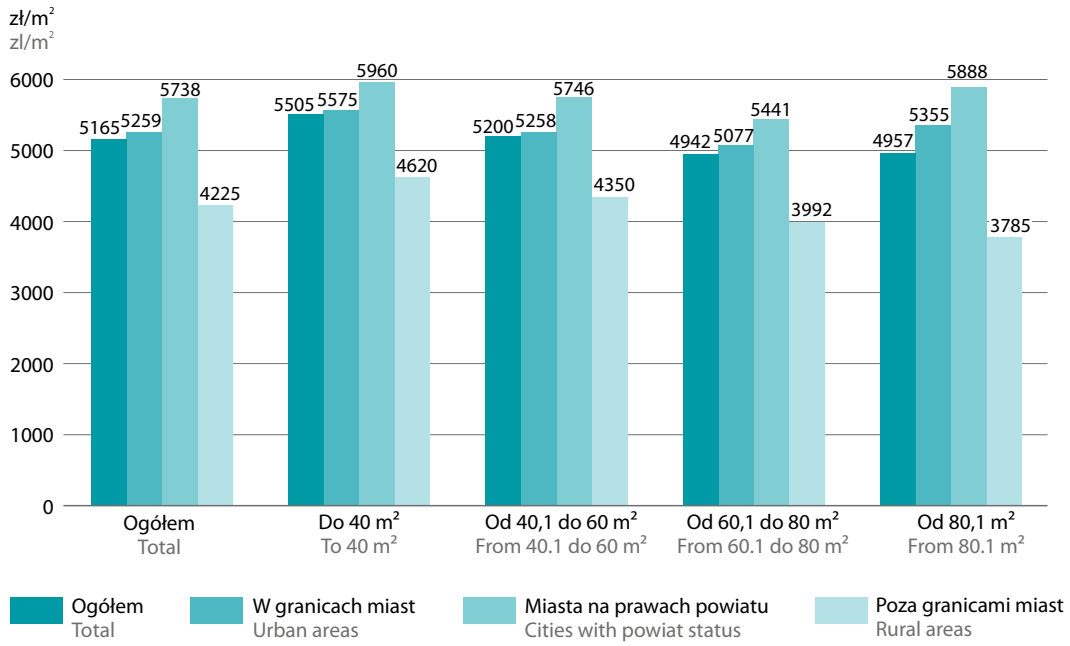
Tablica 19. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Table 19. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017

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 zl/m²*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	5165	5259	5738	4225
do 40 m² *to 40 m²*	5505	5575	5960	4620
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	5200	5258	5746	4350
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	4942	5077	5441	3992
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	4957	5355	5888	3785

Wykres 56. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

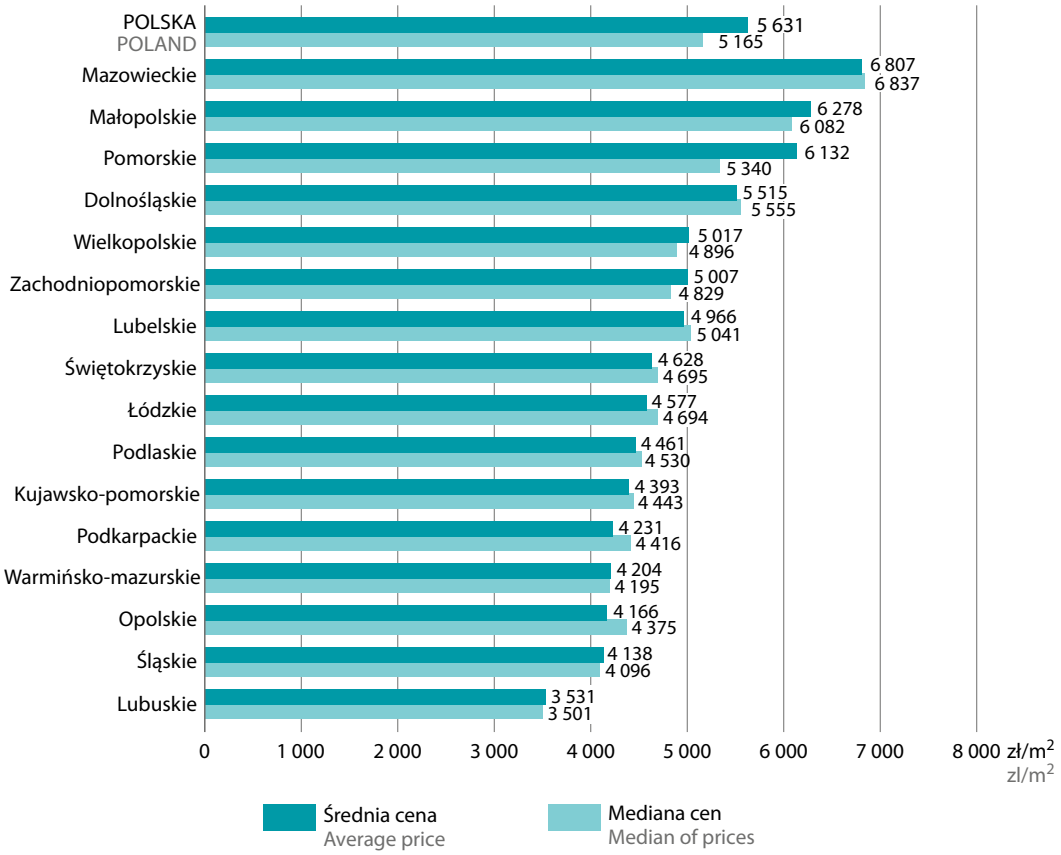
Chart 56. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2017



Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym odnotowano w województwie mazowieckim (6 807 zł/m²) i małopolskim (6 278 zł/m²), a najniższe zaobserwowano w województwie lubuskim (3 531 zł/m²), śląskim (4 138 zł/m²) i opolskim (4 166 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 2017 r.

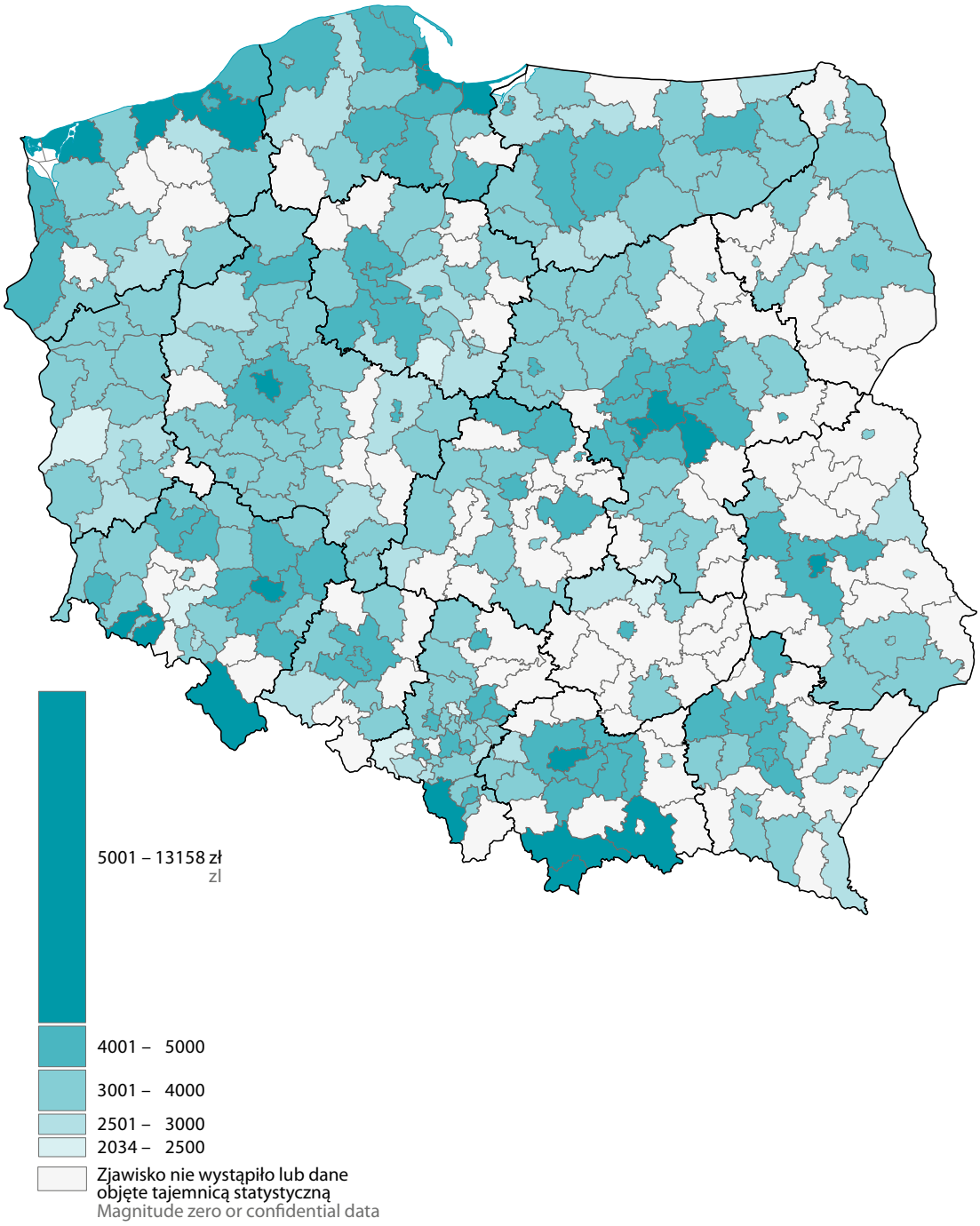
Chart 57. Comparison of average price per 1 m² with median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2017



Najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym w 2017 roku odnotowano w Sopocie (13 158 zł/m²), powiecie kłodzkim (11 782 zł/m²), powiecie tatrzańskim (9 638 zł/m²), powiecie koszalińskim (8 568 zł/m²), Warszawie (7 684 zł/m²) i powiecie jeleniogórskim (7 008 zł/m²).

Mapa 5. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2017 r.

Map 5. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the primary market by powiats in 2017



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

W 2017 roku średnia cena lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wynosiła 218,7 tys. zł i była o ponad 91 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 140,0 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m^2 – 202,6 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m^2 – 270,3 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m^2 – 452,9 tys. zł. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o 53,2% wyższa niż lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.

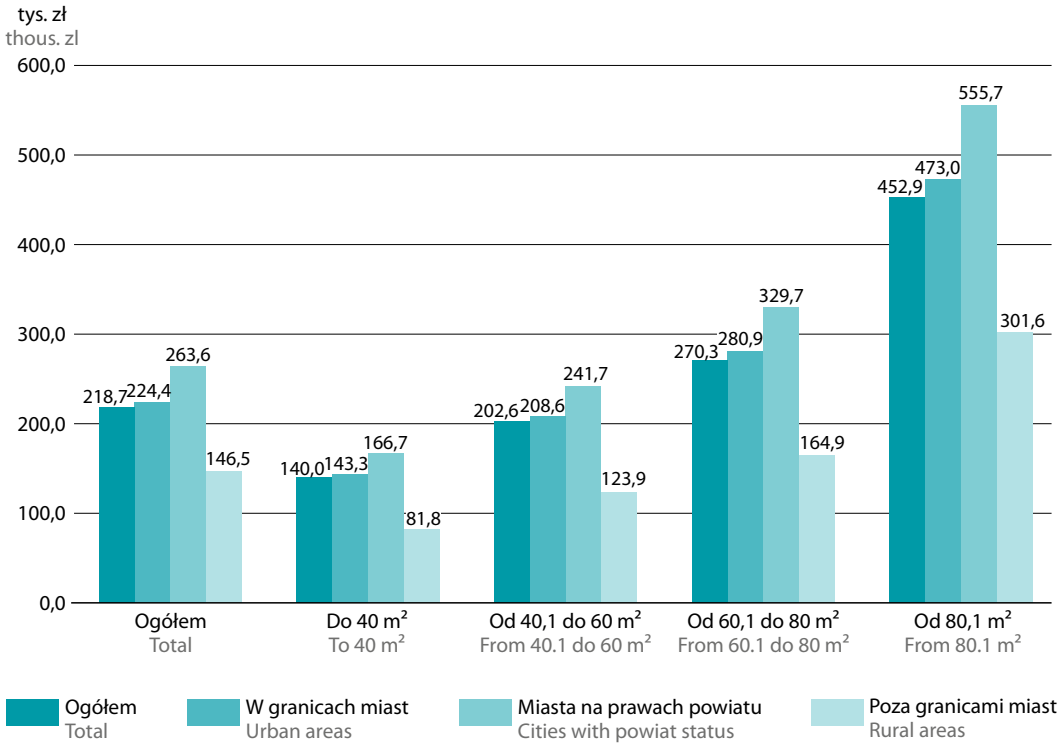
Tablica 20. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Table 20. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017

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 thous. zl*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	218,7	224,4	263,6	146,5
do 40 m^2 *to 40 m^2*	140,0	143,3	166,7	81,8
od 40,1 do 60 m^2 *from 40.1 to 60 m^2*	202,6	208,6	241,7	123,9
od 60,1 do 80 m^2 *from 60.1 to 80 m^2*	270,3	280,9	329,7	164,9
od 80,1 m^2 *from 80.1 m^2*	452,9	473,0	555,7	301,6

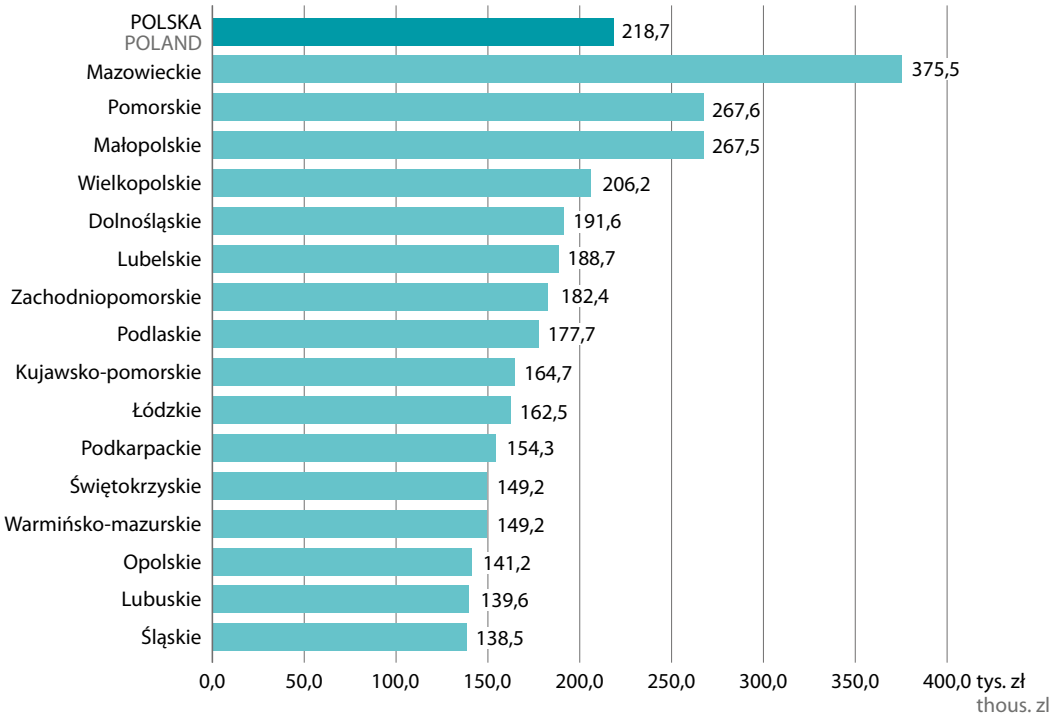
Wykres 58. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Chart 58. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017



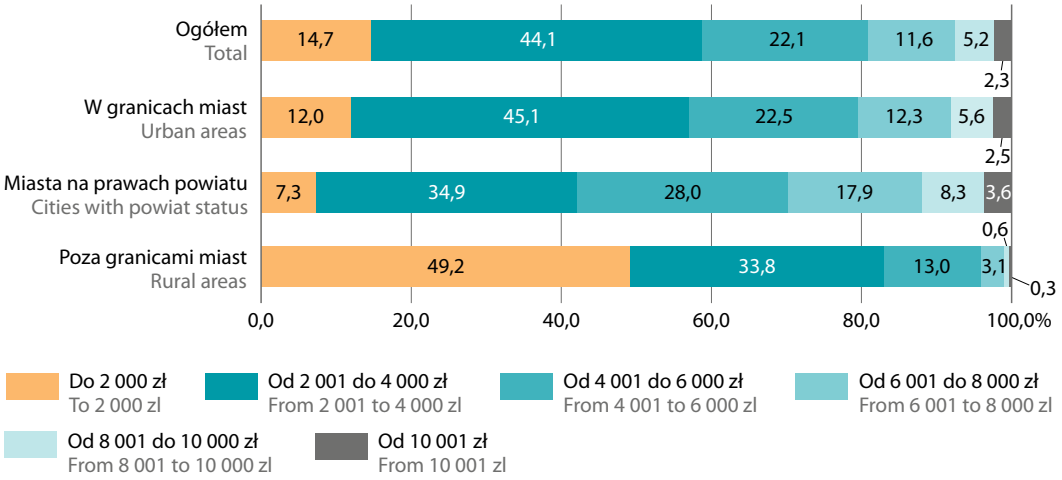
Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku wtórnym wynosiła od 138,5 tys. zł w województwie śląskim do 375,5 tys. zł w województwie mazowieckim.

Wykres 59. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2017 r.
Chart 59. Average price of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2017



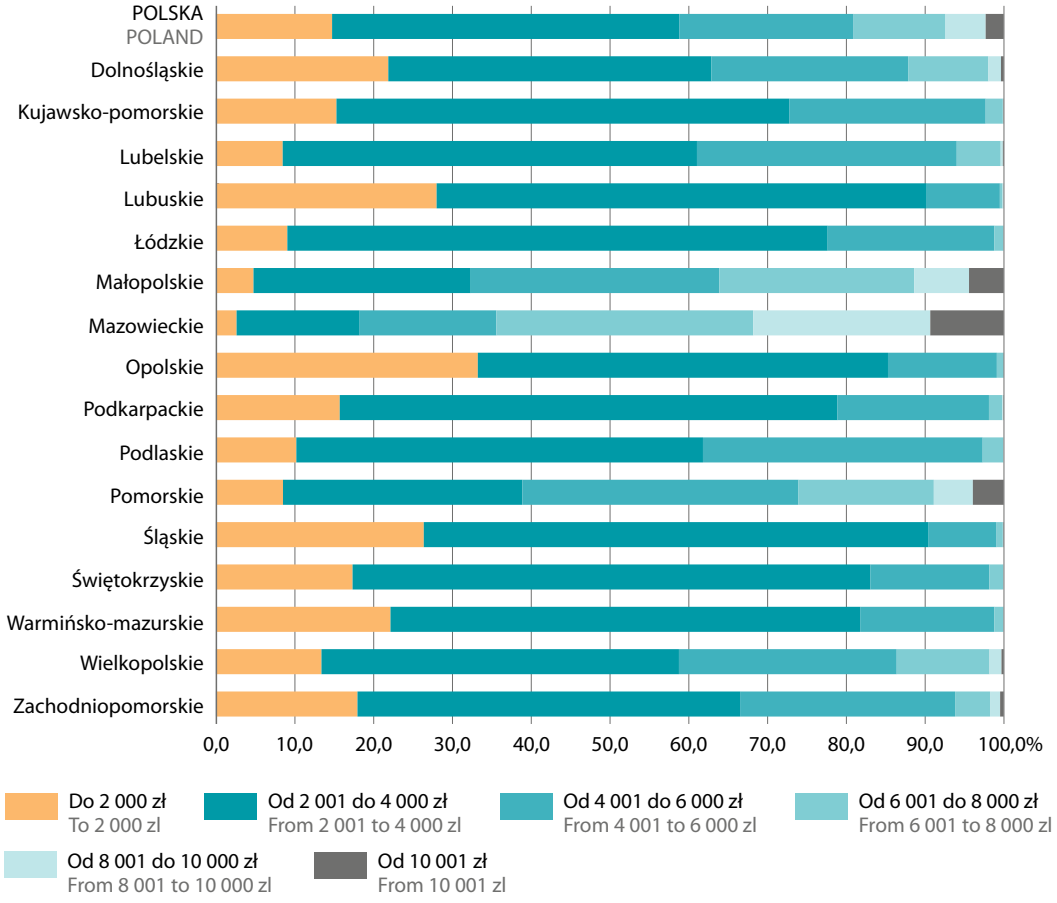
Na rynku wtórnym, w granicach miast najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m² powierzchni użytkowej kształtowały się w przedziale od 2 001 do 4 000 zł (ponad 45% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym). Poza granicami miast ponad 49% sprzedanych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych stanowiły lokale o cenach poniżej 2 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Bez względu na lokalizację na rynku wtórnym najrzadziej sprzedawano lokale mieszkalne o cenach powyżej 10 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Wykres 60. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg lokalizacji w 2017 r.
Chart 60. Distribution of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by location in 2017



Sprzedaż lokali mieszkalnych o cenach z przedziału od 2 001 do 4 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej przeważała na większości wojewódzkich rynków lokali używanych. Odmienną sytuacją odnotowano w województwie małopolskim, mazowieckim i pomorskim. W województwie pomorskim i małopolskim najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej znajdowały się w przedziale od 4 001 do 6 000 zł (odpowiednio 35% i ponad 31% 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 m^2 powierzchni użytkowej (ponad 32% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym). Stosunkowo duży udział lokali mieszkalnych o cenach od 6 001 do 8 000 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej odnotowano również w województwie małopolskim i pomorskim. Największy udział lokali mieszkalnych o cenach powyżej 10 001 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej odnotowano w województwie mazowieckim, gdzie lokale te stanowiły ponad 9% lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym.

Wykres 61. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w 2017 r.
Chart 61. Distribution of prices per 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2017



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2017 roku na rynku wtórnym osiągnęła poziom 4 143 zł (4 287 zł w granicach miast i 2 530 zł poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 3 518 zł. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 4 255 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 4 087 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 4 004 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 4 400 zł. Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 3 571 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 3 504 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 3 462 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 3 546 zł.

