Analizy statystyczne
Statistical analyses

GUS



Obrót nieruchomościami w 2023 r.

Real estate sales in 2023

Warszawa, Szczecin 2024

Analizy statystyczne
Statistical analyses



Obrót nieruchomościami w 2023 r.

Real estate sales in 2023

Główny Urząd Statystyczny Statistics Poland
Urząd Statystyczny w Szczecinie Statistical Office in Szczecin

Warszawa, Szczecin 2024

Opracowanie merytoryczne
Content-related works

Urząd Statystyczny w Szczecinie, Ośrodek Statystyki Rynku Nieruchomości
Statistical Ofice in Szczecin, Real Estate Statistics Center

Pod kierunkiem
Supervised by

Katarzyny Dmitrowicz-Życkiej

Zespół autorski
Editorial team

Mariusz Doszyń, Kacper Formella, Iwona Foryś, Mariola Jaśków, Piotr Karpiński, Marta Prusakowska

Prace redakcyjne
Editorial work

Elżbieta Klimaszewska, Beata Rzymek, Karolina Opaczewska

Skład i opracowanie graficzne
Typesetting and graphics

Żaklina Sikorska, Jerzy Rożek

Publikacja dostępna na stronie internetowej
Publication available on website

stat.gov.pl

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

Przedmowa

Publikacja jest kolejną edycją opracowania „Obrót nieruchomościami" wydawanego od 2003 r. przez Główny Urząd Statystyczny, a po raz pierwszy przygotowana przez Ośrodek Statystyki Rynku Nieruchomości w Szczecinie (ORN). Publikacja prezentuje roczne wyniki badania w zakresie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w Polsce.

Celem publikacji jest przedstawienie informacji charakteryzujących obrót nieruchomościami w 2023 r. w zakresie liczby i wartości dokonanych transakcji, powierzchni sprzedanych nieruchomości oraz średnich miar odzwierciedlających specyfikę transakcji nieruchomościami. W opracowaniu zastosowany został podział nieruchomości na kategorie: nieruchomości lokalowe, nieruchomości gruntowe zabudowane oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane. Dane prezentowane są w przekrojach terytorialnych, w podziale na formy obrotu oraz według rodzajów nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji. 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 lokali mieszkalnych.

Informacje zamieszczone w niniejszej publikacji zostały opracowane na podstawie danych pozyskanych z rejestrów cen nieruchomości (RCN), prowadzonych przez starostwa powiatowe i urzędy miast na prawach powiatu.

Szerszy zakres danych liczbowych z obszaru statystyki obrotu nieruchomościami prezentowany jest w Dziedzinowych Bazach Wiedzy oraz w Banku Danych Lokalnych, które zamieszczono na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego (https://dbw.stat.gov.pl/baza-danych, https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start). Wraz z publikacją udostępnione zostały dodatkowo tablice wynikowe w formacie Excel.

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

Dyrektor Urzędu Statystycznego
w Szczecinie

Magdalena Wegner

Prezes
Głównego Urzędu Statystycznego

dr Dominik Rozkrut

Warszawa, listopad 2024 r.

Preface

The publication is the next edition of the study "Real estate transactions" published since 2003 by the Statistics Poland, and for the first time prepared by the Real Estate Statistics Center in Szczecin (ORN). The publication presents the annual results of the survey of real estate sales and purchase transactions in Poland.

The aim of the publication is to present information describing real estate sales in 2023 on the quantity and value of concluded transactions, the areas of sold properties as well as the average measures reflecting the specificity of real estate transactions. In the study properties have been divided into the categories: premises, built-up land properties and undeveloped land properties. Data are presented in the territorial breakdowns, turnover forms and by types of properties comprising objects of transactions. Furthermore, when presenting the structure of sold residential premises, beside the division of premises by the number of rooms, the breakdown based on a usable floor area was applied. This publication contains also price indices of residential premises.

Information presented in the publication has been prepared on the basis of data from the Real Estate Price Registers, which are kept by Powiat Administrative Offices and cities with powiat status.

The wider range of numerical data from the scope of real estate price statistics is presented in the Knowledge Databases and Local Data Bank, which are available on the website of Statistics Poland (https://dbw.stat.gov.pl/baza-danych, https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start).

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 further editions of this publication.

Director
of the Statistical Office in Szczecin

Magdalena Wegner

President
Statistics Poland

Dominik Rozkrut, Ph.D

Warsaw, November 2024

Spis treści
Contents

Przedmowa ... 3
Preface ... 4
Spis treści ... 5
Contents ... 5
Spis tablic ... 7
List of tables ... 7
Spis wykresów ... 10
List of charts ... 10
Spis map ... 15
List of maps ... 15
Objaśnienia znaków umownych i skróty ... 16
Symbols and abbreviations ... 16
Synteza ... 17
Executive summary ... 19
Rozdział 1. Podstawowe informacje o rynku nieruchomości ... 21
Chapter 1. Basic information on real estate market ... 21
Rozdział 2. Rynek nieruchomości lokalowych ... 33
Chapter 2. Market of premises ... 33
2.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości lokalowych ... 33
2.1. Sales of premises ... 33
2.1.1. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych ... 35
2.1.1. Sales of residential premises ... 35
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym ... 39
Sales of residential premises on the primary market ... 39
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym ... 45
Sales of residential premises on the secondary market ... 45
2.1.2. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych ... 51
2.1.2. Sales of non-residential premises ... 51
2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych nieruchomości lokalowych ... 57
2.2. Average usable floor area of sold premises ... 57
2.2.1. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych ... 57
2.2.1. Average usable floor area of sold residential premises ... 57
Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym ... 57
Average usable floor area of residential premises sold on the primary market ... 57
Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym ... 58
Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market 58
2.2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych ... 59
2.2.2. Average usable floor area of sold non-residential premises ... 59
2.3. Ceny nieruchomości lokalowych ... 60
2.3. Prices of premises ... 60
2.3.1. Ceny lokali mieszkalnych ... 60
2.3.1. Prices of residential premises ... 60

Ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym ... 60
Prices of residential premises on the primary market ... 60
Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym ... 65
Prices of residential premises on the secondary market ... 65
2.3.2. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych ... 71
2.3.2. Price indices of residential premises ... 71
2.3.3. Ceny lokali niemieszkalnych ... 72
2.3.3. Prices of non-residential premises ... 72
Rozdział 3. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 74
Chapter 3. Market of built-up land properties ... 74
3.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 74
3.1. Sales of built-up land properties ... 74
3.2. Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych ... 82
3.2. Prices of built-up land properties ... 82
Rozdział 4. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 84
Chapter 4. Market of undeveloped land properties ... 84
4.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 84
4.1. Sales of undeveloped land properties ... 84
4.1.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 85
4.1.1. Sales of undeveloped agricultural properties ... 85
4.1.2. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 88
4.1.2. Sales of properties for development ... 88
4.1.3. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 94
4.1.3. Sales of undeveloped forest properties ... 94
4.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 96
4.2. Average cadastral area of sold undeveloped land properties ... 96
4.2.1. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 96
4.2.1. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties ... 96
4.2.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 97
4.2.2. Average cadastral area of sold properties for development ... 97
4.2.3. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 99
4.2.3. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties ... 99
4.3. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych ... 101
4.3. Prices of undeveloped land properties ... 101
4.3.1. Ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych ... 101
4.3.1. Prices of undeveloped agricultural properties ... 101
4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę ... 104
4.3.2. Prices of properties for development ... 104
4.3.3. Ceny nieruchomości leśnych niezabudowanych ... 108
4.3.3. Prices of undeveloped forest properties ... 108
Uwagi metodologiczne ... 110
Methodological notes ... 112
Aneks ... 114
Annex ... 114

Spis tablic
List of tables

Tablica 1. Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w 2023 r. 21
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2023 21

Tablica 2. Wielkość kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. 23
Table 2. Purchase-sale of properties by type and location in 2023 23

Tablica 3. Wielkość kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i form obrotu w 2023 r. 24
Table 3. Purchase-sale of properties by type and turnover forms in 2023 24

Tablica 4. Wielkość sprzedaży nieruchomości według województw w 2023 r. 28
Table 4. Sales of properties by voivodships in 2023 28

Tablica 5. Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2023 r. 33
Table 5. Purchase-sale transactions of premises in 2023 33

Tablica 6. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych według form obrotu i liczby izb w 2023 r. 35
Table 6. Sales of residential premises by turnover forms and number of rooms in 2023 35

Tablica 7. Wielkość rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych według rodzajów rynku oraz lokalizacji w 2023 r. 37
Table 7. Market sales of residential premises by types of market and location in 2023 37

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r. 39
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2023 . . 39

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. 40
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2023 40

Tablica 10. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r. . . . 45
Table 10. Sales of residential premises on the secondary market by number of rooms and location in 2023 . . 45

Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. 46
Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2023 . . . 46

Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. 51
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2023 51

Tablica 13. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych według form obrotu w 2023 r. 52
Table 13. Sales of non-residential premises by turnover forms in 2023 52

Tablica 14. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. 60
Table 14. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023 60

Tablica 15. Średnia cena za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. 63
Table 15. Average price of 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023 63

Tablica 16. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. 63
Table 16. Median of prices of 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023 63

Tablica 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. ... 66
Table 17. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023 ... 66

Tablica 18. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. ... 69
Table 18. Average price of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023 ... 69

Tablica 19. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. ... 69
Table 19. Median of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023 ... 69

Tablica 20. Średnia cena lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 72
Table 20. Average price of non-residential premises by type and location in 2023 ... 72

Tablica 21. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 73
Table 21. Average price of 1 m² of non-residential premises by type and location in 2023 ... 73

Tablica 22. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 74
Table 22. Sales of built-up land properties by type and location in 2023 ... 74

Tablica 23. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i form obrotu w 2023 r. ... 76
Table 23. Sales of built-up land properties by type and turnover forms in 2023 ... 76

Tablica 24. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według województw w 2023 r. ... 78
Table 24. Sales of built-up land properties by voivodships in 2023 ... 78

Tablica 25. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. 82
Table 25. Average price of built-up land properties by type and location in 2023 ... 82

Tablica 26. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych według rodzajów w 2023 r. ... 84
Table 26. Sales of undeveloped land properties by type in 2023 ... 84

Tablica 27. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według form obrotu w 2023 r. ... 86
Table 27. Sales of undeveloped agricultural properties by turnover forms in 2023 ... 86

Tablica 28. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji w 2023 r. ... 86
Table 28. Sales of undeveloped agricultural properties by location in 2023 ... 86

Tablica 29. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r. ... 86
Table 29. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023 ... 86

Tablica 30. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i form obrotu w 2023 r. ... 89
Table 30. Sales of properties for development by type and turnover forms in 2023 ... 89

Tablica 31. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 90
Table 31. Sales of properties for development by type and location in 2023 ... 90

Tablica 32. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według województw w 2023 r. ... 91
Table 32. Sales of properties for development by voivodships in 2023 ... 91

Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych według form obrotu w 2023 r. ... 94
Table 33. Sales of undeveloped forest properties by turnover forms in 2023 ... 94

Tablica 34. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji w 2023 r. ... 95
Table 34. Sales of undeveloped forest properties by location in 2023 ... 95

Tablica 35. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych według województw w 2023 r. . . 95
Table 35. Sales of undeveloped forest properties by voivodships in 2023 95

Tablica 36. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r. 96
Table 36. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2023 96

Tablica 37. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. 98
Table 37. Average cadastral area of sold properties for development by type and location in 2023 98

Tablica 38. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według lokalizacji i województw w 2023 r. 98
Table 38. Average cadastral area of sold residential properties by location and voivodships in 2023 98

Tablica 39. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r. 100
Table 39. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location and voivodships in 2023 100

Tablica 40. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r. 101
Table 40. Average price of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2023 101

Tablica 41. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r. 102
Table 41. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2023 102

Tablica 42. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. 104
Table 42. Average price of properties for development by type and location in 2023 104

Tablica 43. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według lokalizacji i województw w 2023 r. 105
Table 43. Average price of residential properties by location and voivodships in 2023 105

Tablica 44. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. 106
Table 44. Average price of 1 ha of cadastral area of properties for development by type and location in 2023 106

Tablica 45. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według lokalizacji i województw w 2023 r. 106
Table 45. Average price of 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2023 106

Tablica 46. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r. 108
Table 46. Average price of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2023 108

Tablica 47. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r. 108
Table 47. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2023 108

Spis wykresów
List of charts

Wykres 1. Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2023 r. 22
Chart 1. Quantity of notarial deeds related to real estate sales in 2023 22

Wykres 2. Struktura kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów w 2023 r. 23
Chart 2. Purchase-sale structure of properties by type in 2023 23

Wykres 3. Struktura kupna-sprzedaży nieruchomości według form obrotu w 2023 r. 24
Chart 3. Purchase-sale structure of properties by turnover forms in 2023 24

Wykres 4. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w latach 2012–2023 25
Chart 4. Number of purchase-sale transactions of properties in 2012–2023 25

Wykres 5. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w latach 2012–2023 25
Chart 5. Value of purchase-sale transactions of properties in 2012–2023 25

Wykres 6. Struktura transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów w latach 2012–2023 26
Chart 6. Structure of purchase-sale transactions of properties by type in 2012–2023 26

Wykres 7. Struktura wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów w latach 2012–2023 26
Chart 7. Structure of value of purchase-sale transactions of properties by type in 2012–2023 26

Wykres 8. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. 27
Chart 8. Number of purchase-sale transactions of properties by type and location in 2023 27

Wykres 9. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. 27
Chart 9. Value of purchase-sale transactions of properties by type and location in 2023 27

Wykres 10. Struktura kupna-sprzedaży nieruchomości według województw w 2023 r. 29
Chart 10. Structure of purchase-sale transactions of properties by voivodships in 2023 29

Wykres 11. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r. 30
Chart 11. Number of purchase-sale transactions of properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023 30

Wykres 12. Struktura transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i województw w 2023 r. 31
Chart 12. Structure of purchase-sale transactions of properties by type and voivodships in 2023 31

Wykres 13. Struktura wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i województw w 2023 r. 32
Chart 13. Structure of value of purchase-sale transactions of properties by type and voivodships in 2023 32

Wykres 14. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2012–2023 34
Chart 14. Number of purchase-sale transactions of premises in 2012–2023 34

Wykres 15. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2012–2023 35
Chart 15. Value of purchase-sale transactions of premises in 2012–2023 35

Wykres 16. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych według form obrotu w 2023 r. 36
Chart 16. Sale structure of residential premises by turnover forms in 2023 36

Wykres 17. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych według rodzajów rynku i lokalizacji w 2023 r. 38
Chart 17. Number of residential premises sold in market transactions by types of market and location in 2023 38

Wykres 18. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych według rodzajów rynku i lokalizacji w 2023 r. ... 38
Chart 18. Value of residential premises sold in market transactions by types of market and location in 2023 ... 38

Wykres 19. Struktura rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych według rodzajów rynku i województw w 2023 r. ... 39
Chart 19. Market sales structure of residential premises by types of market and voivodships in 2023 ... 39

Wykres 20. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. ... 41
Chart 20. Number of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023 ... 41

Wykres 21. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. ... 42
Chart 21. Value of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023 ... 42

Wykres 22. Structura lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i województw w 2023 r. ... 42
Chart 22. Structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2023 ... 42

Wykres 23. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i województw w 2023 r. ... 43
Chart 23. Structure of value of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2023 ... 43

Wykres 24. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r. ... 43
Chart 24. Number of residential premises sold on the primary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023 ... 43

Wykres 25. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. ... 47
Chart 25. Number of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023 ... 47

Wykres 26. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. ... 47
Chart 26. Value of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023 ... 47

Wykres 27. Struktura lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i województw w 2023 r. ... 48
Chart 27. Structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2023 ... 48

Wykres 28. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i województw w 2023 r. ... 48
Chart 28. Structure of value of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2023 ... 48

Wykres 29. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r. ... 49
Chart 29. Number of residential premises sold on the secondary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023 ... 49

Wykres 30. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych według rodzajów w 2023 r. ... 52
Chart 30. Sale structure of non-residential premises by type in 2023 ... 52

Wykres 31. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 53
Chart 31. Number of sold non-residential premises by type and location in 2023 ... 53

Wykres 32. Wartość sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 53
Chart 32. Value of sold non-residential premises by type and location in 2023 ... 53

Wykres 33. Liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali niemieszkalnych według województw w 2023 r. ... 54
Chart 33. Number of purchase-sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2023 ... 54

Wykres 34. Wartość transakcji kupna-sprzedaży lokali niemieszkalnych według województw w 2023 r. ... 54
Chart 34. Value of purchase-sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2023 ... 54

Wykres 35. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r. ... 55
Chart 35. Number of sold non-residential premises per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023 ... 55

Wykres 36. Struktura sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i województw w 2023 r. ... 56
Chart 36. Structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2023 ... 56

Wykres 37. Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i województw w 2023 r. ... 56
Chart 37. Structure of value of sold non-residential premises by type and voivodships in 2023 ... 56

Wykres 38. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r. ... 57
Chart 38. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2023 ... 57

Wykres 39. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według województw w 2023 r. ... 58
Chart 39. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2023 ... 58

Wykres 40. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r. ... 58
Chart 40. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2023 ... 58

Wykres 41. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według województw w 2023 r. ... 59
Chart 41. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2023 ... 59

Wykres 42. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnychwedług rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 60
Chart 42. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2023 ... 60

Wykres 43. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według województw w 2023 r. ... 61
Chart 43. Average price of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2023 ... 61

Wykres 44. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według lokalizacji w 2023 r. ... 61
Chart 44. Distribution of prices of 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by location in 2023 ... 61

Wykres 45. Rozkład cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według województw w 2023 r. ... 62
Chart 45. Distribution of prices of 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2023 ... 62

Wykres 46. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według województw w 2023 r. ... 64
Chart 46. Comparison of average price of 1 m² with median of prices of 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2023 ... 64

Wykres 47. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według województw w 2023 r. ... 66
Chart 47. Average price of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2023 ... 66

Wykres 48. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według lokalizacji w 2023 r. ... 67
Chart 48. Distribution of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by location in 2023 ... 67

Wykres 49. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według województw w 2023 r. ... 68
Chart 49. Distribution of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2023 ... 68

Wykres 50. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według województw w 2023 r. ... 70
Chart 50. Comparison of average price of 1 m² with median of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2023 ... 70

Wykres 51. Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych dla Polski ogółem, 2015=100 ... 72
Chart 51. Quarterly price indices of residential premises for Poland, 2015=100 ... 72

Wykres 52. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 73
Chart 52. Average price of 1 m² of non-residential premises by type and location in 2023 ... 73

Wykres 53. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2012–2023 ... 75
Chart 53. Number of purchase-sale transactions of built-up land properties in 2012–2023 ... 75

Wykres 54. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2012–2023 ... 76
Chart 54. Value of purchase-sale transactions of built-up land properties in 2012–2023 ... 76

Wykres 55. Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 77
Chart 55. Number of sold built-up land properties by type and location in 2023 ... 77

Wykres 56. Wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. ... 77
Chart 56. Value of sold built-up land properties by type and location in 2023 ... 77

Wykres 57. Struktura kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według województw w 2023 r. ... 79
Chart 57. Structure of purchase-sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2023 ... 79

Wykres 58. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r. ... 80
Chart 58. Number of purchase-sale transactions of built-up land properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023 ... 80

Wykres 59. Struktura sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych według województw w 2023 r. ... 81
Chart 59. Structure of sold built-up land properties by voivodships in 2023 ... 81

Wykres 60. Structura wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych według województw w 2023 r. ... 81
Chart 60. Structure of value of sold built-up land properties by voivodships in 2023 ... 81

Wykres 61. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi według województw w 2023 r. ... 82
Chart 61. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2023 ... 82

Wykres 62. Średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych według województw w 2023 r. ... 83
Chart 62. Average price of built-up agricultural properties by voivodships in 2023 ... 83

Wykres 63. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2012–2023 ... 85
Chart 63. Number of purchase-sale transactions of undeveloped land properties in 2012–2023 ... 85

Wykres 64. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2012–2023 ... 85
Chart 64. Value of purchase-sale transactions of undeveloped land properties in 2012–2023 ... 85

Wykres 65. Struktura sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r. ... 87
Chart 65. Structure of sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023 ... 87

Wykres 66. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów w 2023 r. ... 88
Chart 66. Sale structure of properties for development by type in 2023 ... 88

Wykres 67. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według województw w 2023 r. ... 92
Chart 67. Structure of sales of sold properties for development by voivodships in 2023 ... 92

Wykres 68. Struktura sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i województw w 2023 r. ... 93
Chart 68. Structure of sold properties for development by type and voivodships in 2023 ... 93

Wykres 69. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i województw w 2023 r. ... 94
Chart 69. Structure of value of sold properties for development by type and voivodships in 2023 ... 94

Wykres 70. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r. ... 102
Chart 70. Average price of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023 ... 102

Wykres 71. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według województw w 2023 r. ... 105
Chart 71. Average price of residential properties by voivodships in 2023 ... 105

Spis map
List of maps

Mapa 1. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powiatów w 2023 r. 44
Map 1. Number of residential premises sold on the primary market by powiats in 2023 44

Mapa 2. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powiatów w 2023 r. ... 44
Map 2. Value of residential premises sold on the primary market by powiats in 2023 44

Mapa 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powiatów w 2023 r. 50
Map 3. Number of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2023 50

Mapa 4. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powiatów w 2023 r. 50
Map 4. Value of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2023 50

Mapa 5. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powiatów w 2023 r. 65
Map 5. Median of prices of 1 m^2 of residential premises sold on the primary market by powiats in 2023 .. 65

Mapa 6. Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powiatów w 2023 r. 71
Map 6. Median of prices of 1 m^2 of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2023 71

Mapa 7. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r. 97
Map 7. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023 97

Mapa 8. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według województw w 2023 r. 99
Map 8. Average cadastral area of sold residential properties by voivodships in 2023 99

Mapa 9. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych według województw w 2023 r. 100
Map 9. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2023 100

Mapa 10. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r. 103
Map 10. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023 103

Mapa 11. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według województw w 2023 r. 107
Map 11. Average price of 1 ha of cadastral area of residential properties by voivodships in 2023 107

Mapa 12. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych według województw w 2023 r. 109
Map 12. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by voivodships in 2023 109

Objaśnienia znaków umownych
Symbols

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

Skróty
Abbreviations

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

Synteza

Wielkość sprzedaży nieruchomości

W 2023 r. odnotowano 524,2 tys. transakcji w Rejestrze Cen Nieruchomości (RCN), będących podstawą niniejszego opracowania. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2023 r. była o 2,6% wyższa w stosunku do 2022 r. Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem wzrosła zaś o 10,3%. Liczba nieruchomości lokalowych sprzedanych w 2023 r. zwiększyła się w skali roku o 10,6%, natomiast ich wartość – o 17,5%. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych odnotowano spadek w porównaniu z rokiem poprzednim liczby transakcji (o 3,8%), przy jednoczesnym wzroście wartości transakcji (o 1,6%). Liczba transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeprowadzonych w 2023 r. również była niższa niż przed rokiem (o 5,2%), natomiast ich wartość – wyższa (o 5,2%).

W 2023 r. większość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich – 60,2% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 74,1% obrotów nieruchomościami.

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

Większość transakcji zarejestrowanych w RCN dotyczyła nieruchomości lokalowych, których liczba stanowiła 51,9%, a wartość 53,0% wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiły 32,9% liczby i 19,8% wartości zarejestrowanych transakcji. Nieruchomości gruntowe zabudowane stanowiły 15,2% liczby i 27,2% zarejestrowanych transakcji.

W 2023 r. w rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym pod względem ilościowym (54,3% liczby transakcji) oraz pod względem wartościowym (50,4% wartości sprzedanych mieszkań). Na rynku lokali mieszkalnych najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 m^2 do 60,0 m^2.

Obrót lokalami niemieszkalnymi stanowił 9,6% liczby, 6,9% wartości i 7,9% powierzchni użytkowej sprzedanych nieruchomości lokalowych.

W 2023 r. w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowiły 62,1% w ujęciu ilościowym i 51,3% w ujęciu wartościowym. Transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 6,1% i 2,7%. Nieruchomości zabudowane pozostałe stanowiły 31,8% liczby i 45,9% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych.

W obrocie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi największy udział stanowiły nieruchomości rolne niezabudowane (63,1% liczby i 42,2% wartości transakcji). Transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę stanowiły 34,3% liczby i 56,4% wartości, a transakcje nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi odpowiednio 2,6% i 1,4%.

Średnia powierzchnia sprzedanych nieruchomości

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2023 r. na rynku pierwotnym wyniosła 56,9 m^2, a lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym – 51,7 m^2.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych sprzedanych w 2023 r. wyniosła 101,9 m^2, lokali biurowych – 144,3m^2, a garaży – 29,6 m^2.

Średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych, będących przedmiotem obrotu w 2023 r. wyniosła 0,72 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 0,18 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1,03 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 0,49 ha, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 0,38 ha, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 1,12 ha.

Ceny nieruchomości

W 2023 r. ceny lokali mieszkalnych były o 8,8% wyższe niż przed rokiem (w 2022 r. – o 11,8%). Wzrost cen na rynku pierwotnym wyniósł 10,5%, natomiast na rynku wtórnym 7,3%.

W 2023 r. na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 464,3 tys. zł, a na rynku wtórnym – 397 tys. zł. Średnia cena za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 8 155 zł , a na rynku wtórnym – 7 675,6 zł . Mediana cen za 1 m^2 lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wyniosła 7 751 zł , a na rynku wtórnym – 6 750 zł.

Średnia cena pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 903,3 tys. zł, lokalu biurowego – 1 178,3 tys. zł, a garażu – 78,8 tys. zł. Średnia cena za 1 m^2 lokali handlowo-usługowych kształtowała się na poziomie 8 863 zł, lokali biurowych – 8 163 zł, a garaży – 2 663 zł.

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 572,4 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 313,9 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 1 016,6 tys. zł.

Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła 132,4 tys., nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 235,9 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1 196,8 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 1 075,7 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 337,6 tys. zł, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 109,4 tys. zł.

Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w 2023 r. w Polsce wyniosła 185,0 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 1 313,1 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 1 163,5 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 2 204,7 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną – 896,6 tys. zł, a nieruchomości leśnych niezabudowanych – 97,7 tys. zł.

Executive summary

Real estate sales

In 2023, 524.2 thousand transactions recorded in the Real Estate Price Register, being the basis for this study.

The number of real estate purchase-sale transactions recorded in 2023 was by 2.6% higher than in 2022. However, the total value of concluded transactions increased by 10.3% compared to 2022. The number of premises sold in 2023 increased by 10.6%, while their value increased by 17.5%. In the case of built-up land properties there was recorded a decrease in the number of transactions (of 3.8%) while the value of transactions increased (by 1.6%). The number of transactions concerning undeveloped land properties recorded in 2023 decreased in terms of quantity (by 5.2%) and value increased (by 5.2%), compared to 2022.

In 2023, the majority of real estate purchase-sale transactions took place in urban areas – 60.2% of the total number of transactions, which constituted 74.1% of value of the real estate sales.

The highest number of purchase-sale transactions of properties took place in Mazowieckie Voivodship. The lowest real estate sales, in terms of quantity and value, were recorded in Świętokrzyskie and Opolskie voivodships.

The majority of transactions recorded in the Real Estate Price Register were related to premises, which constituted 51.9% of the number and 53.0% 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, 32.9% and 19.8% of all registered real estate transactions. Built-up land properties constituted 15.2% of the number and 27.2% of the value of the registered transactions.

In 2023, the sales on the secondary market dominated on the Polish market of residential premises in terms of quantity (54.3% of number of transaction), and on the primary market – in terms of value (50.4% of the value of sold residential premises). The premises with the area from 40.1 m^2 to 60.0 m^2 were most frequently sold on the residential premises market.

The sales of non-residential premises constituted 9.6% of the number, 6.9% of the value, and 7.9% of the usable floor area of sold premises.

In 2023, the properties built-up with residential buildings constituted 62.1% in terms of quantity and 51.3% in terms of value in the built-up land properties sales. The transactions of the built-up agricultural properties constituted 6.1% in terms of quantity and 2.7% in terms of value. Other built-up properties constituted 31.8% of the number and 45.9% of the value of sold built-up land properties.

Among sold undeveloped land properties, undeveloped agricultural properties constituted the greatest share (63.1% of the number and 42.2% of the value of transactions). The transactions of properties for development constituted 34.3% of the number and 56.4% of the value, whereas the transactions of forest undeveloped properties constituted, 2.6% and 1.4%, respectively.

Average area of sold properties

The average usable floor area of residential premises sold on the primary market in 2023 amounted to 56.9 m^2, whereas on the secondary market to 51.7 m^2.

The average usable floor area of commercial premises sold in 2023 amounted to 101.9 m^2, of office premises – 144.3 m^2, and of garages – 29.6 m^2.

The average cadastral area of undeveloped agricultural properties being the subject of sales in 2023 amounted to 0.72 ha, of residential properties – 0.18 ha, of industrial properties – 1.03 ha, of commercial properties – 0.49 ha, of other properties for development – 0.38 ha, and of forest undeveloped properties – 1.12 ha.

Property prices

In 2023, the prices of residential premises were by 8.8% higher than the year before (in 2022 – by 11.8%). The growth in prices on the primary market was 10.5%, while on the secondary market it was 7.3%.