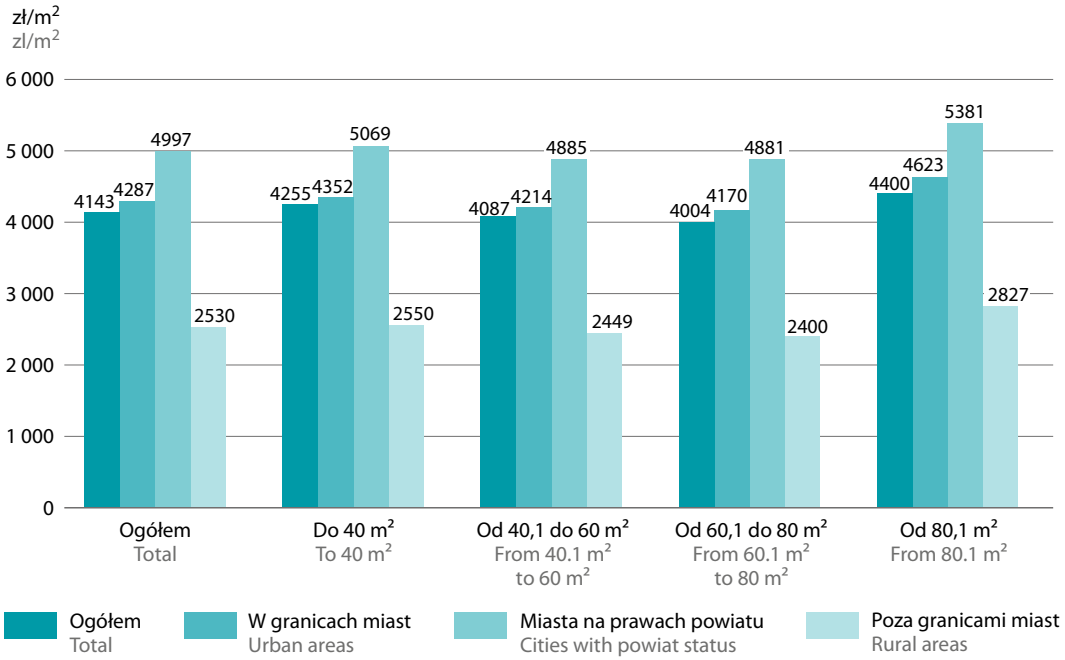
Tablica 21. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Table 21. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017

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 zl/m²*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	4143	4287	4997	2530
do 40 m² *to 40 m²*	4255	4352	5069	2550
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	4087	4214	4885	2449
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	4004	4170	4881	2400
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	4400	4623	5381	2827

Wykres 62. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Chart 62. Average price per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017



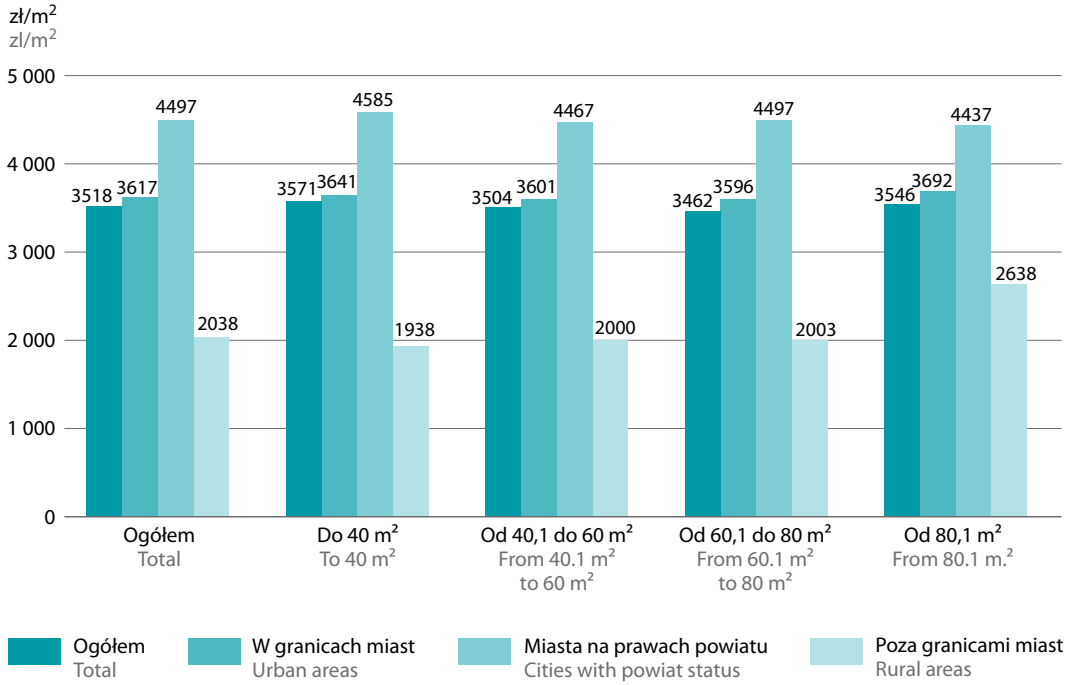
Tablica 22. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

Table 22. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017

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 zl/m²*			
Lokale mieszkalne *Residential premises*	3518	3617	4497	2038
do 40 m² *to 40 m²*	3571	3641	4585	1938
od 40,1 do 60 m² *from 40.1 to 60 m²*	3504	3601	4467	2000
od 60,1 do 80 m² *from 60.1 to 80 m²*	3462	3596	4497	2003
od 80,1 m² *from 80.1 m²*	3546	3692	4437	2638

Wykres 63. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali i lokalizacji w 2017 r.

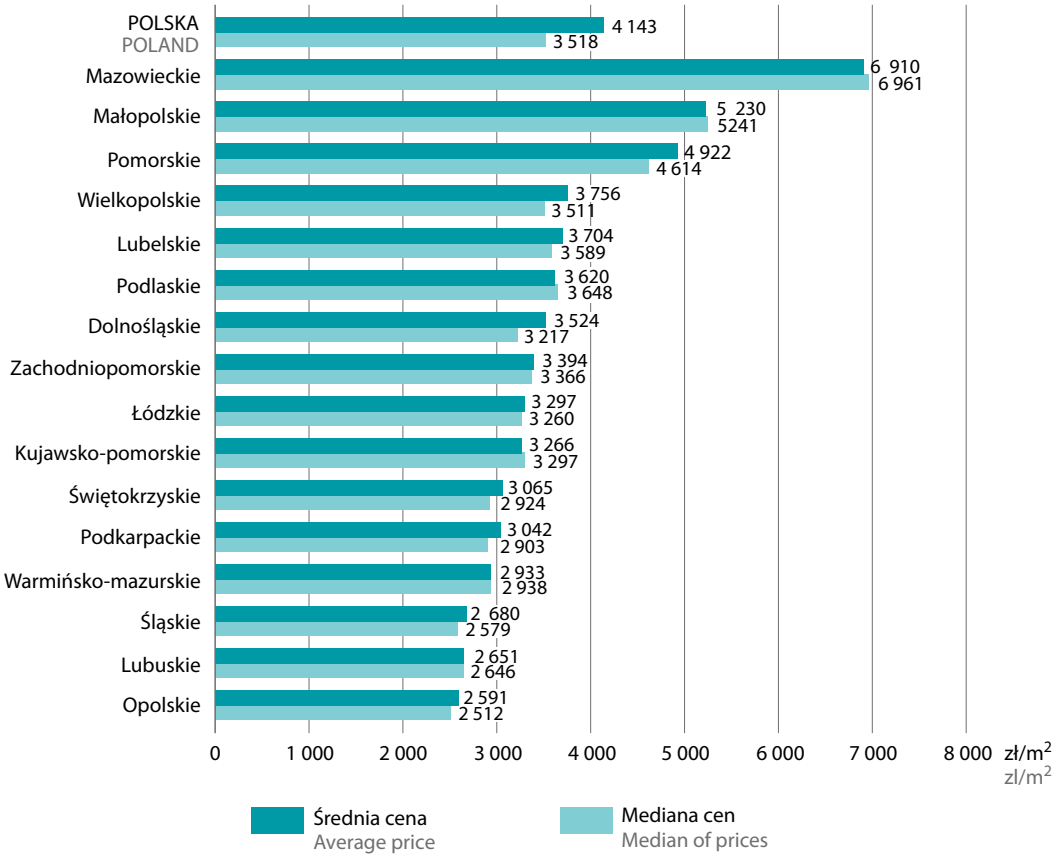
Chart 63. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2017



Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym odnotowano w województwie mazowieckim (6 910 zł/m²), małopolskim (5 230 zł/m²) i pomorskim (4 922 zł/m²). Najniższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym zaobserwowano w województwie opolskim (2 591 zł/m²), lubuskim (2 651 zł/m²) i śląskim (2 680 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 2017 r.

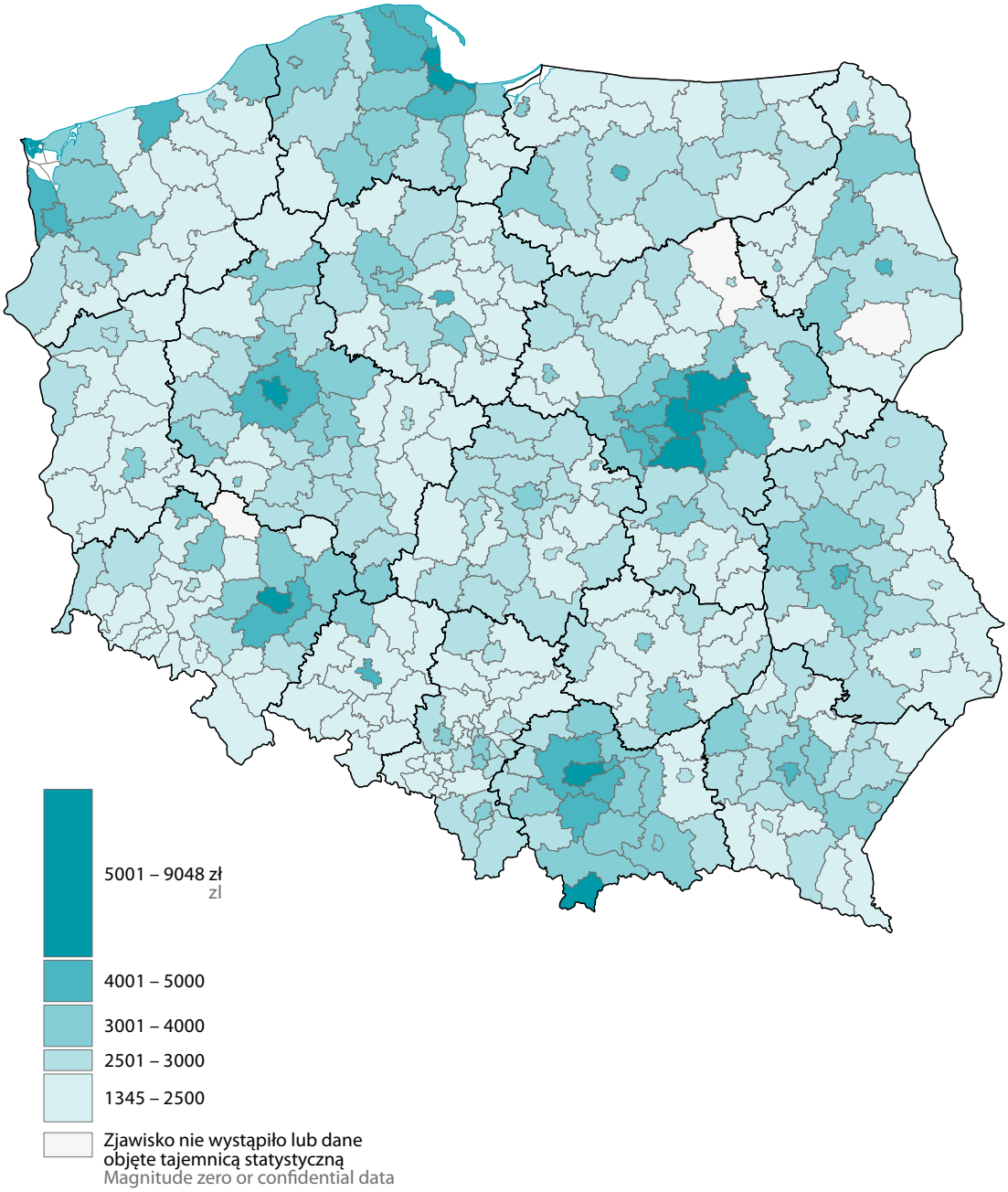
Chart 64. Comparison of average price per 1 m² with median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2017



W 2017 roku najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym zaobserwowano w Sopocie (9 048 zł/m²), Warszawie (7 816 zł/m²), powiecie tatrzańskim (7 371 zł/m²), Krakowie (6 159 zł/m²), Gdańsku (5 867 zł/m²), Świnoujściu (5 784 zł/m²), Gdyni (5 640 zł/m²), powiecie piaseczyńskim (5 486 zł/m²), Poznaniu (5 400 zł/m²) i Wrocławiu (5 274 zł/m²).

Mapa 6. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2017 r.

Map 6. Median of prices per 1 m² of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2017



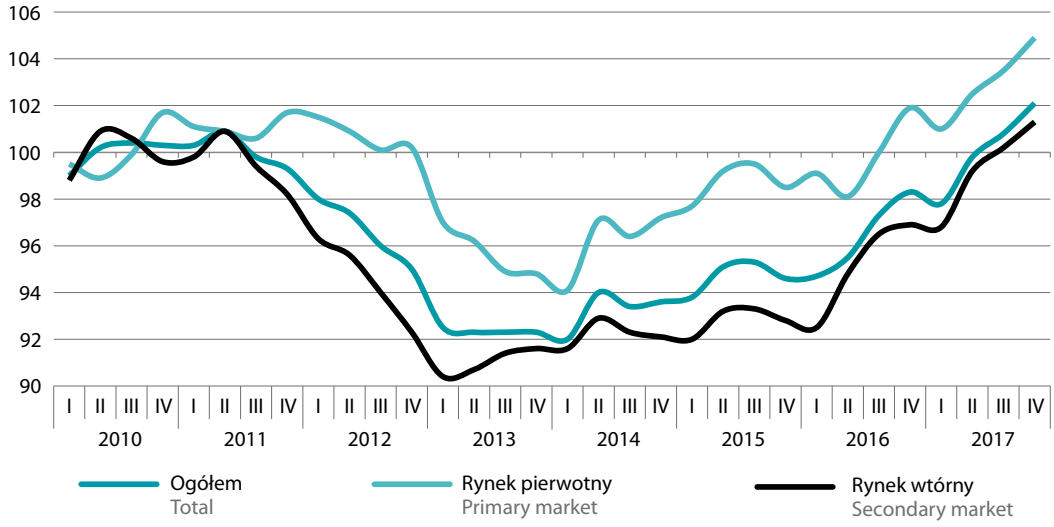
2.3.2. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych
2.3.2. Price indices of residential premises

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 2017 roku ceny lokali mieszkalnych były o 3,8% wyższe niż przed rokiem (w 2016 roku – o 1,8%). Wzrost cen wystąpił zarówno na rynku pierwotnym, jaki i na rynku wtórnym (odpowiednio o 3,2% i 4,5%). 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 2017 roku średnie ceny na tym rynku były o 12% wyższe w stosunku do I kwartału 2013 roku i jednocześnie wyższe od średniej ceny dla 2010 roku – o 1,3%.

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 2017 roku ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego były o 11,4% wyższe w stosunku do I kwartału 2014 roku i o 4,9% wyższe w stosunku do średniej 2010 roku.

Wykres 65. Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych dla Polski ogółem, 2010=100
Chart 65. Quarterly price indices of residential premises for Poland, 2010=100



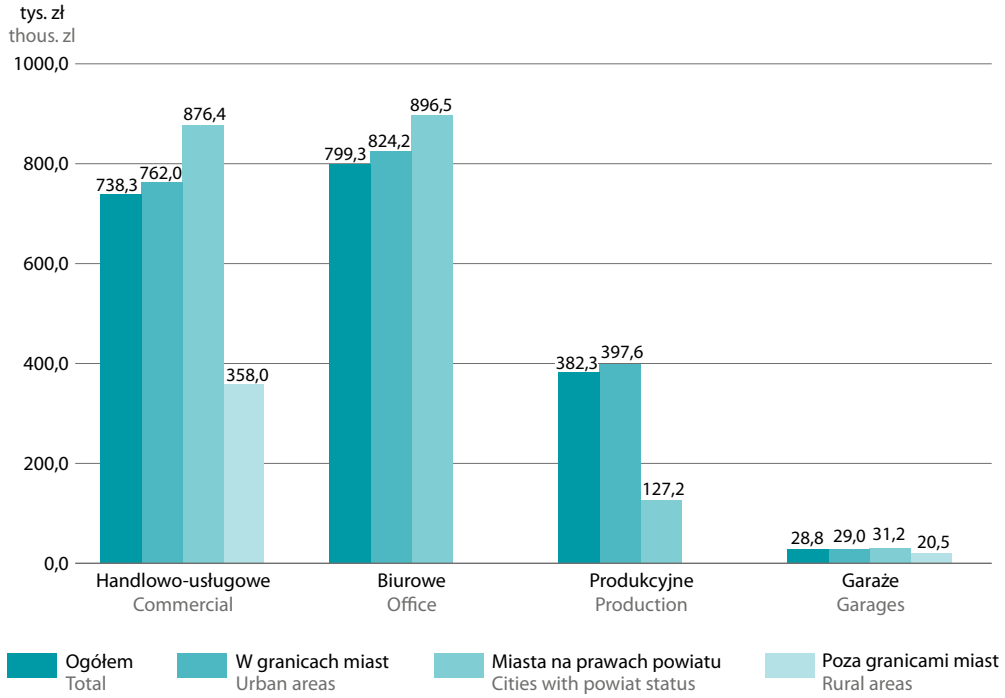
2.3.3. Ceny lokali niemieszkalnych
2.3.3. Prices of non-residential premises

Średnia cena pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 738,3 tys. zł, lokalu biurowego – 799,3 tys. zł, lokalu produkcyjnego – 382,3 tys. zł, a garażu – 28,8 tys. zł. Lokale niemieszkalne z wyjątkiem lokali pełniących funkcje produkcyjne osiągnęły największe średnie ceny w miastach na prawach powiatu.

Tablica 23. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Table 23. Average price of non-residential premises by type and location in 2017

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 thous. zl*			
Lokale handlowo–usługowe *Commercial premises*	738,3	762,0	876,4	358,0
Lokale biurowe *Office premises*	799,3	824,2	896,5	#
Lokale produkcyjne *Production premises*	382,3	397,6	127,2	#
Garaże *Garages*	28,8	29,0	31,2	20,5

Wykres 66. Średnia cena lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 66. Average price of non-residential premises by type and location in 2017

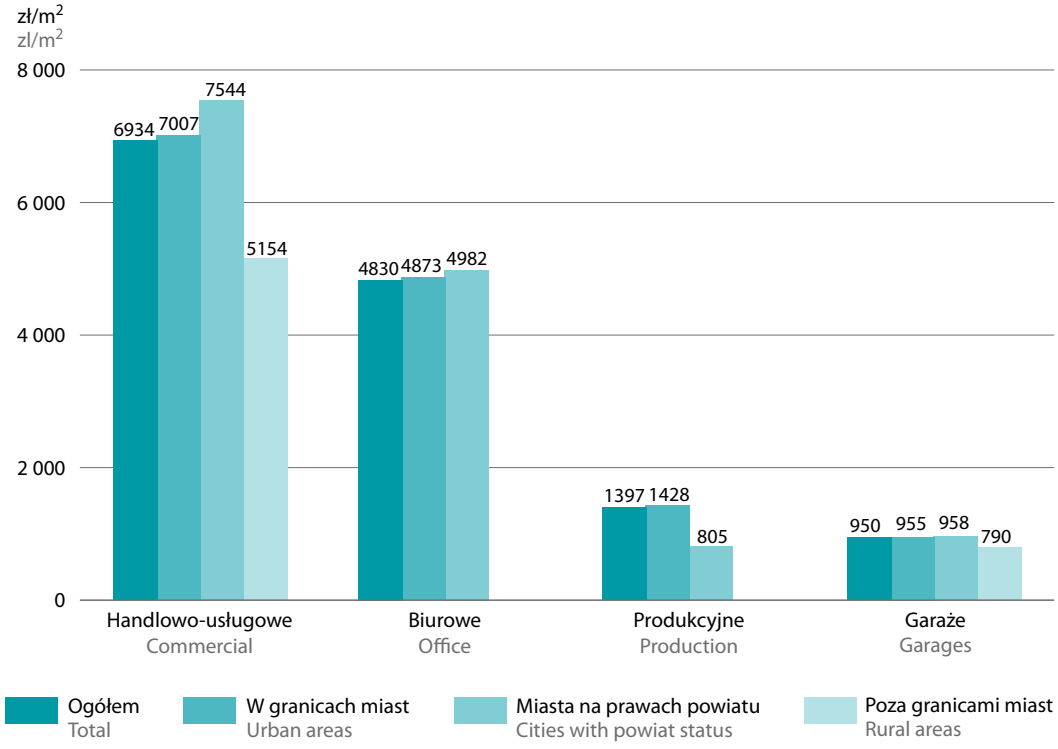


W 2017 roku średnio najwięcej kosztował 1 m² lokali handlowo-usługowych – 6 934 zł. Średnia cena 1 m² lokali biurowych wyniosła 4 830 zł/m², lokali produkcyjnych – 1 397 zł/m² a garaży – 950 zł/m².

Tablica 24. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Table 24. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2017

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 zl/m²*			
Lokale handlowo-usługowe *Commercial premises*	6934	7007	7544	5154
Lokale biurowe *Office premises*	4830	4873	4982	#
Lokale produkcyjne *Production premises*	1397	1428	805	#
Garaże *Garages*	950	955	958	790

Wykres 67. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 67. Average price per 1 m² of non-residential premises by type and location in 2017



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 2017 roku zarejestrowano ok. 71,3 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, co stanowiło 16,9% wszystkich transakcji nieruchomościami. Wartość obrotów nieruchomościami zabudowanymi osiągnęła poziom ok. 30,0 mld zł, co odpowiadało 29,4% obrotów nieruchomościami ogółem.

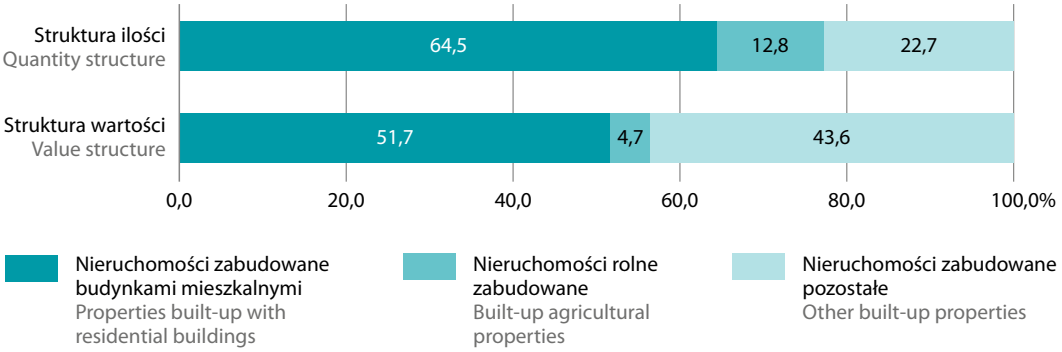
W 2017 roku dominującą rolę w obrocie nieruchomościami zabudowanymi odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym (64,5%), jak i wartościowym (51,7%). Drugą pod względem znaczenia kategorią nieruchomości zabudowanych były nieruchomości zabudowane pozostałe, które stanowiły 22,7% liczby sprzedanych nieruchomości oraz 43,6% wartości sprzedanych nieruchomości. Najmniejszą część obrotu nieruchomościami zabudowanymi stanowiły transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi, które w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 12,8% i 4,7%.

Tablica 25. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Table 25. Sales of built-up land properties by type and location in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości *Number of properties*		Wartość *Value*	
	w liczbach bezwzględnych *in absolute numbers*	w % *in %*	w tys. zł *in thous. zl*	w % *in %*
ogółem[1] *total*				
Nieruchomości zabudowane ogółem *Built-up properties in total*	76495	100,0	30009618	100,0
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi *Properties built up with residential buildings*	49317	64,5	15508596	51,7
Nieruchomości rolne zabudowane *Built-up agricultural properties*	9817	12,8	1404634	4,7
Nieruchomości zabudowane pozostałe *Other built-up properties*	17361	22,7	13096388	43,6
w granicach miast *urban areas*				
Nieruchomości zabudowane ogółem *Built-up properties in total*	40730	53,2	21332289	71,1
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi *Properties built up with residential buildings*	28137	36,8	10205287	34,0
Nieruchomości rolne zabudowane *Built-up agricultural properties*	542	0,6	105410	0,4
Nieruchomości zabudowane pozostałe *Other built-up properties*	12051	15,8	11021591	36,7
poza granicami miast *rural areas*				
Nieruchomości zabudowane ogółem *Built-up properties in total*	35398	46,3	8573412	28,6
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi *Properties built up with residential buildings*	20940	27,4	5243398	17,5
Nieruchomości rolne zabudowane *Built-up agricultural properties*	9240	12,1	1294342	4,3
Nieruchomości zabudowane pozostałe *Other built-up properties*	5218	6,8	2035672	6,8

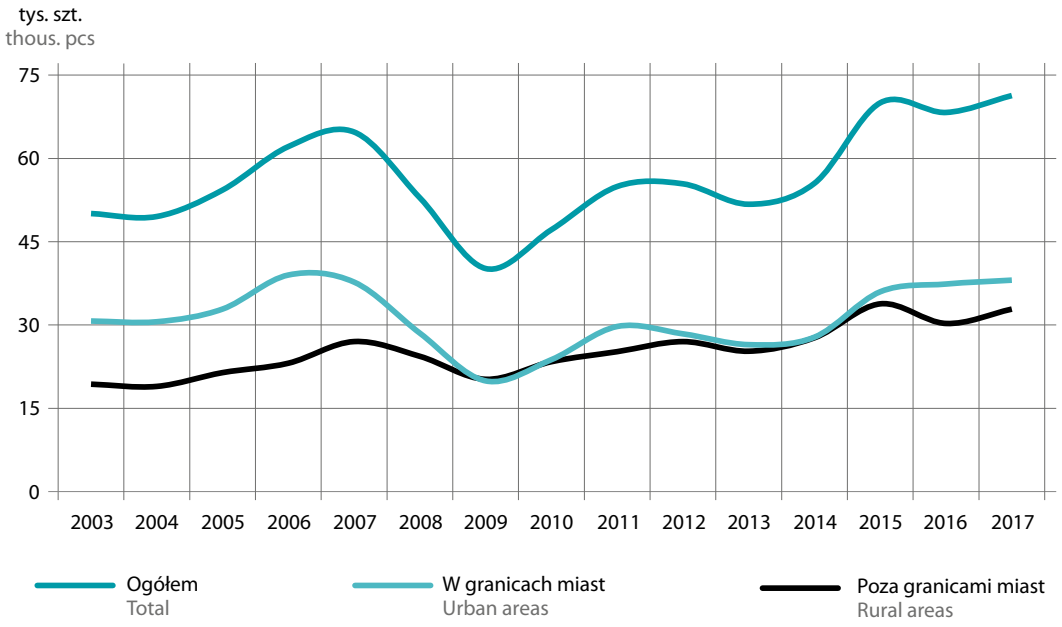
1 Różnica między pozycją ogółem a sumą pozycji w granicach miast i poza granicami miast wynika z faktu, że część transakcji zawartych w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości została zarejestrowana bez podania informacji o lokalizacji sprzedanej nieruchomości.

Wykres 68. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w 2017 r.
Chart 68. Sale structure of built-up land properties by type in 2017



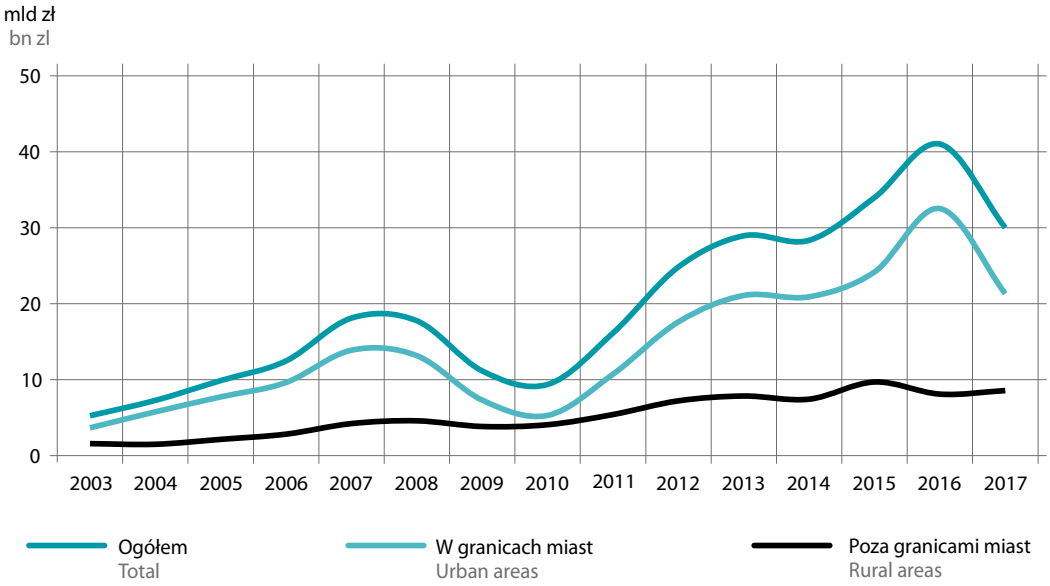
W latach 2004–2007 obserwowano stały wzrost, zarówno liczby, jak i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych. Następnie w dwóch kolejnych latach odnotowano znaczny spadek w obrocie tą kategorią nieruchomości. Od 2010 roku liczbę transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych charakteryzuje tendencja wzrostowa przy spadkach odnotowanych w latach 2013 i 2016. Wartość transakcji rośnie od 2011 roku (przy nieznacznym spadku w 2014 roku) osiągając najwyższy poziom w 2016 roku, kiedy to odnotowano wzrost o ok. 20,7% w stosunku do roku 2015. W 2017 roku odnotowano wzrost liczby transakcji o 4,5% przy jednoczesnym spadku ich wartości o 26,9% w stosunku do 2016 roku.

Wykres 69. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2003–2017
Chart 69. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2003–2017



Wykres 70. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2003–2017

Chart 70. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties in 2003–2017



W obrocie nieruchomościami zabudowanymi najczęściej występującym rodzajem prawa do gruntu było prawo własności, które stanowiło 92,1% całkowitej liczby sprzedanych nieruchomości zabudowanych i 86,2% ich wartości.

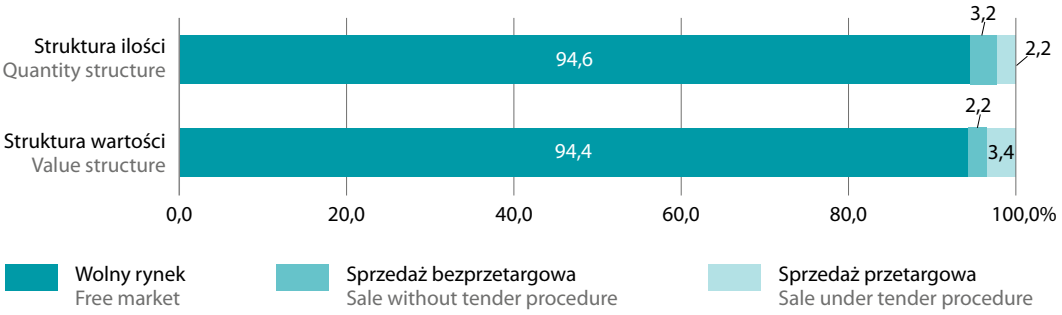
W 2017 roku dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 94,6% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 94,4% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż przetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio 2,2% i 3,4% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

Tablica 26. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i formy obrotu w 2017 r.

Table 26. Sales of built-up land properties by type and turnover form in 2017

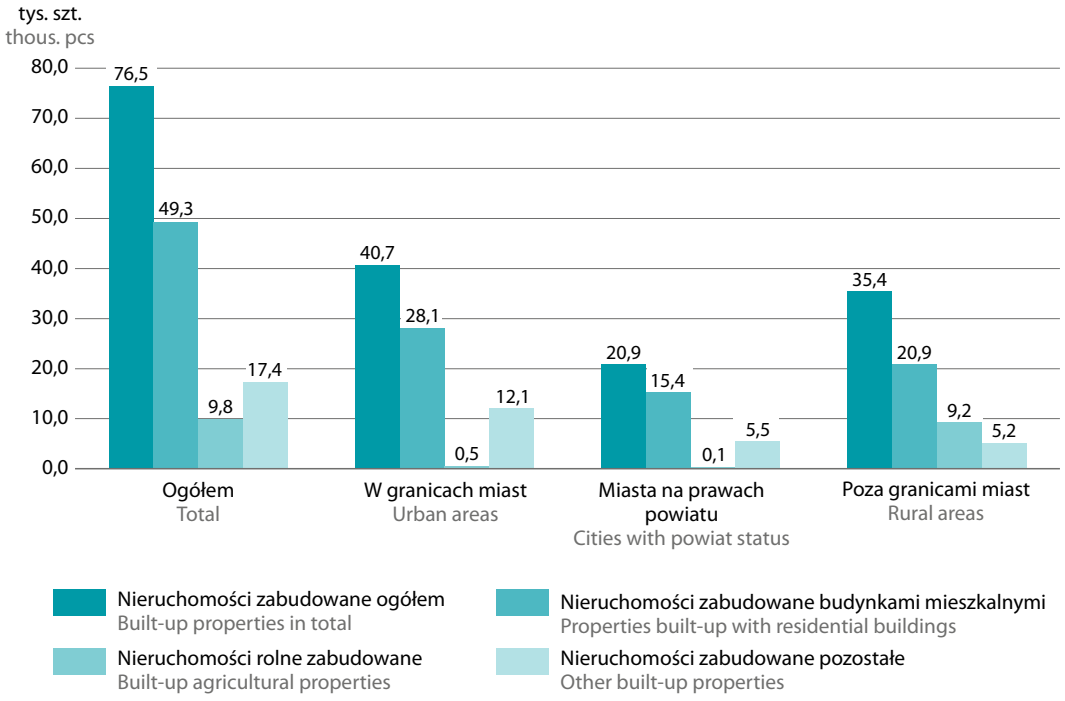
Wyszczególnienie *Specification*	Ogółem *Total*	Forma obrotu *Turnover form*		
		wolny rynek *free market*	sprzedaż bezprzetargowa *sale without tender procedure*	sprzedaż przetargowa *sale under tender procedure*
	liczba nieruchomości *number of properties*			
Nieruchomości zabudowane ogółem *Built-up properties in total*	76495	72379	2424	1692
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi *Properties built up with residential buildings*	49317	47450	1170	697
Nieruchomości rolne zabudowane *Built-up agricultural properties*	9817	9567	135	115
Nieruchomości zabudowane pozostałe *Other built-up properties*	17361	15362	1119	880
	wartość w tys. zł *value in thous. zl*			
Nieruchomości zabudowane ogółem *Built-up properties in total*	30009618	28325902	660349	1023368
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi *Properties built up with residential buildings*	15508596	15011171	242398	255026
Nieruchomości rolne zabudowane *Built-up agricultural properties*	1404634	1372566	22010	10058
Nieruchomości zabudowane pozostałe *Other built-up properties*	13096388	11942164	395940	758284

Wykres 71. Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg formy obrotu w 2017 r.
Chart 71. Sale structure of built-up land properties by turnover form in 2017



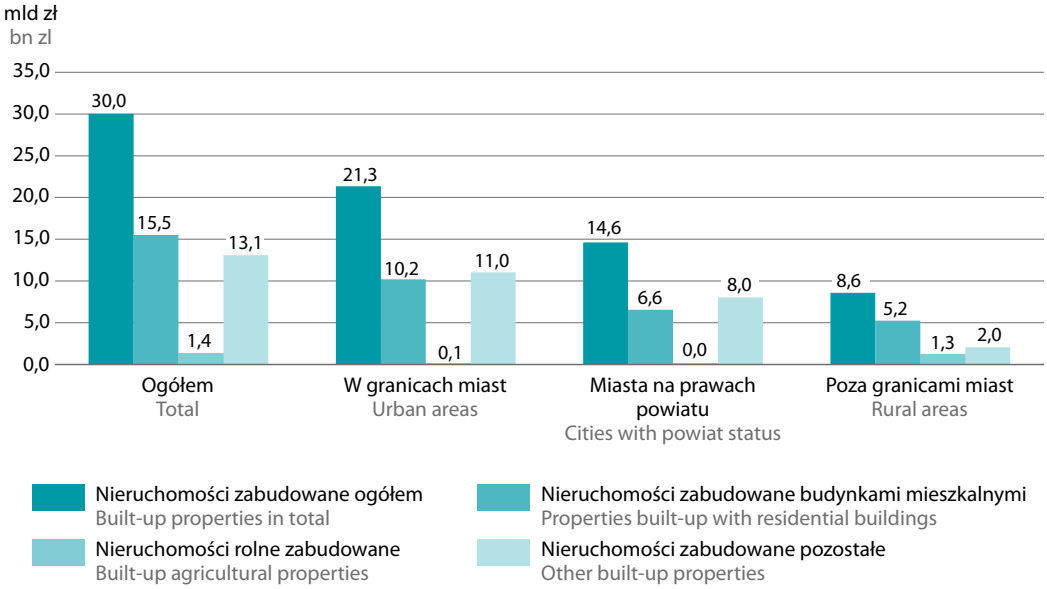
W 2017 roku przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych położonych w granicach miast. Transakcje te stanowiły 53,4% liczby i 71,1% całkowitej wartości transakcji nieruchomościami zabudowanymi. Zarówno w miastach, jak i poza granicami miast najczęściej dokonywano sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Wykres 72. Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 72. Number of sold built-up land properties by type and location in 2017



Wykres 73. Wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Chart 73. Value of sold built-up land properties by type and location in 2017



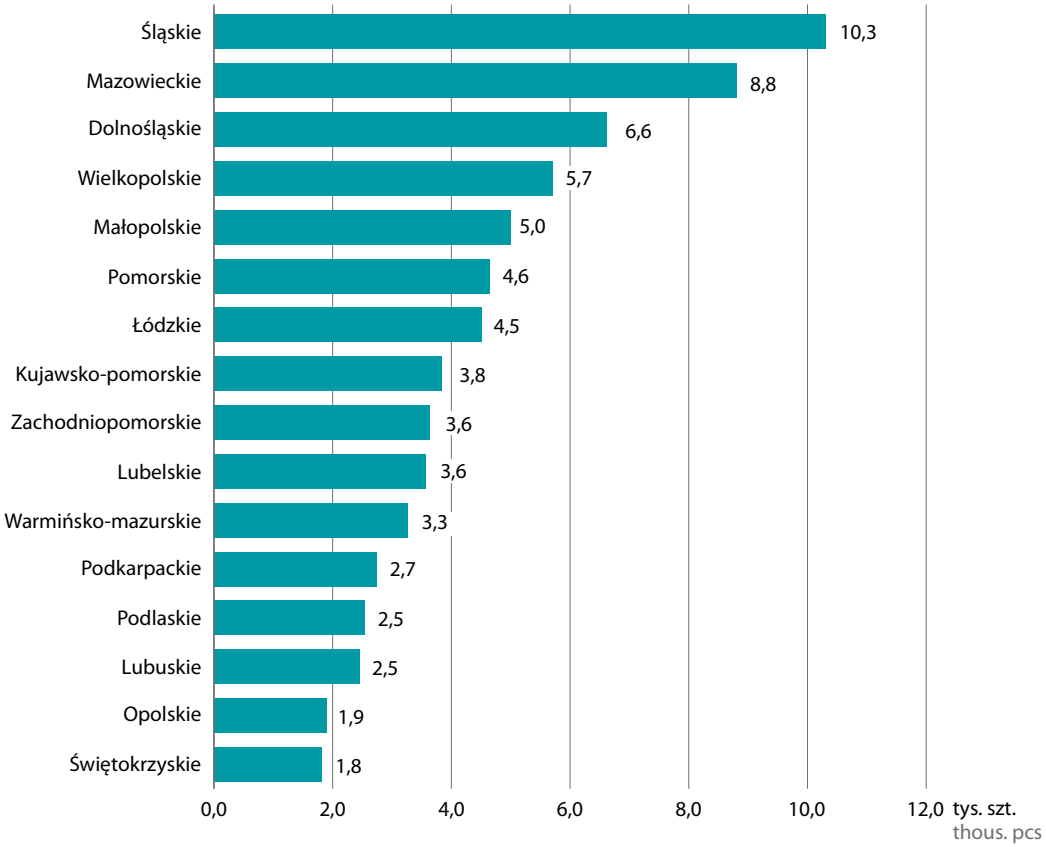
Największe obroty nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie śląskim – 14,5% liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce i mazowieckiem – 12,4%. Stosunkowo dużo transakcji tą kategorią nieruchomości zarejestrowano również w województwie dolnośląskim i wielkopolskim. W ujęciu wartościowym największa część obrotów nieruchomościami zabudowanymi miała miejsce w województwie mazowieckim – 17,4% wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Wysoką wartość transakcji odnotowano również w województwie śląskim – 16,7%. Najmniej transakcji nieruchomościami zabudowanymi zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym odnotowano w województwach świętokrzyskim, opolskim i lubuskim.

Tablica 27. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r.
Table 27. Sales of built-up land properties by voivodships in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Liczba transakcji *Number of transactions*		Wartość *Value*	
	w liczbach bezwzględnych *in absolute numbers*	w % *in %*	w tys. zł *in thous. zl*	w % *in %*
Polska *Poland*	71314	100,0	30009618	100,0
Dolnośląskie	6608	9,3	2568619	8,6
Kujawsko-pomorskie	3830	5,4	1376196	4,6
Lubelskie	3558	5,0	845598	2,8
Lubuskie	2458	3,4	656886	2,2
Łódzkie	4505	6,3	1644428	5,5
Małopolskie	4997	7,0	2999610	10,0
Mazowieckie	8812	12,4	5234110	17,4
Opolskie	1897	2,7	541266	1,8
Podkarpackie	2732	3,8	740992	2,5
Podlaskie	2540	3,6	771766	2,6
Pomorskie	4646	6,5	2334590	7,8
Śląskie	10307	14,5	5016004	16,7
Świętokrzyskie	1814	2,4	421938	1,4
Warmińsko-mazurskie	3268	4,6	913794	3,0
Wielkopolskie	5702	8,0	2531327	8,4
Zachodniopomorskie	3640	5,1	1412492	4,7

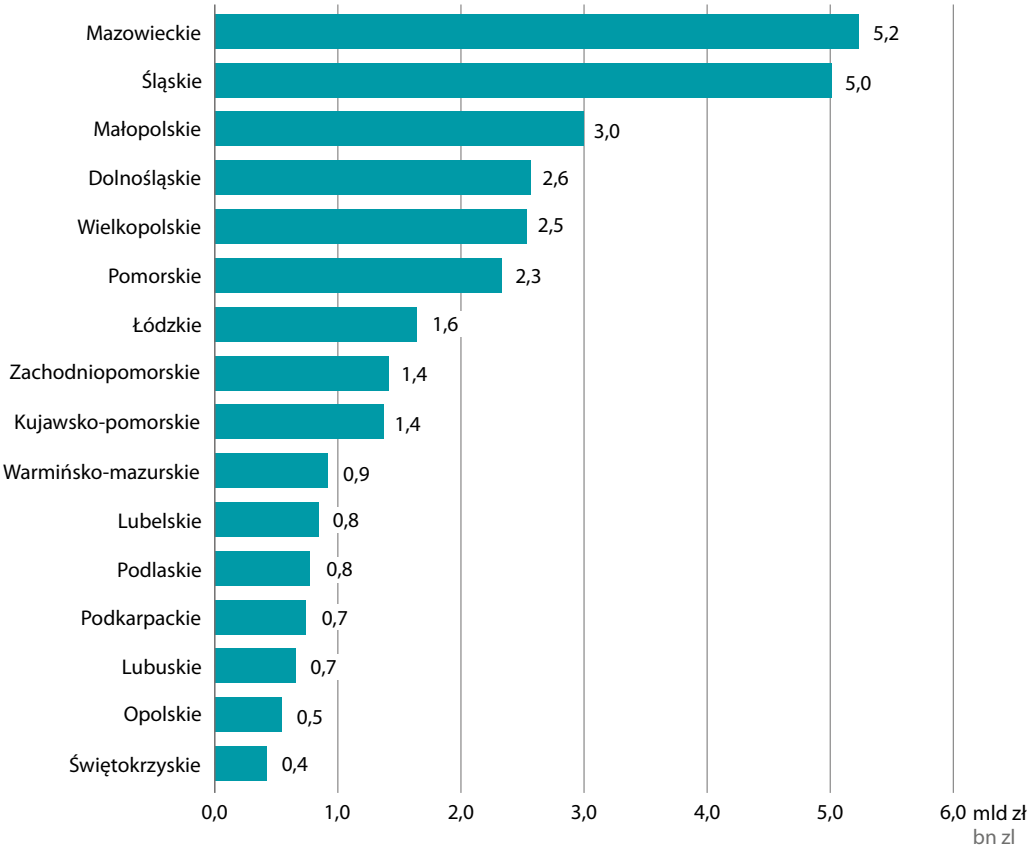
Wykres 74. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r.

Chart 74. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2017



Wykres 75. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r.

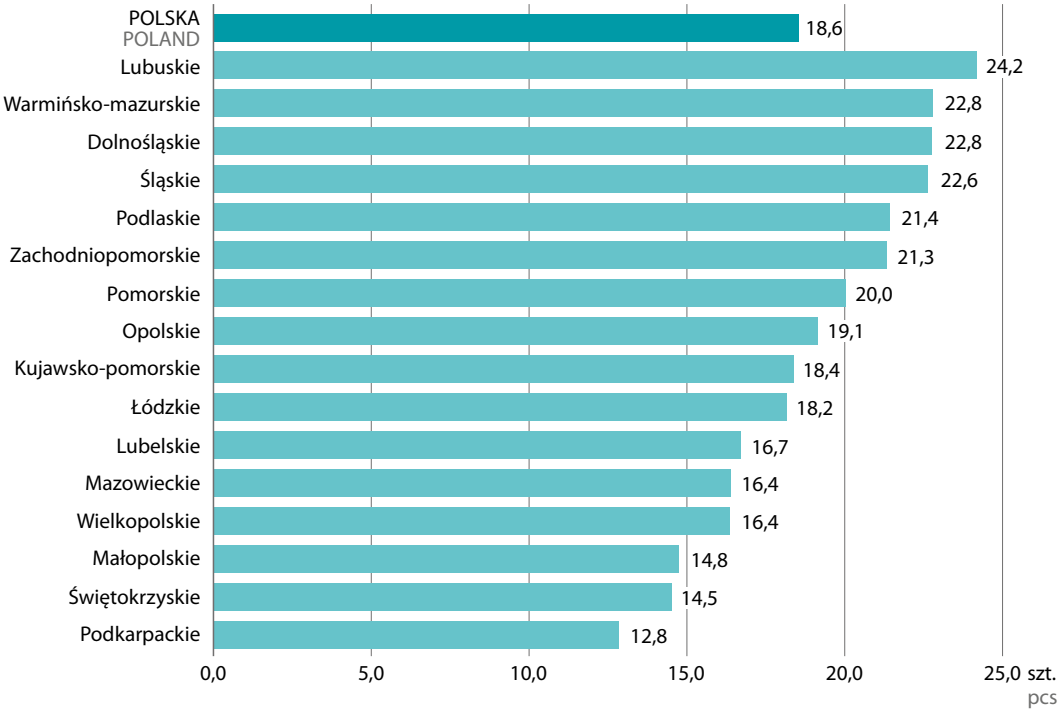
Chart 75. Value of purchase/sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2017



W 2017 roku liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w przekroju wojewódzkim wahała się od ok. 13 transakcji w województwie podkarpackim do ok. 24 transakcji w województwie lubuskim. Wysokimi wskaźnikami charakteryzowały się również województwa: warmińsko-mazurskie, dolnośląskie i śląskie.

Wykres 76. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wg województw w 2017 r.

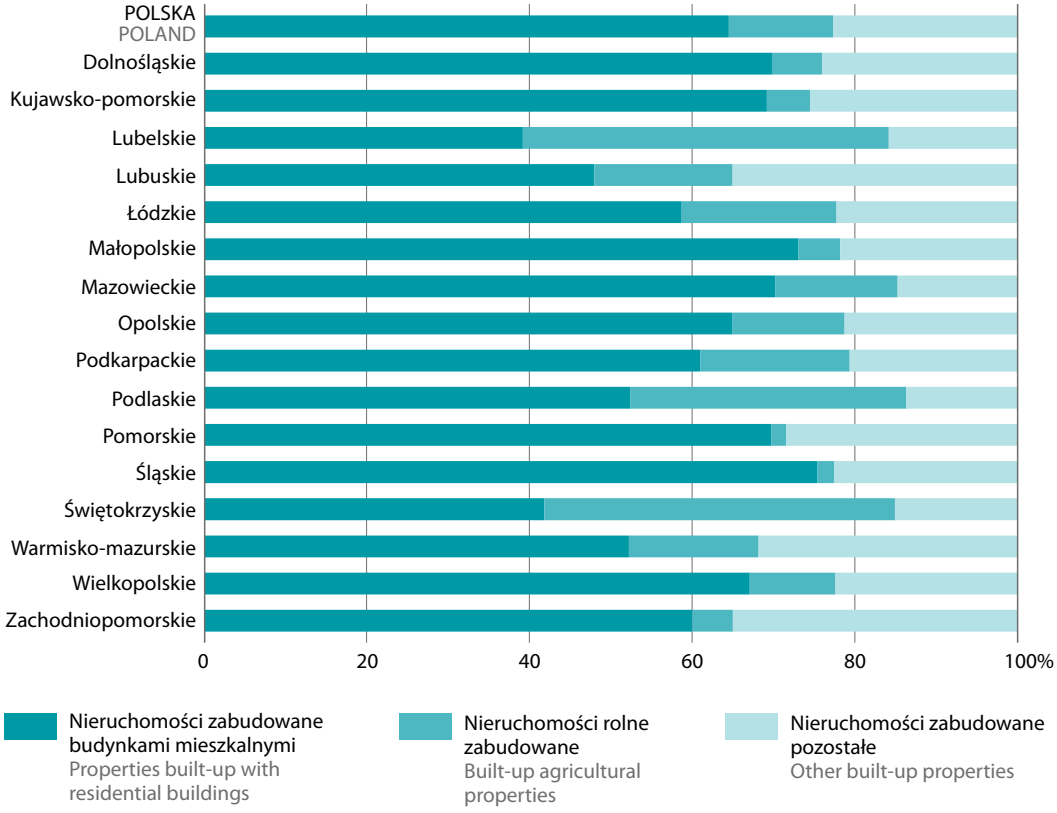
Chart 76. Number of purchase/sale transactions of built-up land properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2017



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 i świętokrzyskim, 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 mazowieckim gdzie sprzedaż tego rodzaju nieruchomości stanowiła ok. 60% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych. W województwie śląskim i zachodniopomorskim największe znaczenie pod względem wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych odgrywała sprzedaż nieruchomości zaliczanych do kategorii pozostałe.