In 2023, the average price of premises purchased on the primary market was PLN 464.3 thousand and on the secondary market – PLN 397 thousand. The average price of 1 m^2 of usable floor area of residential premise sold on the primary market amounted to PLN 8,155 and on the secondary market – PLN 7,675.6. The median of prices of 1 m^2 of a residential premise sold on the primary market amounted to PLN 7,751 whereas on the secondary market – PLN 6,750.

Average price of a single commercial premise amounted to PLN 903.3 thousand, of an office premise – PLN 1,178.3 thousand, and of a garage – PLN 78.8 thousand. The average price of 1 m^2 of commercial premises amounted to PLN 8,863, of office premises – PLN 8,163, and of garages – PLN 2,663.

Average price of properties built-up with residential buildings amounted to PLN 572.4 thousand, of built-up agricultural land – PLN 313.9 thousand and of other built-up properties – PLN 1,016.6 thousand.

Average price of agricultural undeveloped properties amounted to PLN 132.4 thousand, of residential properties – PLN 235.9 thousand, of industrial properties – PLN 1,196.8 thousand, of commercial properties – PLN 1,075.7 thousand, of other properties for development – PLN 337.6 thousand and of forest undeveloped properties – PLN 109.4 thousand.

Average price of 1 ha of cadastral area of agricultural undeveloped properties sold in 2023 in Poland amounted to PLN 185.0 thousand, of residential properties – PLN 1,313.1 thousand, of industrial properties – PLN 1,163.5 thousand, of commercial properties – PLN 2,204.7 thousand, of other properties for development – PLN 896.6 thousand and of forest undeveloped properties – PLN 97.7 thousand.

Rozdział 1
Chapter 1

Podstawowe informacje o rynku nieruchomości
Basic information on real estate market

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

AKT NOTARIALNY dokument poświadczający dokonanie czynności prawnych, sporządzony w całości przez notariusza, następnie odczytany stronom i podpisany przez zainteresowanych (ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – 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 2023 r. podpisano 510,9 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, tj. o 3,8% mniej niż w roku poprzednim. W porównaniu z 2022 r. największy wzrost liczby aktów notarialnych wystąpił w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (o 7,0%). Największy spadek natomiast odnotowano w przypadku aktów notarialnych dotyczących sprzedaży działek niezabudowanych (o 13,1%).

W strukturze aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości w 2023 r. przeważały umowy sprzedaży lokali, które stanowiły 41,6%. Ponadto duży udział stanowiły umowy sprzedaży działek niezabudowanych (20,7%), nieruchomości rolnych (11,5%), działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym (9,7%) oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (8,1%).

Tablica 1. Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w 2023 r.
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2023

Wyszczególnienie Specification	2023	2022=100
Ogółem Total	510 903	96,2
Sprzedaż lokali Sales of premises	212 004	101,9
Sprzedaż działek niezabudowanych Sales of land properties	105 984	86,9
Sprzedaż nieruchomości rolnych Sales of agricultural land	58 989	93,2

Tablica 1. Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w 2023 r. (dok.)
Table 1. Notarial deeds related to real estate sales concluded in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	2023	2022=100
Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym Sales of properties built-up with residential buildings	49 648	92,7
Sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sales of cooperative ownership right to premises	41 486	104,0
Sprzedaż nieruchomości innych Sales of other properties	18 855	92,3
Sprzedaż działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu Sales of other built-up properties	14 931	97,2
Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego Sales of perpetual usufruct right	5 388	104,7
Sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub JST Sales of properties to the State Treasury or local self-government bodies	3 472	107,0
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	146	98,0

Wykres 1. Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2023 r.
Chart 1. Quantity of notarial deeds related to real estate sales in 2023



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

REJESTR CEN NIERUCHOMOŚCI – rejestr publiczny prowadzony przez starostę, który zawiera dane dotyczące cen nieruchomości określonych w aktach notarialnych. Zakres informacji rejestru cen nieruchomości określa 0bwieszczenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

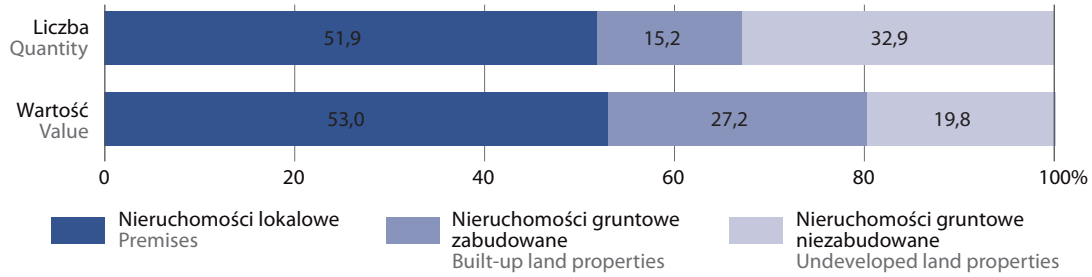
Według danych pozyskanych z Rejestrów Cen Nieruchomości w 2023 r. zawarto 524,2 tys. transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, przy wartości obrotów na poziomie 212,5 mld zł.

Tablica 2. Wielkość kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Table 2. Purchase-sale of properties by type and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razemt total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
LICZBA TRANSAKCJI NUMBER OF TRANSACTIONS				
Ogółem Total	524 157	315 798	199 011	208 359
Nieruchomości lokalowe Premises	271 726	243 160	167 079	28 566
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	79 772	37 481	17 828	42 291
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	172 659	35 157	14 104	137 502
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Ogółem Total	212 494 563	157 452 589	115 565 374	55 041 974
Nieruchomości lokalowe Premises	112 611 530	101 174 326	77 566 876	11 437 204
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	57 751 014	35 740 374	24 010 925	22 010 640
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	42 132 019	20 537 889	13 987 573	21 594 130

Większość transakcji zarejestrowanych w rejestrach cen nieruchomości dotyczyła nieruchomości lokalowych (51,9%). Udział transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowił 32,9%, a nieruchomości gruntowe zabudowane – 15,2%. Największą wartość transakcji odnotowano w segmencie nieruchomości lokalowych, która stanowiła 53,0% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ukształtował się na poziomie 27,2%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 19,8%.

Wykres 2. Struktura kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów w 2023 r.
Chart 2. Purchase-sale structure of properties by type in 2023



Form obrotów 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.

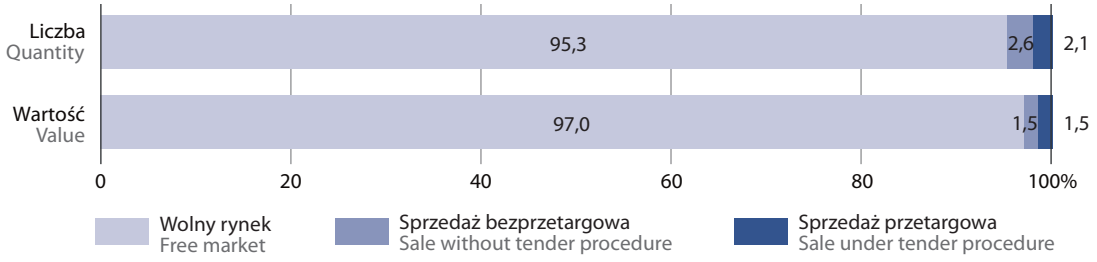
Sprzedaż przetargowa oraz sprzedaż bezprzetargowa jest regulowana przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145.122. z późn. zm.).

W 2023 r. dominującą formą obrotu zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 95,3% liczby oraz 97,1% wartości wszystkich transakcji. Sprzedaż na przetargach stanowiła 2,1% liczby transakcji ogółem, a jej wartość – 1,5% wartości wszystkich transakcji.

Tablica 3. Wielkość kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i form obrotu w 2023 r.
Table 3. Purchase-sale of properties by type and turnover forms in 2023

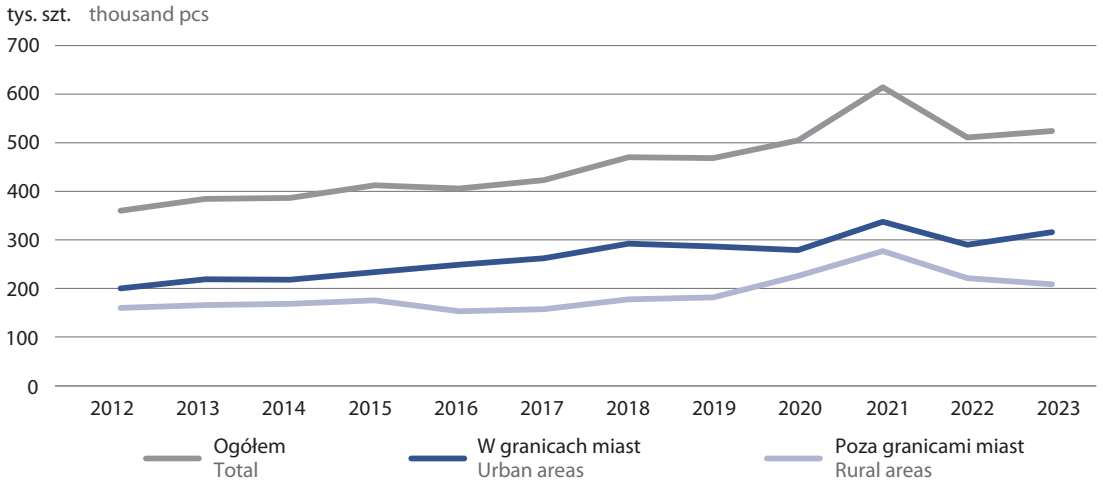
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Formy obrotu Turnover forms		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
LICZBA TRANSAKCJI NUMBER OF TRANSACTIONS				
Ogółem Total	524 157	499 457	13 823	10 877
Nieruchomości lokalowe Premises	271 726	262 168	7 946	1 612
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	79 772	76 714	1 920	1 138
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	172 659	160 575	3 957	8 127
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Ogółem Total	212 494 563	206 266 241	3 111 911	3 116 411
Nieruchomości lokalowe Premises	112 611 530	111 189 434	1 143 843	278 253
Nieruchomosci gruntowe zabudowane Built-up land properties	57 751 014	56 021 038	1 204 622	525 354
Nieruchomości gruntowe niezabudowane Undeveloped land properties	42 132 019	39 055 769	763 446	2 312 804

Wykres 3. Struktura kupna-sprzedaży nieruchomości według form obrotu w 2023 r.
Chart 3. Purchase-sale structure of properties by turnover forms in 2023

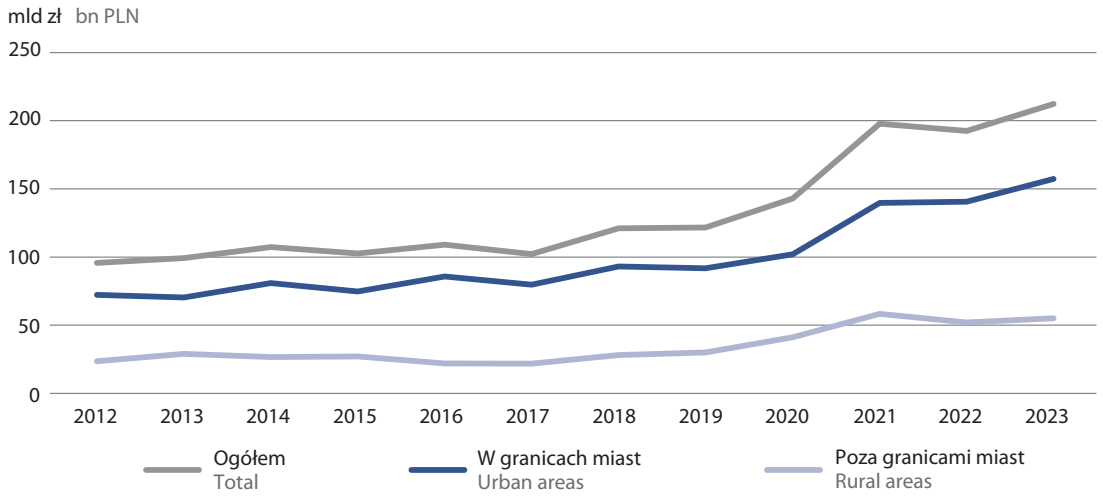


Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2023 r. była o 2,6% wyższa niż przed rokiem, w wyniku wzrostu liczby transakcji dotyczących nieruchomości w granicach miast (o 9,0%). Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem zwiększyła się w skali roku o 10,3%, przy czym wzrost wartości transakcji dotyczących nieruchomości zlokalizowanych w granicach miast był dwukrotnie większy niż poza granicami miast (wyniósł odpowiednio 11,9% i 6,0%).

Wykres 4. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w latach 2012–2023
Chart 4. Number of purchase-sale transactions of properties in 2012–2023



Wykres 5. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w latach2012–2023
Chart 5. Value of purchase-sale transactions of properties in 2012–2023

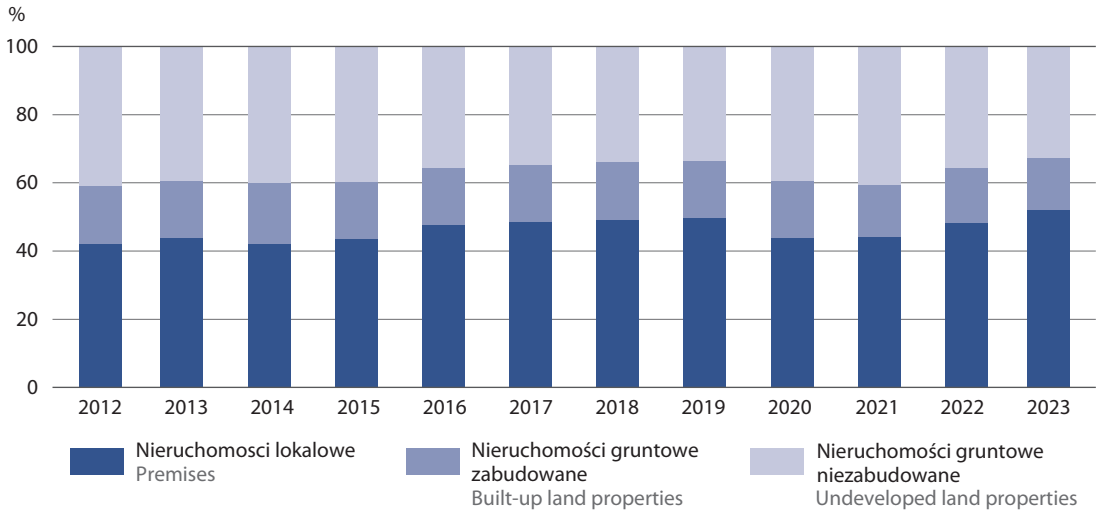


W latach 2012–2023 obserwowany był stopniowy wzrost udziału nieruchomości lokalowych w liczbie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, przy jego spadku w skali roku odnotowanego w 2014 r. (o 1,7 p. proc.), jak również w 2020 r. (o 5,7 p. proc.). W latach 2022 i 2023 wzrost udziału tego typu nieruchomości wyniósł odpowiednio 4,2 p. proc. i 3,8 p. proc. W ciągu dekady odnotowano tendencję spadkową udziału nieruchomości gruntowych zabudowanych w liczbie transakcji ogółem (z wyjątkiem wzrostu w skali roku w 2014 r. – o 1,1 p. proc., 2018 r. – 0,1 p. proc. oraz 2022 r. – o 0,7 p. proc.).

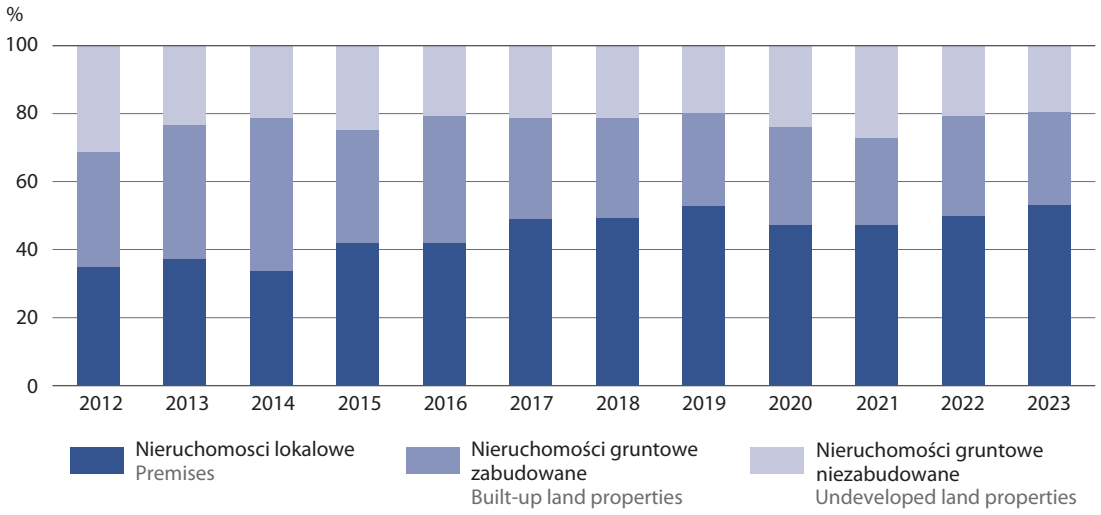
Udział liczby transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2012–2023 spadał niemal w całym analizowanym okresie, z wyjątkiem niewielkich wzrostów w latach 2013 i 2014 oraz 2019–2022. W 2022 r. nastąpił ponowny spadek w skali roku udziału nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 4,9 p. proc.). W 2023 r. udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych był mniejszy niż przed rokiem o 2,8 p. proc. i o 8,2 p. proc. – w stosunku do 2012 r.

W ujęciu wartościowym, w 2023 r. spadek udziału w stosunku do roku poprzedniego dotyczył zarówno nieruchomości gruntowych zabudowanych (o 2,3 p. proc.), jak i nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 1,0 p. proc.), natomiast wzrost udziału odnotowano w przypadku nieruchomości lokalowych (o 3,3 p. proc.). W 2023 r. wartość transakcji, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe stanowiła 53,0% wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości, przy 51,9% udziale w strukturze liczby transakcji.

Wykres 6. Struktura transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów w latach 2012–2023
Chart 6. Structure of purchase-sale transactions of properties by type in 2012–2023

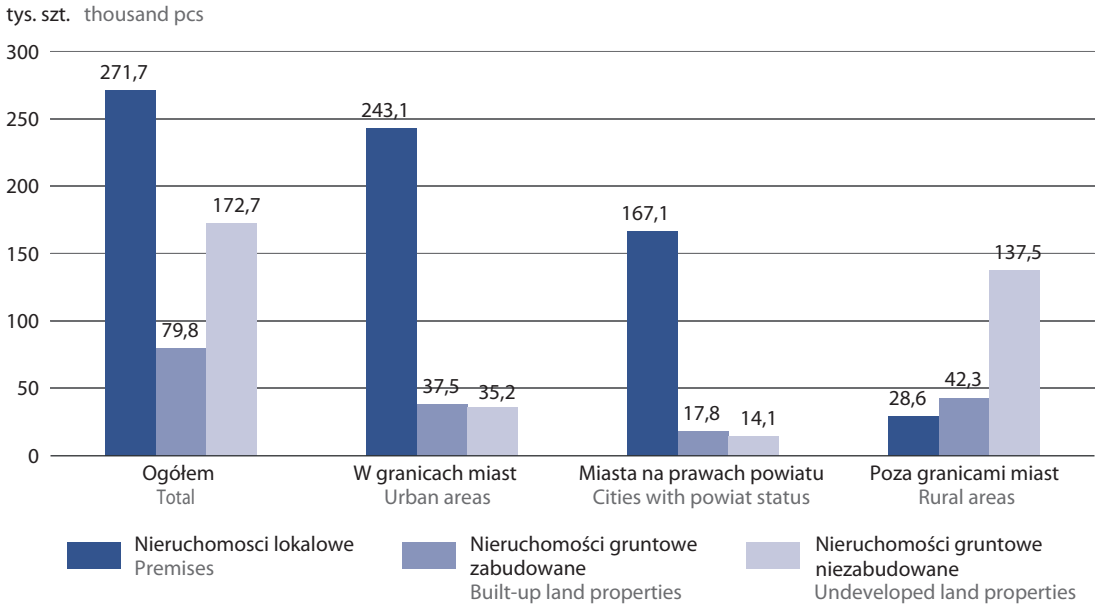


Wykres 7. Struktura wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów w latach 2012–2023
Chart 7. Structure of value of purchase-sale transactions of properties by type in 2012–2023

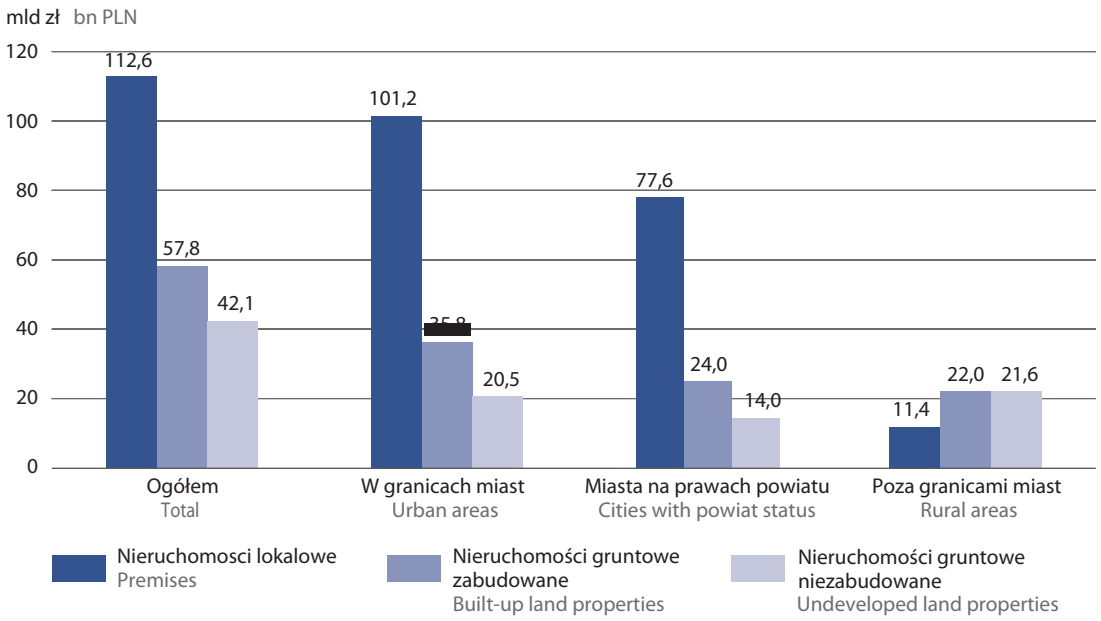


W 2023 r. większość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości dotyczyła obszarów miejskich. Transakcje, których przedmiotem były nieruchomości zlokalizowane w miastach stanowiły 60,2% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, w ich wartość stanowiła 74,1% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w ujęciu ilościowym i wartościowym były nieruchomości lokalowe (odpowiednio 89,5% i 89,9%). Na obszarach poza granicami miast najczęściej dokonywano transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych (79,6% w ujęciu ilościowym i 51,3% w ujęciu wartościowym).

Wykres 8. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Chart 8. Number of purchase-sale transactions of properties by type and location in 2023



Wykres 9. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Chart 9. Value of purchase-sale transactions of properties by type and location in 2023

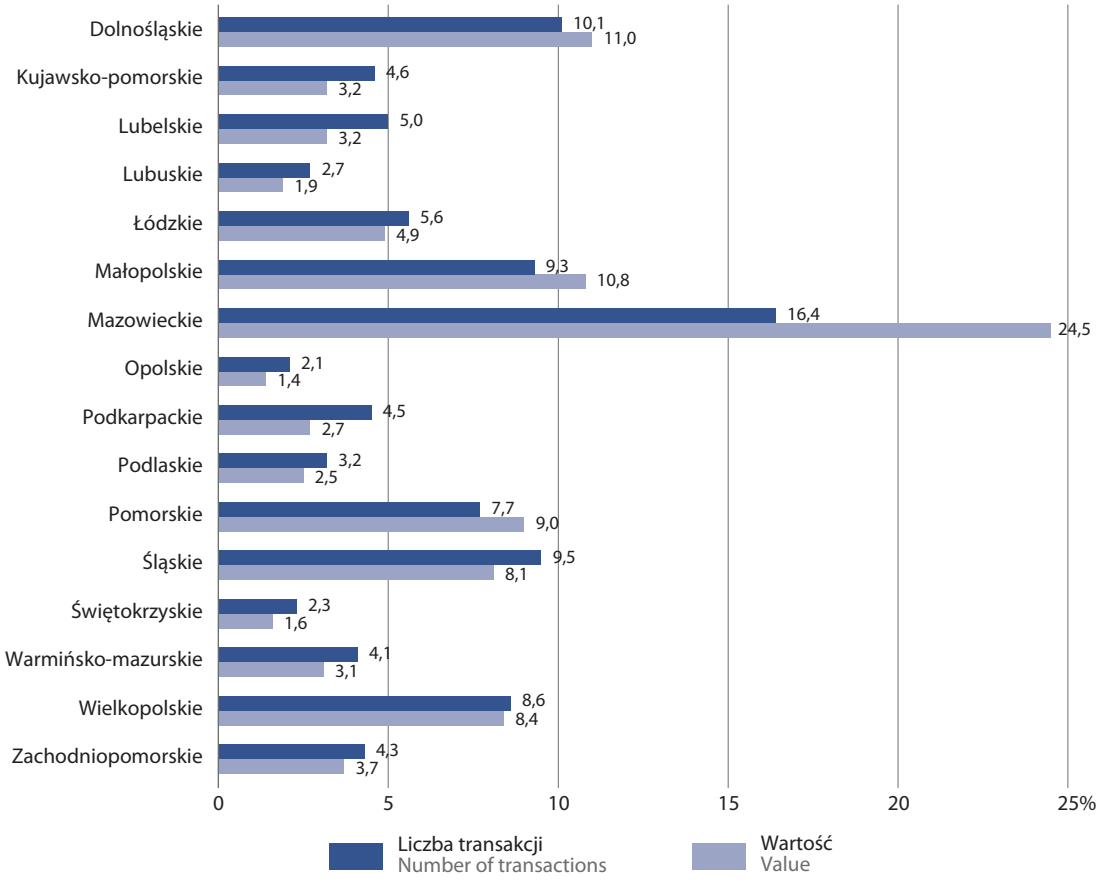


W 2023 r. najwięcej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwie mazowieckim (16,4%), przy czym wartość transakcji przeprowadzonych w tym województwie stanowiła 24,5% całkowitej wartości transakcji w Polsce. Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach opolskim i świętokrzyskim.

Tablica 4. Wielkość sprzedaży nieruchomości według województw w 2023 r.
Table 4. Sales of properties by voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba transakcji Number of transactions	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN
Polska Poland	524 157	212 494 563
Dolnośląskie	52 819	23 336 063
Kujawsko-pomorskie	24 008	6 793 324
Lubelskie	26 087	6 867 835
Lubuskie	14 044	3 935 238
Łódzkie	29 474	10 362 587
Małopolskie	48 799	22 866 544
Mazowieckie	86 673	52 361 218
Opolskie	10 921	2 868 834
Podkarpackie	23 431	5 640 748
Podlaskie	16 780	5 298 054
Pomorskie	40 451	19 112 552
Śląskie	49 786	17 224 632
Świętokrzyskie	12 184	3 439 762
Warmińsko-mazurskie	21 486	6 557 944
Wielkopolskie	44 822	17 906 005
Zachodniopomorskie	22 392	7 923 223

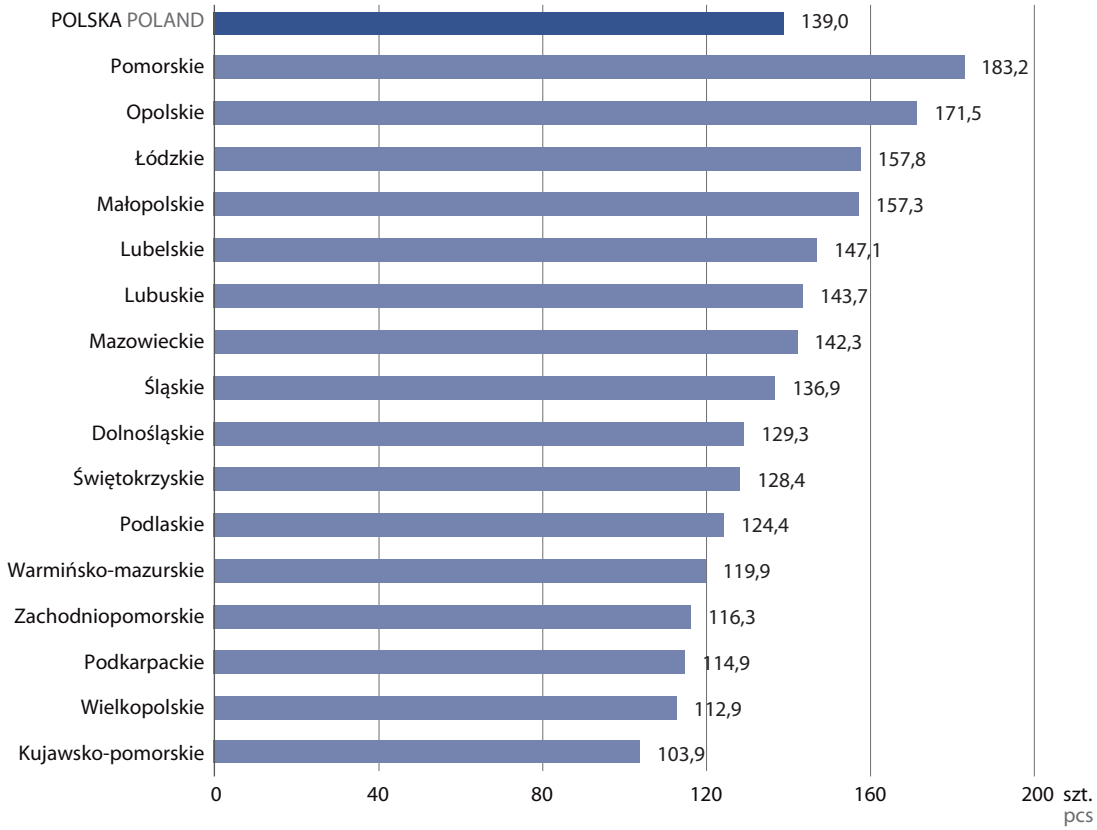
Wykres 10. Struktura kupna-sprzedaży nieruchomości według województw w 2023 r.
Chart 10. Structure of purchase-sale transactions of properties by voivodships in 2023



W Polsce w 2023 r. liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców kształtowała się na poziomie 139 transakcji. Najmniej transakcji zanotowano w województwie kujawsko-pomorskim (104 transakcje), a najwięcej – w województwie pomorskim (183 transakcje).

Wykres 11. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r.

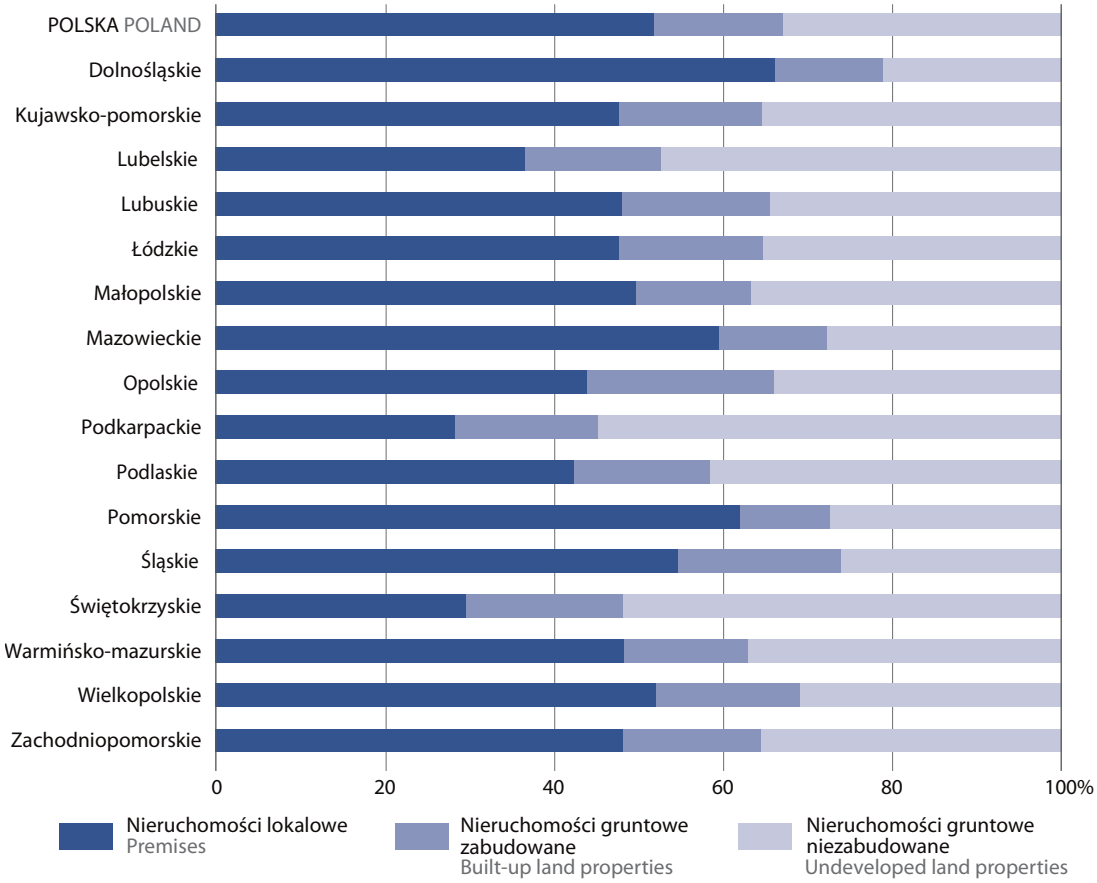
Chart 11. Number of purchase-sale transactions of properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023



Rynki wojewódzkie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pod względem nie tylko natężenia transakcji kupna-sprzedaży, ale również struktury sprzedawanych nieruchomości. Uwzględniając liczbę zawartych transakcji kupna-sprzedaży w województwach przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi oraz gruntowymi niezabudowanymi (ponad 80% transakcji, z wyjątkiem województwa opolskiego, w którym transakcje te stanowiły 77,9%). Znaczący udział nieruchomości lokalowych w liczbie transakcji nieruchomości odnotowano w województwach: dolnośląskim (66,2%), pomorskim (62,0%) i mazowieckim (59,6%). Największy udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych odnotowano w województwach: podkarpackim (54,7%), świętokrzyskim (51,8%) i lubelskim (47,3%).

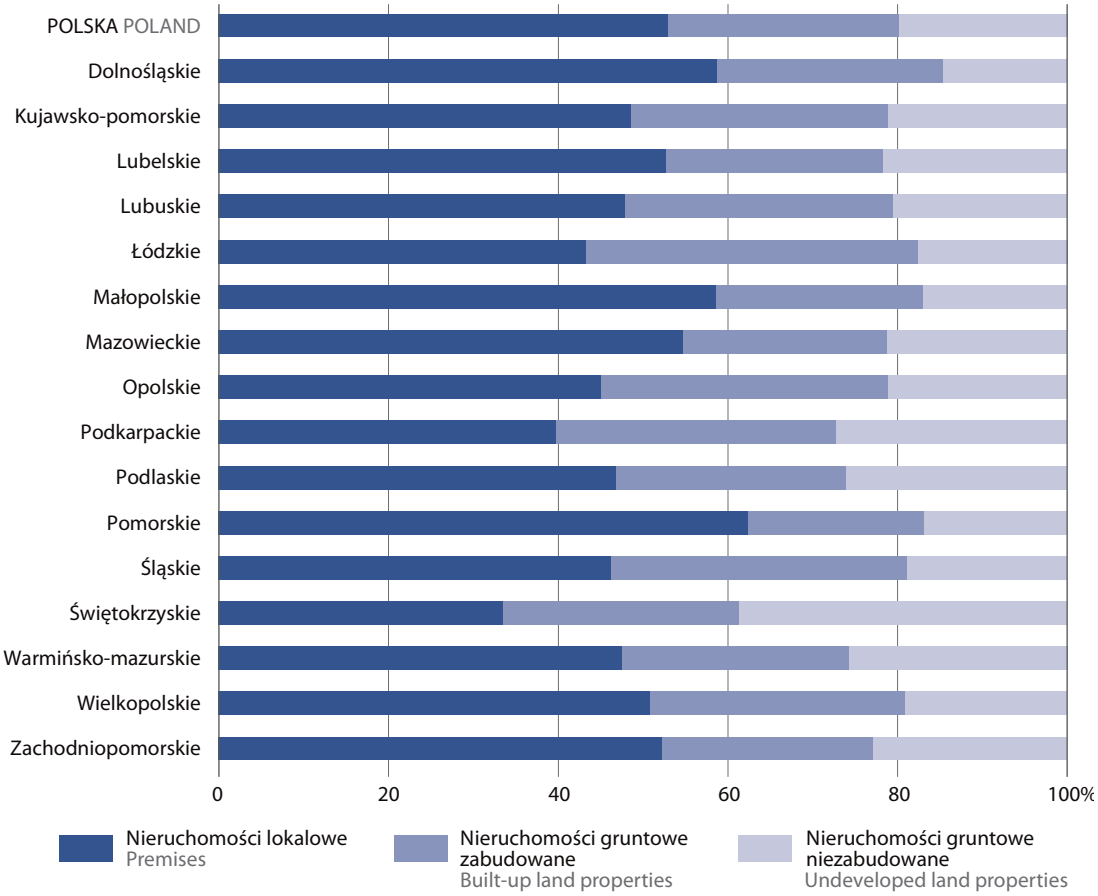
Biorąc pod uwagę wartość transakcji w województwach przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi i gruntowymi zabudowanymi, przy czym najmniejszy ich udział zanotowano w województwie świętokrzyskim (61,4%), w którym udział wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych był najwyższy (38,6%). Największy udział nieruchomości lokalowych w wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w województwach: pomorskim (62,4%), dolnośląskim (58,8%) i małopolskim (58,7%), najmniejszy natomiast – w województwach świętokrzyskim oraz podkarpackim (odpowiednio 33,6% i 39,8%).

Wykres 12. Struktura transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i województw w 2023 r.
Chart 12. Structure of purchase-sale transactions of properties by type and voivodships in 2023



Wykres 13. Struktura wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzajów i województw w 2023 r.

Chart 13. Structure of value of purchase-sale transactions of properties by type and voivodships in 2023



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.

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

W 2023 r. zarejestrowano 271,7 tys. transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych. W ramach zawartych umów sprzedano 245,5 tys. lokali mieszkalnych (90,4% transakcji lokalami). Wartość obrotów nieruchomościami lokalowymi wyniosła 112,6 mld zł, w tym 104,8 mld – lokalami mieszkalnymi. Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem sprzedaży wyniosła 14,7 mln m^2 (92,1% stanowiła powierzchnia lokali mieszkalnych). Większość transakcji dotyczyła lokali w granicach miast (89,5%). Powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych w granicach miast wyniosła 12,8 mln m^2, o wartości 94,2 mld zł (89,9% wartości sprzedanych lokali w Polsce).

Tablica 5. Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2023 r.
Table 5. Purchase-sale transactions of premises in 2023

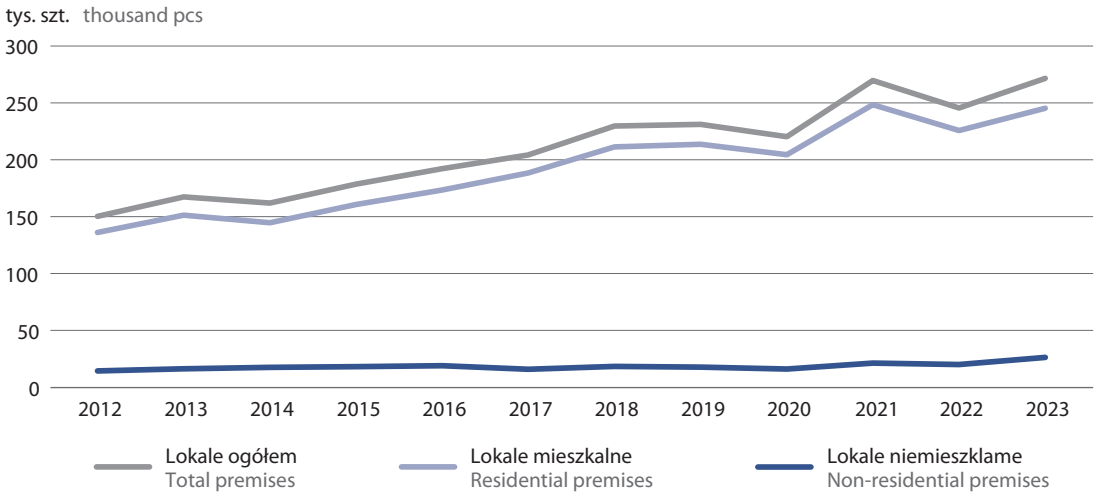
Wyszczególnienie Specification	Liczba transakcji Number of transactions		Wartość Value		Powierzchnia użytkowa Usable floor area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
OGÓŁEM TOTAL						
Lokale ogółem Premises in total	271 726	100,0	112 611 530	100,0	14 658 587,1	100,0
lokale mieszkalne residential premises	245 528	90,4	104 797 648	93,1	13 496 061,3	92,1
lokale niemieszkalne non-residential premises	26 198	9,6	7 813 883	6,9	1 162 525,8	7,9

Tablica 5. Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w 2023 r. (dok.)
Table 5. Purchase-sale transactions of premises in 2023 (cont.)

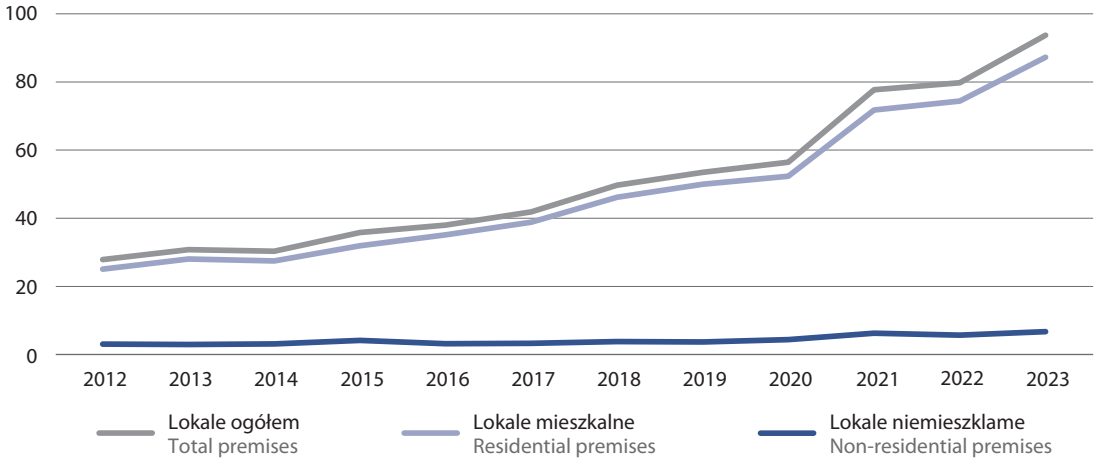
Wyszczególnienie Specification	Liczba transakcji Number of transactions		Wartość Value		Powierzchnia użytkowa Usable floor area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS						
Lokale ogółem Premises in total	243 160	89,5	101 174 326	89,8	12 749 604,7	87,0
lokale mieszkalne residential premises	218 881	80,6	94 165 447	83,6	11 673 357,7	79,7
lokale niemieszkalne non-residential premises	24 279	8,9	7 008 879	6,2	1 076 247,0	7,3
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS						
Lokale ogółem Premises in total	28 566	10,5	11 437 204	10,2	1 908 982,4	13,0
lokale mieszkalne residential premises	26 647	9,8	10 632 201	9,5	1 822 703,6	12,4
lokale niemieszkalne non-residential premises	1 919	0,7	805 004	0,7	86 278,8	0,6

Od 2012 r. obserwowany jest stały wzrost liczby i wartości transakcji kupna-sprzedaży lokali, przy spadkach odnotowanym w latach 2014 , 2020 i 2022. Liczba umów sprzedaży lokali w 2023 r. wzrosła o 10,6% w stosunku do 2022 r., natomiast ich wartość wzrosła o 17,5%. Sytuacja w segmencie lokali mieszkalnych rozwijała się podobnie jak na rynku lokali ogółem, czyli wzrostowi liczby transakcji towarzyszył wzrost wartości transakcji. W przypadku liczby transakcji lokalami niemieszkalnymi stały wzrost zanotowano w latach 2012–2016, a w kolejnych latach zauważono wahania, ze wzrostem liczby transakcji w 2023 r., analogicznie do dynamiki zmian wartości zawartych umów sprzedaży.

Wykres 14. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2012–2023
Chart 14. Number of purchase-sale transactions of premises in 2012–2023



Wykres 15. **Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w latach 2012–2023**
Chart 15. Value of purchase-sale transactions of premises in 2012–2023



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

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

RYNEK PIERWOTNY – obrót nieruchomościami nowo wybudowanymi, sprzedawanymi przez deweloperów lub spółdzielnie mieszkaniowe.

RYNEK WTÓRNY – obrót nieruchomościami używanymi, sprzedawanymi przez poprzedniego właściciela.

Pod względem form obrotów struktura transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych od lat kształtuje się podobnie. W 2023 r. sprzedaż na wolnym rynku stanowiła 96,4% liczby i 98,7% wartości wszystkich sprzedanych lokali mieszkalnych. Sprzedaż przetargowa stanowiła jedynie 0,5% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem liczby sprzedanych nieruchomości i 0,2% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem wartości sprzedanych nieruchomości, natomiast sprzedaż bezprzetargowa odpowiednio 3,1% i 1,1%.

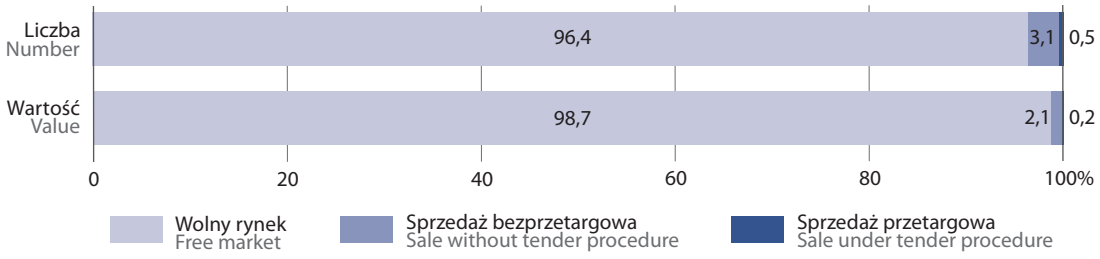
Tablica 6. **Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych według form obrotu i liczby izb w 2023 r.**
Table 6. Sales of residential premises by turnover forms and number of rooms in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Formy obrotu Turnover forms		
		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	250 308	241 245	7 728	1335
1-izbowe 1-room	17 040	16 566	298	176
2-izbowe 2-room	71 891	69 705	1 709	477
3-izbowe 3-room	97 377	93 271	3 667	439
4-izbowe i większe 4-room and larger	64 000	61 703	2 054	243

Tablica 6. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych według form obrotu i liczby izb w 2023 r. (dok.)
Table 6. Sales of residential premises by turnover forms and number of rooms in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Formy obrotu Turnover forms		
		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	250 308	241 245	7 728	1 335
1-izbowe 1-room	17 040	16 566	298	176
2-izbowe 2-room	71 891	69 705	1 709	477
3-izbowe 3-room	97 377	93 271	3 667	439
4-izbowe i większe 4-room and larger	64 000	61 703	2 054	243
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Lokale mieszkalne Residential premises	104 797 648	103 459 256	1 102 839	235 553
1-izbowe 1-room	5 216 741	5 169 256	31 428	16 057
2-izbowe 2-room	25 466 094	25 203 657	204 753	57 684
3-izbowe 3-room	39 131 968	38 593 083	467 183	71 702
4-izbowe i większe 4-room and larger	34 982 845	34 493 260	399 475	90 110
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m^2 USABLE FLOOR AREA in m^2				
Lokale mieszkalne Residential premises	13 496 061,3	1 305 7052,9	379 981,8	59 026,6
1-izbowe 1-room	526 136,1	514 452,7	7 813,3	3 870,1
2-izbowe 2-room	2 876 162,3	2 800 614,2	60 229,3	15 318,8
3-izbowe 3-room	5 139 413,5	4 945 255,0	173 869,8	20 288,7
4-izbowe i większe 4-room and larger	4 954 349,4	4 796 731,0	138 069,4	19 549,0

Wykres 16. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych według form obrotu w 2023 r.
Chart 16. Sale structure of residential premises by turnover forms in 2023



W 2023 r. największy udział w liczbie transakcji miały mieszkania 3-izbowe (38,9%), których łączna wartość wyniosła 38,6 mld zł (37,3% ogółu wartości transakcji), najmniejszy – lokale 1-izbowe (6,8% transakcji), które sprzedano za 5,2 mld zł. Na rynku pierwotnym zawarto 45,2% umów sprzedaży, na rynku wtórnym – 54,8%.

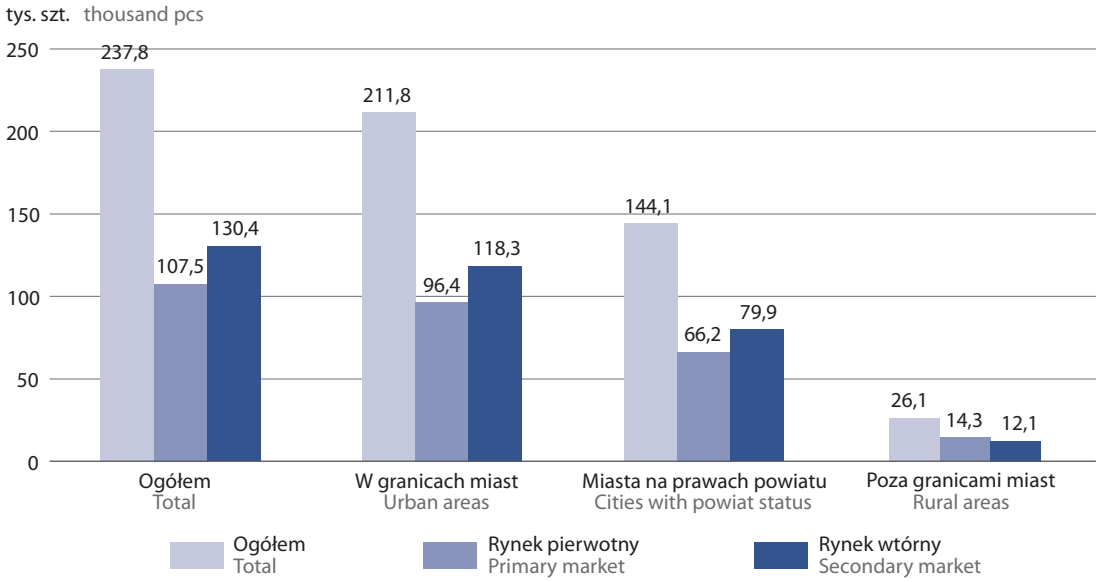
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych dotyczyła głównie obszarów miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 89,0% tego obrotu w ujęciu ilościowym i 86,9% w ujęciu wartościowym, w tym szczególne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu (68,0% liczby, 76,7% wartości).

Tablica 7. Wielkość rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych według rodzajów rynku oraz lokalizacji w 2023 r.
Table 7. Market sales of residential premises by types of market and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
OGÓŁEM TOTAL				
Liczba transakcji Number of transactions	237 828	211 776	144 077	26 052
Liczba nieruchomości Number of properties	242 580	216 037	146 861	26 543
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	103 694 809	93 117 018	71 379 796	10 577 791
Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2	13 116 079,5	11 325 800,4	7 727 351,7	1 790 279,1
RYNEK PIERWOTNY PRIMARY MARKET				
Liczba transakcji Number of transactions	107 456	93 461	64 220	13 995
Liczba nieruchomości Number of properties	110 749	96 410	66 150	14 339
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	51 420 280	44 707 526	33 786 922	6 712 754
Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2	6 305 588,0	5 247 475,4	3 607 391,6	1 058 112,6
RYNEK WTÓRNY SECONDARY MARKET				
Liczba transakcji Number of transactions	130 372	118 315	79 857	12 057
Liczba nieruchomości Number of properties	131 831	119 627	80 711	12 204
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	52 274 529	48 409 492	37 592 874	3 865 037
Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2	6 810 491,5	6 078 325,0	4 119 960,1	732 166,5

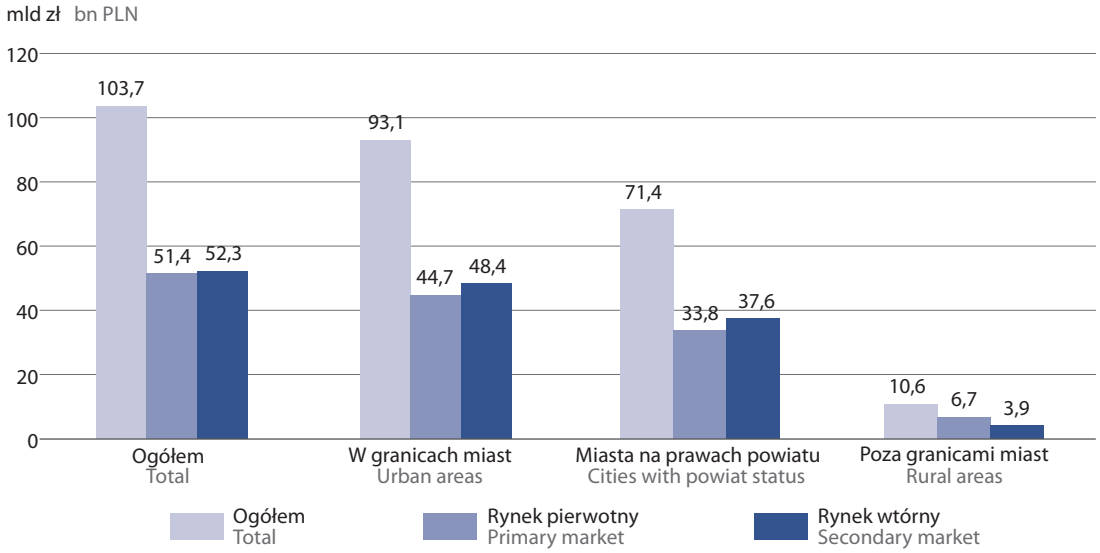
Wykres 17. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych według rodzajów rynku i lokalizacji w 2023 r.

Chart 17. Number of residential premises sold in market transactions by types of market and location in 2023



Wykres 18. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych według rodzajów rynku i lokalizacji w 2023 r.

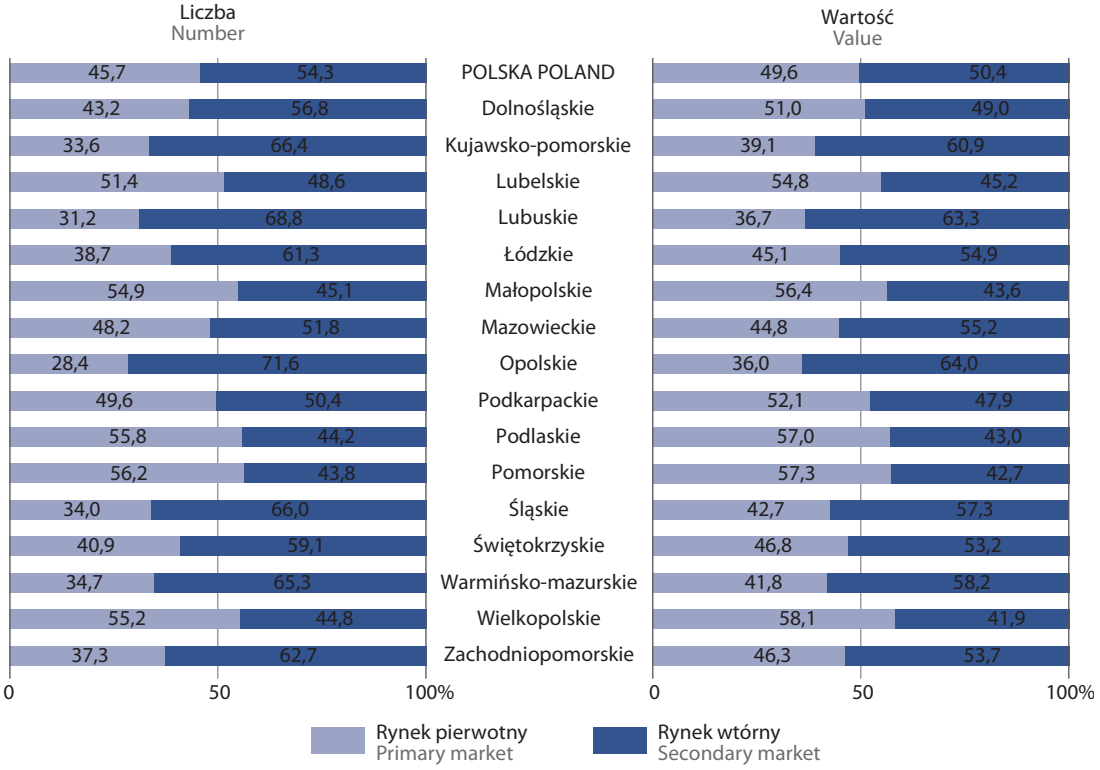
Chart 18. Value of residential premises sold in market transactions by types of market and location in 2023



Największe znaczenie w rynkowym obrocie lokalami mieszkalnymi pod względem liczby dokonanych transakcji oraz wartości sprzedaży odgrywało województwo mazowieckie (odpowiednio 18,1% i 25,4%), najmniejsze – województwo świętokrzyskie (odpowiednio 1,4% i 1,1%).

W 2023 r. w większości województw dominowała sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Największy udział liczby transakcji na rynku pierwotnym miał miejsce w województwie pomorskim, najmniejszy – w województwie opolskim. W odniesieniu do wartości zawartych umów na rynku pierwotnym największy udział miało województwo wielkopolskie, najmniejszy – województwo opolskie.

Wykres 19. Struktura rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych według rodzajów rynku i województw w 2023 r.
Chart 19. Market sales structure of residential premises by types of market and voivodships in 2023



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

W 2023 r. wśród lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym największy udział stanowiły lokale 3-izbowe (34,9% liczby i 34,6% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych) oraz lokale 2-izbowe (odpowiednio 34,6% i 27,4%). Podobna struktura umów dotyczyła sprzedaży lokali w granicach miast, jak również poza granicami miast.