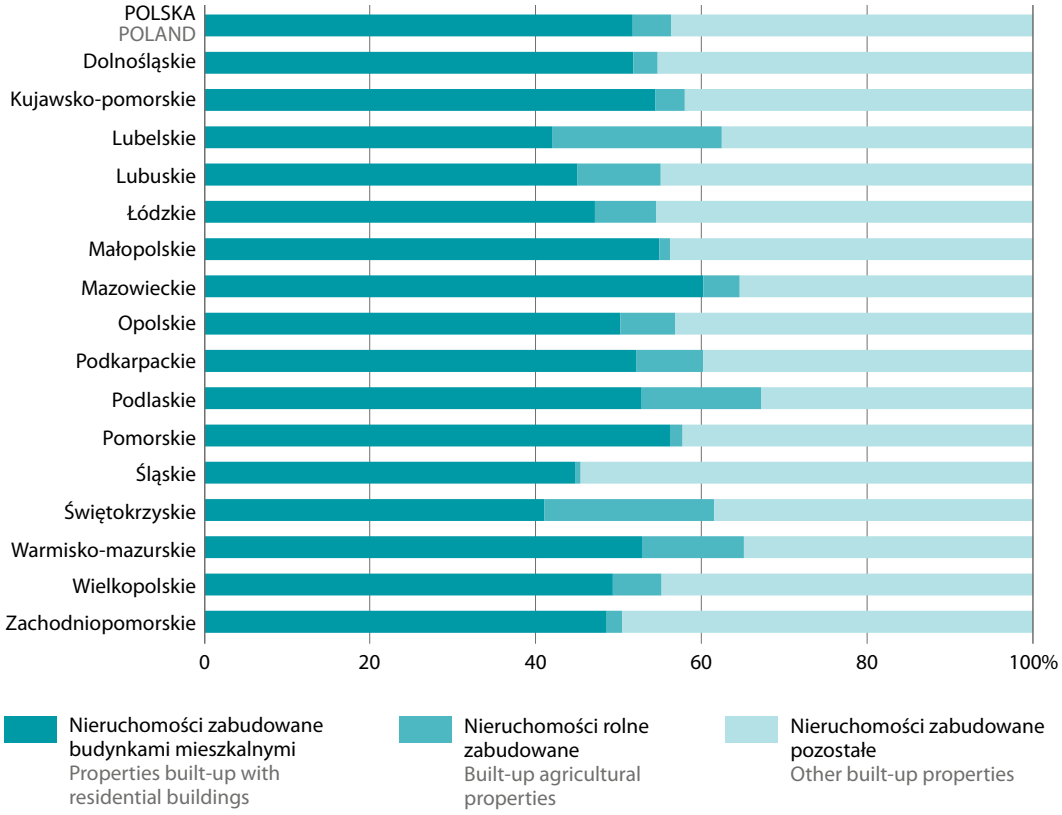
Wykres 77. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r.

Chart 77. Quantity structure of sold built-up land properties by voivodships in 2017



Wykres 78. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2017 r.

Chart 78. Value structure of sold built-up land properties by voivodships in 2017



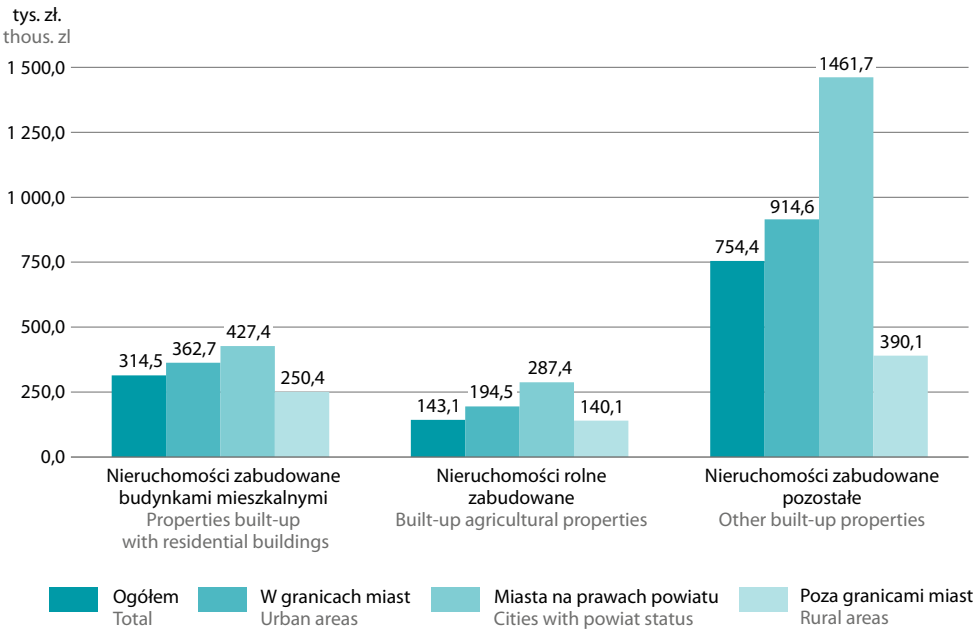
3.2. Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych
3.2. Prices of built-up land properties

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych w 2017 roku wyniosła 314,5 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 143,1 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 754,4 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 2017 r.
Table 28. Average price of built-up land properties by type and location in 2017

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 thous. zl*			
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi *Properties built up with residential buildings*	314,5	362,7	427,4	250,4
Nieruchomości rolne zabudowane *Built-up agricultural land*	143,1	194,5	287,4	140,1
Nieruchomości zabudowane pozostałe *Other built-up properties*	754,4	914,6	1461,7	390,1

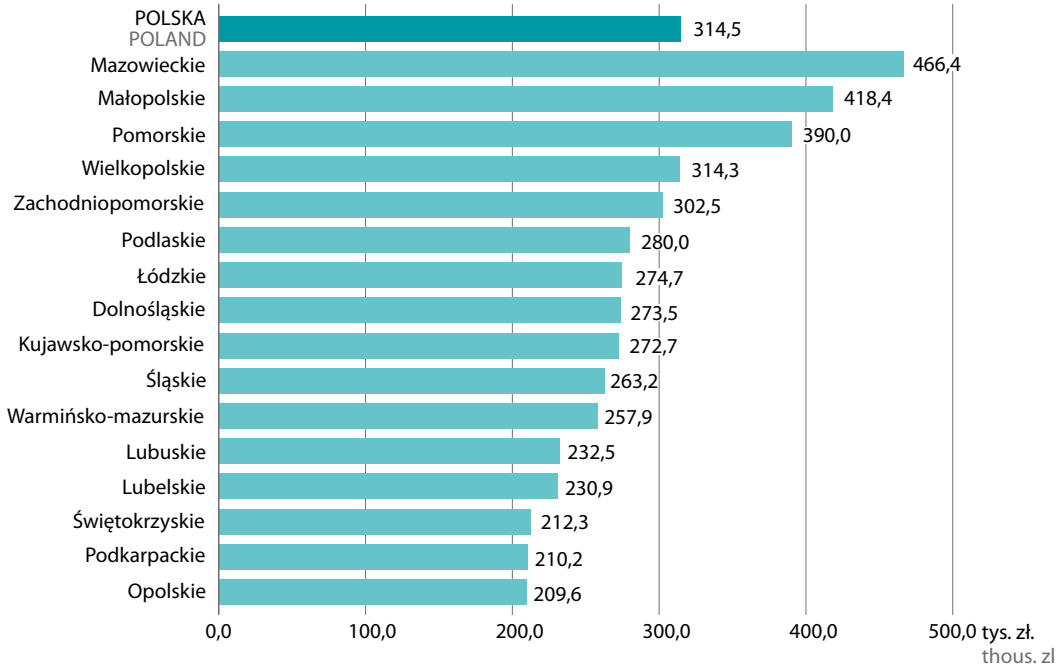
Wykres 79. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 79. Average price of built-up land properties by type and location in 2017



Średnia cena sprzedanych w 2017 roku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahała się od 209,6 tys. zł w województwie opolskim do 466,4 tys. zł w województwie mazowieckim. Średnia cena dla województwa mazowieckiego była prawie 1,5 razy wyższa od średniej dla Polski.

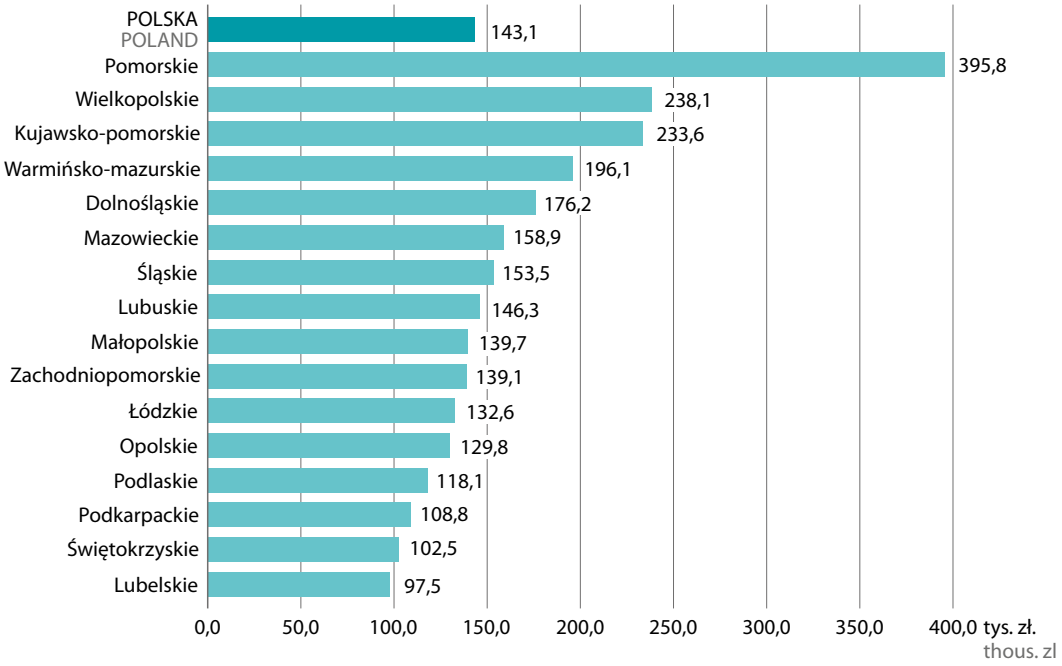
Wykres 80. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wg województw w 2017 r.

Chart 80. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2017



Średnia cena sprzedanych w 2017 roku nieruchomości rolnych zabudowanych wahała się od 97,5 tys. zł województwie lubelskim do 395,8 tys. zł w województwie pomorskim.

Wykres 81. Średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych wg województw w 2017 r.
Chart 81. Average price of built-up agricultural properties by voivodships in 2017



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.

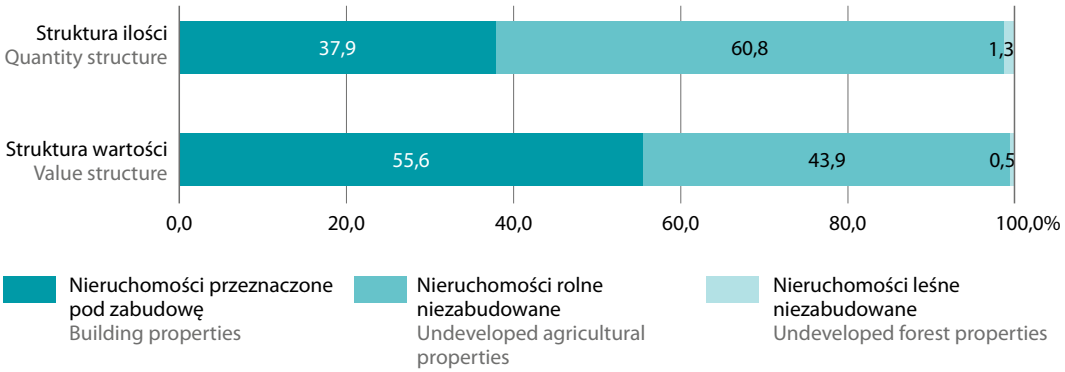
W 2017 roku liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyniosła ponad 147 tys., co stanowiło 34,8% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano ok. 168 tys. nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi osiągnęła poziom 22,1 mld zł, co odpowiadało 21,6% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia ewidencyjna nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła ok. 1,1 mld m^2.

Wśród sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym stanowiły nieruchomości rolne niezabudowane – 60,8%, które jednocześnie stanowiły 43,9% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę stanowiły 37,9% liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych i 55,6% ich wartości. Pozostałe transakcje w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych dotyczyły obrotu nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi. Pod względem ilościowym stanowiły one 1,3%, a pod względem wartościowym – 0,5% sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Tablica 29. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2017 r.
Table 29. Sales of undeveloped land properties by type in 2017

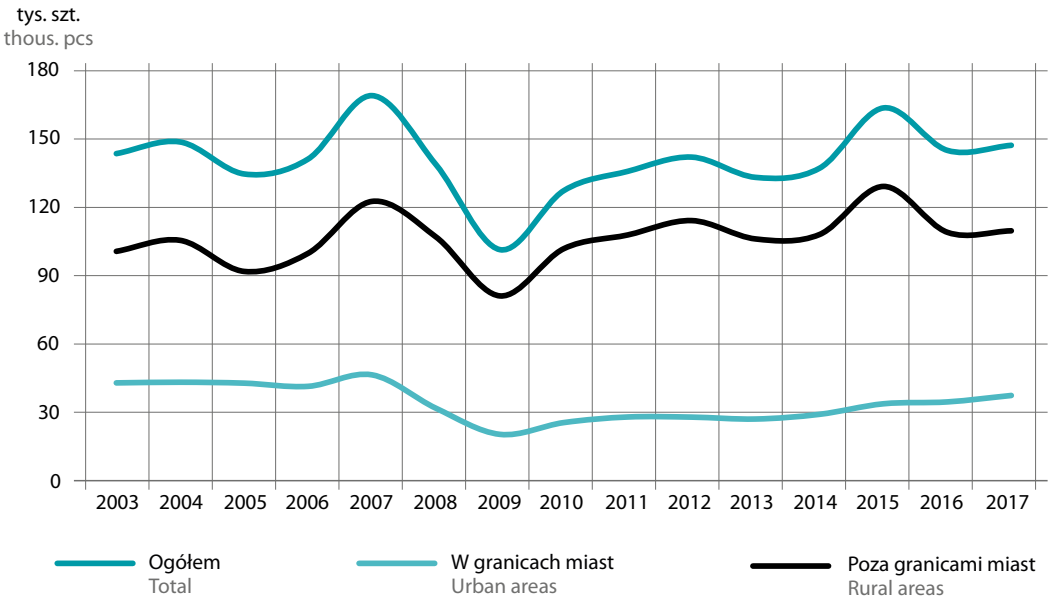
Wyszczególnienie *Specification*	Liczba nieruchomości *Number of properties*		Wartość *Value*		Powierzchnia ewidencyjna *Cadastral area*	
	w liczbach bezwzględnych *in absolute numbers*	w % *in %*	w tys. zł *in thous. zl*	w % *in %*	w m^2 *in m^2*	w % *in %*
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem *Undeveloped land properties in total*	167762	100,0	22100064	100,0	1102120823	100,0
Nieruchomości rolne niezabudowane *Undeveloped agricultural properties*	101945	60,8	9705633	43,9	894516768	81,2
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę *Building properties*	63659	37,9	12287576	55,6	186376310	16,9
Nieruchomości leśne niezabudowane *Undeveloped forest properties*	2158	1,3	106855	0,5	21227745	1,9

Wykres 82. **Struktura sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w 2017 r.**
Chart 82. *Sale structure of undeveloped land properties by type in 2017*



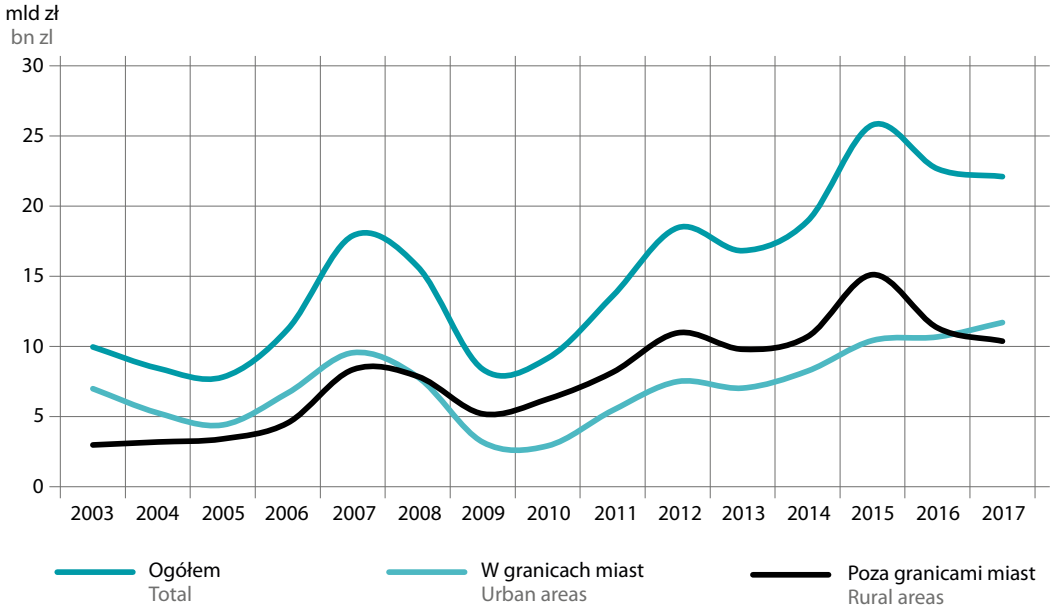
W 2017 roku zaobserwowano wzrost obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod względem liczby transakcji o 1,5% przy jednoczesnym spadku wartości transakcji o 2,5%. W granicach miast miał miejsce wzrost wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o 9,6% w stosunku do roku poprzedniego.

Wykres 83. **Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2003–2017**
Chart 83. *Number of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2003–2017*



Wykres 84. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2003–2017

Chart 84. Value of purchase/sale transactions of undeveloped land properties in 2003–2017



4.1.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych

4.1.1. Sales of undeveloped agricultural properties

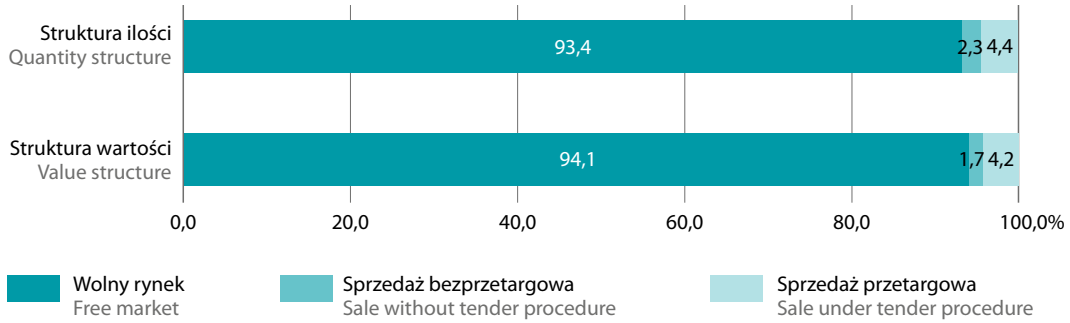
NIERUCHOMOŚCI ROLNE NIEZABUDOWANE obejmują grunty orne, ogrody przydomowe, uprawy trwałe w tym sady, łąki i pastwiska oraz pozostałe użytki.

Nieruchomości rolne niezabudowane stanowiły najbardziej znaczącą kategorię nieruchomości w zakresie ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W 2017 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 94,1% 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 1,7%).

Tablica 30. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2017 r.
Table 30. Sales of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2017

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*	101945	95196	2298	4451
Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	9705633	9130291	166969	408373
Powierzchnia ewidencyjna w m² *Cadastral area in m²*	894516768	857730497	14170574	22615697

Wykres 85. Struktura sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2017 r.
Chart 85. Sale structure of undeveloped agricultural properties by turnover form in 2017



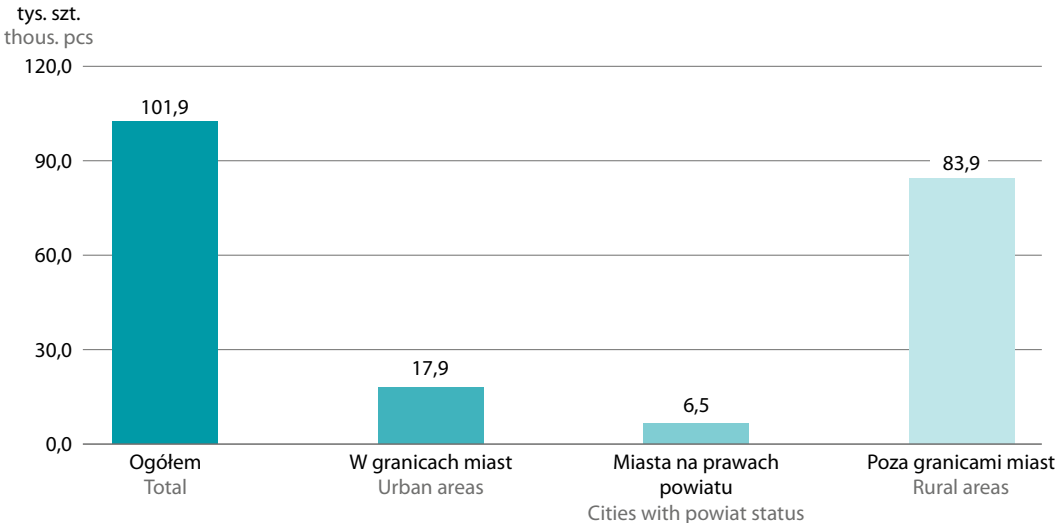
W obrocie nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi najczęściej występującym rodzajem prawa do działki było prawo własności, które stanowiło 99,8% liczby i 99,6% wartości sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych.

Zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym, większość obrotów nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi miała miejsce poza granicami miast (odpowiednio 82,3% i 63,6%).

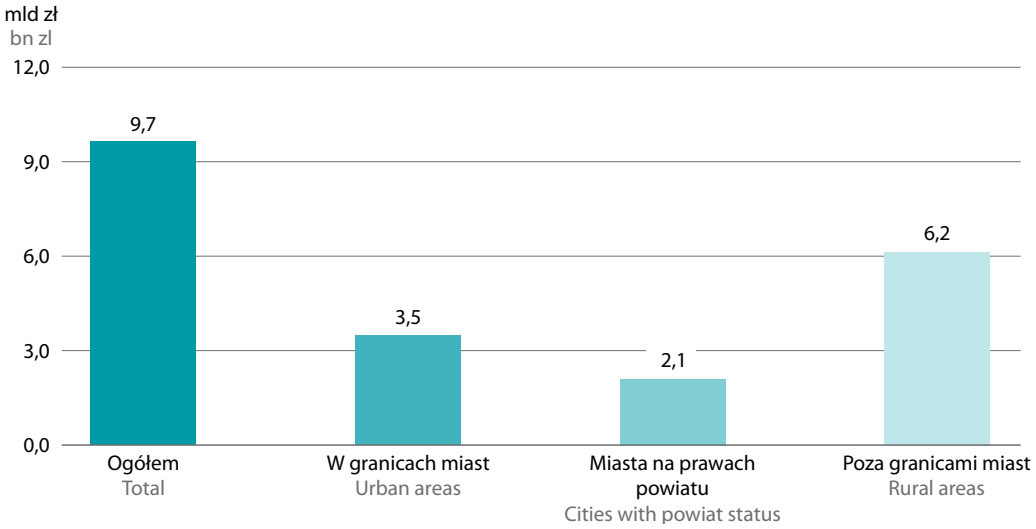
Tablica 31. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Table 31. Sales of undeveloped agricultural properties by location in 2017

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*	101945	17927	6466	83853
Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	9705633	3509185	2111450	6176710
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 *Cadastral area in m^2*	894516768	48536413	15302219	842582799

Wykres 86. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Chart 86. Number of sold undeveloped agricultural properties by location in 2017



Wykres 87. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Chart 87. Value of sold undeveloped agricultural properties by location in 2017

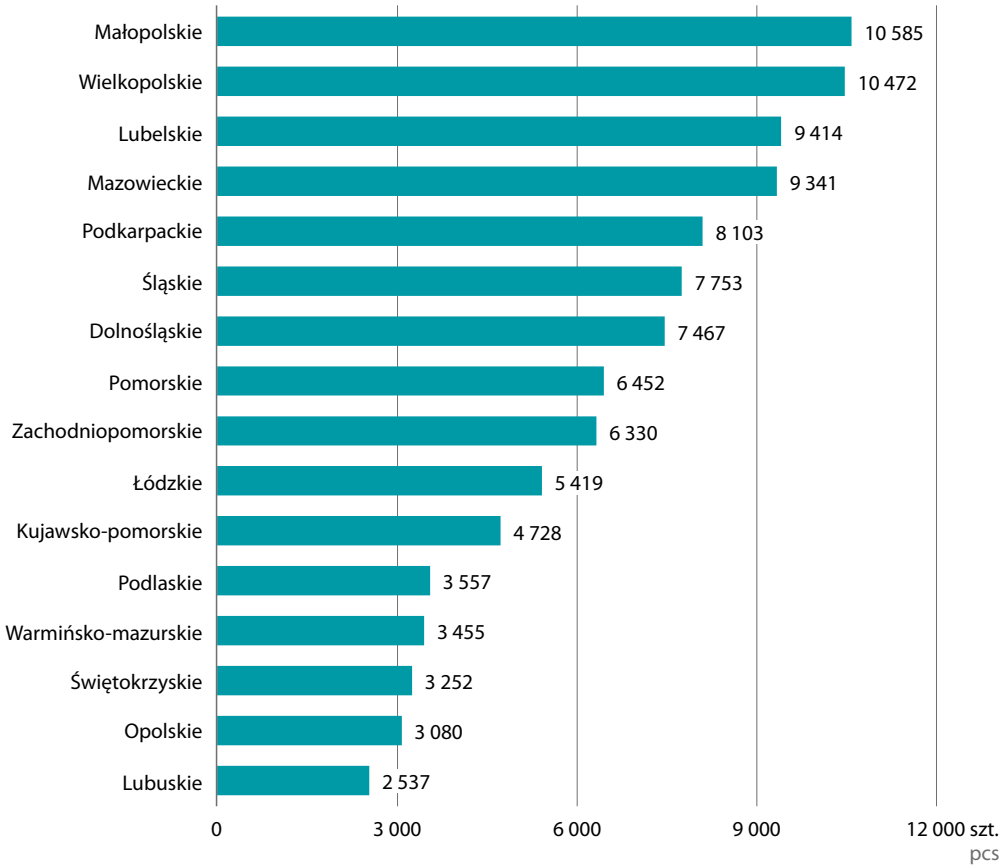


Największą liczbę sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwach małopolskim, wielkopolskim, lubelskim i mazowieckim, najmniejszą natomiast – w województwach lubuskim, opolskim i świętokrzyskim. W ujęciu wartościowym największe obroty odnotowano w województwie wielkopolskim, małopolskim i mazowieckim (ponad 36% wartości obrotów w całej Polsce). Najniższe wartości sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych zaobserwowano w województwach świętokrzyskim i lubuskim.