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r.
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of premises	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2
	OGÓŁEM TOTAL		
Lokale mieszkalne Residential premises	110 749	51 420 280	6 305 588,0
1-izbowe 1-room	9 665	3 151 753	311 747,0
2-izbowe 2-room	38 275	14 097 503	1 597 851,9
3-izbowe 3-room	38 343	17 947 004	2 214 417,2
4-izbowe i większe 4-room and larger	24 466	16 224 020	2 181 571,9

Tablica 8. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r. (dok.)
Table 8. Sales of residential premises on the primary market by number of rooms and location in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of premises	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	96 410	44 707 526	5 247 475,4
1-izbowe 1-room	8 992	2 963 390	290 103,0
2-izbowe 2-room	35 466	13 217 055	1 478 978,8
3-izbowe 3-room	34 522	16 458 374	1 993 969,3
4-izbowe i większe 4-room and larger	17 430	12 068 707	1 484 424,3
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	14 339	6 712 754	1 058 112,6
1-izbowe 1-room	673	188 363	21 644,0
2-izbowe 2-room	2 809	880 448	118 873,1
3-izbowe 3-room	3 821	1 488 630	220 447,9
4-izbowe i większe 4-room and larger	7 036	4 155 313	697 147,6

Na rynku pierwotnym najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60,0 m², które stanowiły 41,1% liczby transakcji i 36,4% wartości umów. Najmniejszy udział w strukturze sprzedanych lokali miały mieszkania o powierzchni od 80,1 m² (13,0%), natomiast uwzględniając wartość sprzedaży – lokale najmniejsze o powierzchni do 40,0 m² (17,3%).

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of premises	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale mieszkalne Residential premises	110 749	51 420 280	6 103 123,6
do 40,0 m² to 40.0 m²	28 178	8 887 003	811 811,2
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	45 465	18 733 161	2 289 090,6
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	22 697	12 492 816	1 594 583,1
od 80,1 m² from 80.1 m²	14 409	11 307 300	1 407 638,7

Tablica 9. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r. (dok.)

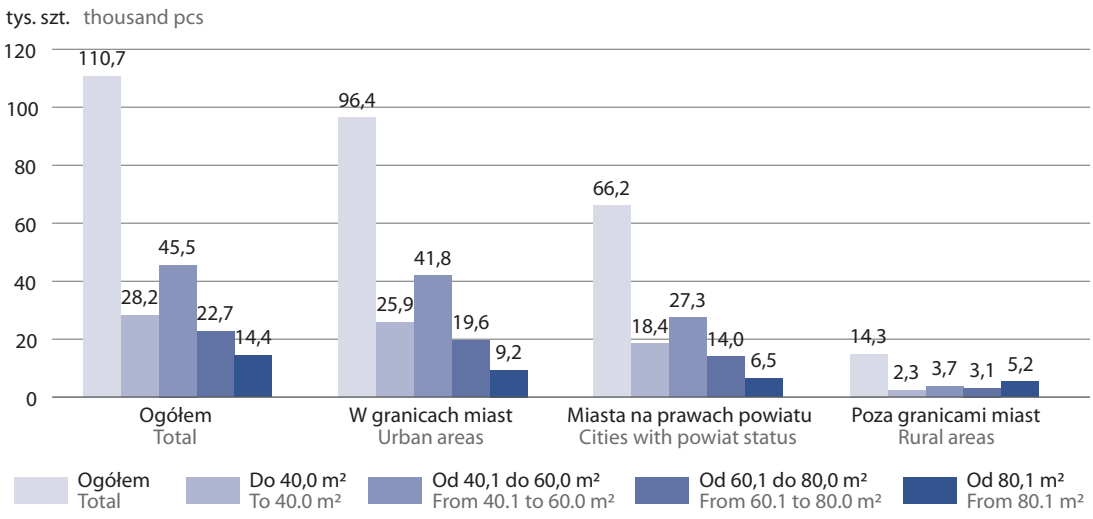
Table 9. Sales of residential premises on the primary market by premises area and location in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of premises	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	96 410	44 707 526	5 219 870,3
do 40,0 m² to 40.0 m²	25 921	8 261 011	734 864,0
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	41 756	17 415 042	2 087 529,4
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	19 572	11 098 658	1 410 415,3
od 80,1 m² from 80.1 m²	9 161	7 932 815	987 061,6
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	14339	6 712 754	883253,3
do 40,0 m² to 40.0 m²	2257	625992	76947,2
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	3709	1318119	201561,2
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	3125	1394158	184167,8
od 80,1 m² from 80.1 m²	5248	3374485	420577,1

W 2023 r. na rynku pierwotnym w granicach miast sprzedano najwięcej mieszkań o powierzchni od 40,1 do 60,0 m², podobnie – w miastach na prawach powiatu. Poza granicami miast przeważała sprzedaż lokali o powierzchni powyżej 80,0 m².

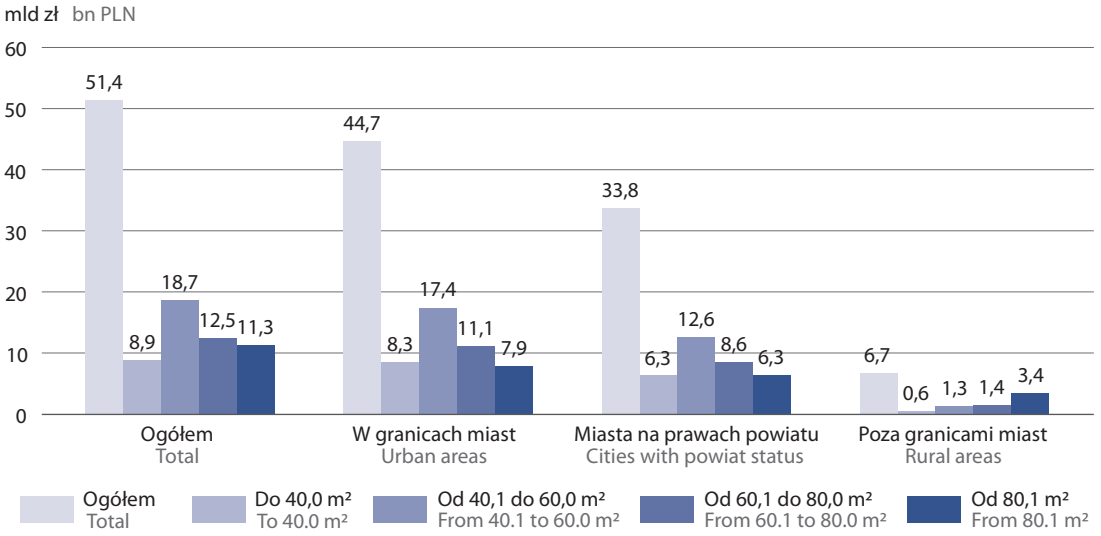
Wykres 20. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

Chart 20. Number of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023



Wykres 21. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

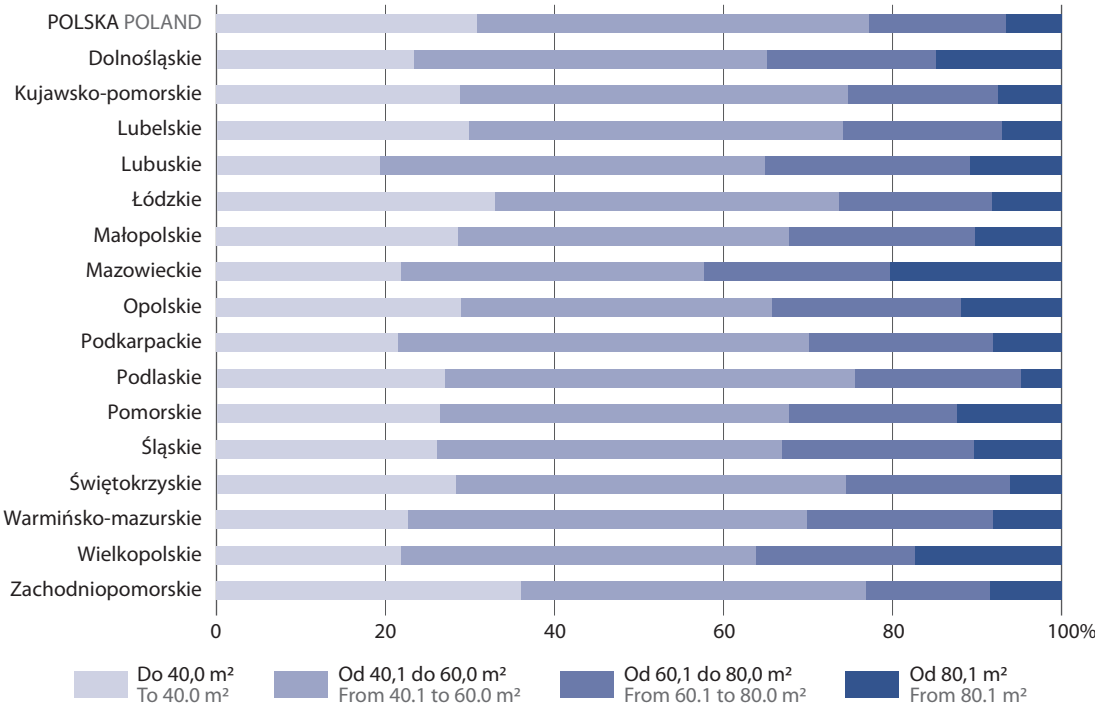
Chart 21. Value of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023



Podobnie jak w skali kraju także na rynkach wojewódzkich najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60,0 m². W większości województw drugą najczęściej sprzedawaną grupą lokali mieszkalnych były lokale o powierzchni do 40,0 m², z wyjątkiem województw: lubelskiego, mazowieckiego i podkarpackiego, w których więcej sprzedawano mieszkań o powierzchni od 60,1 do 80,0 m². W strukturze wartości przeważała sprzedaż lokali o powierzchni od 40,1 do 60,0 m² (z wyjątkiem mazowieckiego, w którym największy był udział mieszkań powyżej 80,0 m²).

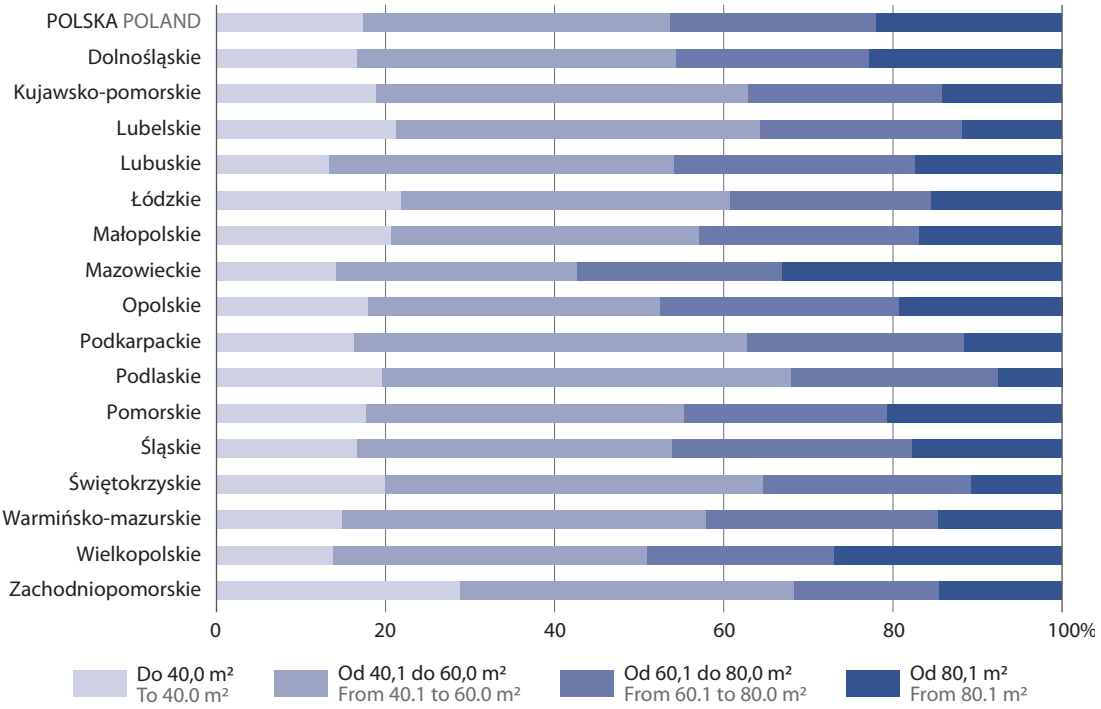
Wykres 22. Structura lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i województw w 2023 r.

Chart 22. Structure of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2023



Wykres 23. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i województw w 2023 r.

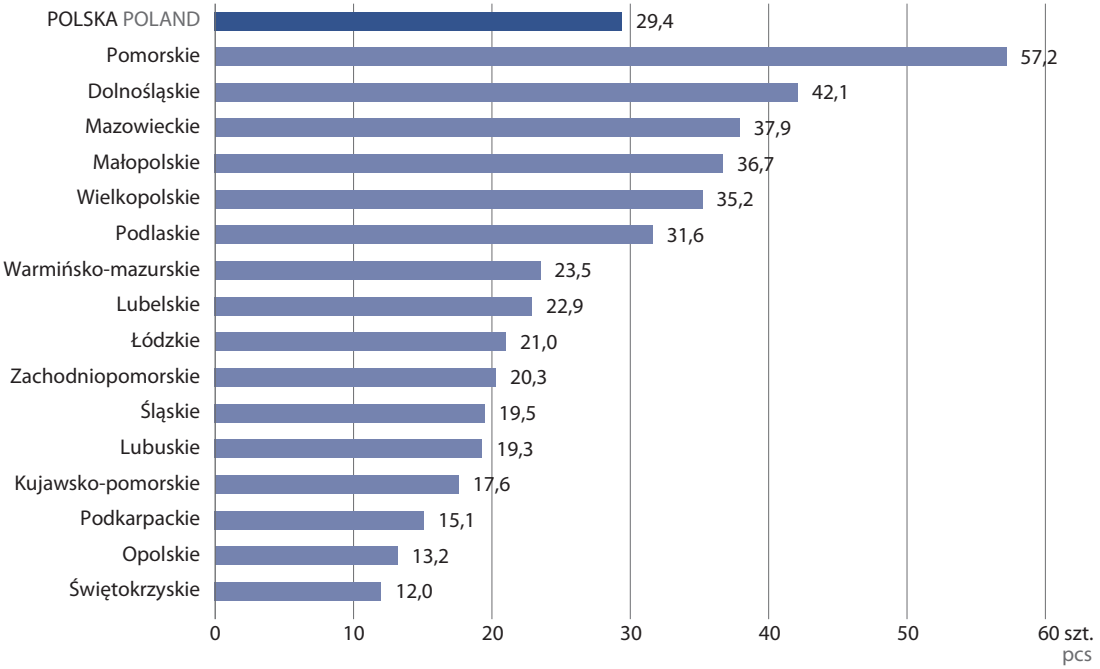
Chart 23. Structure of value of residential premises sold on the primary market by premises area and voivodships in 2023



Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wahała się od 12 – w województwie świętokrzyskim do 58 – w województwie pomorskim.

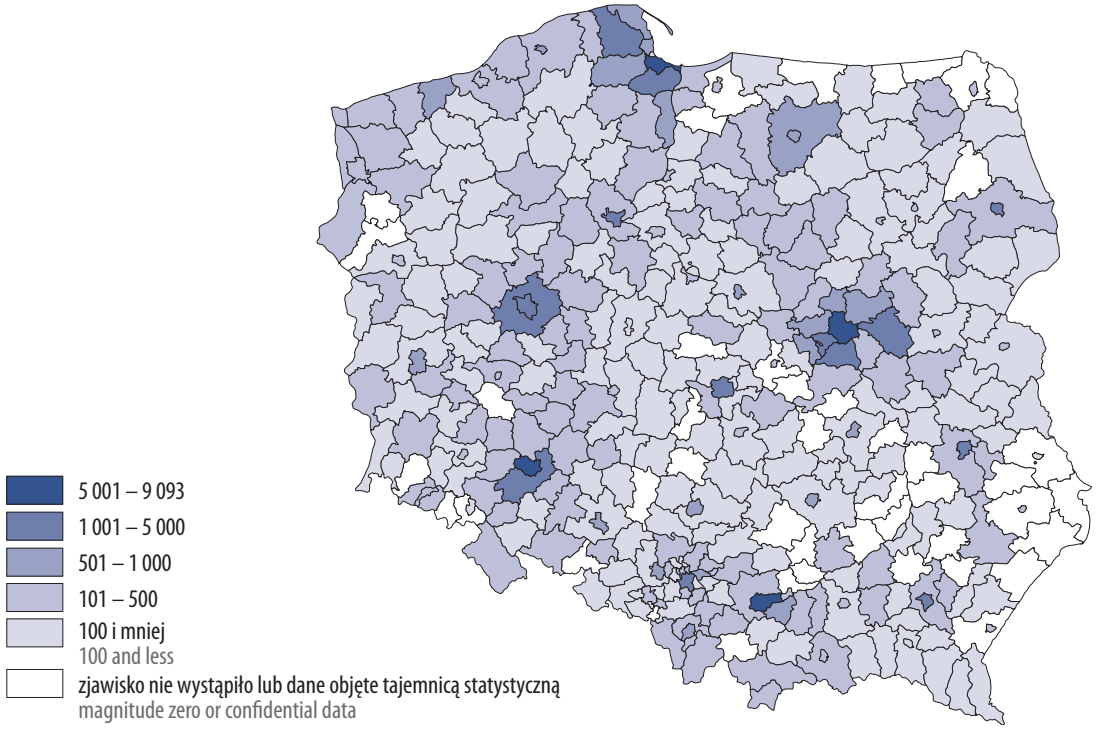
Wykres 24. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r.

Chart 24. Number of residential premises sold on the primary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023

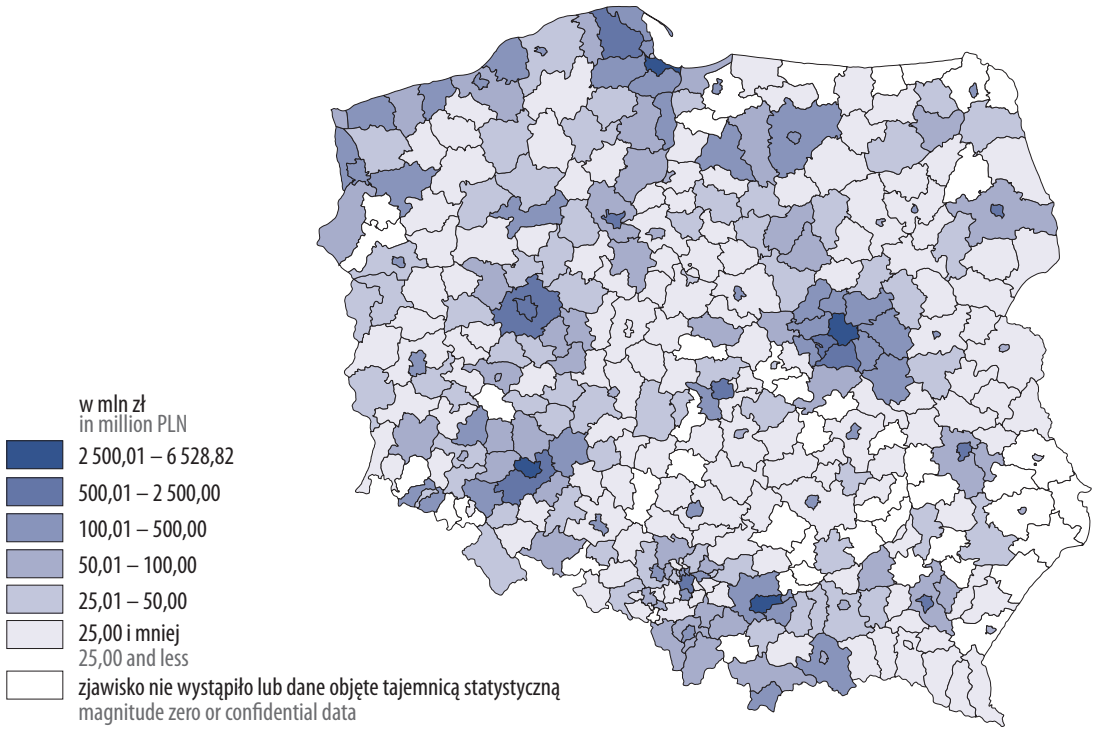


Uwzględniając podział terytorialny kraju, w 2023 r. największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym odnotowano w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu – odpowiednio 9093, 8934 i 7246 umów, przy wartości tych umów wynoszących odpowiednio 5,6 mld zł, 6,5 mld zł i 4,0 mld zł.

Mapa 1. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powiatów w 2023 r.
Map 1. Number of residential premises sold on the primary market by powiats in 2023



Mapa 2. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powiatów w 2023 r.
Map 2. Value of residential premises sold on the primary market by powiats in 2023



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

W 2023 r. wśród lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku wtórnym największy udział stanowiły lokale 3-izbowe (42,0% liczby i 39,6% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych) oraz odmiennie od rynku pierwotnego – lokale 4-izbowe i większe (odpowiednio 28,4% i 31,1%). Podobna struktura umów dotyczył lokali w granicach miast, jak również poza granicami miast.

Tablica 10. **Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r.**
Table 10. Sales of residential premises on the secondary market by number of rooms and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of premises	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale mieszkalne Residential premises	131 831	52 274 529	6 810 491,5
1-izbowe 1-room	7 077	2 033 560	206 575,8
2-izbowe 2-room	31 907	11 163 839	1 218 081,1
3-izbowe 3-room	55 367	20 717 781	2 751 126,5
4-izbowe i większe 4-room and larger	37 480	18 359 349	2 634 708,1
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	119 627	48 409 491	6 078 325,0
1-izbowe 1-room	6 596	1 933 971	192 697,2
2-izbowe 2-room	20 470	10 578 933	1 120 764,1
3-izbowe 3-room	50 250	19 356 196	2 475 118,2
4-izbowe i większe 4-room and larger	33 311	16 540 391	2 289 745,5
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	12 204	3 865 038	732 166,5
1-izbowe 1-room	481	99 589	13 878,6
2-izbowe 2-room	2 437	584 906	97 317,0
3-izbowe 3-room	5 117	1 361 585	276 008,3
4-izbowe i większe 4-room and larger	4 169	1 818 958	344 962,6

Na rynku wtórnym najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60,0 m², które stanowiły 46,5% liczby transakcji i 43,8% wartości umów. Najmniejszy udział w strukturze sprzedanych lokali miały mieszkania o powierzchni od 80,1 m² (7,0% liczby transakcji i 14,7% wartości sprzedaży). Prawidłowość ta obserwowana była niezależnie od lokalizacji nieruchomości, tj. zarówno w miastach, jak i poza ich granicami.

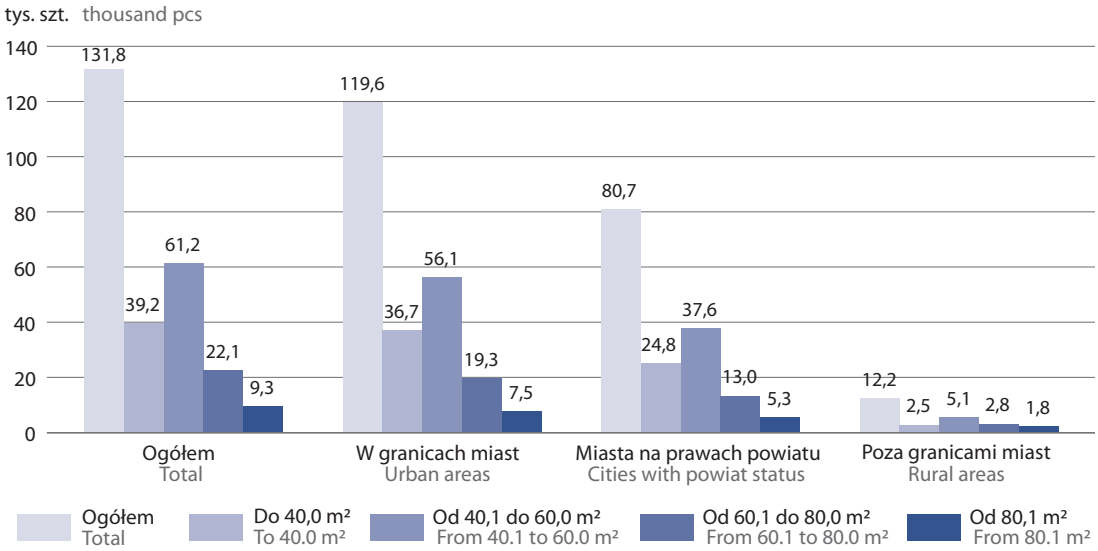
Tablica 11. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

Table 11. Sales of residential premises on the secondary market by premises area and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of premises	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale mieszkalne Residential premises	131 831	52 274 529	6 810 491,5
do 40,0 m² to 40.0 m²	39 176	10 362 868	1 274 788,4
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	61 291	22 893 925	3 046 954,2
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	22 101	11 331 610	1 499 657,5
od 80,1 m² from 80.1 m²	9 263	7 686 126	989 091,4
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	119 627	48 409 491	6 078 325,0
do 40,0 m² to 40.0 m²	36 706	9 931 332	1 195 476,3
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	56 174	21 595 629	2 786 564,4
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	19 265	10 306 660	1 303 641,5
od 80,1 m² from 80.1 m²	7 482	6 575 870	792 642,8
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale mieszkalne Residential premises	12 204	3 865 038	732 166,5
do 40,0 m² to 40.0 m²	2 470	431 536	79 312,1
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	5 117	1 298 296	260 389,8
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	2 836	1 024 950	196 016,0
od 80,1 m² from 80.1 m²	1 781	1 110 256	196 448,6

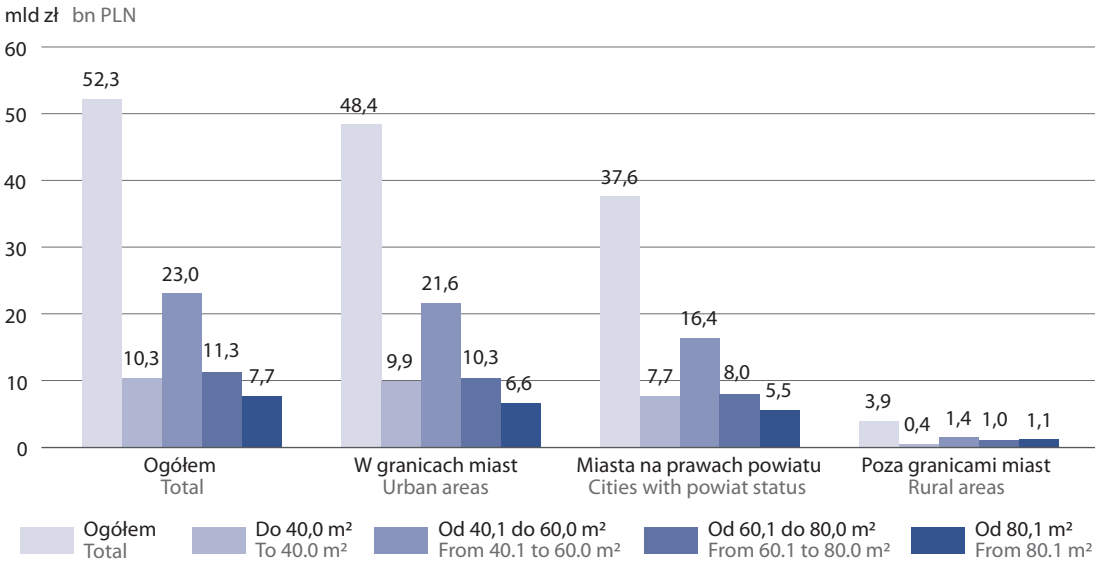
Wykres 25. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

Chart 25. Number of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023



Wykres 26. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

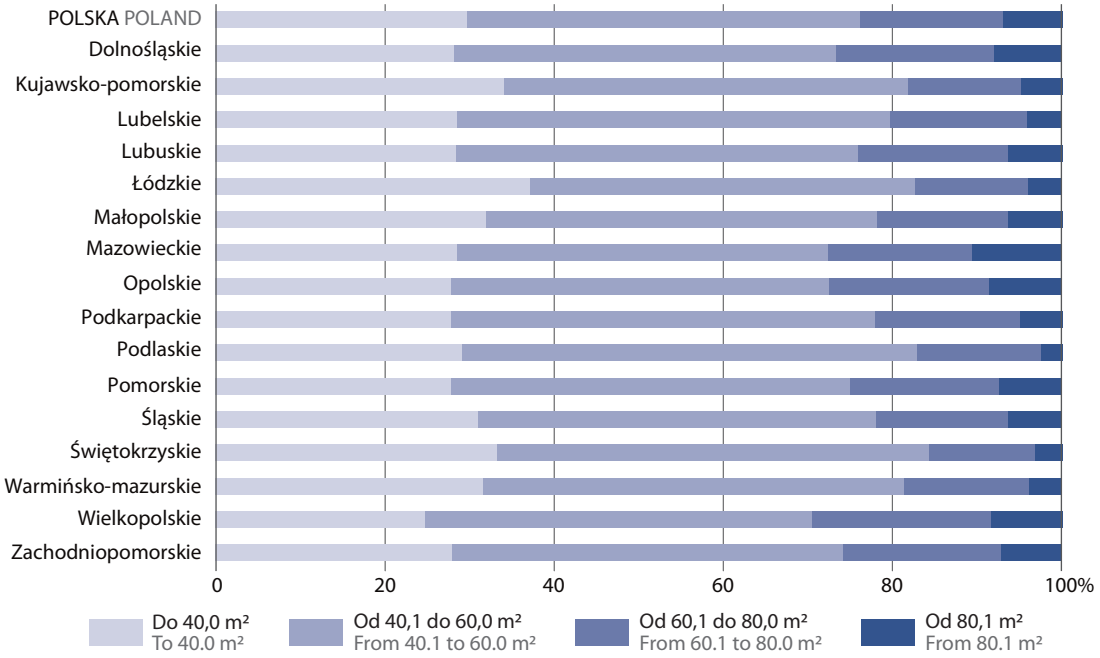
Chart 26. Value of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023



Podobnie jak w skali kraju także na rynkach wojewódzkich najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60,0 m². Drugą najczęściej sprzedawaną grupą lokali mieszkalnych były lokale o powierzchni do 40,0 m². Najwięcej mieszkań o powierzchni od 60,1 do 80,0 m² sprzedano w województwie wielkopolskim, a w grupie mieszkań o powierzchni powyżej 80,0 m² – w województwie mazowieckim.