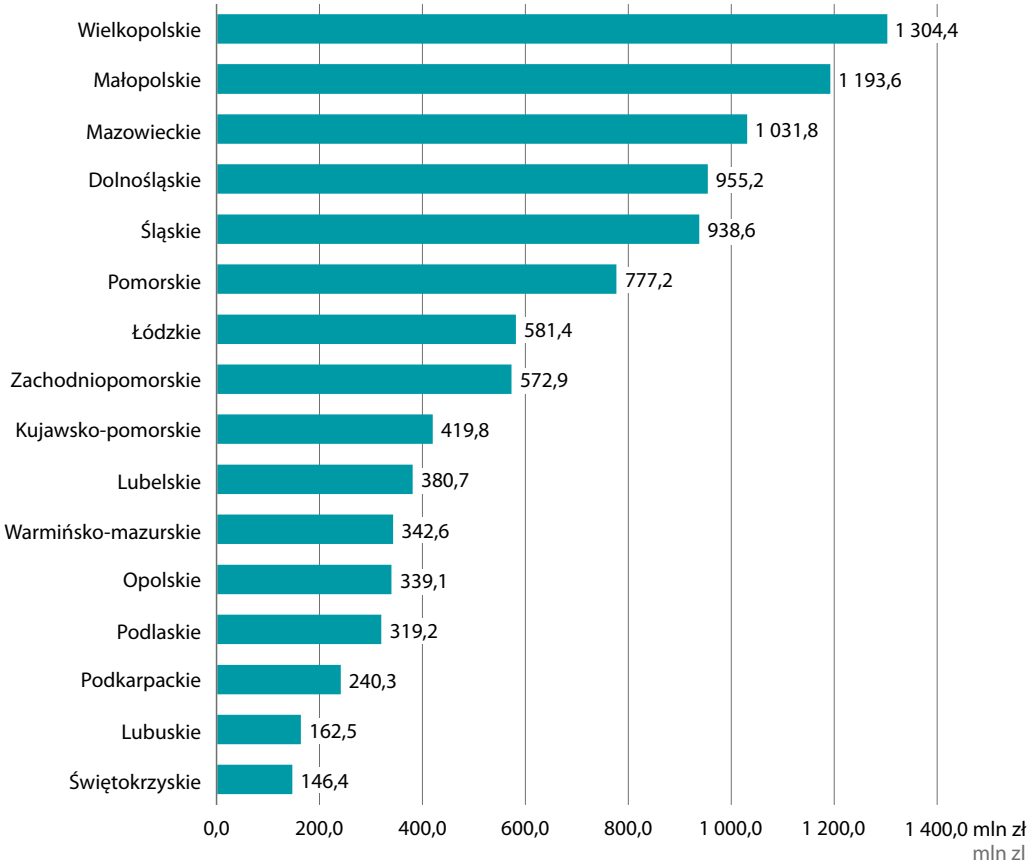
Tablica 32. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.
Table 32. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017

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 thous. zl*	w % *in %*	w m^2 *in m^2*	w % *in %*
Polska *Poland*	101945	100,0	9705633	100,0	894516768	100,0
Dolnośląskie	7467	7,3	955161	9,8	60985283	6,8
Kujawsko-pomorskie	4728	4,6	419808	4,3	49639121	5,5
Lubelskie	9414	9,2	380686	3,9	101943994	11,4
Lubuskie	2537	2,5	162515	1,7	30104510	3,4
Łódzkie	5419	5,3	581385	6,0	59488631	6,7
Małopolskie	10585	10,5	1193625	12,3	28306766	3,1
Mazowieckie	9341	9,2	1031846	10,6	116136747	13,0
Opolskie	3080	3,0	339056	3,5	41058816	4,6
Podkarpackie	8103	7,9	240338	2,5	35419407	4,0
Podlaskie	3557	3,5	319177	3,3	57049286	6,4
Pomorskie	6452	6,3	777185	8,0	34665108	3,9
Śląskie	7753	7,6	938556	9,7	28300481	3,1
Świętokrzyskie	3252	3,2	146429	1,5	28944017	3,2
Warmińsko-mazurskie	3455	3,4	342602	3,5	76738400	8,6
Wielkopolskie	10472	10,3	1304379	13,5	99286911	11,1
Zachodniopomorskie	6330	6,2	572884	5,9	46449290	5,2

Wykres 88. Liczba sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.
Chart 88. Number of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017



Wykres 89. Wartość sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.
Chart 89. Value of sold undeveloped agricultural properties by voidvoships in 2017



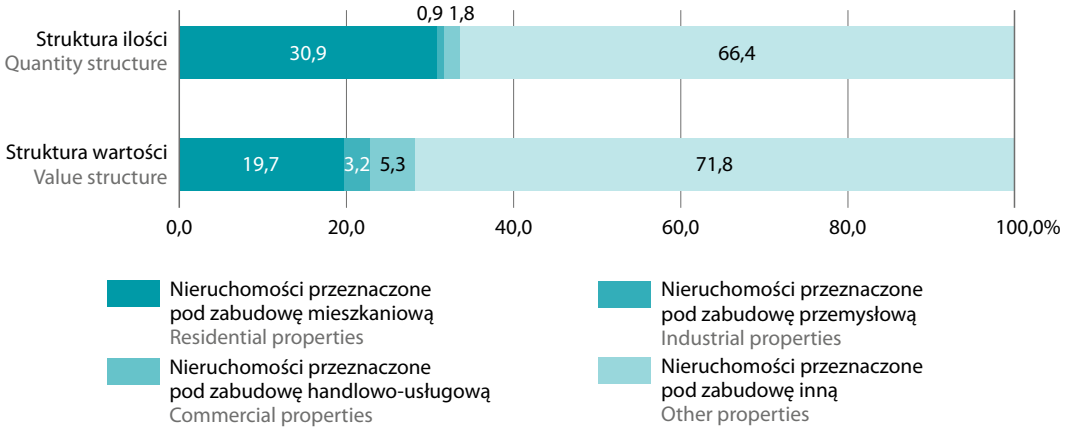
4.1.2. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
4.1.2. Sales of building properties

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 ponad 66% liczby sprzedanych nieruchomości i ok. 72% wartości obrotu. Znaczącą liczbę sprzedanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę odnotowano także w zakresie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ich liczba stanowiła prawie 31% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, a wartość – prawie 20%.

Wykres 90. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju w 2017 r.
Chart 90. Sale structure of building properties by type in 2017



Najwyższy udział w obrocie nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym stanowiła sprzedaż na wolnym rynku, która w 2017 roku wyniosła odpowiednio 90,6% i 89,3% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2017 r.
Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2017

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*	63659	57667	2004	3988
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową *Residential properties*	19697	18278	302	1117
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową *Industrial properties*	580	494	24	62
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową *Commercial properties*	1124	914	51	159
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną *Other properties*	42258	37981	1627	2650

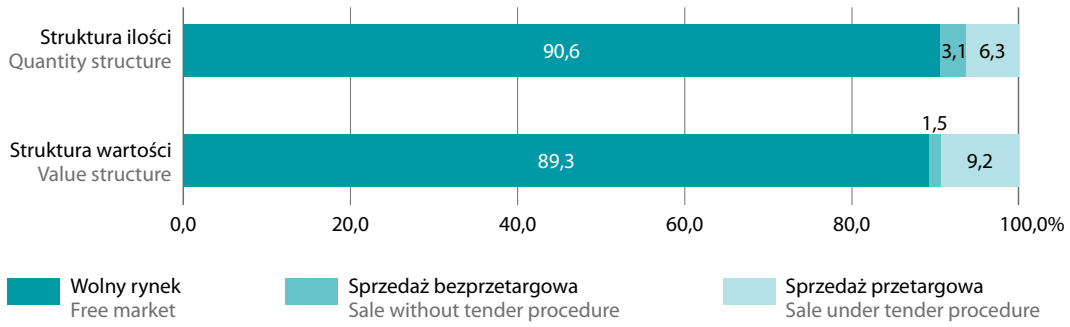
Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i formy obrotu w 2017 r. (dok.)

Table 33. Sales of building properties by type and turnover form in 2017 (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 thous. zl*			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę *Building properties*	12287576	10976906	179370	1131300
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową *Residential properties*	2421976	2271758	22500	127717
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową *Industrial properties*	399825	294078	3094	102653
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową *Commercial properties*	646299	546849	9691	89758
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną *Other properties*	8819477	7864221	144085	811171

Wykres 91. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg formy obrotu w 2017 r.

Chart 91. Sale structure of building properties by turnover form in 2017



W obrocie nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę najczęściej występującym rodzajem prawa do gruntu było prawo własności. W strukturze ilościowej stanowiło ono 97,7%, a w strukturze wartościowej 95,1% obrotu nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę.

Na obszarach wiejskich odnotowano ponad 61% sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. Pod względem wartości sprzedaży przeważały obroty dokonane w granicach miast, które stanowiły ponad 66% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

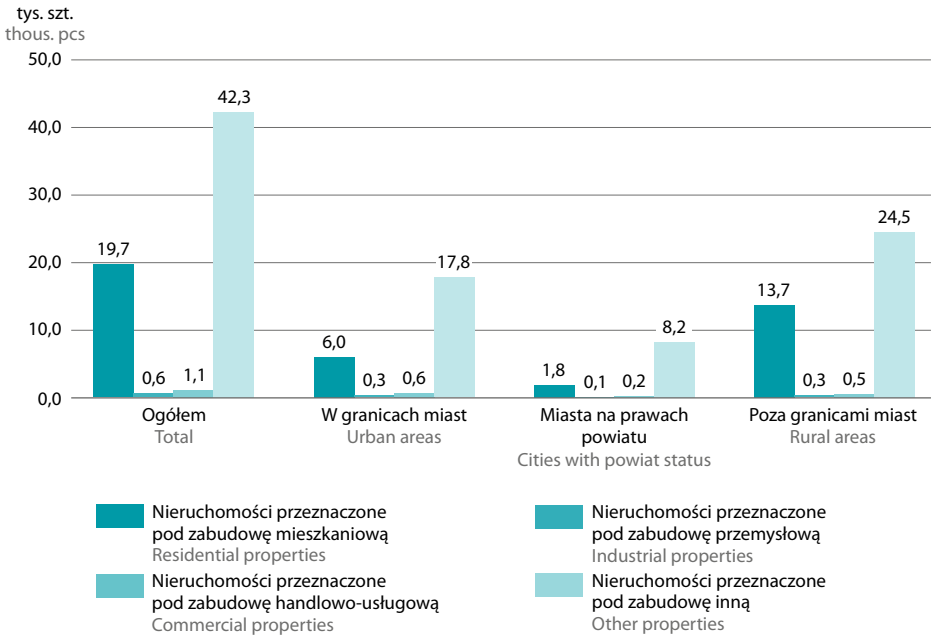
Tablica 34. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Table 34. Sales of building properties by type and location in 2017

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*	63659	24670	10279	38945
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową *Residential properties*	19697	5999	1821	13690
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową *Industrial properties*	580	291	60	288
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową *Commercial properties*	1124	621	221	502
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną *Other properties*	42258	17759	8177	24465
wartość w tys. zł *value in thous. zl*				
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę *Building properties*	12287576	8160545	5667177	4118326
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową *Residential properties*	2421976	1127604	547986	1293386
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową *Industrial properties*	399825	134450	44535	265215
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową *Commercial properties*	646299	422315	240845	223916
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną *Other properties*	8819477	6476177	4833811	2335809

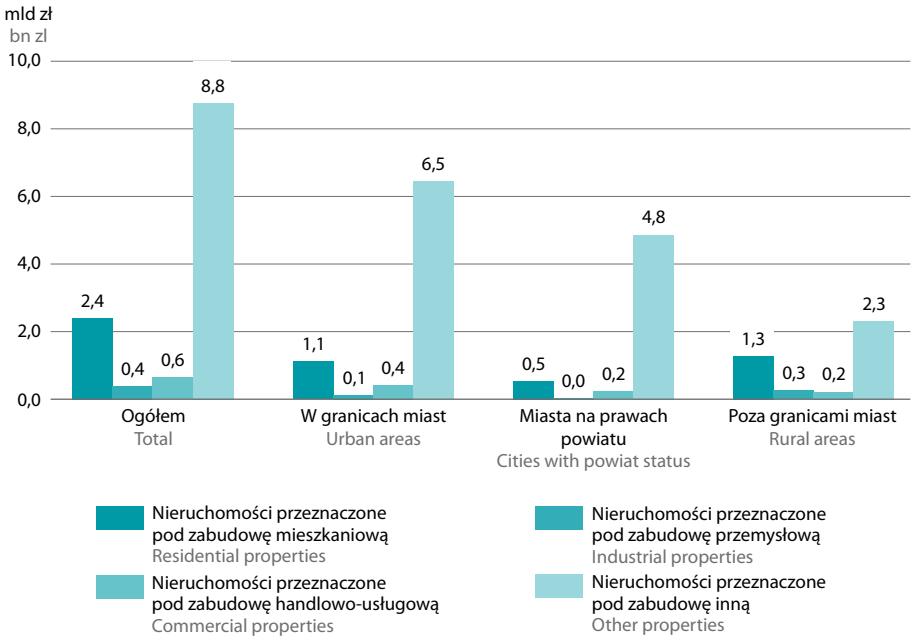
Wykres 92. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Chart 92. Number of sold building properties by type and location in 2017



Wykres 93. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Chart 93. Value of sold building properties by type and location in 2017

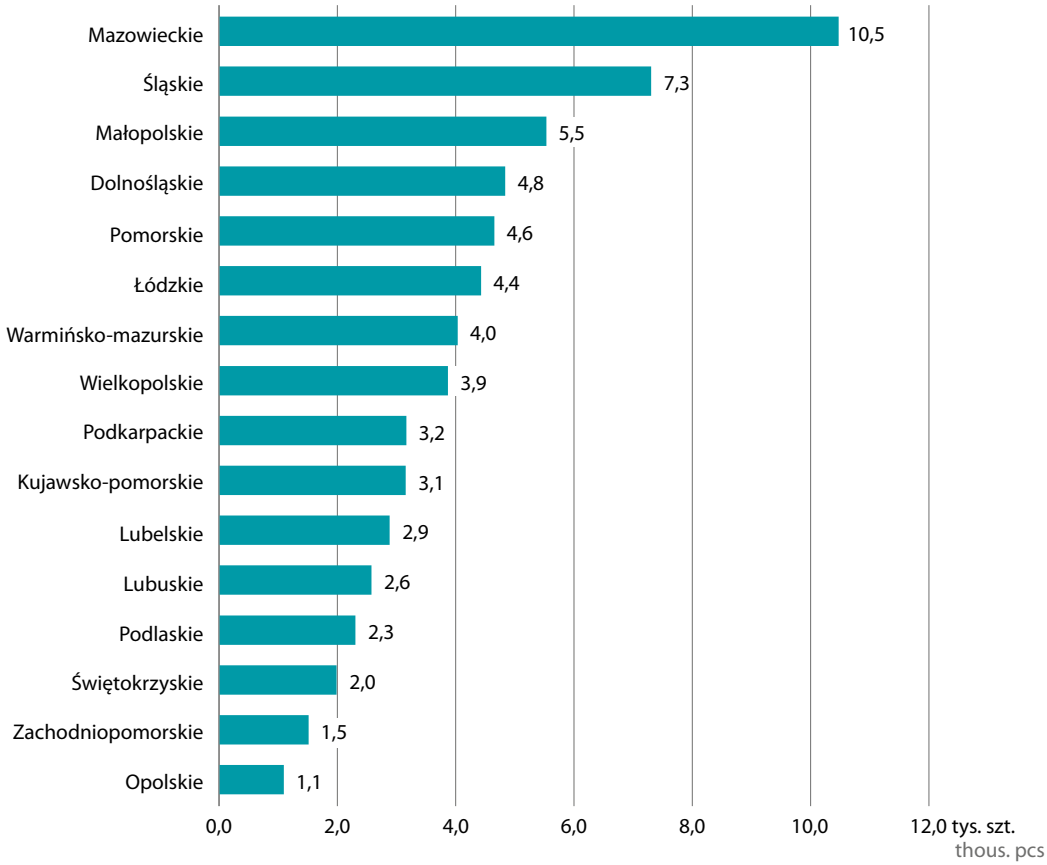


Największe obroty nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie mazowieckim, śląskim i małopolskim (w sumie 36,6% całkowitej liczby sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w Polsce). W ujęciu wartościowym największe obroty tą kategorią nieruchomości zaobserwowano w województwie mazowieckim (29,1% wartości obrotów w kraju). Najmniejszą liczbę oraz najniższą wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w województwie opolskim.

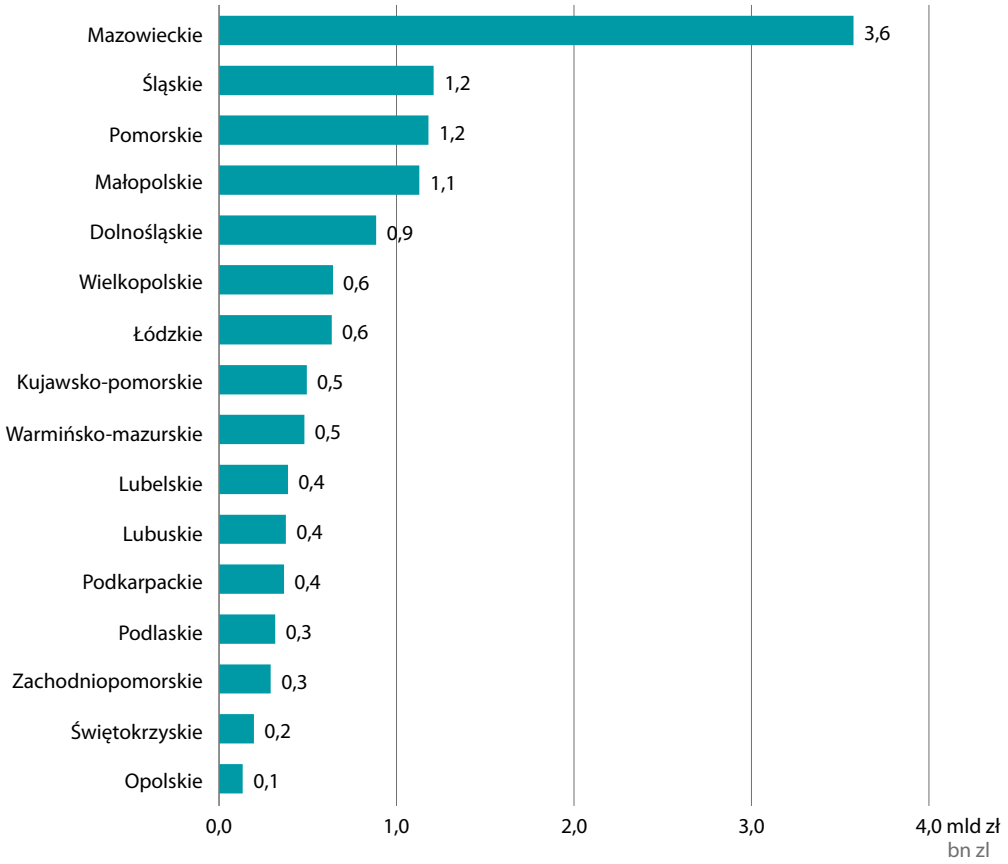
Tablica 35. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2017 r.
Table 35. Sales of building properties by voivodships in 2017

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 thous. zl*	w % *in %*	w m^2 *in m^2*	w % *in %*
Polska *Poland*	63659	100,0	12287576	100,0	186376310	100,0
Dolnośląskie	4825	7,6	885385	7,2	12569621	6,7
Kujawsko-pomorskie	3148	4,9	493322	4,0	8197718	4,4
Lubelskie	2876	4,5	387443	3,2	10986550	5,9
Lubuskie	2566	4,0	376466	3,1	12399673	6,7
Łódzkie	4419	6,9	634302	5,2	16655538	8,9
Małopolskie	5524	8,7	1127194	9,2	11951322	6,4
Mazowieckie	10460	16,4	3575198	29,1	31251464	16,9
Opolskie	1085	1,7	132732	1,0	2308397	1,2
Podkarpackie	3155	5,0	365166	3,0	7585388	4,1
Podlaskie	2297	3,6	314888	2,6	9628822	5,2
Pomorskie	4644	7,3	1179327	9,6	8820113	4,7
Śląskie	7293	11,5	1207886	9,8	14247476	7,6
Świętokrzyskie	1980	3,1	196390	1,5	10214935	5,5
Warmińsko-mazurskie	4023	6,3	480505	3,9	19582171	10,5
Wielkopolskie	3860	6,1	640637	5,2	7662270	4,1
Zachodniopomorskie	1504	2,4	290733	2,4	2314852	1,2

Wykres 94. Liczba sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2017 r.
Chart 94. Number of sold building properties by voivodships in 2017



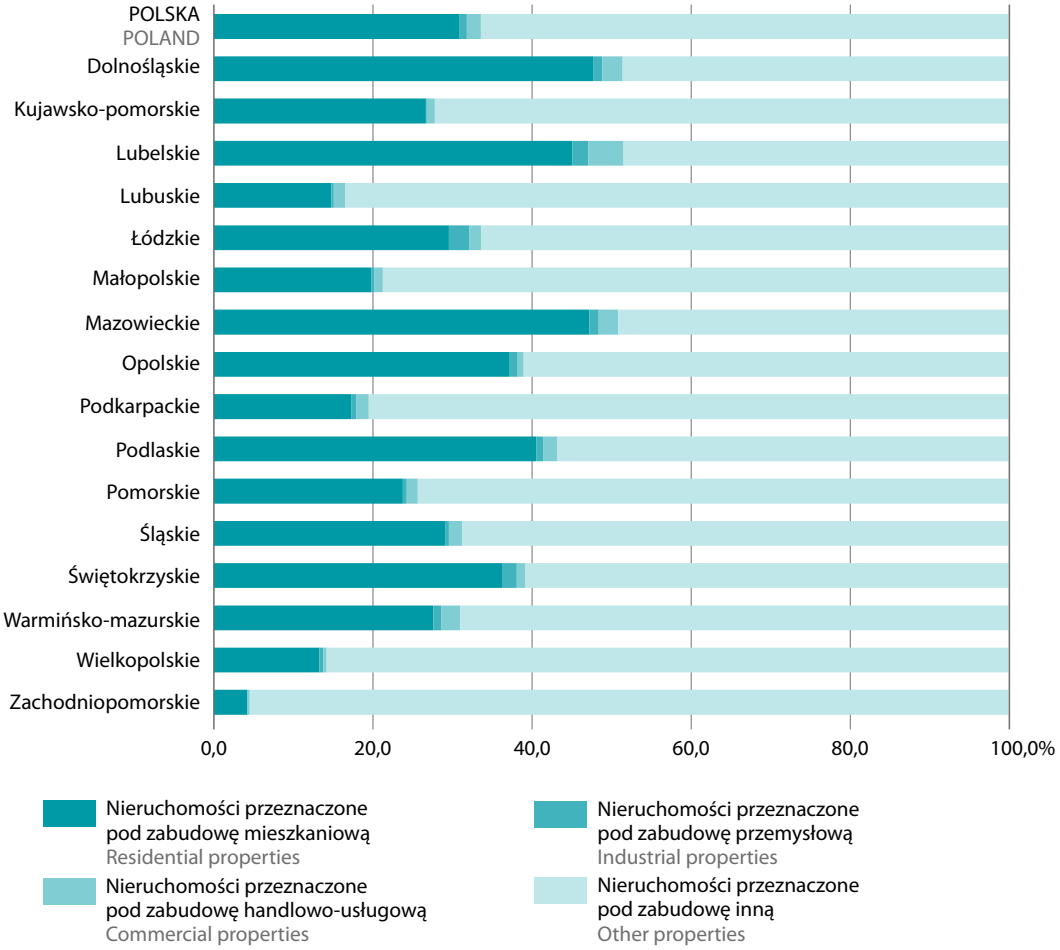
Wykres 95. Wartość sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg województw w 2017 r.
Chart 95. Value of sold building properties by voivodships in 2017



W ramach sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę największy udział stanowiły nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną. Sytuację taką zaobserwowano zarówno w skali całego kraju, jak i w poszczególnych województwach. W województwach dolnośląskim, mazowieckim i lubelskim odnotowano stosunkowo duży udział liczby sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (odpowiednio ok. 48%, ponad 47% i ponad 45%). Pod względem wartości sprzedaży największy udział obrotów kategorią nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano na rynkach województwa podlaskiego i lubelskiego (w każdym z tych województw – ok. 38%).