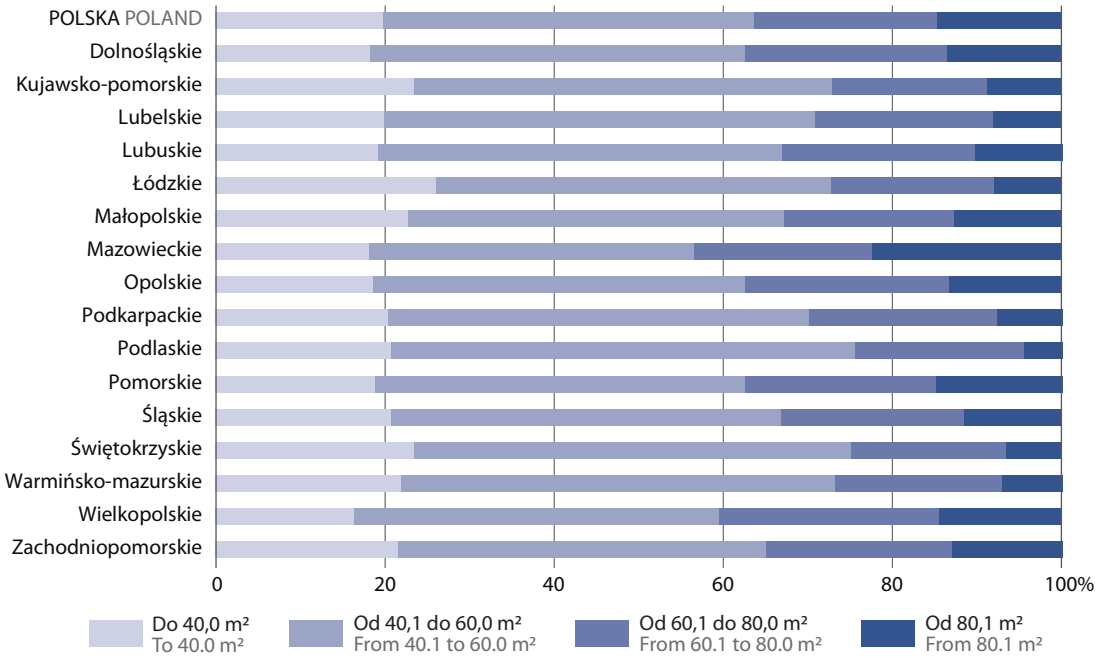
Wykres 27. Struktura lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i województw w 2023 r.

Chart 27. Structure of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2023



Wykres 28. Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i województw w 2023 r.

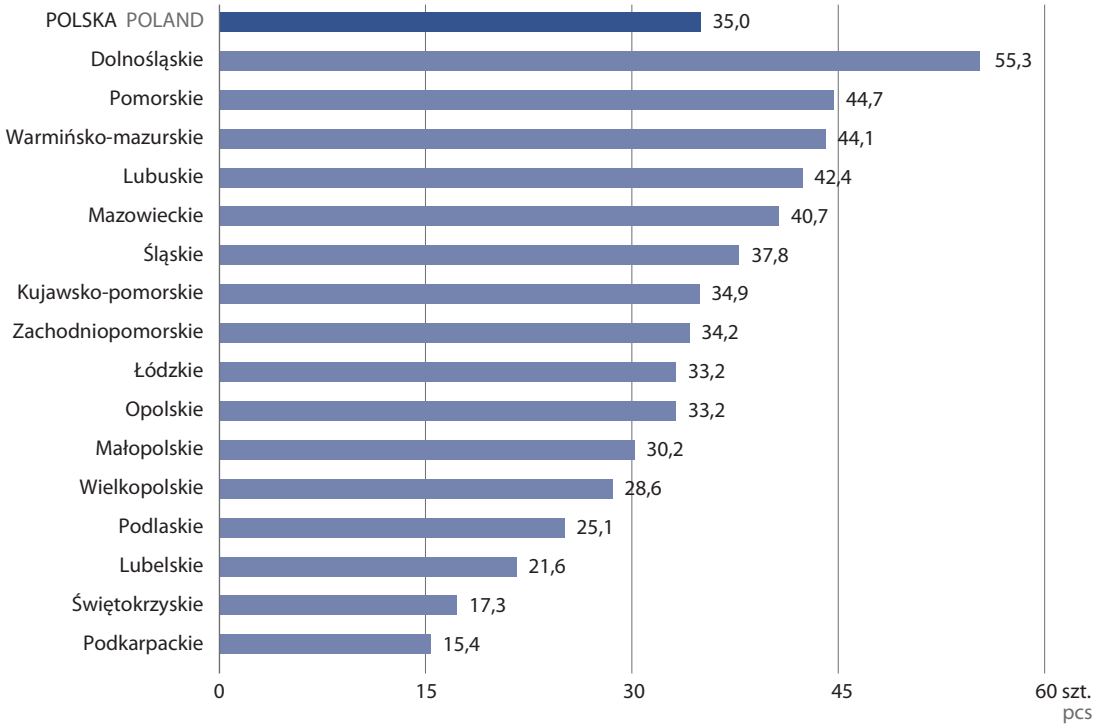
Chart 28. Structure of value of residential premises sold on the secondary market by premises area and voivodships in 2023



Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców mieściła się w przedziale od ok. 15 lokali w województwie podkarpackim do ok. 52 lokali w województwie dolnośląskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach: pomorskim, warmińsko-mazurskim i lubuskim.

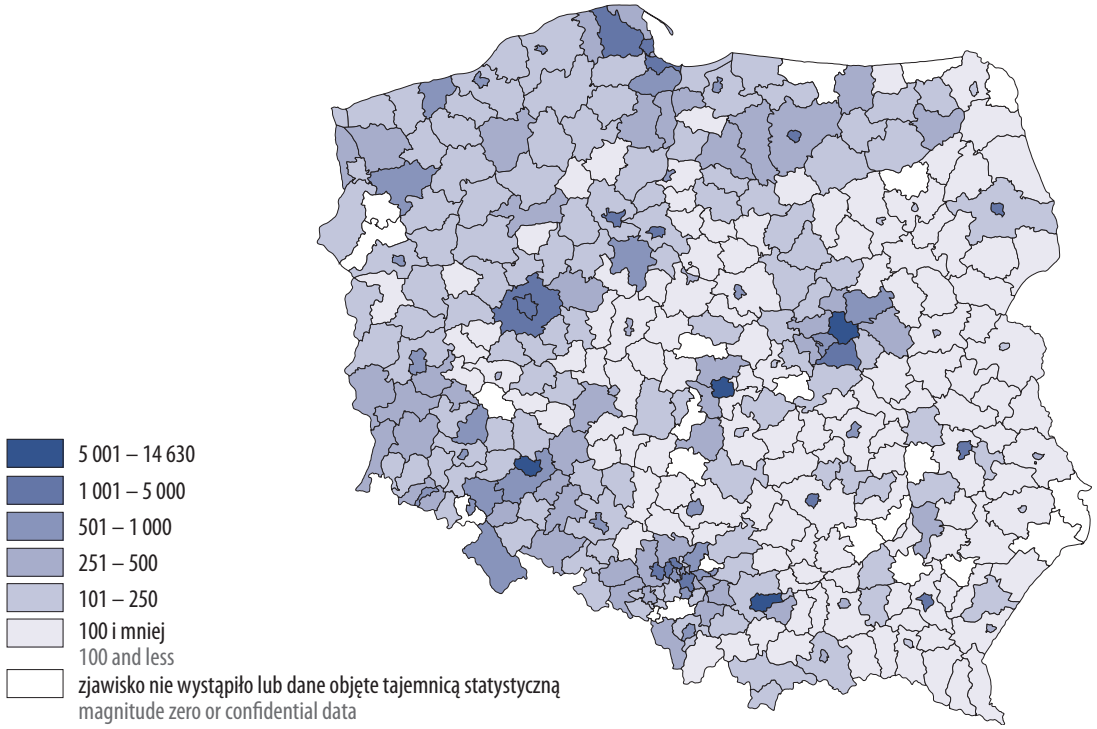
Wykres 29. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r.

Chart 29. Number of residential premises sold on the secondary market per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023

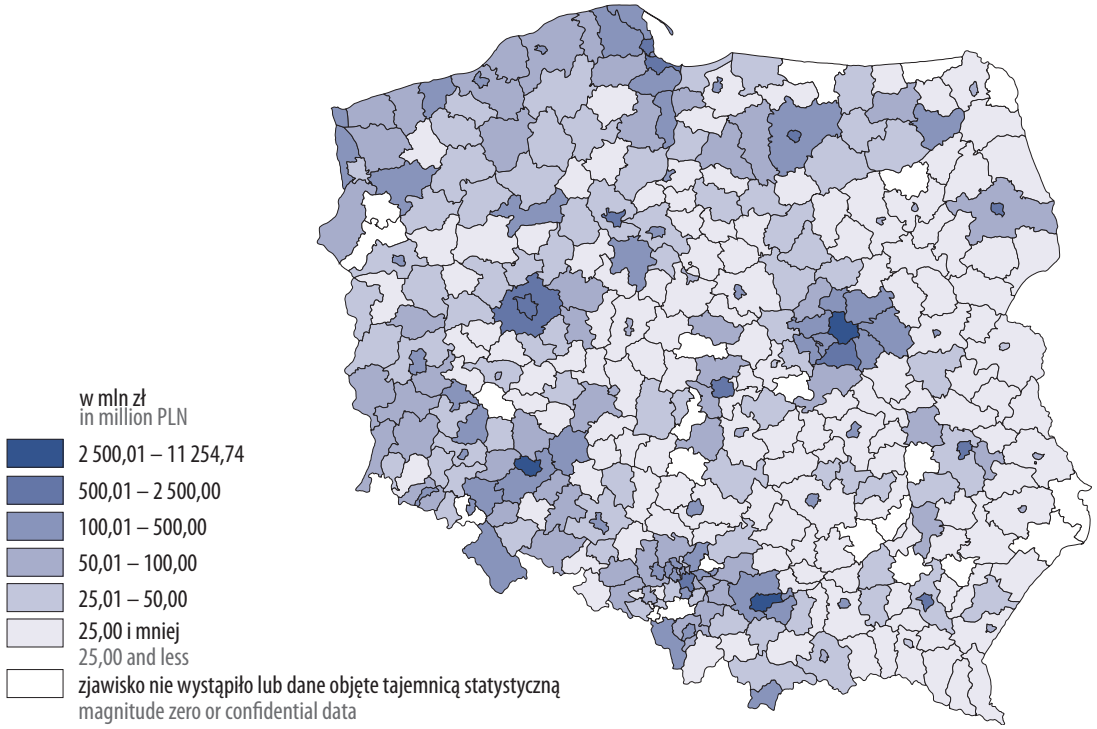


Uwzględniając podział terytorialny kraju, w 2023 r. największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie i Krakowie (odpowiednio 14630 i 7379 umów na łączną wartość 11,3 mld zł i 4,5 mld zł).

Mapa 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powiatów w 2023 r.
Map 3. Number of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2023



Mapa 4. Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powiatów w 2023 r.
Map 4. Value of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2023



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

W 2023 r. zarejestrowano 27,4 tys. transakcji kupna-sprzedaży lokali niemieszkalnych o wartości obrotów na poziomie 7,8 mld zł oraz łącznej powierzchni 1,2 mln m^2.

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

Wśród lokali niemieszkalnych najczęściej sprzedawano garaże, których udział wyniósł 52,1% liczby oraz 14,4% wartości wszystkich sprzedanych lokali niemieszkalnych. Duży udział stanowiły również lokale w kategorii inne (39,8%), stanowiące 59,3% wartości obrotów. Zdecydowana większość transakcji – 92,2% dotyczyła lokali niemieszkalnych w granicach miast, które stanowiły 89,7% wartości zawartych umów ogółem.

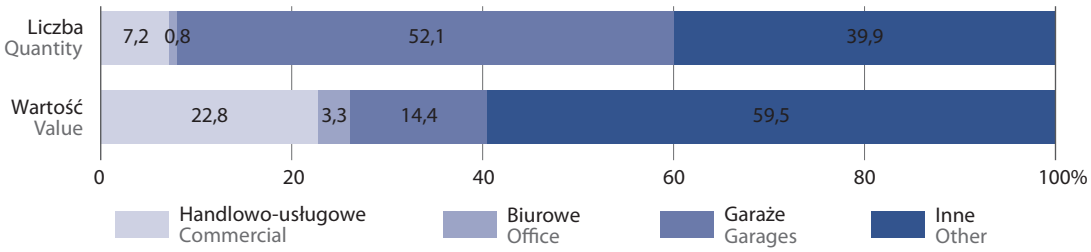
Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of premises	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m^2 Usable floor area in m^2
OGÓŁEM TOTAL			
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	27 439	7 813 883	1 162 525,8
handlowo-usługowe commercial	.	.	.
biurowe office	.	.	.
produkcyjne manufacturing premises	10	9 536	2 628,0
garaże garages	14 306	1 127 192	423 301,8
inne other	10 931	4 636 990	503 902,4
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS			
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	25 301	7 008 879	1 076 247,0
handlowo-usługowe commercial	1 905	1 754 073	195 666,5
biurowe office	.	.	.
produkcyjne manufacturing premises	.	.	.
garaże garages	13 891	1 101 149	411 381,1
inne other	9 303	3 916 758	440 587,2

Tablica 12. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. (dok.)
Table 12. Sales of non-residential premises by type and location in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of premises	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS			
Lokale niemieszkalne Non-residential premises	2 138	805 004	86 278,8
handlowo-usługowe commercial	.	.	.
biurowe office	25	25 324	4 574,9
produkcyjne manufacturing premises	.	.	.
garaże garages	415	26 043	11 920,7
inne other	1 628	720 232	63 315,2

Wykres 30. Struktura sprzedaży lokali niemieszkalnych według rodzajów w 2023 r.
Chart 30. Sale structure of non-residential premises by type in 2023



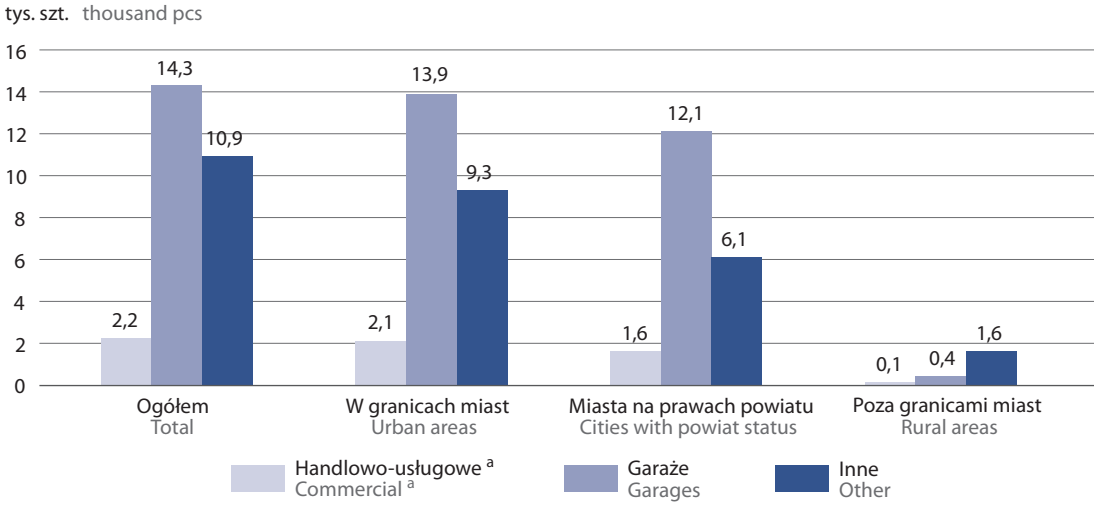
Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2023 r. stanowiła 97,9% w odniesieniu do liczby i 98,9% w odniesieniu do wartości transakcji. Na wolnym rynku sprzedano 97,7% powierzchni lokali niemieszkalnych. Liczba transakcji w trybie przetargowym wyniosła 296, natomiast w trybie bezprzetargowym – 246.

Tablica 13. Wielkość sprzedaży lokali niemieszkalnych według form obrotu w 2023 r.
Table 13. Sales of non-residential premises by turnover forms in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Formy obrotu Turnover forms		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
Liczba transakcji Number of transactions	26 198	25 656	246	296
Liczba nieruchomości Number of properties	27 439	26 890	252	297
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	7 813 883	7 730 178	41 005	42 700
Powierzchnia użytkowa w m² Usable floor area in m²	1 162 525,8	1 135 508	11 973,3	150 44,5

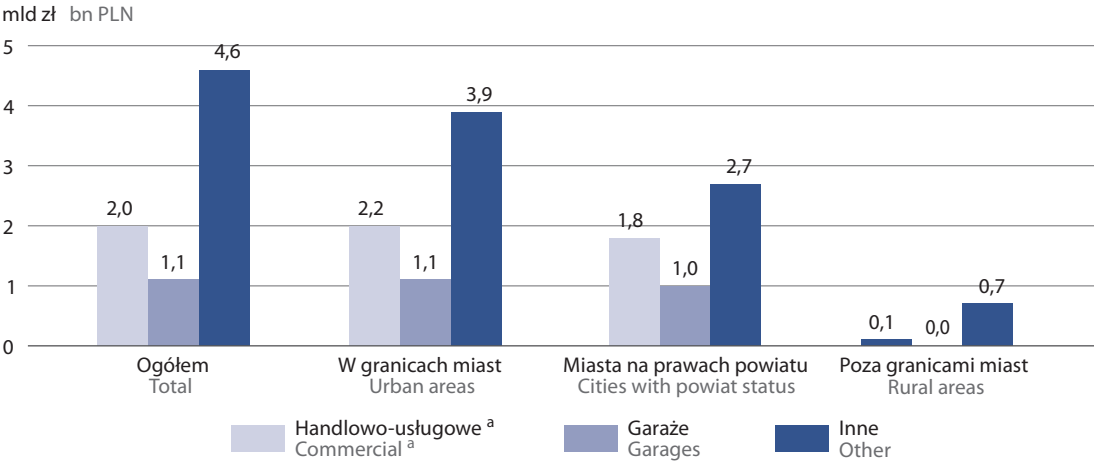
Zdecydowana większość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych dotyczyła nieruchomości zlokalizowanych na obszarach miejskich (92,3%). Szczególnie istotne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano 72,3% liczby wszystkich lokali niemieszkalnych, które stanowiły 71,4% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości.

Wykres 31. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Chart 31. Number of sold non-residential premises by type and location in 2023



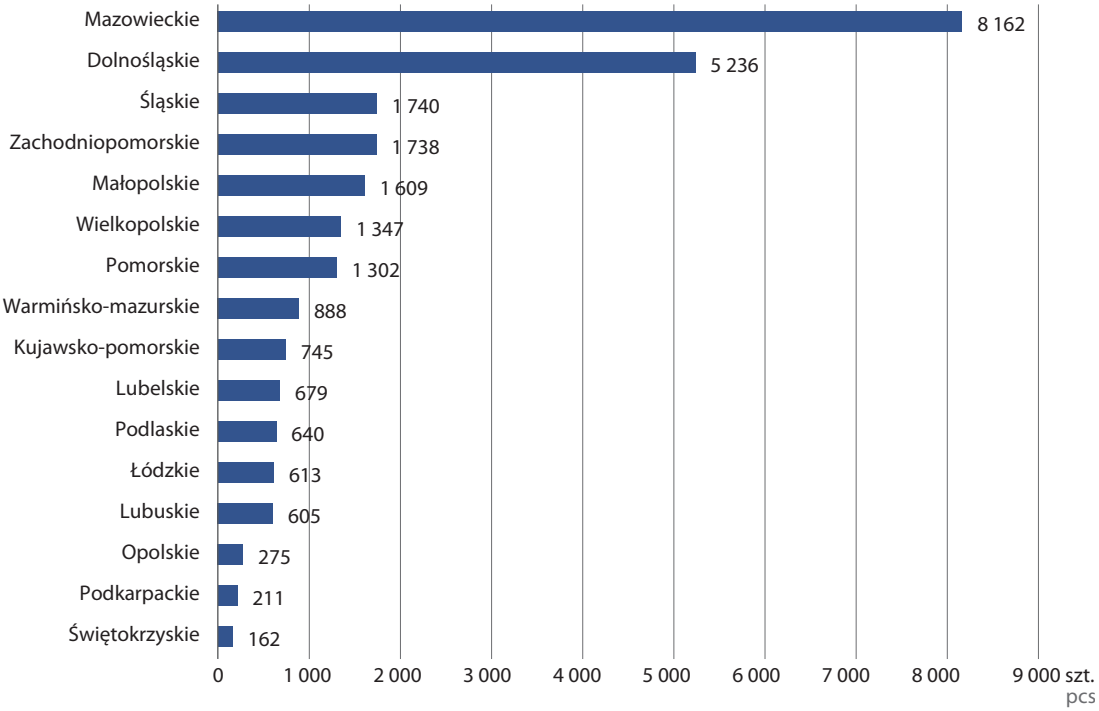
a Łącznie z biurowymi i produkcyjnymi.
a Including office and manufacturing premises.

Wykres 32. Wartość sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Chart 32. Value of sold non-residential premises by type and location in 2023

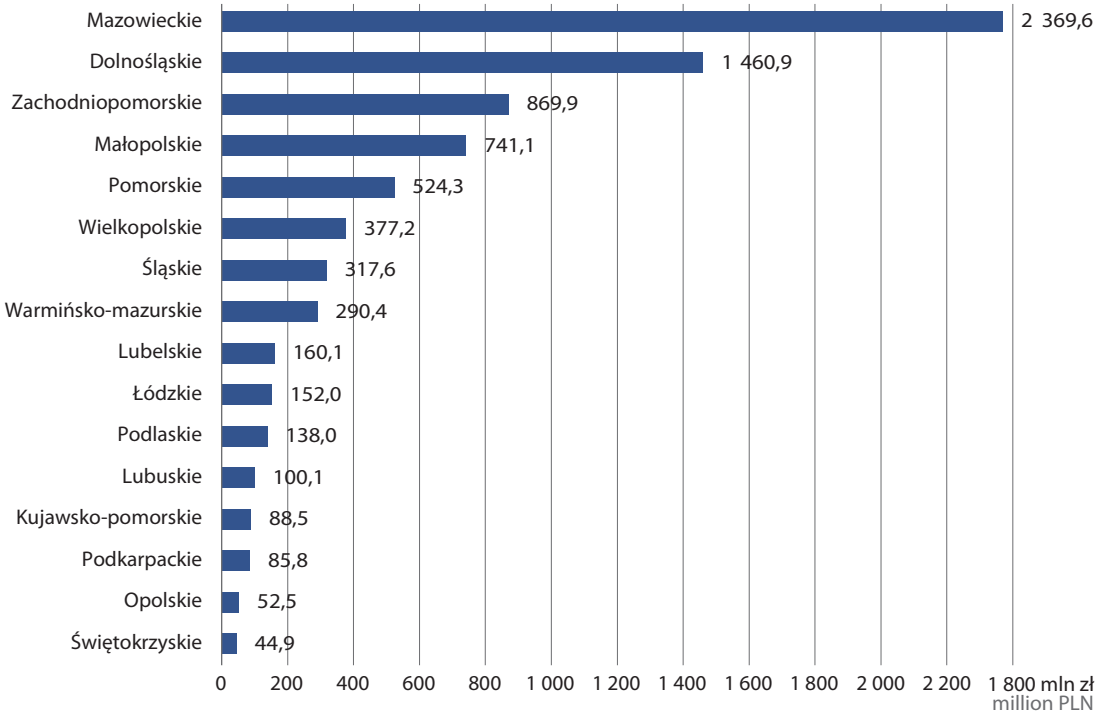


Najwięcej transakcji lokalami niemieszkalnymi odnotowano w województwach mazowieckim (8,2 tys.) i dolnośląskim (5,2 tys.), które łącznie stanowiły 51,6% wszystkich transakcji lokalami niemieszkalnymi w Polsce. Wartość sprzedaży tego typu nieruchomości zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego stanowiła 30,5% wartości transakcji lokalami niemieszkalnymi w kraju. Najmniejszy udział zarówno w liczbie transakcji, jak i w wartości sprzedaży lokali niemieszkalnych odnotowano w województwie świętokrzyskim (po 0,6%).

Wykres 33. Liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali niemieszkalnych według województw w 2023 r.
Chart 33. Number of purchase-sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2023



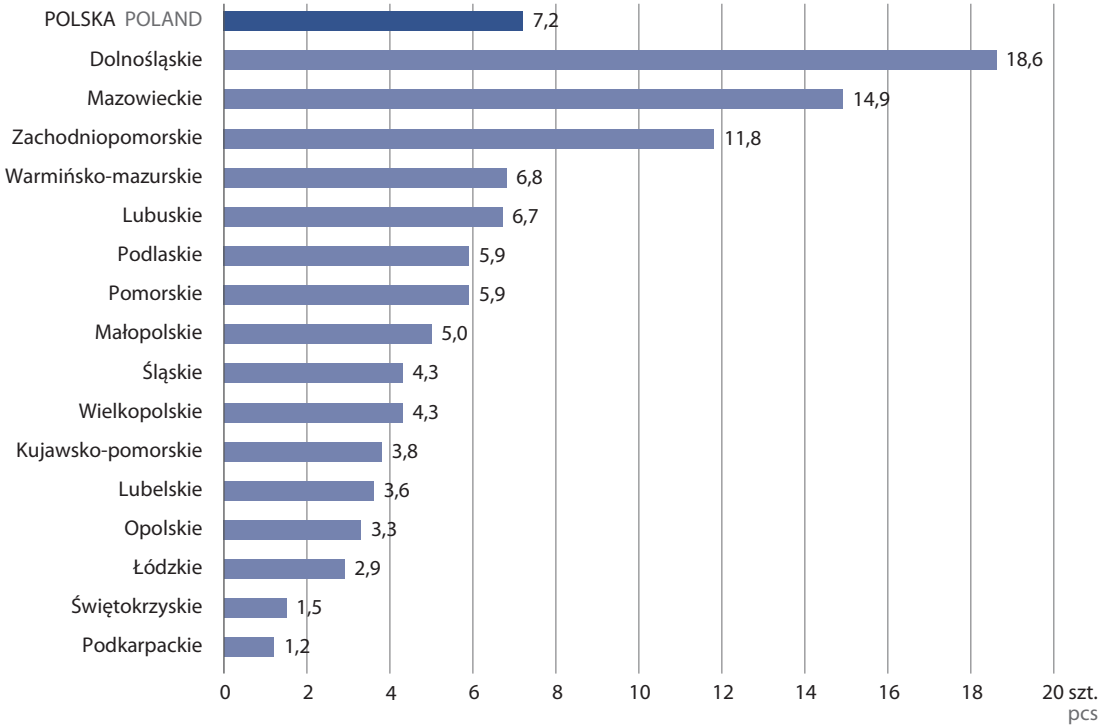
Wykres 34. Wartość transakcji kupna-sprzedaży lokali niemieszkalnych według województw w 2023 r.
Chart 34. Value of purchase-sale transactions of non-residential premises by voivodships in 2023



W województwach: dolnośląskim, mazowieckim i zachodniopomorskim odnotowano wyższy niż dla Polski (7,2) wskaźnik liczby transakcji lokalami niemieszkalnymi na 10 tys. mieszkańców (odpowiednio 18,6 oraz 14,9 i 11,8). Najmniejszy wskaźnik sprzedanych lokali niemieszkalnych na 10 tys. mieszkańców zarejestrowano w województwie podkarpackim – 1,2.