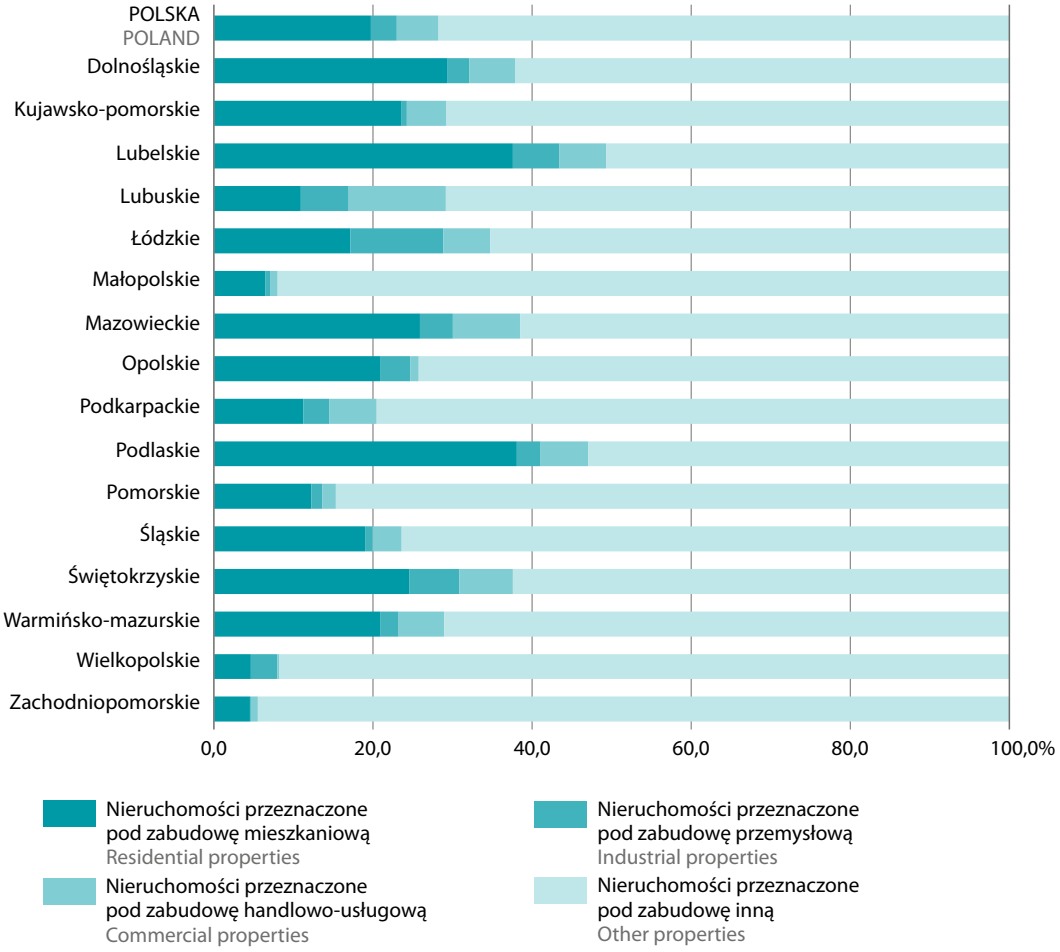
Wykres 96. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2017 r.

Chart 96. Quantity structure of sold building properties by type and voivodships in 2017



Wykres 97. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i województw w 2017 r.

Chart 97. Value structure of sold building properties by type and voivodships in 2017



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

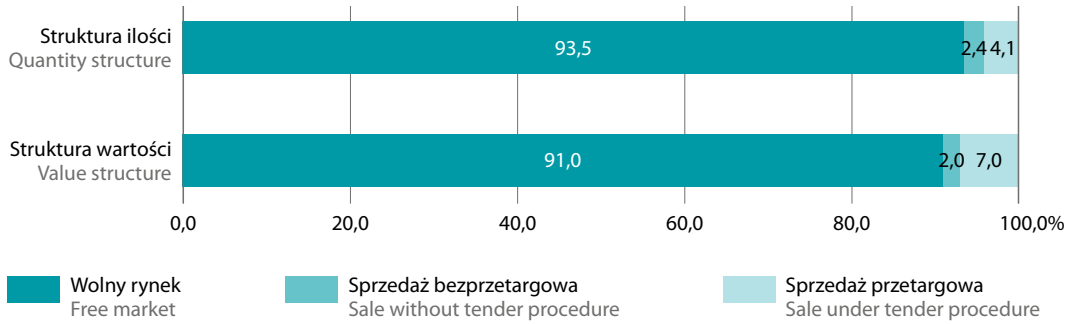
Nieruchomości leśne niezabudowane były najrzadziej sprzedawaną kategorią nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W 2017 roku przeważającą formą obrotu w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 93,5% i 91,0% wszystkich sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych.

Tablica 36. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2017 r.
Table 36. Sales of undeveloped forest properties by turnover form in 2017

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*	2158	2018	51	89
Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	106855	97236	2111	7508
Powierzchnia ewidencyjna w m² *Cadastral area in m²*	21227745	19670500	429774	1127471

Wykres 98. Struktura sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg formy obrotu w 2017 r.
Chart 98. Sale structure of undeveloped forest properties by turnover form in 2017



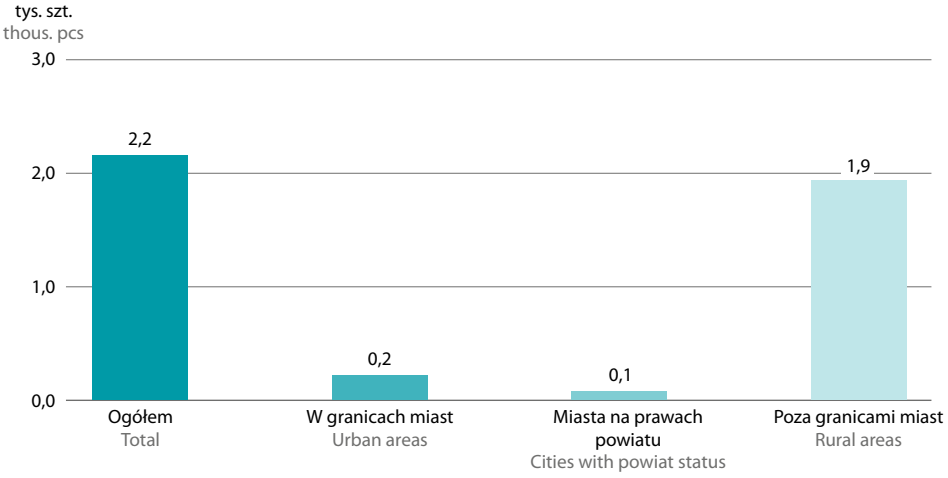
W przypadku nieruchomości leśnych niezabudowanych przeważała sprzedaż prawa własności. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego dotyczyła 0,3% liczby i 1,3% wartości sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych.

W ujęciu ilościowym oraz wartościowym większość obrotów nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi miała miejsce poza granicami miast, odpowiednio – 89,8% oraz 70,4%.

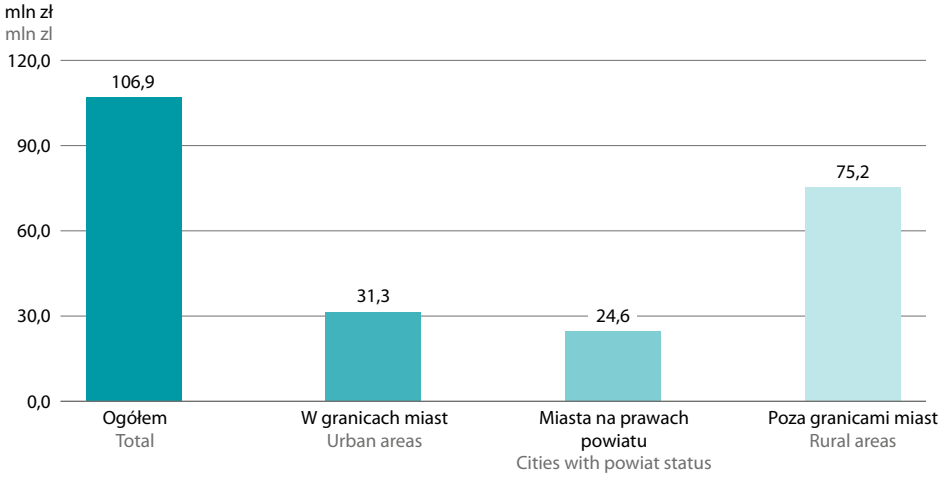
Tablica 37. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Table 37. Sales of undeveloped forest properties by location in 2017

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*	2158	213	76	1937
Wartość w tys. zł *Value in thous. zl*	106855	31274	24573	75222
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 *Cadastral area in m^2*	21227745	906669	171595	20160278

Wykres 99. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Chart 99. Number of sold undeveloped forest properties by location in 2017



Wykres 100. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Chart 100. Value of sold undeveloped forest properties by location in 2017

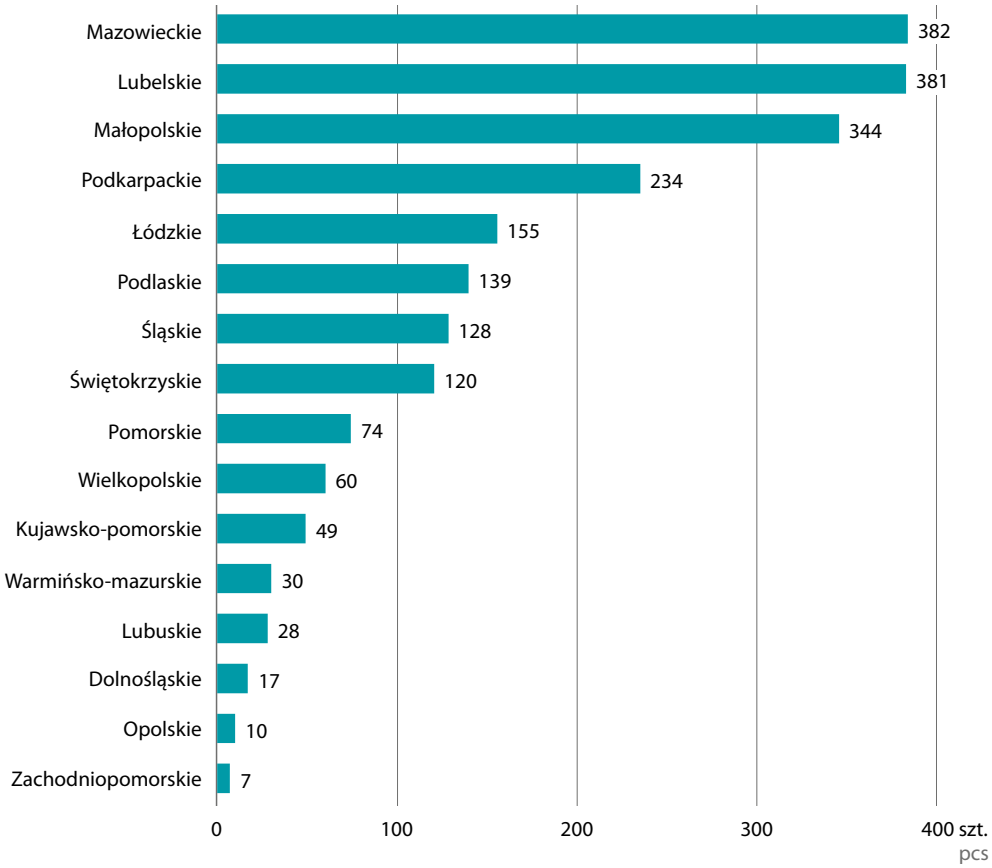


Największą liczbę oraz wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych odnotowano w województwach mazowieckim, lubelskim i małopolskim. Łącznie w tych trzech województwach w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano ponad 51% wszystkich sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych w Polsce. Najmniejszy obrót nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwie zachodniopomorskim.

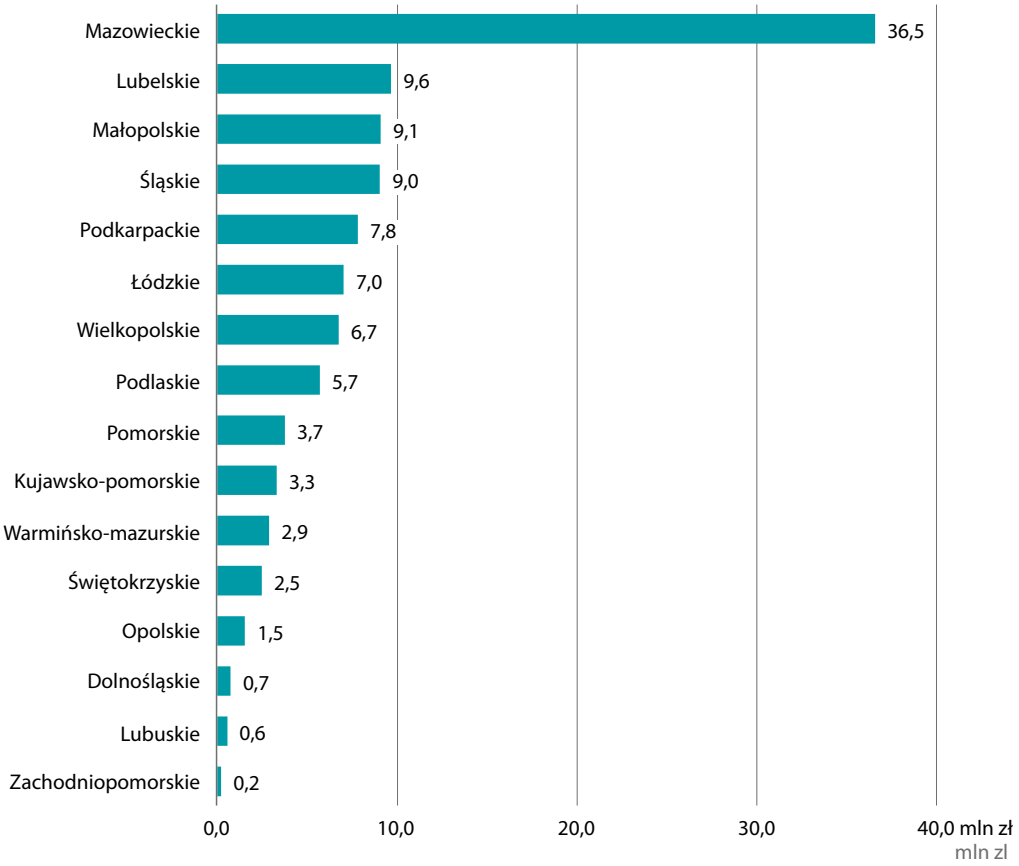
Tablica 38. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.
Table 38. Sales of undeveloped forest properties by voivodships in 2017

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 thous. zl*	w % *in %*	w m^2 *in m^2*	w % *in %*
Polska *Poland*	2158	100,0	106855	100,0	21227745	100,0
Dolnośląskie	17	0,8	742	0,7	138471	0,7
Kujawsko-pomorskie	49	2,3	3296	3,1	667762	3,1
Lubelskie	381	17,7	9641	9,0	3683622	17,4
Lubuskie	28	1,3	563	0,5	123289	0,6
Łódzkie	155	7,2	7004	6,6	1187385	5,6
Małopolskie	344	15,9	9063	8,5	2409088	11,3
Mazowieckie	382	17,7	36474	34,2	4404249	20,7
Opolskie	10	0,5	1531	1,4	173753	0,8
Podkarpackie	234	10,8	7799	7,3	2526702	11,9
Podlaskie	139	6,4	5683	5,3	1912172	9,0
Pomorskie	74	3,4	3748	3,5	522808	2,5
Śląskie	128	5,9	9013	8,4	610932	2,9
Świętokrzyskie	120	5,6	2476	2,3	1033526	4,9
Warmińsko-mazurskie	30	1,4	2875	2,7	449422	2,1
Wielkopolskie	60	2,8	6729	6,3	1289278	6,1
Zachodniopomorskie	7	0,3	219	0,2	95286	0,4

Wykres 101. Liczba sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.
Chart 101. Number of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2017



Wykres 102. Wartość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.
Chart 102. Value of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2017



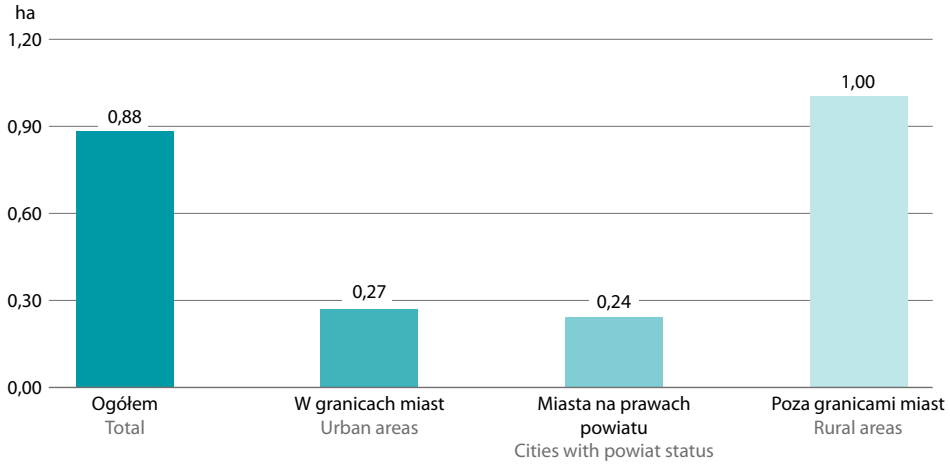
4.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
4.2. Average cadastral area of sold undeveloped land properties

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 2017 roku, wyniosła ok. 0,88 ha dla całej Polski. Nieruchomości rolne niezbudowane sprzedawane na obszarach wiejskich były średnio ok. 3,7 razy większe od tych sprzedawanych w granicach miast.

Wykres 103. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.

Chart 103. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location in 2017



W poszczególnych województwach przeciętna powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła od 0,27 ha w województwie małopolskim do 2,22 ha w województwie warmińsko-mazurskim.

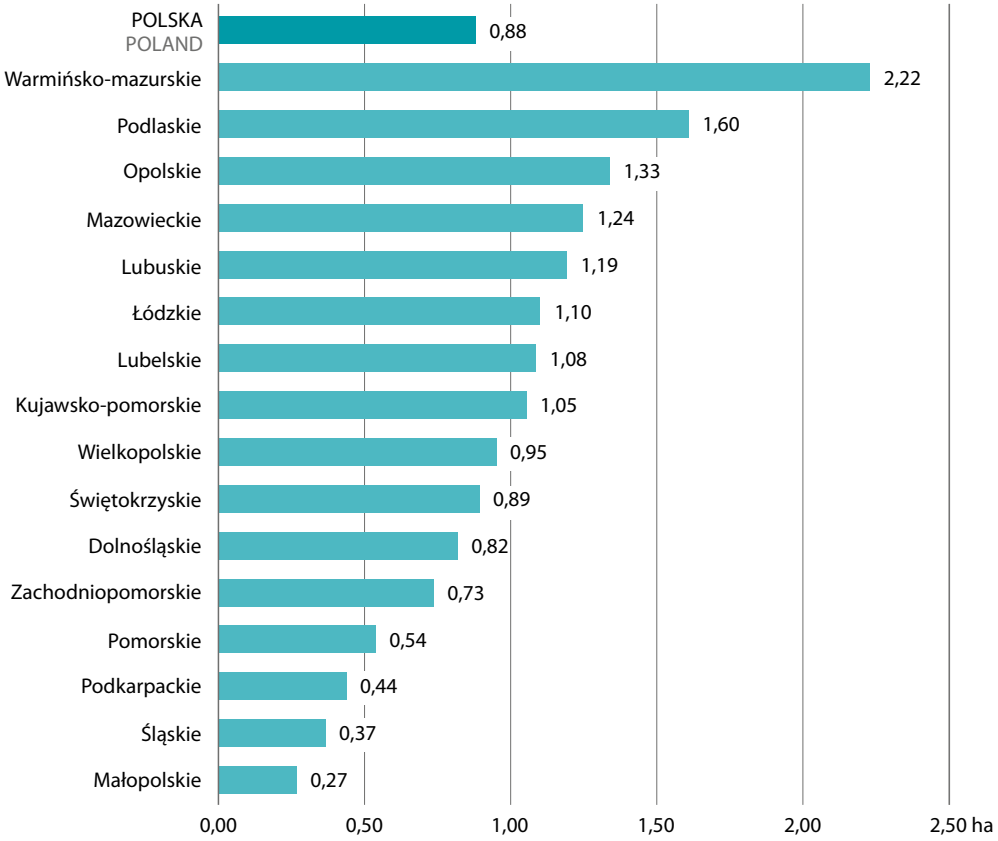
Tablica 39. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r.

Table 39. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2017

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*	0,88	0,27	0,24	1,00
Dolnośląskie	0,82	0,30	0,42	0,91
Kujawsko-pomorskie	1,05	0,20	0,34	1,14
Lubelskie	1,08	0,43	0,20	1,12
Lubuskie	1,19	0,29	0,12	1,31
Łódzkie	1,10	0,33	0,26	1,27
Małopolskie	0,27	0,18	0,18	0,29
Mazowieckie	1,24	0,34	0,24	1,38
Opolskie	1,33	0,36	0,41	1,55
Podkarpackie	0,44	0,22	0,22	0,47
Podlaskie	1,60	0,59	0,24	1,79
Pomorskie	0,54	0,20	0,25	0,61
Śląskie	0,37	0,24	0,22	0,47
Świętokrzyskie	0,89	0,25	0,17	1,00
Warmińsko-mazurskie	2,22	0,56	0,17	2,31
Wielkopolskie	0,95	0,28	0,39	1,07
Zachodniopomorskie	0,73	0,22	0,20	0,87

Wykres 104. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.

Chart 104. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017



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 2017 roku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyniosła 0,19 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1,40 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo–usługową – 0,45 ha, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 0,32 ha. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę sprzedawane poza granicami miast były z reguły większe niż te sprzedawane na obszarach miejskich.