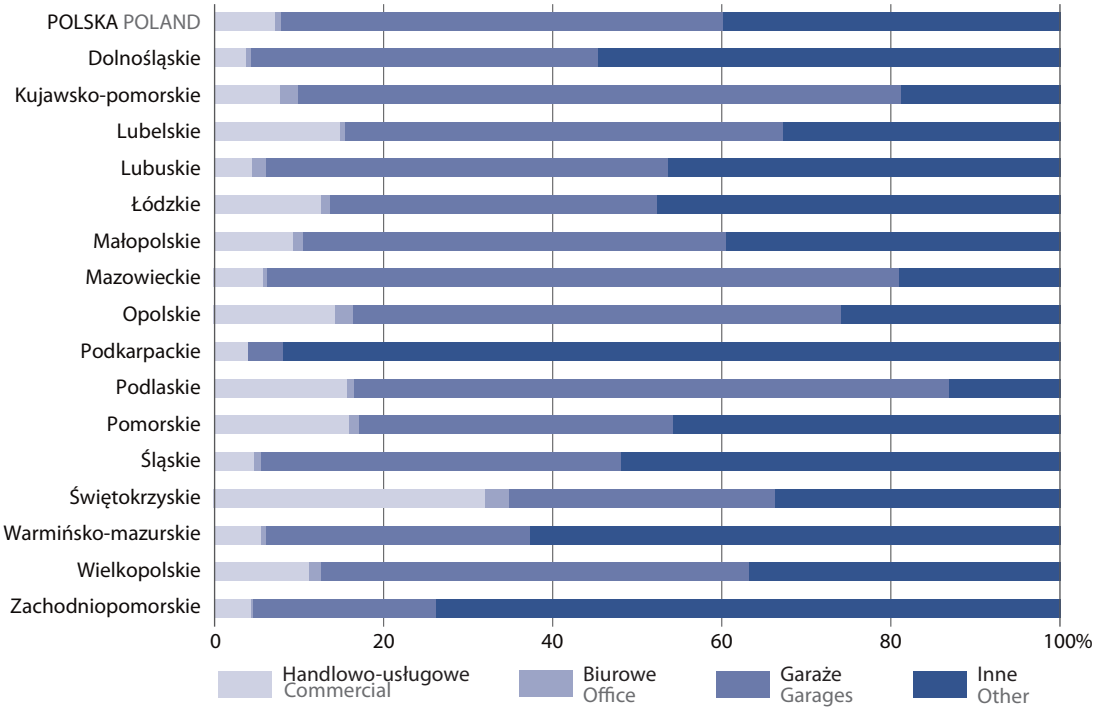
Wykres 35. Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r.

Chart 35. Number of sold non-residential premises per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023

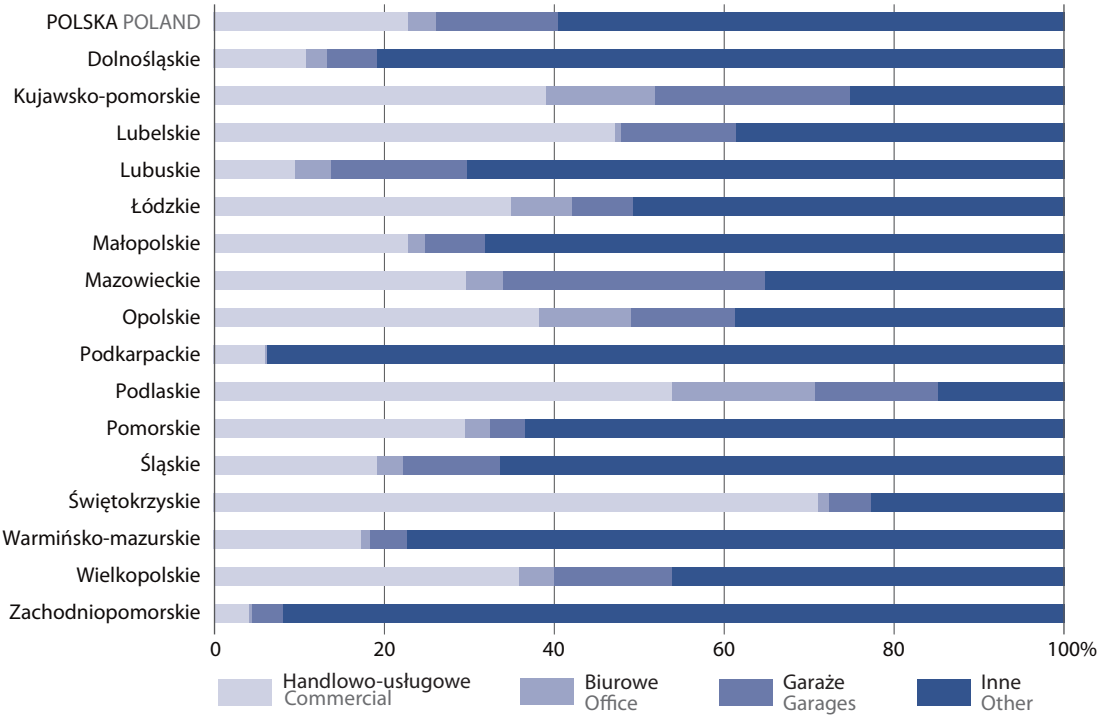


W ramach obrotu lokalami niemieszkalnymi zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym przedmiotem sprzedaży w znacznej liczbie województw były lokale zaliczane do kategorii inne. Ta grupa lokali największy udział w stosunku do innych rodzajów stanowiła w województwie podkarpackim (91,8% liczby transakcji lokalami niemieszkalnymi i 93,7% wartości sprzedaży). Drugą znaczącą grupą w strukturze transakcji były garaże, których sprzedaż stanowiła nawet 74,6% liczby zawartych umów w województwie mazowieckim oraz 30,8% wartości sprzedaży. Transakcje lokalami handlowo-usługowymi istotne znaczenie w strukturze rodzajowej sprzedanych lokali niemieszkalnych miały w województwie świętokrzyskim (odpowiednio 32,0% i 71,0%).

Wykres 36. Struktura sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i województw w 2023 r.
Chart 36. Structure of sold non-residential premises by type and voivodships in 2023



Wykres 37. Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i województw w 2023 r.
Chart 37. Structure of value of sold non-residential premises by type and voivodships in 2023



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

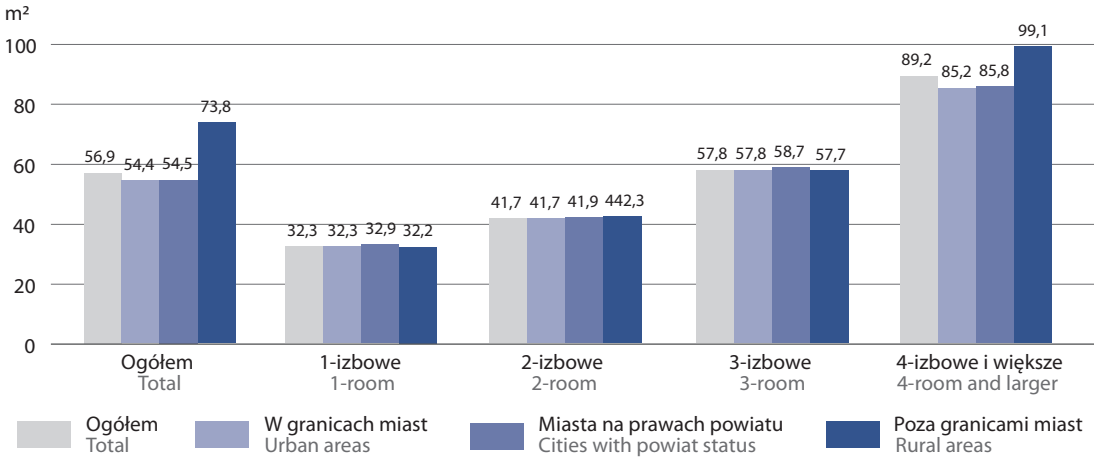
2.2.1. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych
2.2.1. Average usable floor area of sold residential premises

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 2023 r. wyniosła 56,9 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 32,3 m^2, lokali 2-izbowych – 41,7 m^2, lokali 3-izbowych – 57,8 m^2, a lokali 4-izbowych i większych – 89,2 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w miastach była znacznie niższa niż poza granicami miast.

Wykres 38. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r.

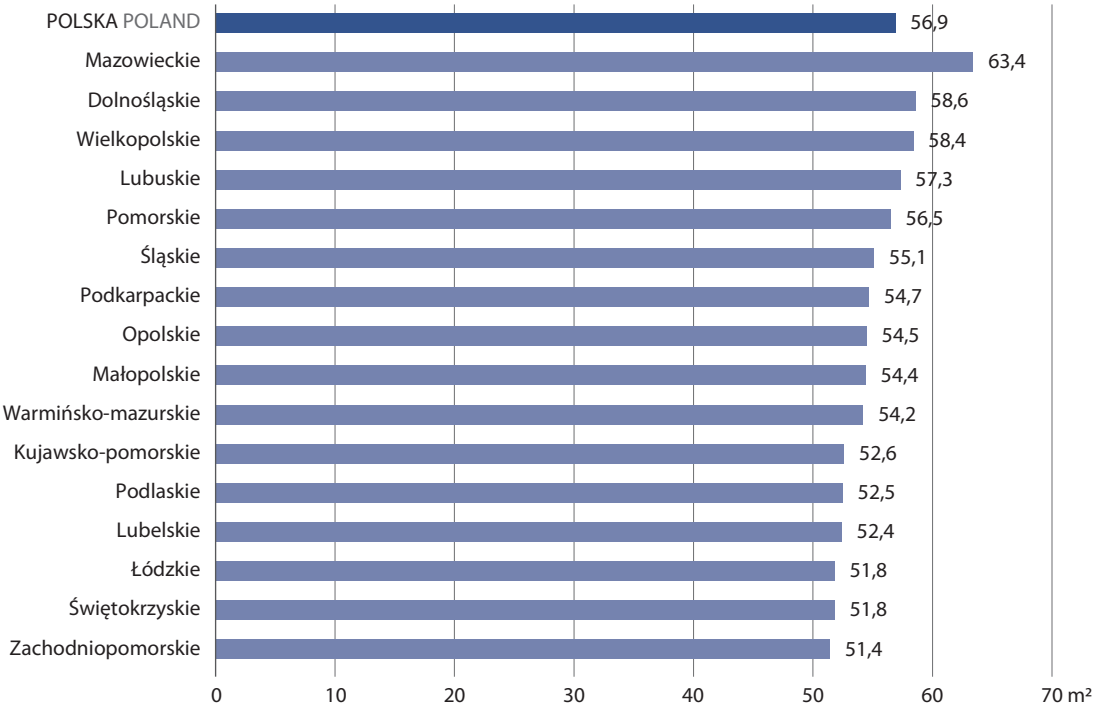
Chart 38. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by number of rooms and location in 2023



Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2023 r. na rynku pierwotnym wahała się od 51,4 m^2 – w województwie zachodniopomorskim do 63,4 m^2 – w województwie mazowieckim.

Wykres 39. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według województw w 2023 r.

Chart 39. Average usable floor area of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2023

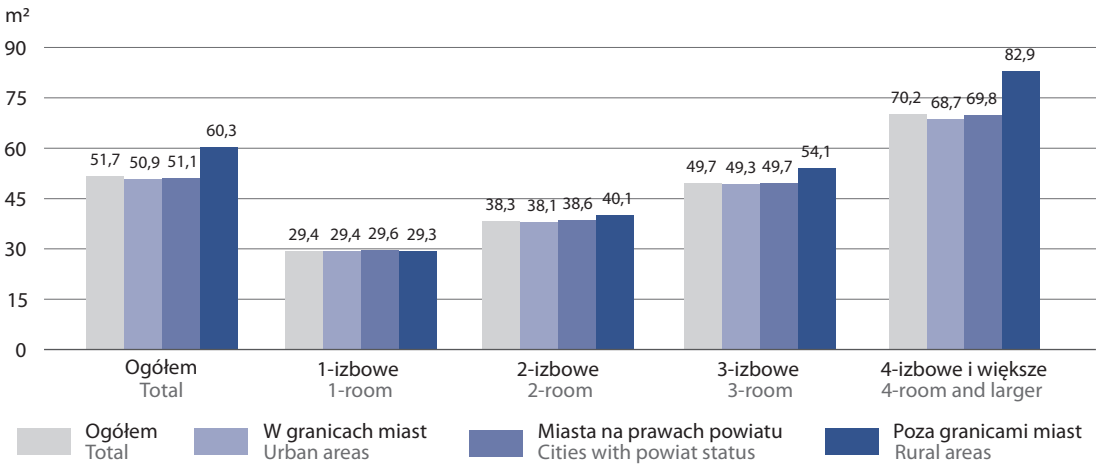


Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym
Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w 2023 r. wyniosła 51,7 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 29,4 m², lokali 2-izbowych – 38,3 m², lokali 3-izbowych – 49,7 m², a lokali 4-izbowych i większych – 70,2 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w miastach była znacznie niższa niż poza granicami miast.

Wykres 40. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według liczby izb i lokalizacji w 2023 r.

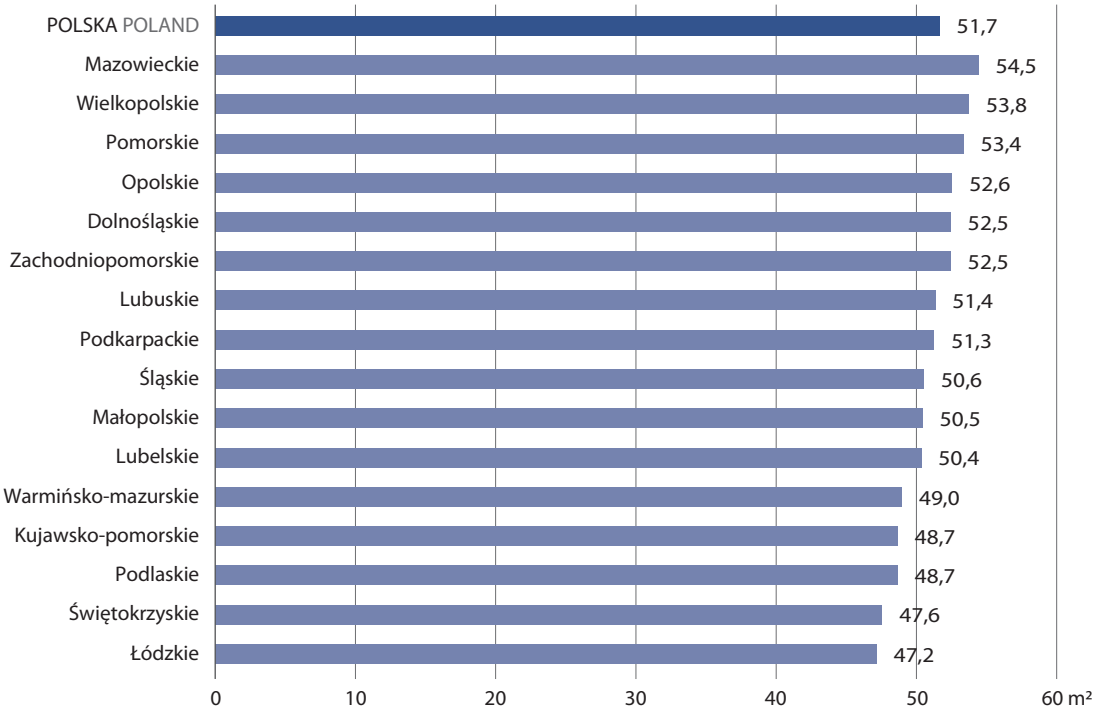
Chart 40. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by number of rooms and location in 2023



W Polsce średnia powierzchnia użytkowa mieszkania sprzedanego na rynku pierwotnym była wyższa niż na rynku wtórnym o 10,1%. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2023 r. na rynku wtórnym wahała się od 47,2 m² – w województwie łódzkim do 54,5 m² – w województwie mazowieckim.

Wykres 41. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według województw w 2023 r.

Chart 41. Average usable floor area of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2023



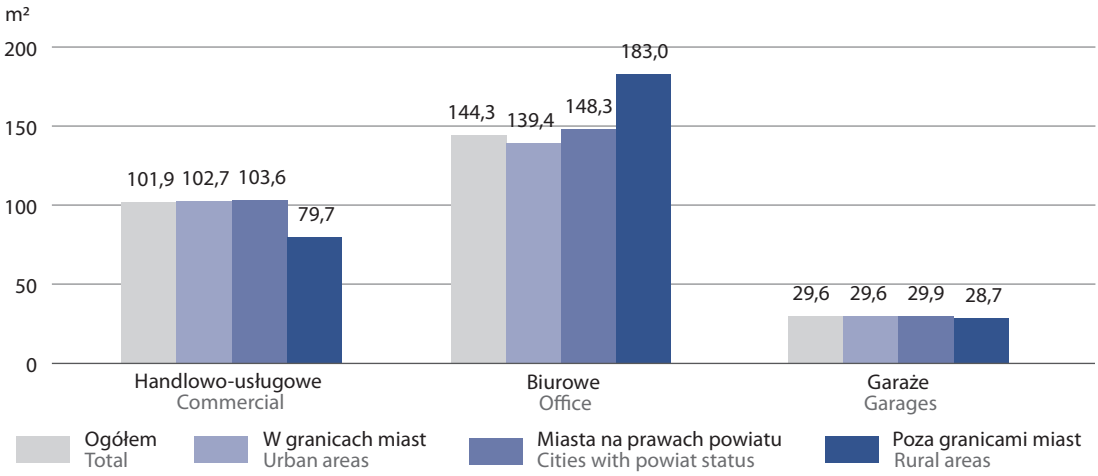
2.2.2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych

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

Średnia powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych sprzedanych w 2023 r. wyniosła 101,9 m², lokali biurowych – 144,3 m², a garaży – 29,6 m². W miastach średnia powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych i garaży była wyższa niż sprzedanych poza granicami miast, w przeciwieństwie do lokali biurowych.

Wykres 42. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.

Chart 42. Average usable floor area of sold non-residential premises by type and location in 2023



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 2023 r. na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 464,3 tys. zł. Średnia cena lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40,0 m² wyniosła 315,4 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60,0 m² – 412 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80,0 m² – 550,4 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 784,7 tys. zł. Średnia cena nowego lokalu mieszkalnego sprzedanego w granicach miasta była o 0,9% niższa niż lokalu sprzedanego poza granicami miasta. W miastach na prawach powiatu średnia cena lokalu była o 9,1% wyższa niż poza granicami miast.

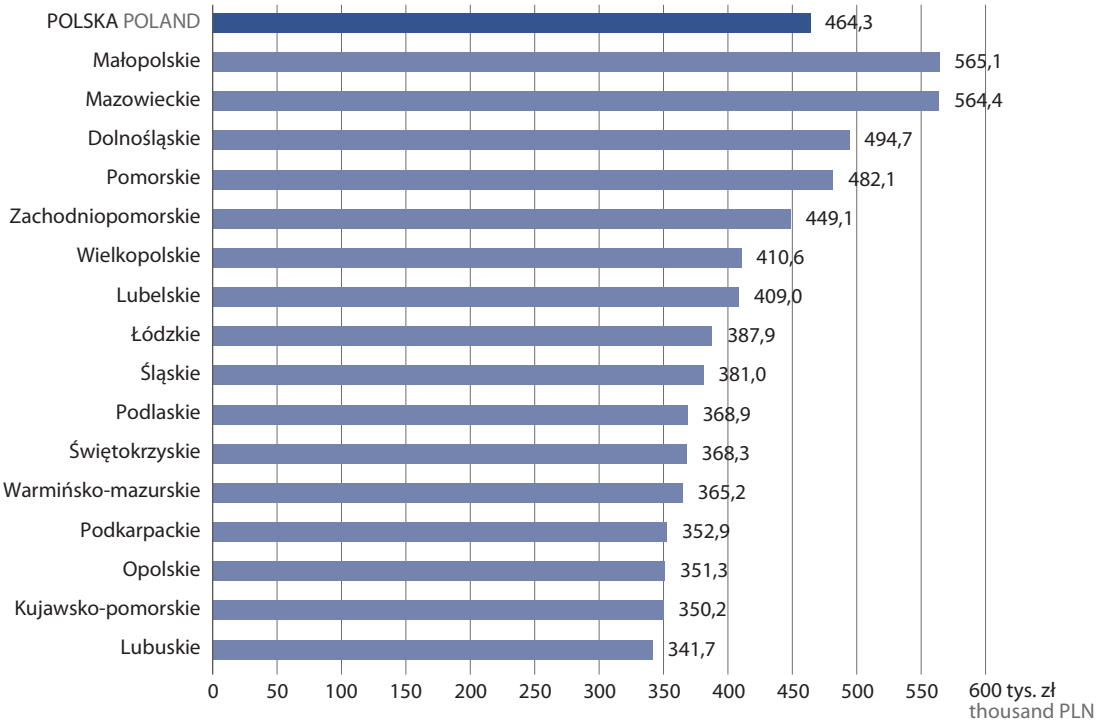
Tablica 14. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

Table 14. Average price of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Lokale mieszkalne Residential premises	464,3	463,7	510,8	468,1
do 40,0 m² to 40.0 m²	315,4	318,7	341,6	277,4
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	412,0	417,1	461,5	355,4
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	550,4	567,1	618,6	446,1
od 80,1 m² from 80.1 m²	784,7	865,9	968,1	643,0

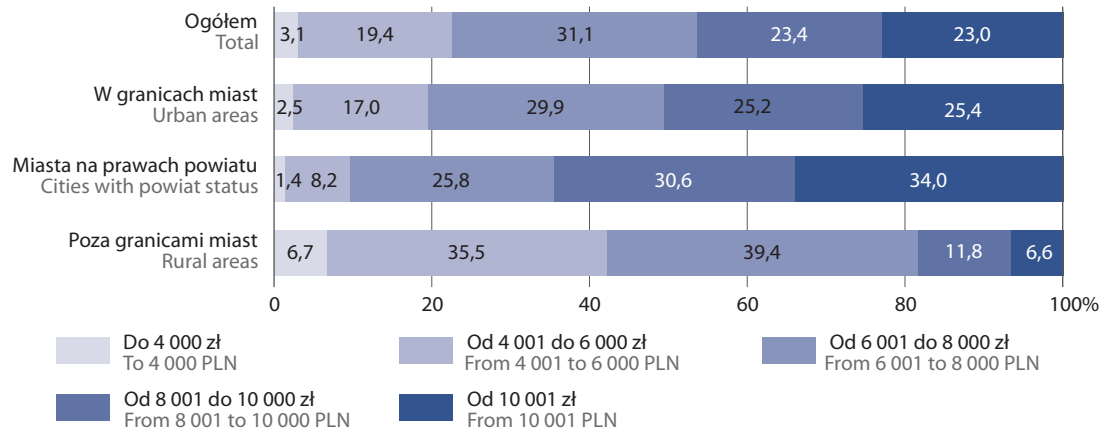
W 2023 r. w czterech województwach średnia cena lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku pierwotnym była wyższa niż średnia dla Polski. Zanotowano dużą rozbieżność średnich cen: od 341,7 tys. zł – w województwie lubuskim do 565,1 tys. zł – w województwie małopolskim.

Wykres 43. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według województw w 2023 r.
Chart 43. Average price of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2023



Na rynku pierwotnym najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m² powierzchni użytkowej kształtowały się w przedziale od 6 001 do 8 000 zł, najrzadziej – poniżej 4 000 zł. Podobnie struktura cen za 1 m² powierzchni użytkowej kształtowała się w granicach miast. Poza granicami miast 39,4% transakcji mieściło się w przedziale od 6 001 do 8 000 zł/m², a w miastach na prawach powiatu największy był udział transakcji dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych o cenach powyżej 10 000 zł/m² (34,0%).

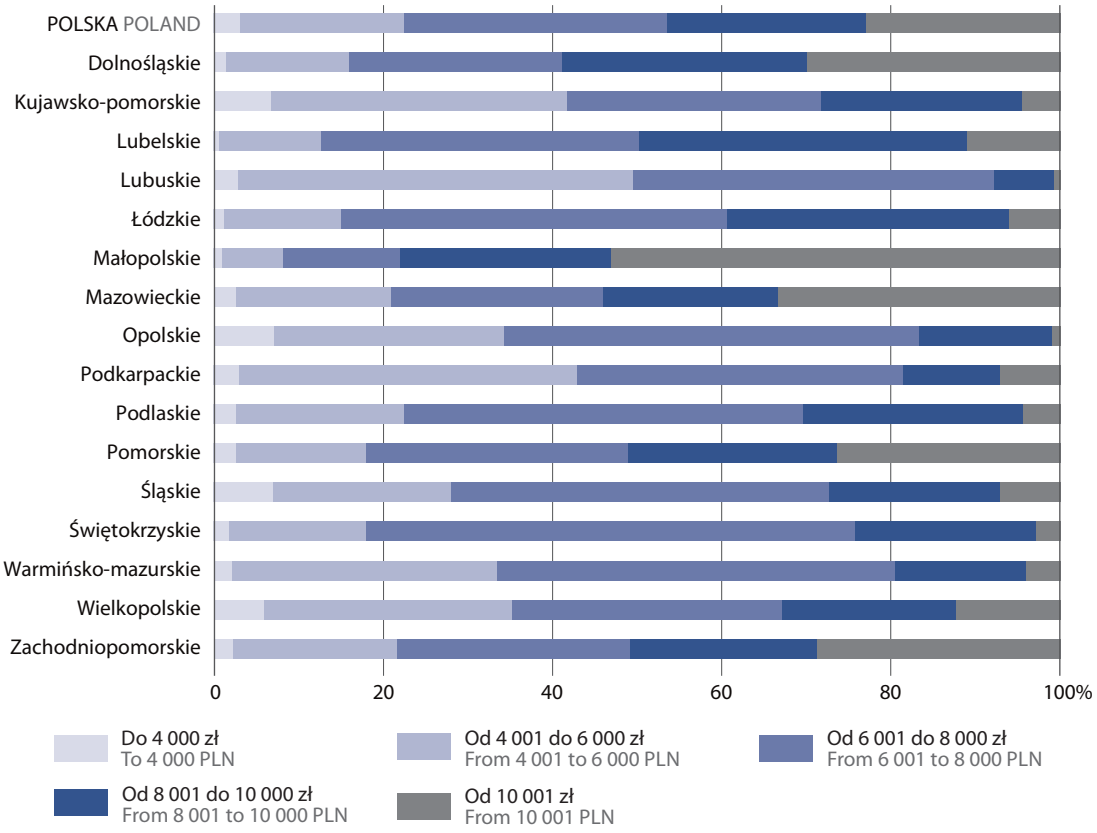
Wykres 44. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według lokalizacji w 2023 r.
Chart 44. Distribution of prices of 1 m² of residential premises sold on the primary market by location in 2023



W większości województw na rynku pierwotnym sprzedano głównie lokale mieszkalne o cenach w przedziałach od 4 001 do 6 000 zł lub od 6 001 do 8 000 za 1 m² powierzchni użytkowej. W czterech województwach: małopolskim, mazowieckim, dolnośląskim i zachodniopomorskim najczęściej sprzedawane były mieszkania o cenach powyżej 10 000 zł/m² powierzchni użytkowej, a w lubelskim – od 8 0001 do 10 000 zł/m². Największy udział sprzedaży lokali poniżej 4 tys. zł/m² zanotowano w województwie opolskim, a powyżej 10 000 zł/m² – w województwie małopolskim.

Wykres 45. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według województw w 2023 r.

Chart 45. Distribution of prices of 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2023



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2023 r. na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 8 155 zł (8 520 zł – w granicach miast i 6 344 zł – poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 7 751 zł.

Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40,0 m² wyniosła 9 267 zł (mediana 8 689 zł), lokalu o powierzchni od 40,1 do 60,0 m² – 8 284 zł (mediana 7 736 zł), lokalu o powierzchni od 60,1 do 80,0 m² – 8 050 zł (mediana 7 520 zł), a lokalu o powierzchni powyżej 80,0 m² – 7376 zł (mediana 6 535 zł). W każdej grupie powierzchniowej mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym średnie ceny (podobnie mediana) w miastach na prawach powiatu były wyższe niż w granicach miast, a te wyższe niż poza granicami miast. Najniższą średnią cenę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uzyskano poza granicami miast za lokale o powierzchni powyżej 80,0 m², podobnie dla mediany cen.