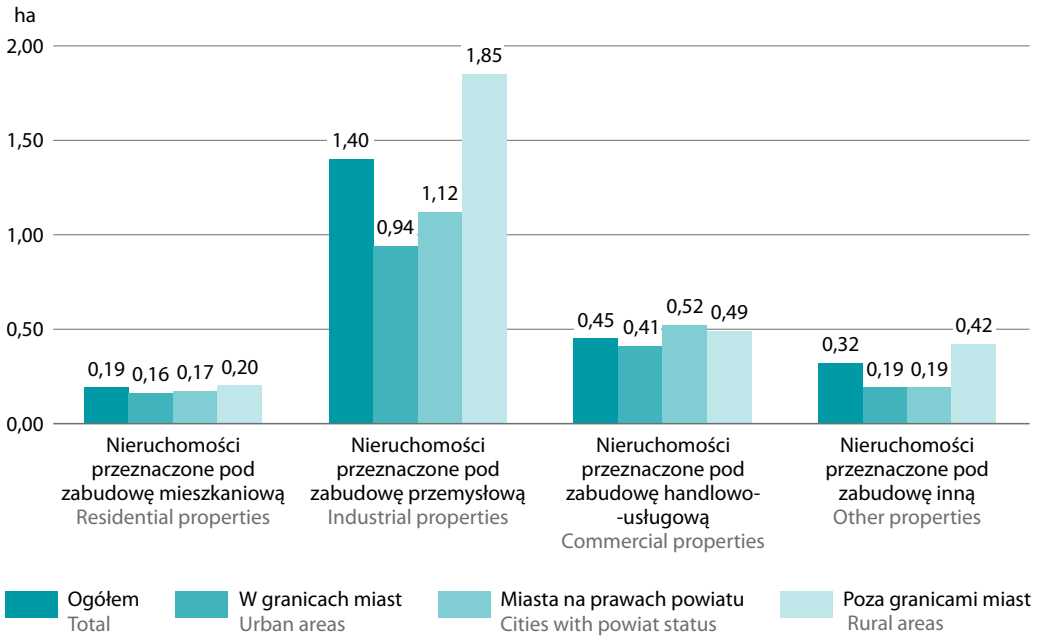
Tablica 40. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Table 40. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2017

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 *Building properties*	0,29	0,20	0,20	0,35
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową *Residential properties*	0,19	0,16	0,17	0,20
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową *Industrial properties*	1,40	0,94	1,12	1,85
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową *Commercial properties*	0,45	0,41	0,52	0,49
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną *Other properties*	0,32	0,19	0,19	0,42

Wykres 105. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Chart 105. Average cadastral area of sold building properties by type and location in 2017



Przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych w 2017 roku wyniosła od 0,14 ha w województwie opolskim do 0,29 ha w województwie łódzkim.

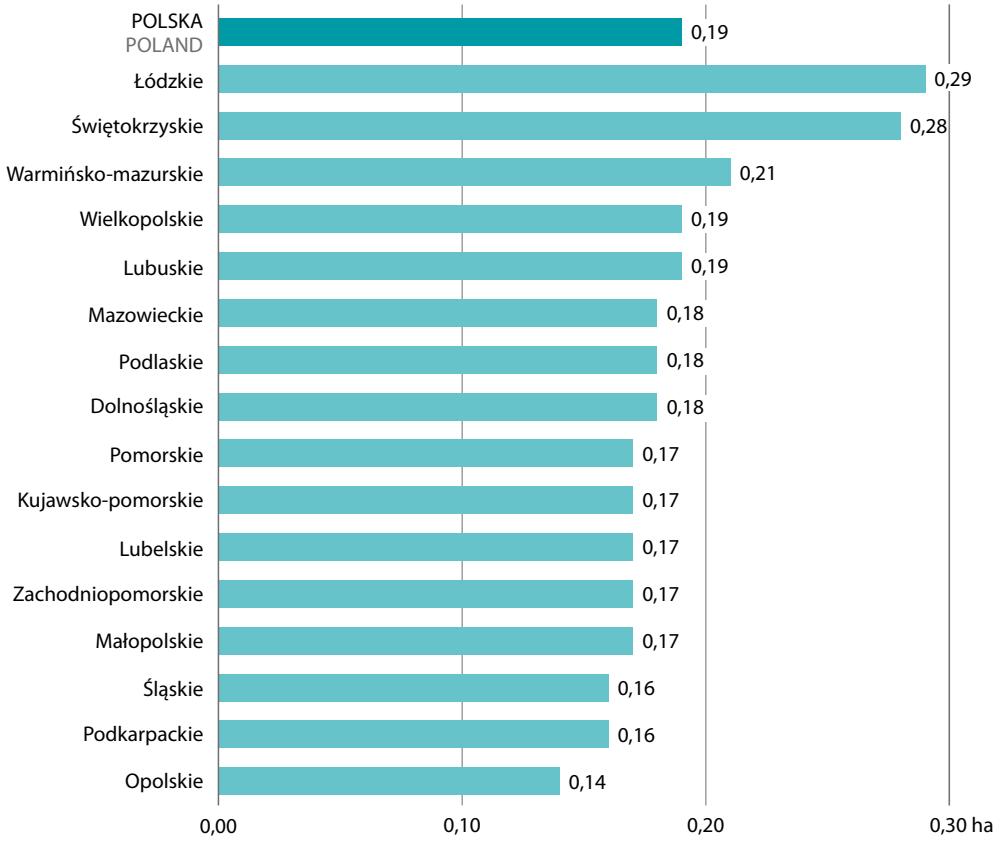
Tablica 41. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2017 r.

Table 41. Average cadastral area of sold residential properties by location and voivodships in 2017

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	0,16	0,17	0,20
Dolnośląskie	0,18	0,21	0,37	0,17
Kujawsko-pomorskie	0,17	0,20	0,22	0,16
Lubelskie	0,17	0,15	0,15	0,18
Lubuskie	0,19	0,14	0,14	0,29
Łódzkie	0,29	0,20	0,12	0,33
Małopolskie	0,17	0,13	0,11	0,17
Mazowieckie	0,18	0,15	0,16	0,19
Opolskie	0,14	0,17	–	0,14
Podkarpackie	0,16	0,13	0,14	0,17
Podlaskie	0,18	0,15	0,19	0,19
Pomorskie	0,17	0,15	0,12	0,18
Śląskie	0,16	0,14	0,13	0,18
Świętokrzyskie	0,28	0,13	–	0,32
Warmińsko–mazurskie	0,21	0,15	–	0,24
Wielkopolskie	0,19	0,16	–	0,20
Zachodniopomorskie	0,17	0,17	0,17	–

Wykres 106. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2017 r.

Chart 106. Average cadastral area of sold residential properties by voivodships in 2017



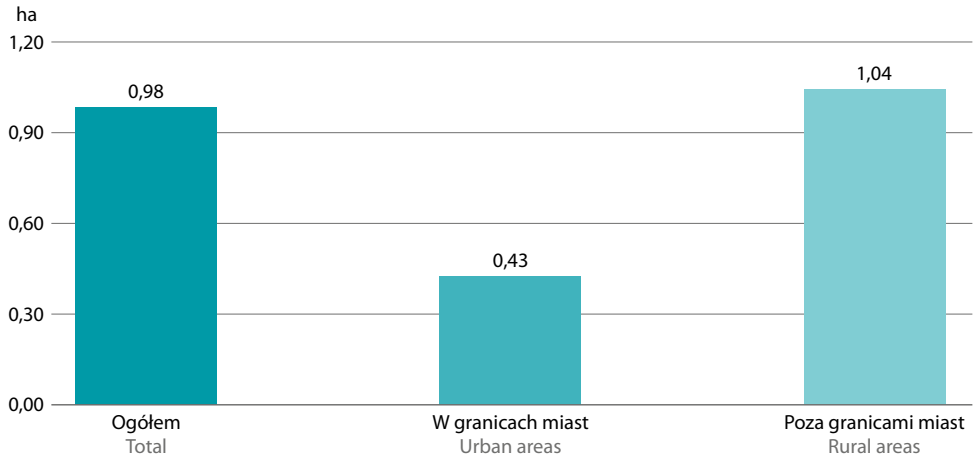
4.2.3. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych

4.2.3. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties

Przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości leśnych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu w 2017 roku wyniosła 0,98 ha dla całej Polski.

Wykres 107. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.

Chart 107. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location in 2017



Dla poszczególnych województw średnia wielkość sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych mieściła się w przedziale od 0,44 ha w województwie lubuskim do 2,15 ha w województwie wielkopolskim.

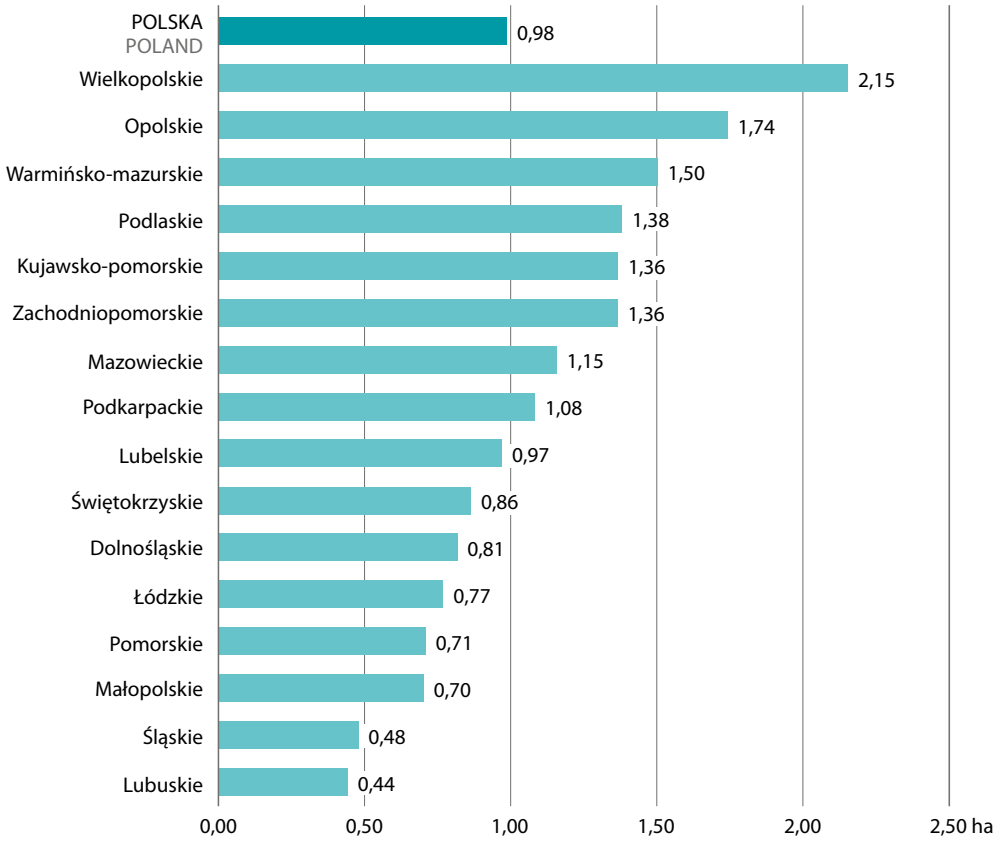
Tablica 42. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r.

Table 42. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location and voivodships in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Ogółem *Total*	Lokalizacja *Location*	
		w granicach miast *urban areas*	poza granicami miast *rural areas*
	w ha *in ha*		
Polska *Poland*	0,98	0,43	1,04
Dolnośląskie	0,81	0,99	0,78
Kujawsko-pomorskie	1,36	0,95	1,44
Lubelskie	0,97	0,22	0,97
Lubuskie	0,44	0,33	0,48
Łódzkie	0,77	0,21	0,79
Małopolskie	0,70	0,38	0,73
Mazowieckie	1,15	0,32	1,28
Opolskie	1,74	2,93	0,55
Podkarpackie	1,08	0,31	1,15
Podlaskie	1,38	0,43	1,42
Pomorskie	0,71	0,17	0,76
Śląskie	0,48	0,30	0,55
Świętokrzyskie	0,86	0,38	0,90
Warmińsko-mazurskie	1,50	#	1,58
Wielkopolskie	2,15	#	2,16
Zachodniopomorskie	1,36	#	1,85

Wykres 108. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.

Chart 108. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2017

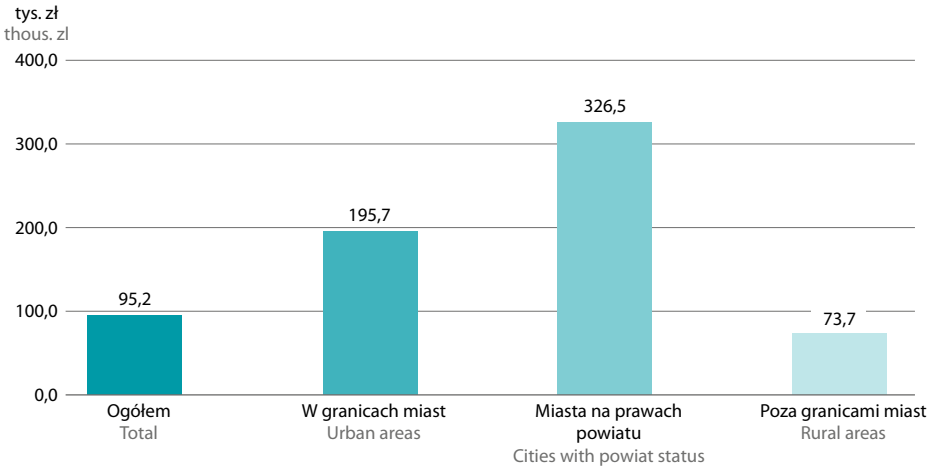


4.3. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych
4.3. Prices of undeveloped land properties

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

W 2017 roku na zakup nieruchomości rolnych niezabudowanych wydawano średnio ok. 95 tys. zł. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedawanych w miastach na prawach powiatu była ok. 4,4 razy wyższa od średniej ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych położonych na obszarach wiejskich.

Wykres 109. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Chart 109. Average price of undeveloped agricultural properties by location in 2017

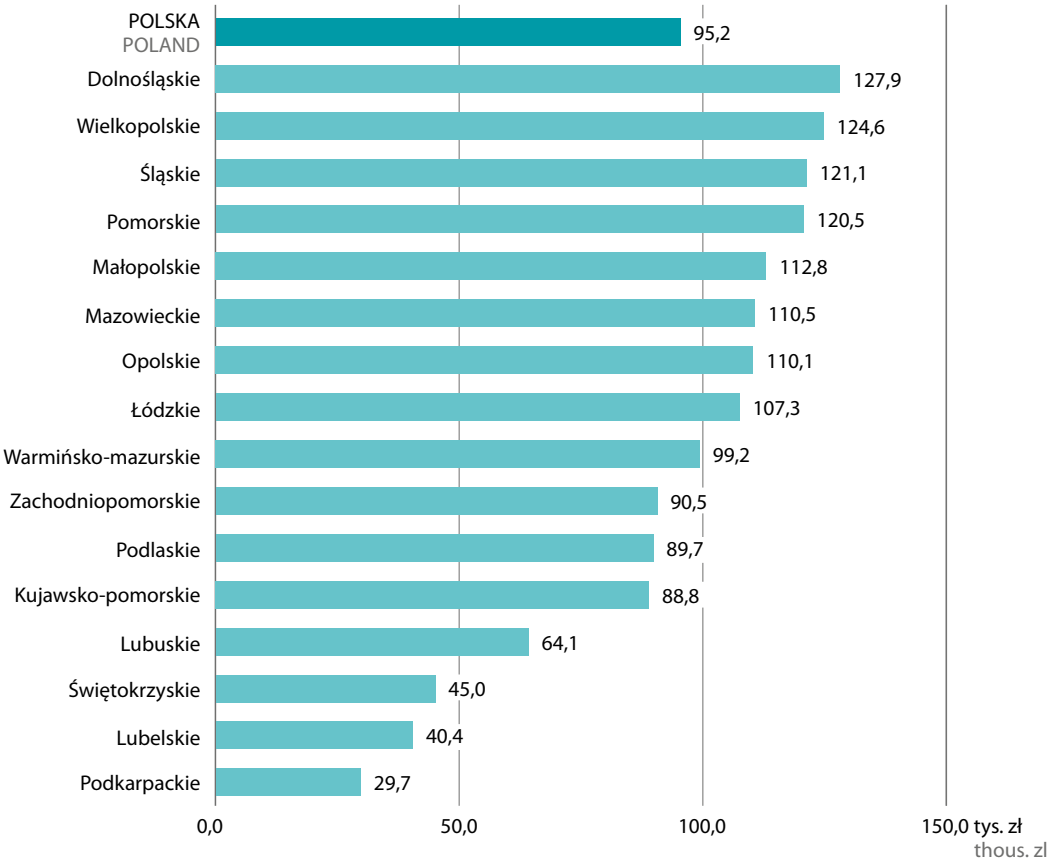


Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wahała się od 29,7 tys. zł w województwie podkarpackim do 127,9 tys. zł w województwie dolnośląskim.

Tablica 43. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r.
Table 43. Average price of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2017

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 thous. zl*			
Polska *Poland*	95,2	195,7	326,5	73,7
Dolnośląskie	127,9	307,1	1031,6	92,8
Kujawsko-pomorskie	88,8	59,1	92,3	91,6
Lubelskie	40,4	70,0	92,6	38,4
Lubuskie	64,1	80,5	167,2	61,9
Łódzkie	107,3	318,4	466,5	59,1
Małopolskie	112,8	269,4	413,2	67,1
Mazowieckie	110,5	359,3	522,5	72,7
Opolskie	110,1	145,1	302,3	101,6
Podkarpackie	29,7	60,5	79,1	24,7
Podlaskie	89,7	202,1	291,0	68,8
Pomorskie	120,5	253,2	442,4	92,8
Śląskie	121,1	166,7	209,2	80,9
Świętokrzyskie	45,0	106,8	194,7	34,8
Warmińsko-mazurskie	99,2	175,8	186,6	94,9
Wielkopolskie	124,6	143,7	275,1	121,0
Zachodniopomorskie	90,5	119,3	181,4	82,4

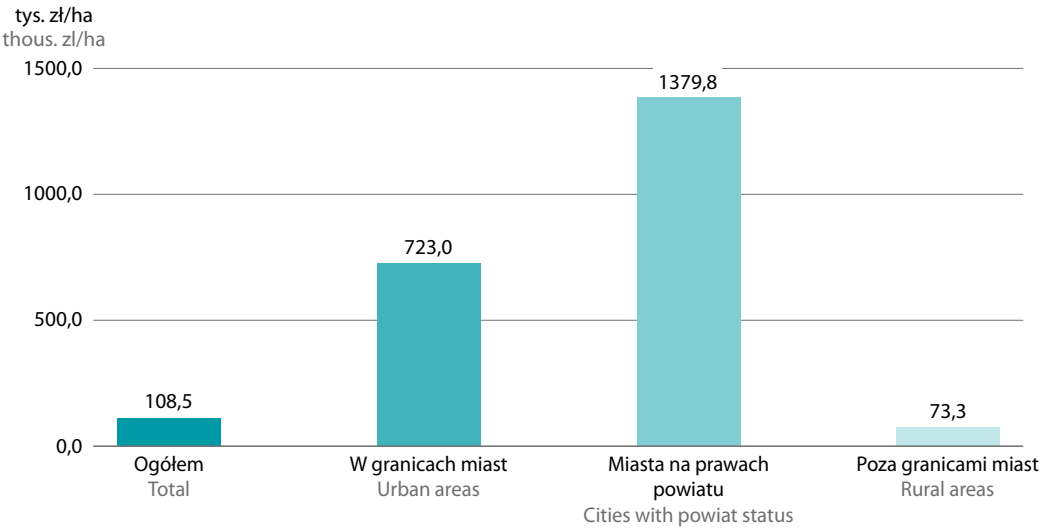
Wykres 110. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.
Chart 110. Average price of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w 2017 roku w Polsce wyniosła ok. 108,5 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. 12,7 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 2017 r.

Chart 111. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location in 2017



Najwyższe średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie małopolskim (ok. 422 tys. zł/ha) i śląskim (ok. 332 tys. zł/ha). Najniższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie lubelskim (ok. 37 tys. zł/ha) oraz warmińsko-mazurskim (ok. 45 tys. zł/ha).

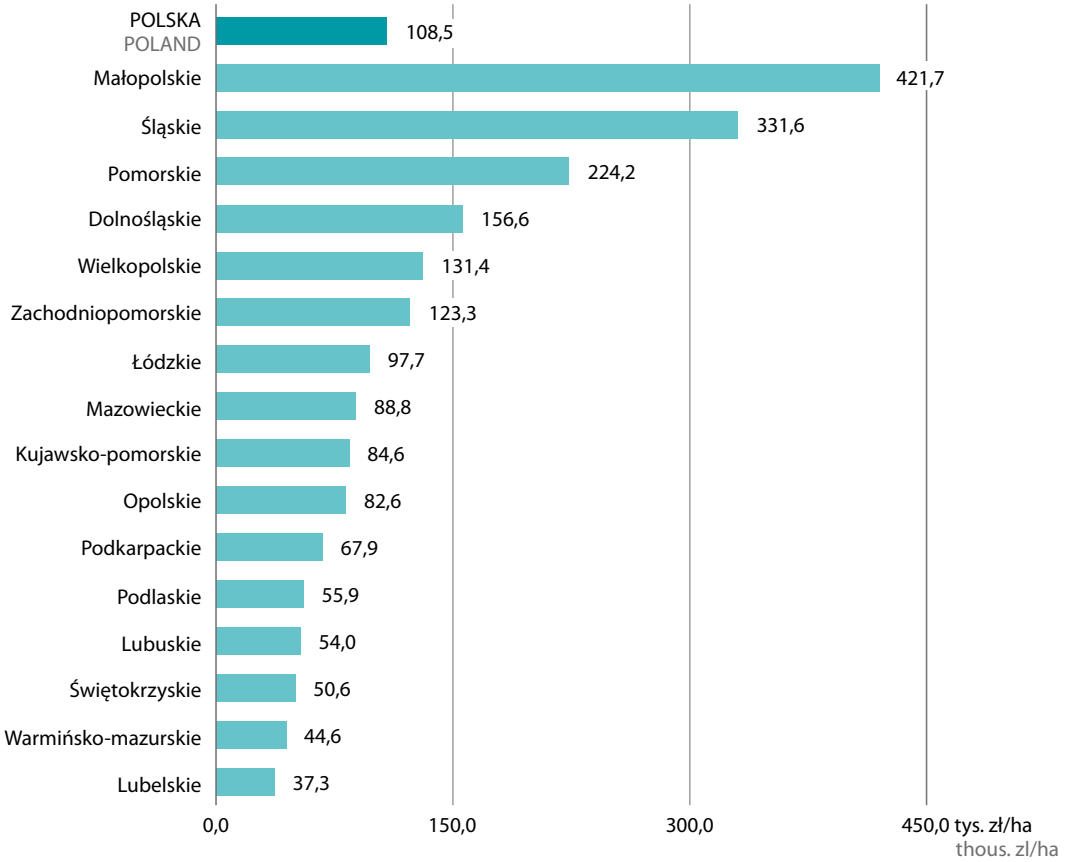
Tablica 44. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r.

Table 44. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2017

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 thous. zl/ha*			
Polska *Poland*	108,5	723,0	1379,8	73,3
Dolnośląskie	156,6	1037,6	2458,6	101,5
Kujawsko-pomorskie	84,6	302,6	269,6	80,0
Lubelskie	37,3	164,5	471,4	34,2
Lubuskie	54,0	274,7	1445,6	47,4
Łódzkie	97,7	950,9	1764,3	46,5
Małopolskie	421,7	1483,9	2332,7	229,9
Mazowieckie	88,8	1070,9	2182,4	52,6
Opolskie	82,6	397,7	734,7	65,5
Podkarpackie	67,9	270,5	358,5	52,3
Podlaskie	55,9	344,2	1222,6	38,3
Pomorskie	224,2	1270,8	1762,5	152,8
Śląskie	331,6	690,8	956,4	171,8
Świętokrzyskie	50,6	426,1	1142,8	34,9
Warmińsko-mazurskie	44,6	314,7	1127,2	41,0
Wielkopolskie	131,4	510,7	709,9	113,0
Zachodniopomorskie	123,3	552,1	899,4	95,1

Wykres 112. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.