Tablica 15. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

Table 15. Average price of 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	8 155	8 520	9 366	6 344
do 40,0 m² to 40.0 m²	9 267	9 358	10 063	8 211
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	8 284	8 393	9 279	7 066
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	8 050	8 330	9 081	6 350
od 80,1 m² from 80.1 m²	7 375	8 286	9 296	5 861

Tablica 16. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

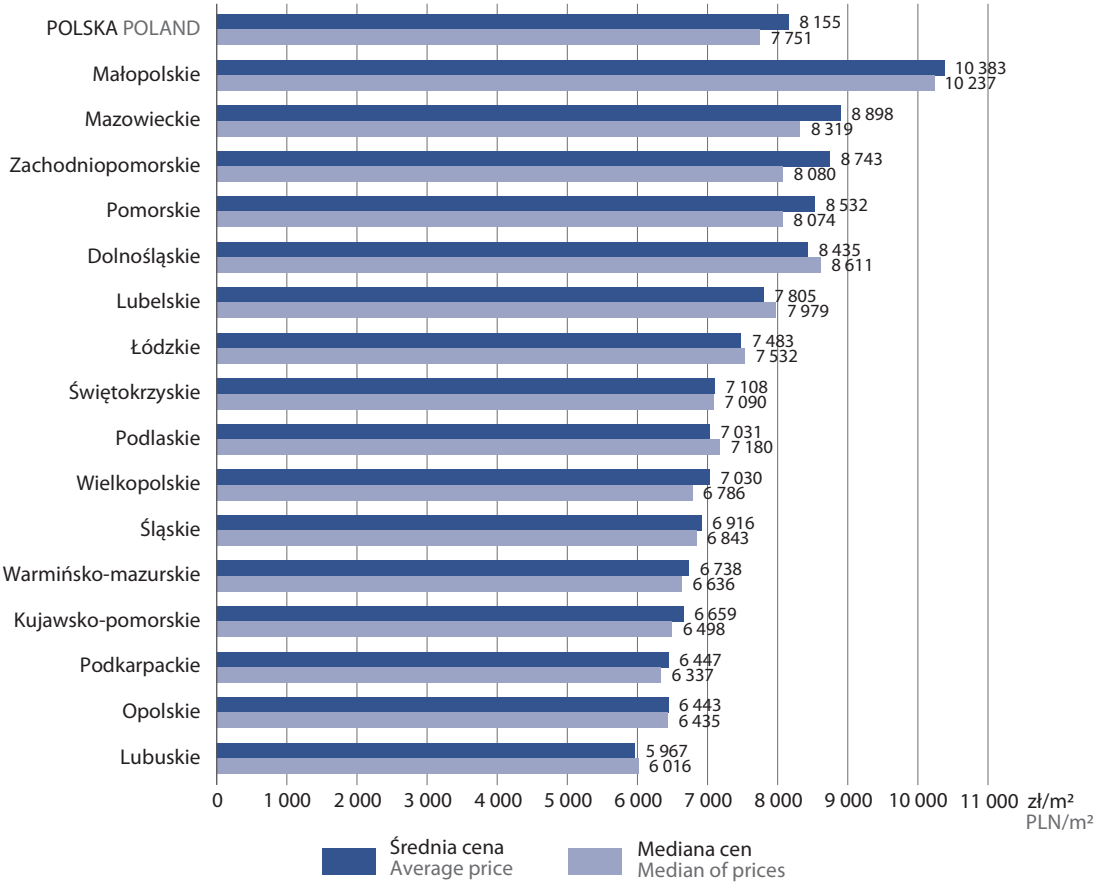
Table 16. Median of prices of 1 m² of residential premises sold on the primary market by premises area and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	7 751	8 042	8 886	6 336
do 40,0 m² to 40.0 m²	8 689	8 788	9 465	7 469
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	7 736	7 869	8 771	6 773
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	7 520	7 792	8 505	6 234
od 80,1 m² from 80.1 m²	6 535	7 338	8 474	5 820

Najwyższą średnią cenę za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym odnotowano w województwie małopolskim (10 383 zł), a najniższą – w województwie lubuskim (5 967 zł). Mediana ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym była najwyższa w województwie małopolskim (10 237 zł), a najniższa – w województwie lubuskim (6 016 zł).

Wykres 46. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według województw w 2023 r.

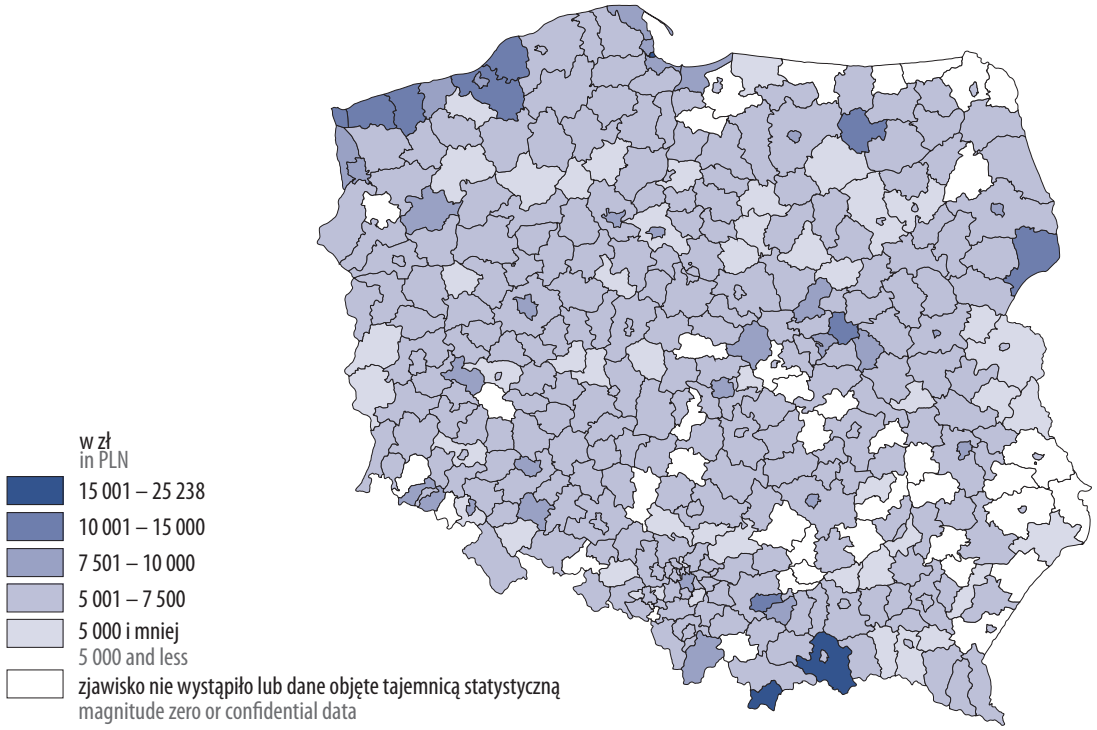
Chart 46. Comparison of average price of 1 m² with median of prices of 1 m² of residential premises sold on the primary market by voivodships in 2023



Uwzględniając podział terytorialny kraju, najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym w 2023 r. odnotowano w m. Sopot (25 238 zł) oraz powiatach nowosądeckim (16 884 zł) i tatrzańskim (16 375 zł).

Mapa 5. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powiatów w 2023 r.

Map 5. Median of prices of 1 m² of residential premises sold on the primary market by powiats in 2023



Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym

Prices of residential premises on the secondary market

W 2023 r. na zakup mieszkania na rynku wtórnym wydawano średnio 396,5 tys. zł. Średnia cena lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40,0 m² wyniosła 264,5 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60,0 m² – 373,5 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80,0 m² – 512,7 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,0 m² – 829,8 tys. zł. Średnia cena lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym sprzedanego w granicach miasta była o 27,8% wyższa niż poza granicami miasta. W miastach na prawach powiatu średnia cena lokalu była o 47,1% wyższa niż poza granicami miast.

Tablica 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

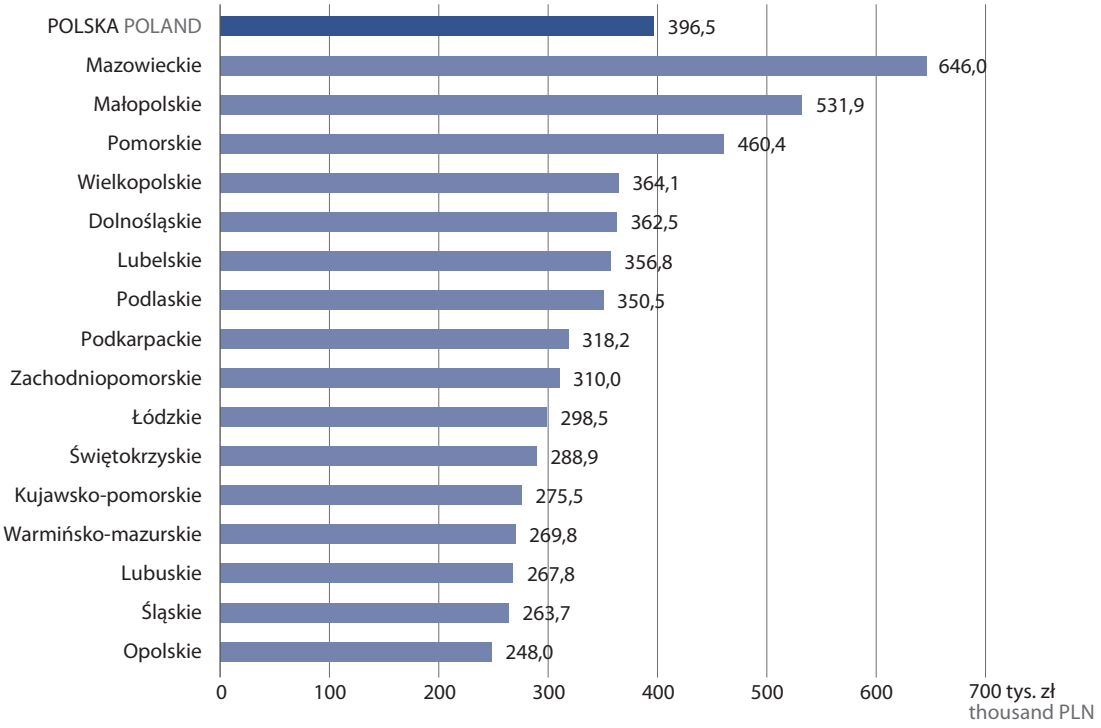
Table 17. Average price of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Lokale mieszkalne Residential premises	396,5	404,7	465,8	316,7
do 40,0 m² to 40.0 m²	264,5	270,6	310,0	174,7
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	373,5	384,3	435,4	253,7
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	512,7	535,0	616,6	361,4
od 80,1 m² from 80.1 m²	829,8	878,9	1 040,7	623,4

W 2023 r. w trzech województwach średnia cena lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku wtórnym była wyższa niż średnia dla Polski. Zanotowano dużą rozbieżność średnich cen: od 248,0 tys. zł – w województwie opolskim do 646,0 tys. zł – w województwie mazowieckim.

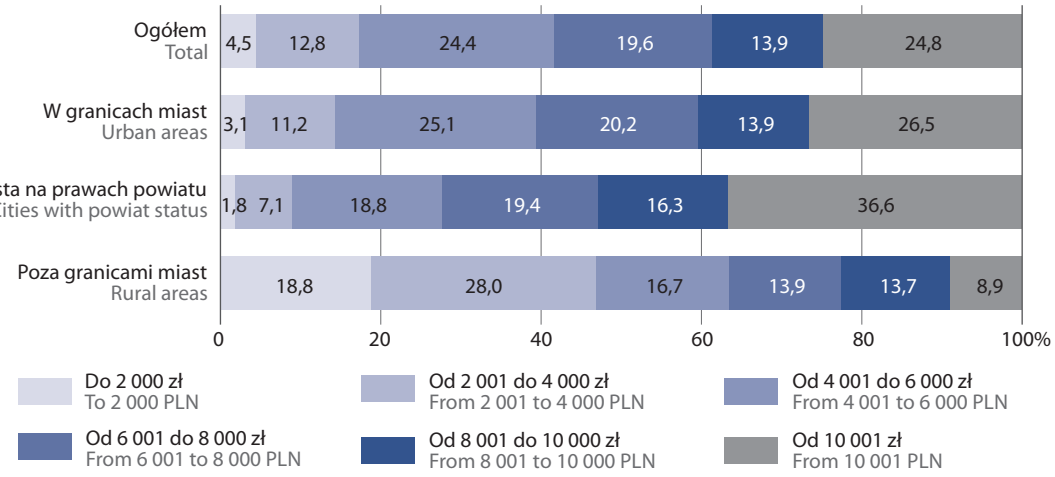
Wykres 47. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według województw w 2023 r.

Chart 47. Average price of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2023



Na rynku wtórnym najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne, których ceny za 1 m² powierzchni użytkowej kształtowały się w przedziałach powyżej 10 000 zł oraz od 4 001 do 6 000 zł, najrzadziej – do 2 000 zł. Podobnie struktura cen za 1 m² powierzchni użytkowej kształtowała się w granicach miast. Poza granicami miast 28,0% transakcji mieściło się w przedziale cen od 2 001 do 4 000 zł/m², a 18,8% – w przedziale cen do 2 000 zł/m².

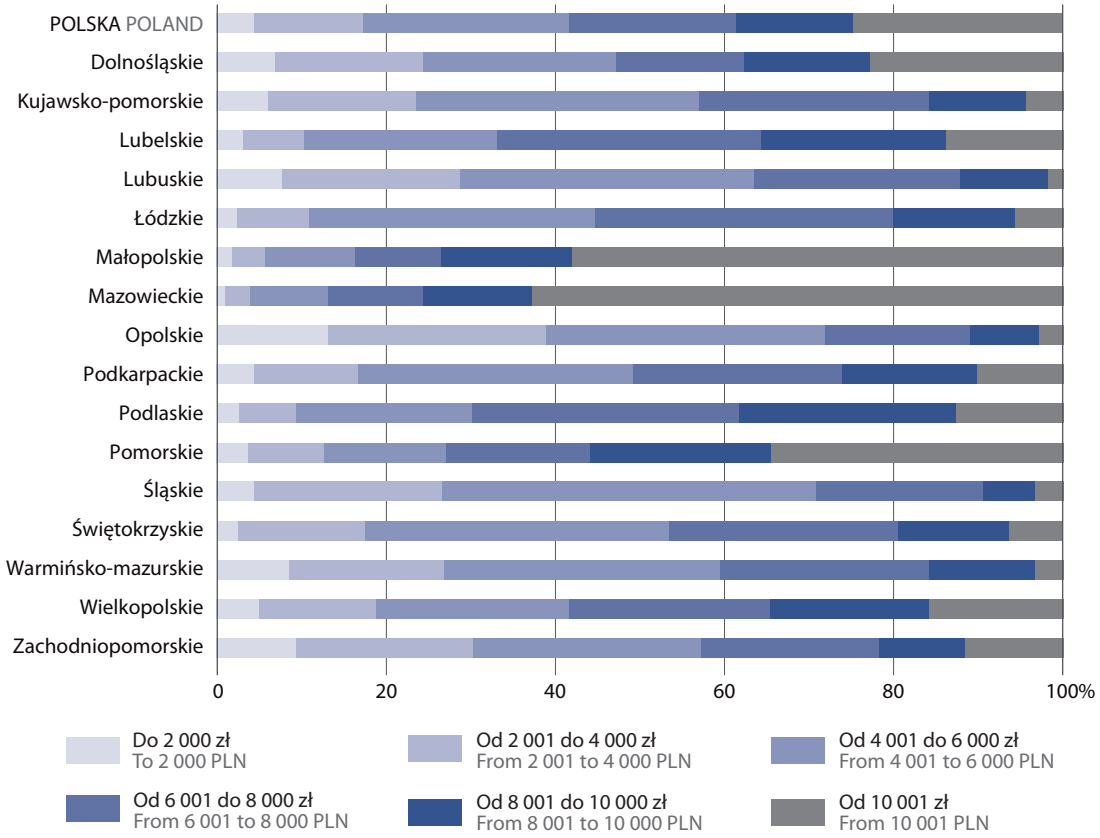
Wykres 48. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według lokalizacji w 2023 r.
Chart 48. Distribution of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by location in 2023



W połowie województw w 2023 r. na rynku wtórnym najwięcej sprzedano lokali mieszkalnych o cenach z przedziału od 4 001 do 6 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. W województwach: mazowieckim, małopolskim, pomorskim i dolnośląskim najczęściej sprzedawane były mieszkania o cenach powyżej 10 000 zł/m² powierzchni użytkowej, a w województwach: łódzkim, podlaskim, lubelskim i wielkopolskim – w cenach od 6 001 do 8 000 zł/m². Największy udział sprzedaży lokali do 2 000 zł/m² zanotowano w województwie opolskim, a powyżej 10 000 zł/m² – w województwie mazowieckim).

Wykres 49. Rozkład cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według województw w 2023 r.

Chart 49. Distribution of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2023



W 2023 r. średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2023 r. na rynku wtórnym osiągnęła poziom 7 676 zł (7 964 zł – w granicach miast i 5279 zł – poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 6 750 zł.

Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40,0 m² wyniosła 8 129 zł (mediana 7 027 zł), lokalu o powierzchni od 40,1 do 60,0 m² – 7 514 zł (mediana 6 667 zł), lokalu o powierzchni od 60,1 do 80,0 m² – 7 556 zł (mediana 6 694 zł), a lokalu o powierzchni powyżej 80,0 m² – 7 771 zł (mediana 6 434 zł). W każdej grupie powierzchniowej mieszkań sprzedanych na rynku wtórnym średnie ceny (podobnie mediana) w miastach na prawach powiatu były wyższe niż w granicach miast, a te wyższe niż poza granicami miast. Najniższą średnią cenę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uzyskano poza granicami miast za lokale o powierzchni powyżej 80,0 m², podobnie dla mediany cen.

Tablica 18. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

Table 18. Average price of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	7 676	7 964	9 125	5 279
do 40,0 m² to 40.0 m²	8 129	8 307	9 481	5 441
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	7 514	7 750	8 785	4 986
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	7 556	7 906	9 105	5 229
od 80,1 m² from 80.1 m²	7 771	8 296	9 761	5 652

Tablica 19. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali i lokalizacji w 2023 r.

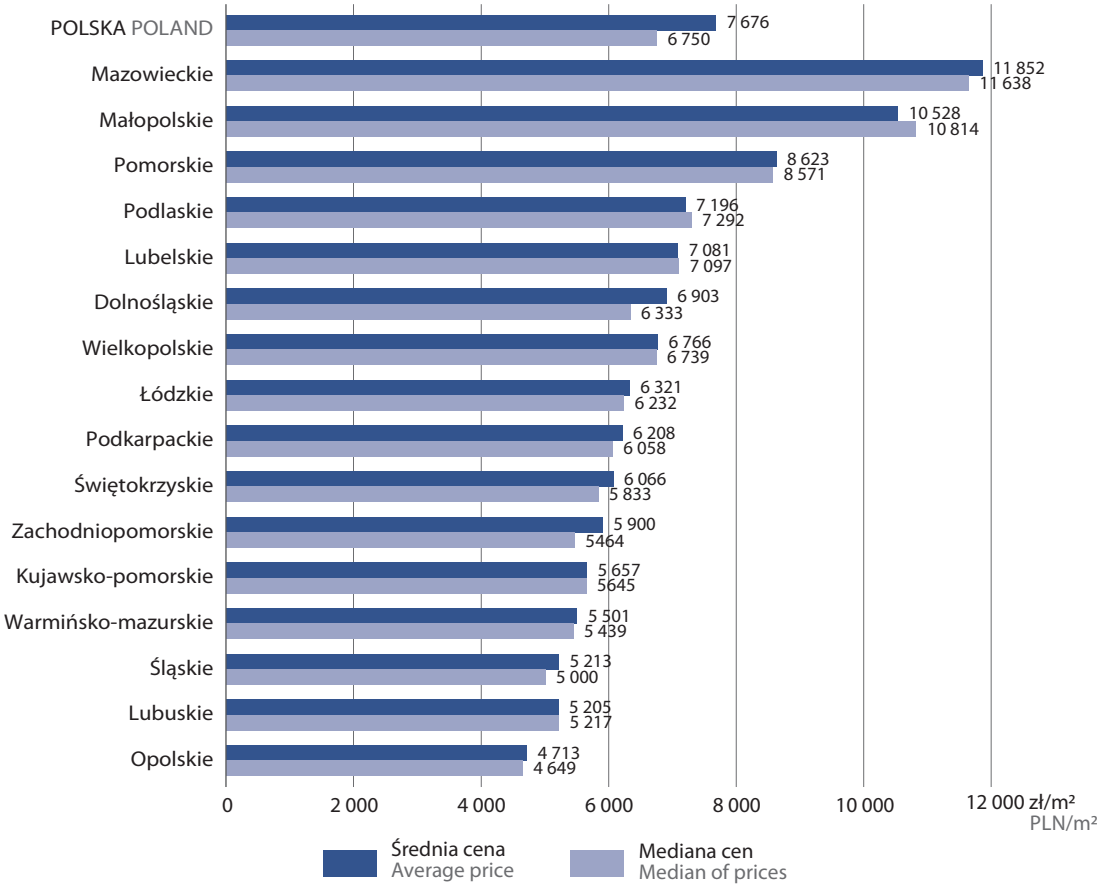
Table 19. Median of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by premises area and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale mieszkalne Residential premises	6 750	6 935	8 365	4 328
do 40,0 m² to 40.0 m²	7 027	7 174	8 750	3 897
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	6 667	6 818	8 140	3 922
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	6 694	6 932	8 438	4 539
od 80,1 m² from 80.1 m²	6 434	6 667	8 190	5 809

W 2023 r. najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym odnotowano w województwach mazowieckim (11 852 zł) i małopolskim (10 528 zł), najniższą cenę – w województwie opolskim (4 713 zł). W przypadku większości województw średnie ceny za 1 m² były wyższe od mediany cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym.

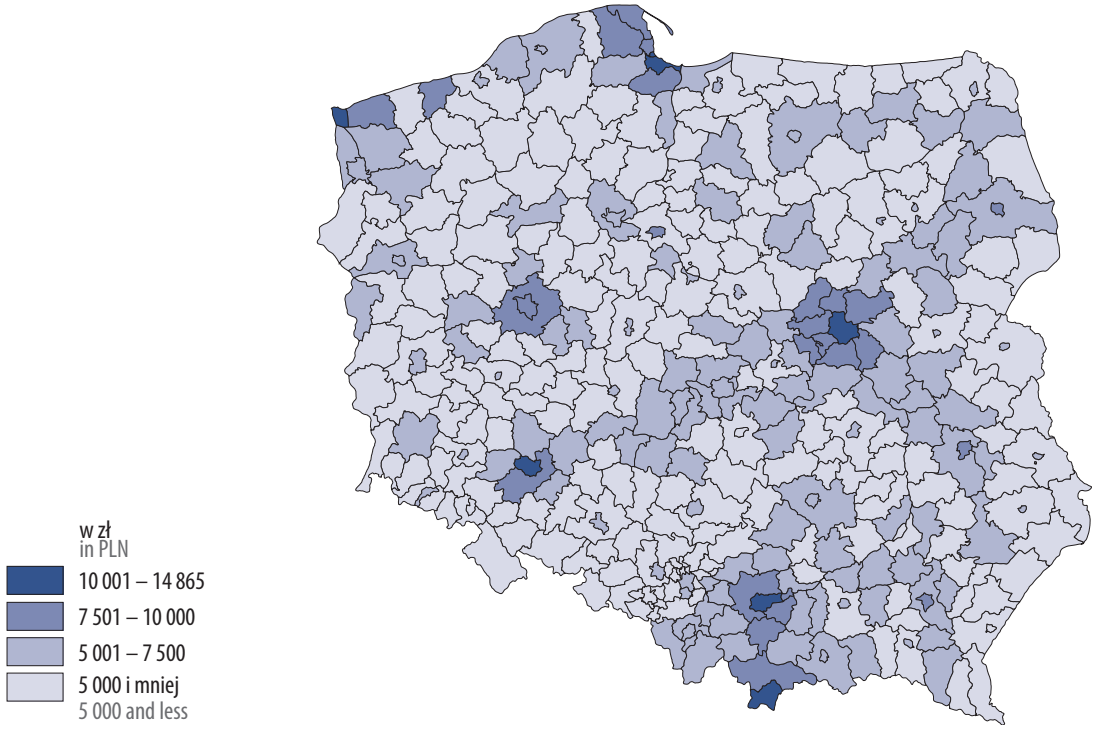
Wykres 50. Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według województw w 2023 r.

Chart 50. Comparison of average price of 1 m² with median of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by voivodships in 2023



Uwzględniając podział terytorialny kraju, najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym w 2023 r. odnotowano w powiecie tatrzańskim (14 865 zł) oraz w m. Sopot (14 572 zł), najniższą – w powiecie zamojskim (2 373 zł).

Mapa 6. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powiatów w 2023 r.
Map 6. Median of prices of 1 m² of residential premises sold on the secondary market by powiats in 2023



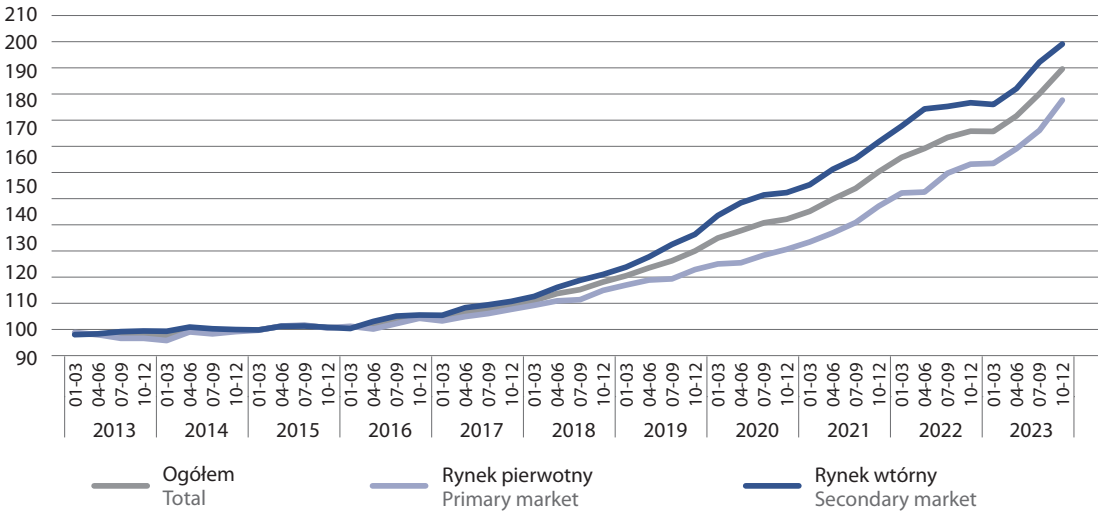
2.3.2. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych
2.3.2. Price indices of residential premises

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.

Na rynku pierwotnym ceny lokali mieszkalnych zaczęły regularnie spadać od I kwartału 2013 r., osiągając swój najniższy poziom w I kwartale 2014 r. (spadek o 4,7% w stosunku do 2015 r.). Począwszy od II kwartału 2014 r. ceny nowych lokali mieszkalnych wykazują tendencję rosnącą. W IV kwartale 2023 r. ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym były o 80,6% wyższe w stosunku do średniej z 2015 r.

Analiza kwartalnych wskaźników zmian cen lokali mieszkalnych obejmująca okres od początku 2012 r. wskazuje, że ceny lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku wtórnym zaczęły regularnie spadać od I kwartału 2012 r., osiągając najniższy poziom w I kwartale 2013 r. (spadek o 2,6% w stosunku do średniej z 2015 r.). W IV kwartale 2023 r. średnie ceny na tym rynku były wyższe od średniej ceny dla 2015 r. – o 100,5%.

Wykres 51. Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych dla Polski ogółem, 2015=100
Chart 51. Quarterly price indices of residential premises for Poland, 2015=100



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

W 2023 r. średnia cena lokalu handlowo-usługowego wyniosła 903,3 tys. zł, lokalu biurowego – 1 178,3 tys. zł, a garażu – 78,8 tys. zł. Lokale niemieszkalne osiągnęły największe średnie ceny w miastach na prawach powiatu, najniższe – poza granicami miast.

Tablica 20. Średnia cena lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Table 20. Average price of non-residential premises by type and location in 2023

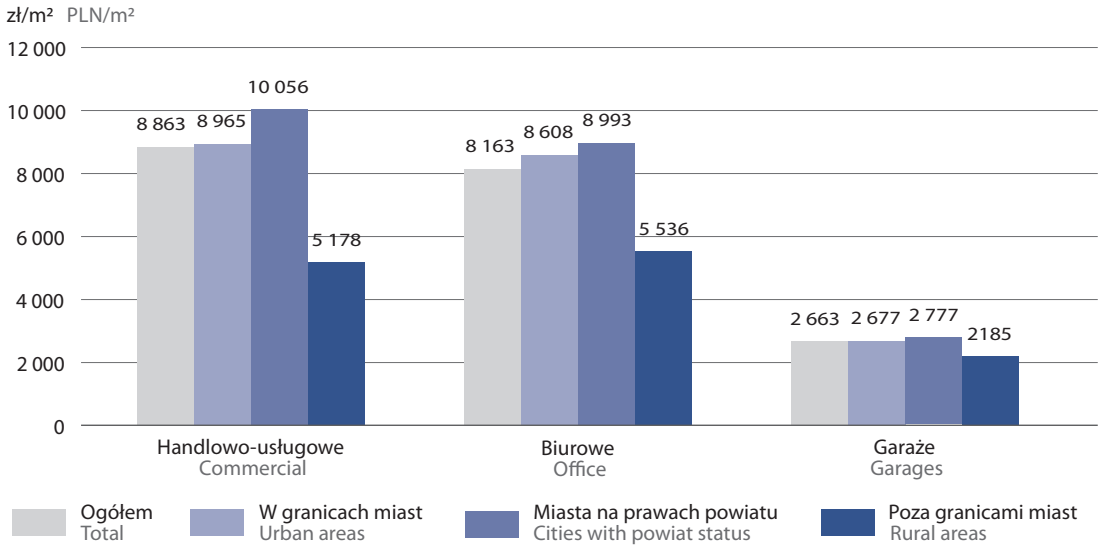
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Lokale handlowo–usługowe Commercial premises	903,3	920,8	1 042,0	412,6
Lokale biurowe Office premises	1 178,3	1 199,6	1 333,5	1 013,0
Garaże Garages	78,8	79,3	83,0	62,8

W 2023 r. najwyższą średnią cenę uzyskano za 1 m^2 lokalu handlowo-usługowego – 8 863 zł, przy czym w miastach cena ta wyniosła 8 965 zł, w miastach na prawach powiatu – 10 056 zł, a poza granicami miast – 5 178 zł. Podobnie kształtowały się, w zależności od lokalizacji nieruchomości, średnie ceny lokali biurowych i garaży. Najwyższe ceny za 1 m^2 osiągnęły lokale w miastach na prawach powiatu, a najniższe – poza granicami miast.