Chart 112. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2017



4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę

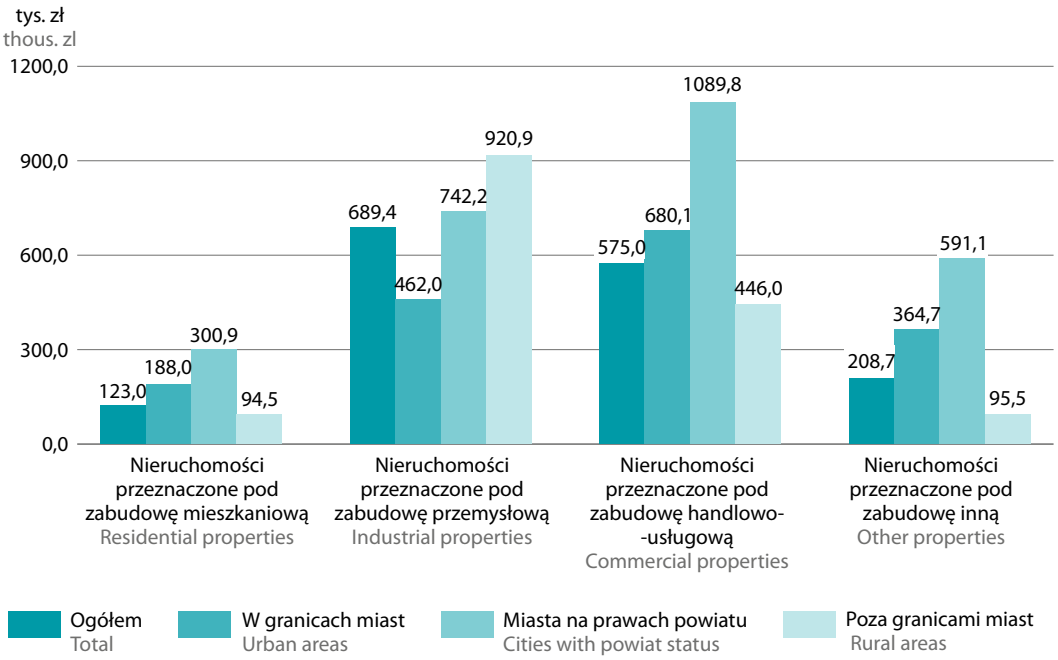
4.3.2. Prices of building properties

Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych w 2017 roku wyniosła 123,0 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 689,4 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 575,0 tys. zł, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 208,7 tys. zł. W większości przypadków nieruchomości przeznaczone pod zabudowę sprzedawane na obszarach miejskich charakteryzowała wyższa średnia cena niż nieruchomości sprzedawane na obszarach wiejskich, na co miały wpływ stosunkowo wysokie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej odnotowane w granicach miast.

Tablica 45. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Table 45. Average price of building properties by type and location in 2017

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 thous. zl*			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową *Residential properties*	123,0	188,0	300,9	94,5
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową *Industrial properties*	689,4	462,0	742,2	920,9
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową *Commercial properties*	575,0	680,1	1089,8	446,0
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną *Other properties*	208,7	364,7	591,1	95,5

Wykres 113. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.
Chart 113. Average price of building properties by type and location in 2017



Najwyższą średnią cenę nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie zachodniopomorskim – 207,4 tys. zł., natomiast najniższą w województwie wielkopolskim – 57,4 tys. zł.

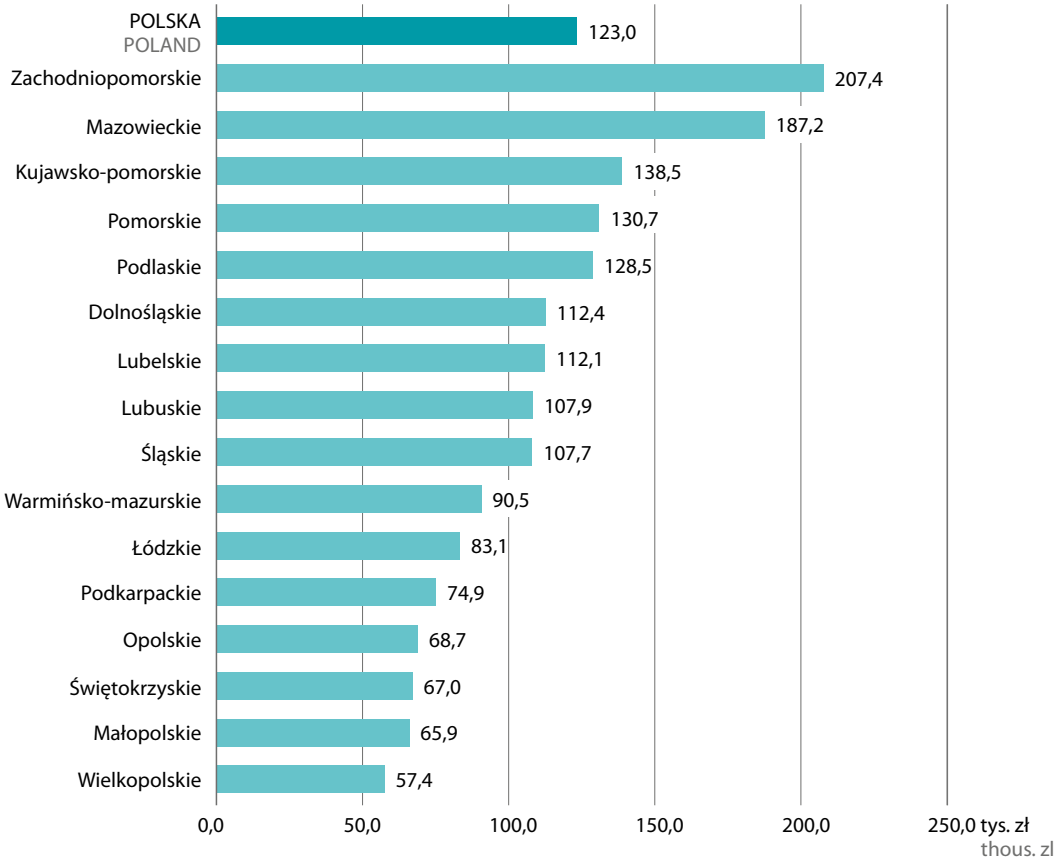
Tablica 46. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2017 r.

Table 46. Average price of residential properties by location and voivodships in 2017

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 thous. zl*			
Polska *Poland*	123,0	188,0	300,9	94,5
Dolnośląskie	112,4	134,3	184,9	105,2
Kujawsko-pomorskie	138,5	292,3	354,7	71,8
Lubelskie	112,1	155,3	243,2	79,2
Lubuskie	107,9	127,6	143,6	60,5
Łódzkie	83,1	107,1	110,9	70,7
Małopolskie	65,9	107,5	104,5	55,7
Mazowieckie	187,2	374,2	974,2	129,2
Opolskie	68,7	72,4	–	68,4
Podkarpackie	74,9	97,8	96,8	62,2
Podlaskie	128,5	155,3	165,8	116,6
Pomorskie	130,7	272,1	471,1	94,0
Śląskie	107,7	135,1	166,3	75,5
Świętokrzyskie	67,0	64,6	–	67,7
Warmińsko–mazurskie	90,5	108,5	–	83,9
Wielkopolskie	57,4	78,4	–	51,4
Zachodniopomorskie	207,4	207,4	207,4	–

Wykres 114. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2017 r.

Chart 114. Average price of residential properties by voivodships in 2017



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową kształtowała się na poziomie – 659,6 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 491,9 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 1 278,6 tys. zł, a nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 646,2 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.

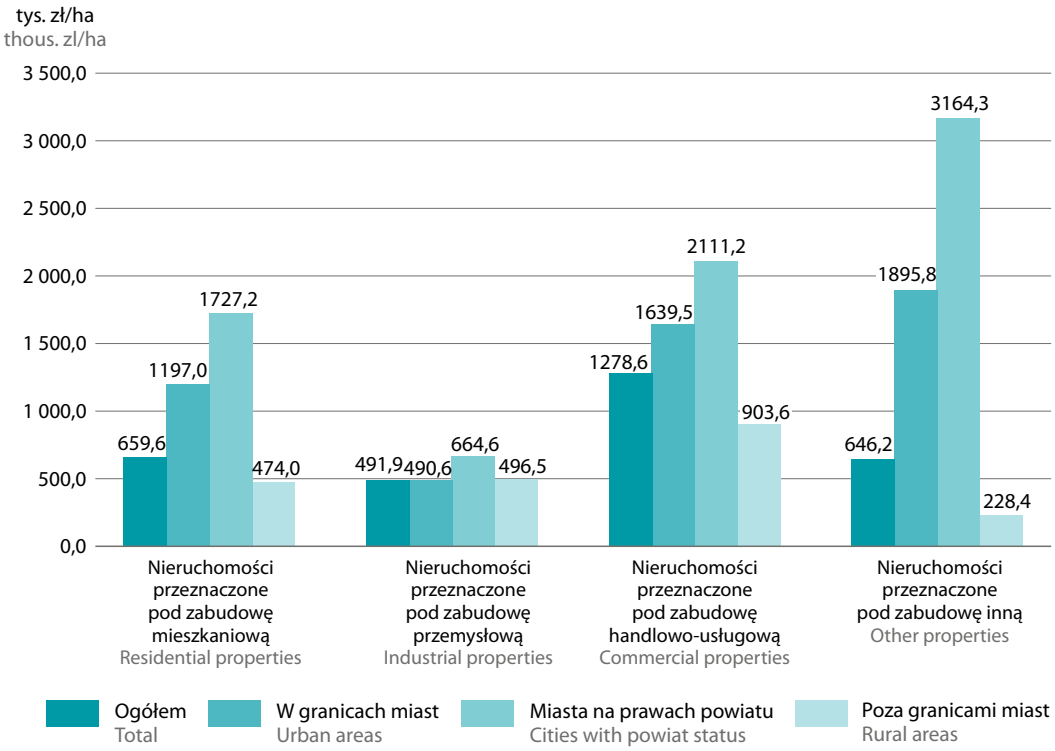
Tablica 47. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Table 47. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2017

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 thous. zl/ha*			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową *Residential properties*	659,6	1197,0	1727,2	474,0
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową *Industrial properties*	491,9	490,6	664,6	496,5
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową *Commercial properties*	1278,6	1639,5	2111,2	903,6
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną *Other properties*	646,2	1895,8	3164,3	228,4

Wykres 115. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju i lokalizacji w 2017 r.

Chart 115. Average price per 1 ha of cadastral area of building properties by type and location in 2017



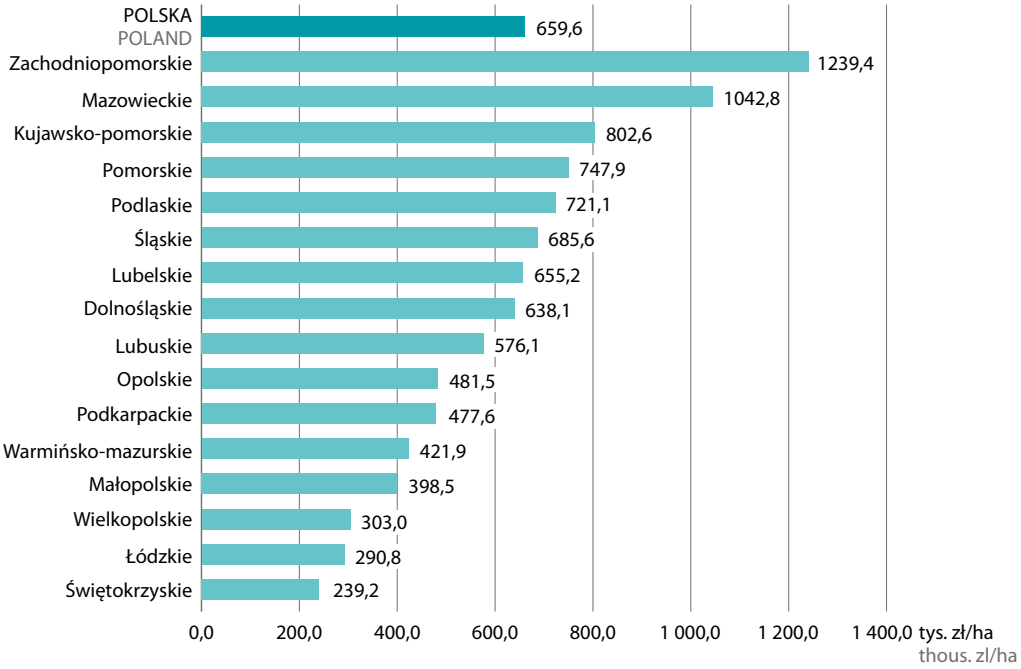
Najwyższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie zachodniopomorskim. Wyniosła ona 1 239,4 tys. zł/ha i była ok. 2 razy wyższa od średniej dla Polski ogółem. Najniższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie świętokrzyskim – 239,2 tys. zł/ha.

Tablica 48. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg lokalizacji i województw w 2017 r.

Table 48. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2017

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 thous. zl/ha*			
Polska *Poland*	659,6	1197,0	1727,2	474,0
Dolnośląskie	638,1	641,3	502,7	636,8
Kujawsko-pomorskie	802,6	1482,1	1640,0	443,8
Lubelskie	655,2	1006,4	1584,4	430,9
Lubuskie	576,1	889,4	1019,0	207,3
Łódzkie	290,8	547,7	913,5	212,4
Małopolskie	398,5	837,4	953,0	319,3
Mazowieckie	1042,8	2498,1	6217,0	684,3
Opolskie	481,5	423,3	–	487,0
Podkarpackie	477,6	729,6	693,9	367,6
Podlaskie	721,1	1070,1	874,9	603,8
Pomorskie	747,9	1803,0	4068,0	518,9
Śląskie	685,6	992,2	1254,5	416,3
Świętokrzyskie	239,2	504,8	–	210,0
Warmińsko–mazurskie	421,9	703,5	–	355,5
Wielkopolskie	303,0	497,4	–	259,3
Zachodniopomorskie	1239,4	1239,4	1239,4	–

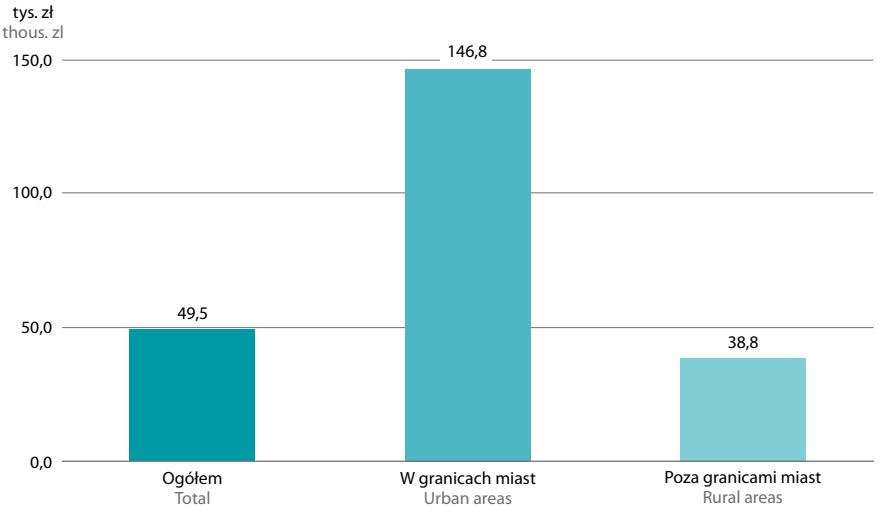
Wykres 116. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2017 r.
Chart 116. Average price per 1 ha of cadastral area of residential properties by voivodships in 2017



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

Na zakup nieruchomości leśnych niezabudowanych wydawano średnio 49,5 tys. zł.

Wykres 117. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Chart 117. Average price of undeveloped forest properties by location in 2017

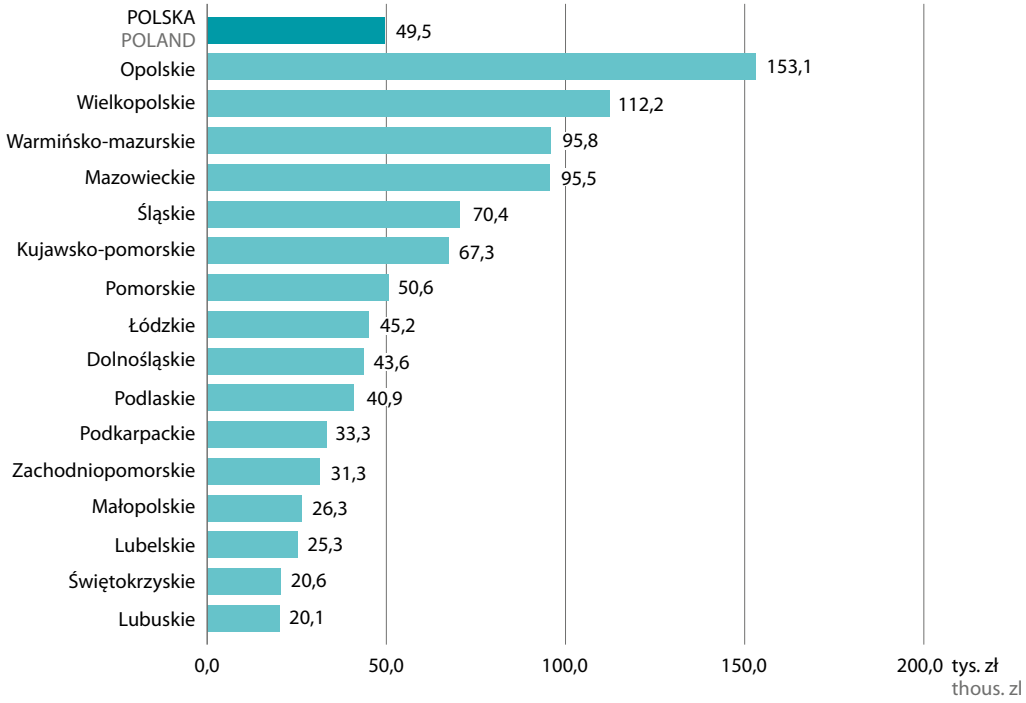


Średnia cena nieruchomości tej kategorii wahała się od 20,1 tys. zł w województwie lubuskim do 153,1 tys. zł w województwie opolskim. Wysoką średnią cenę nieruchomości leśnych niezabudowanych odnotowano również w województwie wielkopolskim – 112,2 tys. zł.

Tablica 49. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r.
Table 49. Average price of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2017

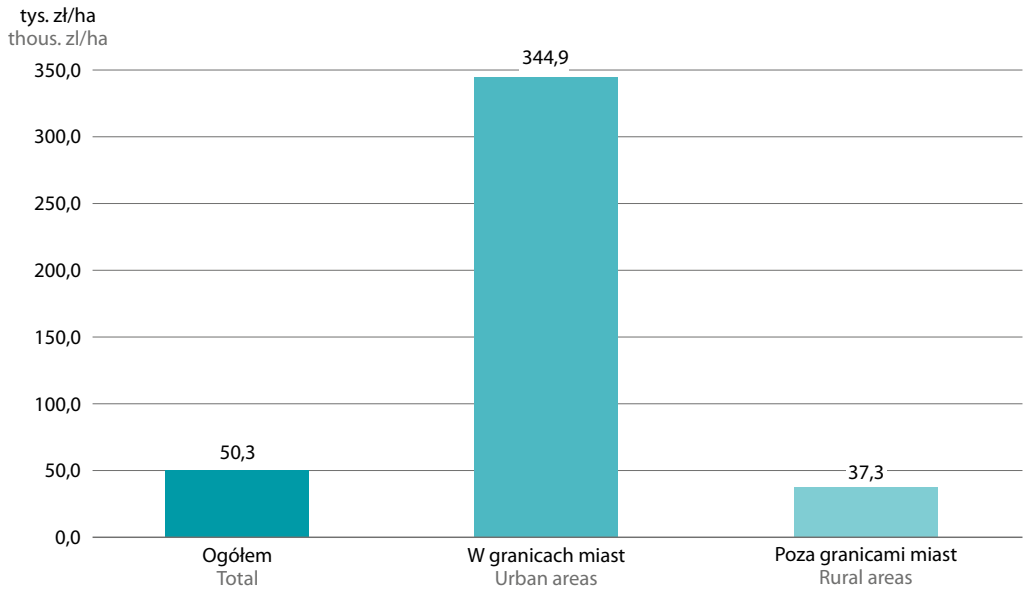
Wyszczególnienie *Specification*	Ogółem *Total*	Lokalizacja *Location*	
		w granicach miast *urban areas*	poza granicami *miast rural areas*
	w tys. zł *in thous. zl*		
Polska *Poland*	49,5	146,8	38,8
Dolnośląskie	43,6	84,2	34,9
Kujawsko-pomorskie	67,3	40,4	74,4
Lubelskie	25,3	44,4	24,4
Lubuskie	20,1	2,9	25,8
Łódzkie	45,2	59,3	44,6
Małopolskie	26,3	22,2	26,7
Mazowieckie	95,5	409,0	47,2
Opolskie	153,1	294,1	12,1
Podkarpackie	33,3	20,8	34,5
Podlaskie	40,9	72,3	39,5
Pomorskie	50,6	100,0	45,5
Śląskie	70,4	88,3	59,9
Świętokrzyskie	20,6	39,1	19,1
Warmińsko-mazurskie	95,8	#	90,9
Wielkopolskie	112,2	#	112,3
Zachodniopomorskie	31,3	#	35,2

Wykres 118. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.
Chart 118. Average price of undeveloped forest properties by voivodships in 2017



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych sprzedanych w 2017 roku w Polsce wyniosła ok. 50,3 tys. zł.

Wykres 119. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji w 2017 r.
Chart 119. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location in 2017



Średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 23 tys. zł/ha w województwie zachodniopomorskim do ok. 148 tys. zł/ha w województwie śląskim.

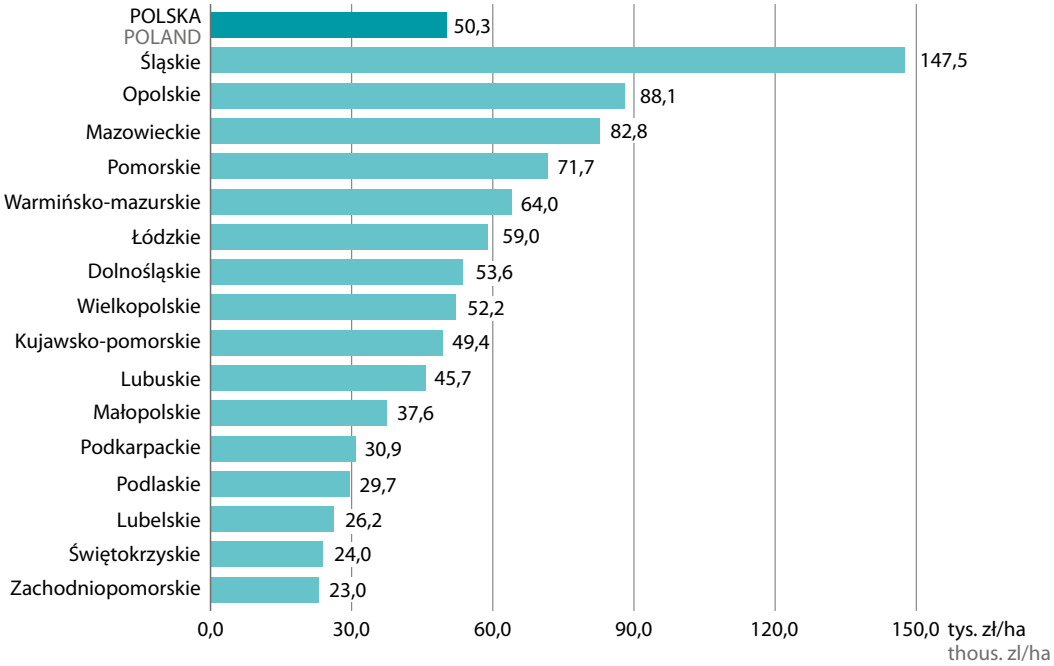
Tablica 50. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg lokalizacji i województw w 2017 r.

Table 50. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2017

Wyszczególnienie *Specification*	Ogółem *Total*	Lokalizacja *Location*	
		w granicach miast *urban areas*	poza granicami *miast rural areas*
	w tys. zł /ha *n thous. zl/ha*		
Polska *Poland*	50,3	344,9	37,3
Dolnośląskie	53,6	84,7	45,0
Kujawsko-pomorskie	49,4	42,4	51,6
Lubelskie	26,2	200,8	25,1
Lubuskie	45,7	8,7	54,3
Łódzkie	59,0	281,2	56,6
Małopolskie	37,6	58,6	36,8
Mazowieckie	82,8	1277,1	36,8
Opolskie	88,1	100,5	22,0
Podkarpackie	30,9	67,0	30,2
Podlaskie	29,7	167,3	27,8
Pomorskie	71,7	578,2	59,7
Śląskie	147,5	296,4	108,0
Świętokrzyskie	24,0	102,2	21,3
Warmińsko-mazurskie	64,0	#	57,5
Wielkopolskie	52,2	#	51,9
Zachodniopomorskie	23,0	#	19,0

Wykres 120. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych wg województw w 2017 r.

Chart 120. Average price per 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by voivodships in 2017



Uwagi metodologiczne

Publikacja zawiera dane statystyczne charakteryzujące obrót nieruchomościami w 2017 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 2017 rok – w terminie do 25 kwietnia 2018 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 2017 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 2017. 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 2018 in case of data for the year 2017.

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 2,000 zl. 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, 2017.

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.