Tablica 21. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Table 21. Average price of 1 m² of non-residential premises by type and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w zł/m² in PLN/m²			
Lokale handlowo-usługowe Commercial premises	8 863	8 965	10 056	5 178
Lokale biurowe Office premises	8 163	8 608	8 993	5 536
Garaże Garages	2 663	2 677	2 777	2 185

Wykres 52. Średnia cena za 1 m² lokali niemieszkalnych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Chart 52. Average price of 1 m² of non-residential premises by type and location in 2023



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 gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, nieruchomości rolne zabudowane oraz nieruchomości zabudowane pozostałe. Do nieruchomości gruntowych zabudowanych zaliczono również nieruchomości budynkowe.

W 2023 r. sprzedano 83,4 tys. nieruchomości gruntowych zabudowanych o wartości 57,8 mld zł (62,1% transakcji dotyczyło nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi), w tym 26,5% z nich miało miejsce w granicach miast. Podobnie pod względem wartości zawartych umów największy udział przypadł na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi (51,3%). Również znaczny udział w wartości transakcji stanowiły nieruchomości zabudowane pozostałe (45,9%). Najmniejszą część obrotu nieruchomościami zabudowanymi stanowiły transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi, które stanowiły 6,1% liczby transakcji oraz 2,7% wartości transakcji nieruchomościami zabudowanymi.

Tablica 22. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.

Table 22. Sales of built-up land properties by type and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %
OGÓŁEM TOTAL				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	83 358	100,0	57 751 013	100,0
nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi properties built up with residential buildings	51 771	62,1	29 635 065	51,3
nieruchomości rolne zabudowane built-up agricultural properties	5 058	6,1	1 587 869	2,7
nieruchomości zabudowane pozostałe other built-up properties	26 529	31,8	26 528 079	45,9

Tablica 22. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r. (dok.)

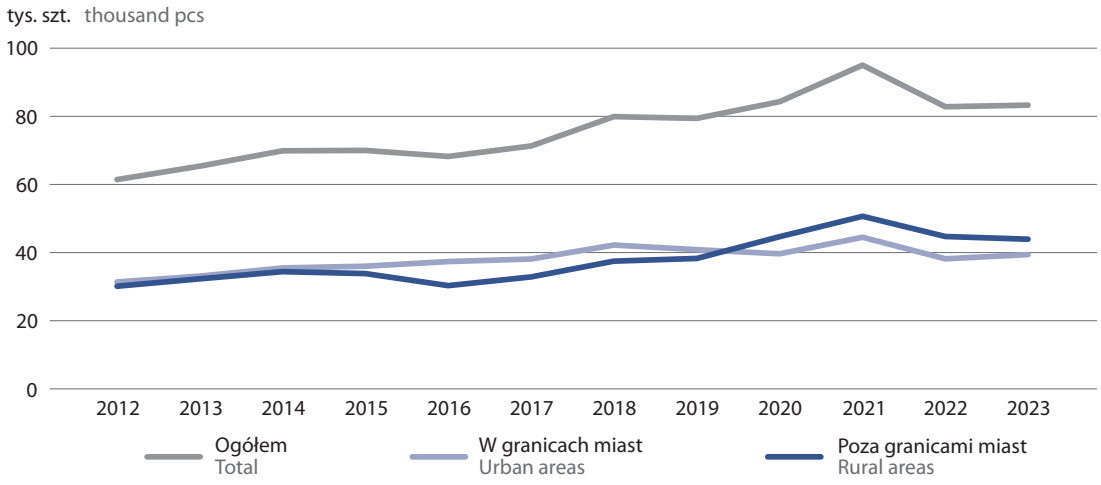
Table 22. Sales of built-up land properties by type and location in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %
W GRANICACH MIAST URBAN AREAS				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	39 409	47,3	35 740 374	61,9
nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi properties built up with residential buildings	22 054	26,5	15 699 163	27,2
nieruchomości rolne zabudowane built-up agricultural properties	788	0,9	489 582	0,8
nieruchomości zabudowane pozostałe other built-up properties	16 567	19,9	19 551 629	33,9
POZA GRANICAMI MIAST RURAL AREAS				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	43 949	52,7	22 010 639	38,1
nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi properties built up with residential buildings	29 717	35,6	13 935 902	24,1
nieruchomości rolne zabudowane built-up agricultural properties	4 270	5,1	1 098 287	1,9
nieruchomości zabudowane pozostałe other built-up properties	9 962	11,9	6 976 450	12,1

Od 2012 r. liczbę transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych charakteryzuje tendencja wzrostowa, przy spadkach odnotowanych w latach 2016, 2019 i 2022. Również wartość transakcji rośnie od 2012 r. (przy spadkach w latach 2015, 2017 i 2019), osiągając najwyższy poziom w 2023 r. Podobną tendencję w liczbie i wartości zawieranych umów można zauważyć w przypadku transakcji zrealizowanych w granicach miast, natomiast głębsze spadki i wzrosty – poza granicami miast. W 2023 r. odnotowano wzrost zarówno liczby, jak i wartości transakcji w stosunku do roku poprzedniego (odpowiednio o 0,6% i 1,6%).

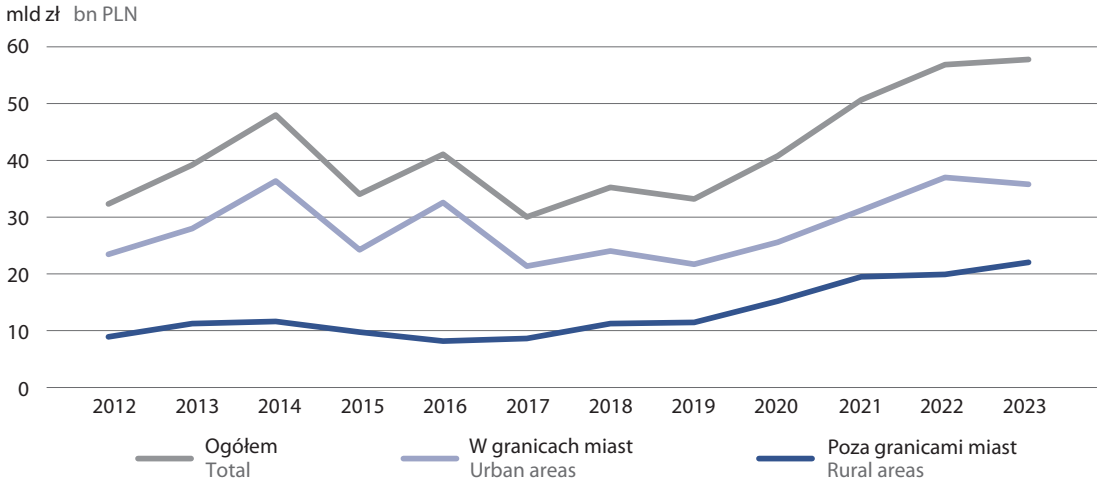
Wykres 53. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2012–2023

Chart 53. Number of purchase-sale transactions of built-up land properties in 2012–2023



Wykres 54. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2012–2023

Chart 54. Value of purchase-sale transactions of built-up land properties in 2012–2023



W 2023 r. dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 96,2% ogólnej liczby zawartych umów i 97,0% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Zarówno sprzedaż bezprzetargowa, jak i przetargowa stanowiły niewielki odsetek zawartych transakcji nieruchomościami zabudowanymi (odpowiednio 2,4% i 1,4%), przy czym w tych formach obrotu największy udział miały pozostałe nieruchomości zabudowane.

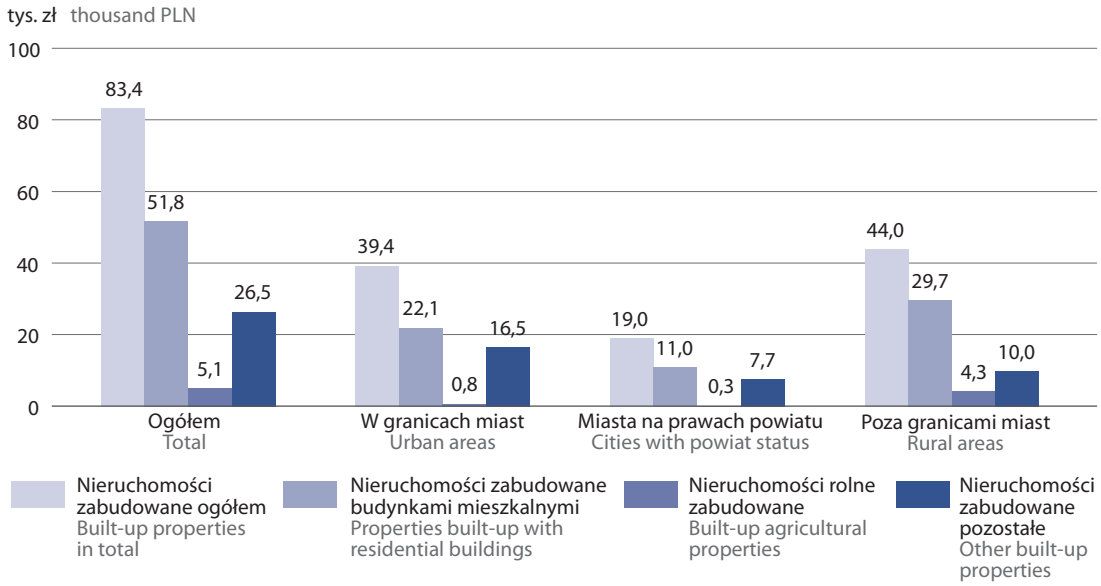
Tablica 23. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i form obrotu w 2023 r.

Table 23. Sales of built-up land properties by type and turnover forms in 2023

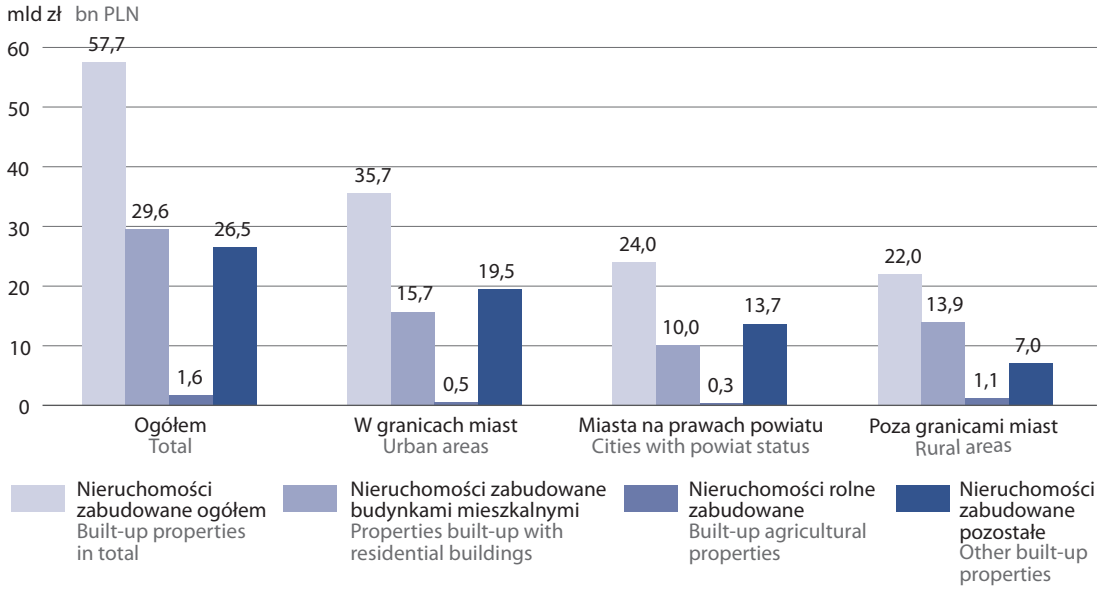
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Formy obrotu Turnover forms		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
LICZBA NIERUCHOMOŚCI NUMBER OF PROPERTIES				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	8 3358	80 173	2 010	1 175
nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi properties built up with residential buildings	51 771	51 136	334	301
nieruchomości rolne zabudowane built-up agricultural properties	5 058	4 758	116	184
nieruchomości zabudowane pozostałe other built-up properties	26 529	24 279	1 560	690
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	57 751 013	56 021 037	1 204 622	525 354
nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi properties built up with residential buildings	29 635 065	29 357 577	97 768	179 720
nieruchomości rolne zabudowane built-up agricultural properties	1 587 869	1 524 378	26 758	36 733
nieruchomości zabudowane pozostałe other built-up properties	26 528 079	25 139 082	10 80 096	308 901

Pomimo, że w 2023 r. w sprzedaży nieruchomości zabudowanych przeważała liczba transakcji nieruchomościami zlokalizowanymi poza granicami miast (52,7%), to najwyższy udział pod względem ich wartości odnotowano w granicach miast (61,9%). Niemal dwie trzecie transakcji dotyczyło sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (62,1%), które dominowały niezależnie od lokalizacji nieruchomości, przy czym poza granicami miast stanowiły 67,5%. Nieruchomości zabudowane pozostałe były przedmiotem 31,2% transakcji i najczęściej dotyczyły sprzedaży nieruchomości w granicach miast (41,8%).

Wykres 55. Liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Chart 55. Number of sold built-up land properties by type and location in 2023



Wykres 56. Wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Chart 56. Value of sold built-up land properties by type and location in 2023



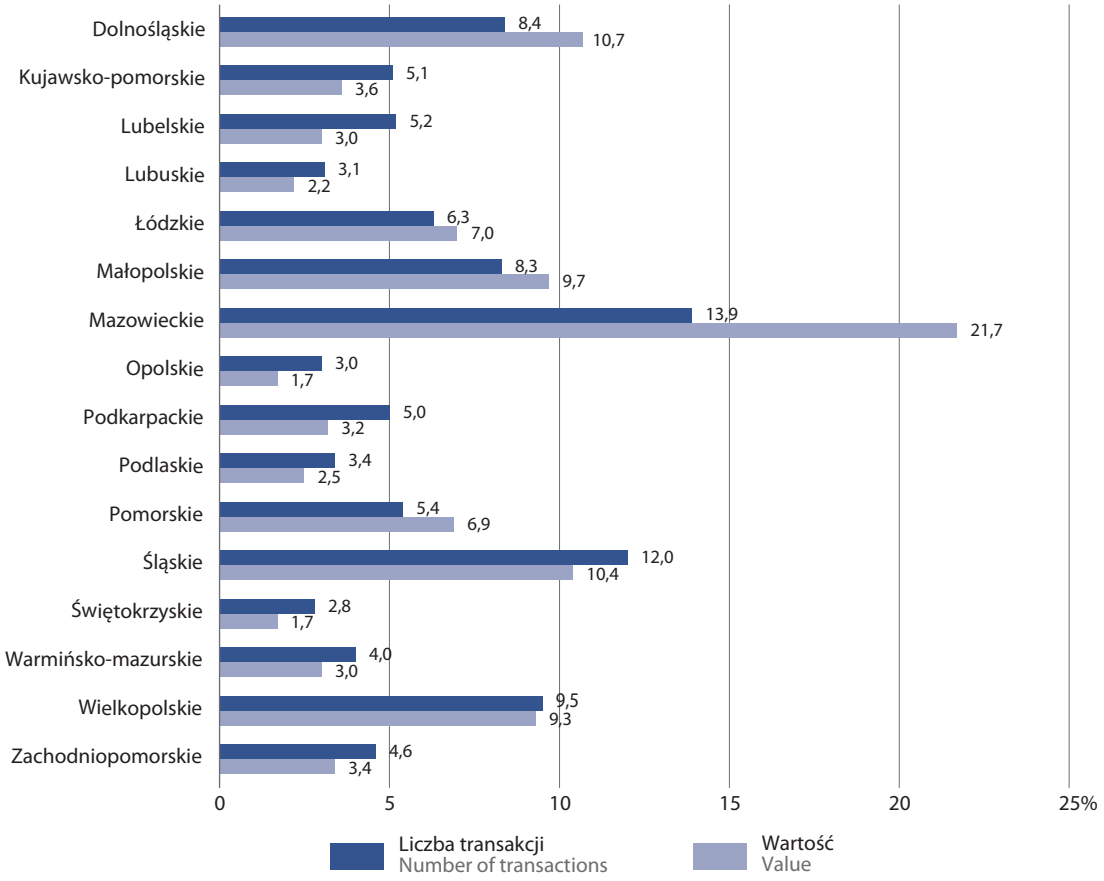
W 2023 r. najwięcej umów sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych odnotowano w województwach mazowieckim (13,9%) oraz śląskim (12,0%), najmniej – w województwie opolskim (3,0%). W ujęciu wartościowym największa część obrotów nieruchomościami zabudowanymi miała miejsce w województwie mazowieckim (21,7%), natomiast najmniejszą – w województwach opolskim i świętokrzyskim (po 1,7%).

Tablica 24. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według województw w 2023 r.
Table 24. Sales of built-up land properties by voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba transakcji Number of transactions	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN
Polska Poland	79 772	57 751 014
Dolnośląskie	6 699	6 203 730
Kujawsko-pomorskie	4 084	2 058 417
Lubelskie	4 167	1 753 770
Lubuskie	2 464	1 242 315
Łódzkie	5 040	4 039 488
Małopolskie	6 637	5 588 853
Mazowieckie	11 049	12 555 577
Opolskie	2 419	970 377
Podkarpackie	3 980	1 862 696
Podlaskie	2 696	1 436 584
Pomorskie	4 329	3 976 509
Śląskie	9 548	6 007 606
Świętokrzyskie	2 249	956 495
Warmińsko-mazurskie	3 162	1750 457
Wielkopolskie	7 615	5 376 140
Zachodniopomorskie	3 634	1 972 003

Wykres 57. Struktura kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według województw w 2023 r.

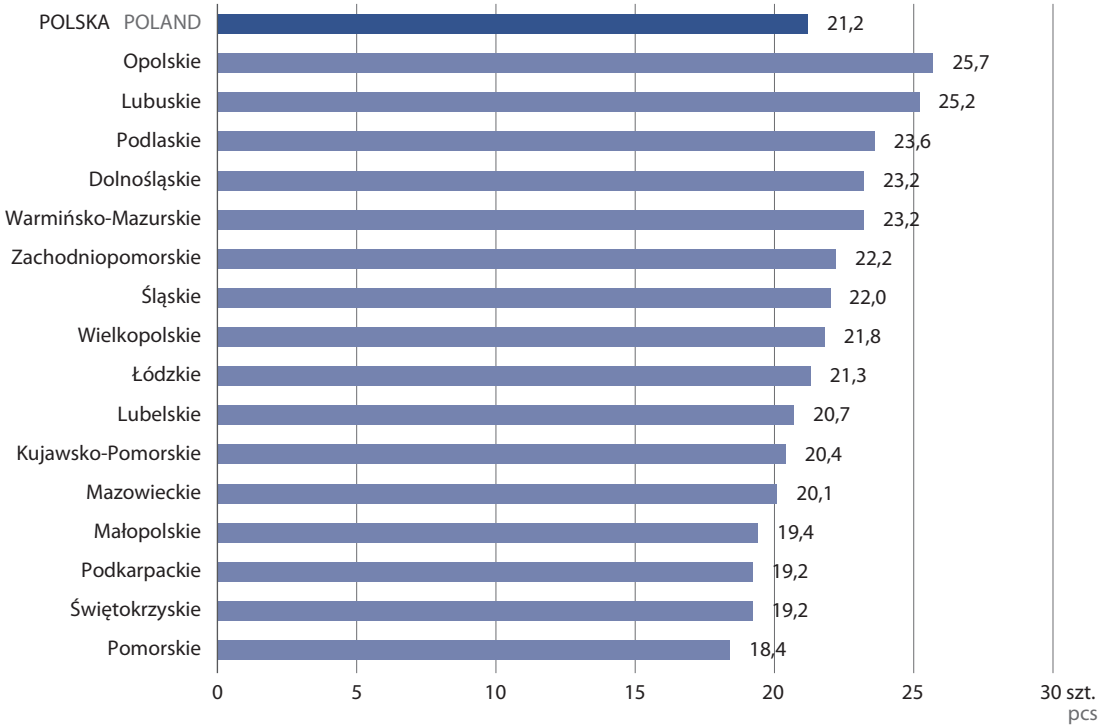
Chart 57. Structure of purchase-sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2023



W 2023 r. wskaźnik liczby transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców w przekroju wojewódzkim wahał się od 18,4 – w województwie pomorskim do 25,7 – w województwie opolskim, przy średnim dla Polski – 21,2 transakcji.

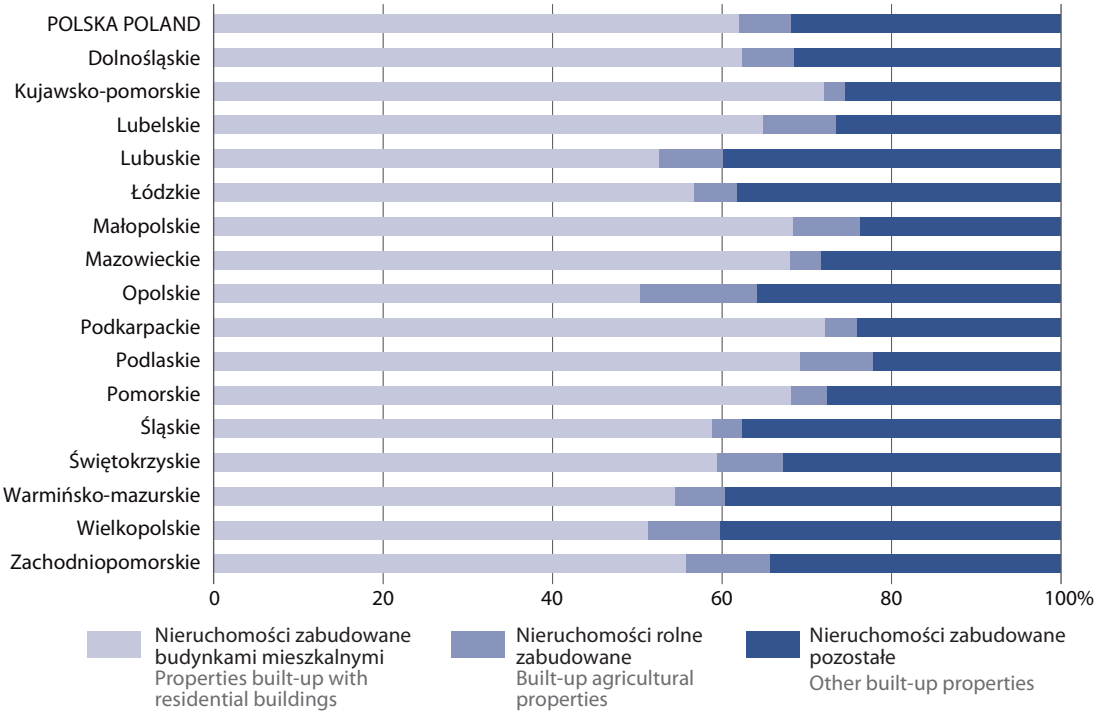
Wykres 58. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców według województw w 2023 r.

Chart 58. Number of purchase-sale transactions of built-up land properties per 10,000 inhabitants by voivodships in 2023

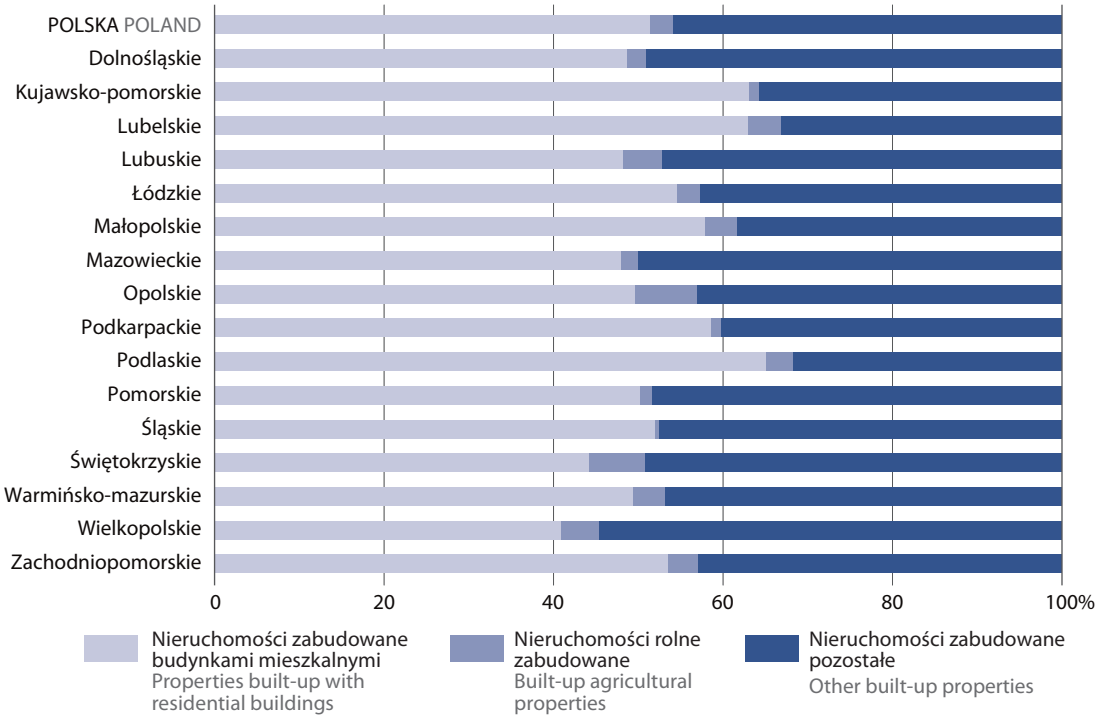


Podobnie jak w skali całego kraju, także na rynkach wojewódzkich największe znaczenie pod względem liczby sprzedanych nieruchomości odgrywała sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Udziały dotyczące transakcji tego typu wahały się od 51,3% – w województwie wielkopolskim do 72,2% – w województwie podkarpackim. Zaobserwowano również duży udział umów w grupie nieruchomości zabudowanych pozostałych w województwach: wielkopolskim (40,2%) lubuskim (39,8%) oraz warmińsko-mazurskim (39,6%). W ujęciu wartościowym w większości województw przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności w województwach: podlaskim, kujawsko-pomorskim i lubelskim, gdzie sprzedaż tego rodzaju nieruchomości stanowiła ponad 60% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych. W województwach: wielkopolskim, mazowieckim, świętokrzyskim oraz dolnośląskim największe znaczenie pod względem wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych odgrywała sprzedaż nieruchomości zabudowanych pozostałych.

Wykres 59. Struktura sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych według województw w 2023 r.
Chart 59. Structure of sold built-up land properties by voivodships in 2023



Wykres 60. Structura wartości sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych według województw w 2023 r.
Chart 60. Structure of value of sold built-up land properties by voivodships in 2023



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

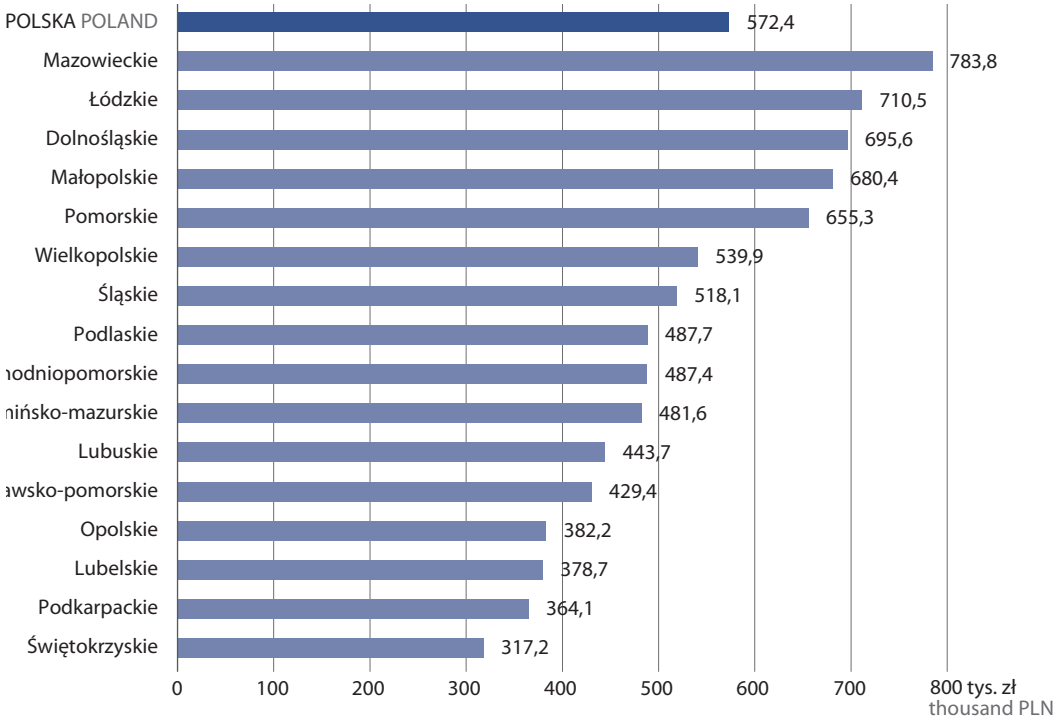
Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych w 2023 r. wyniosła 572,4 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 313,9 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 1 000,0 tys. zł. Nieruchomości sprzedane w miastach, a w szczególności w miastach na prawach powiatu, charakteryzowały się wyższymi cenami od tych sprzedanych na terenach wiejskich.

Tablica 25. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Table 25. Average price of built-up land properties by type and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Nieruchomości zabudowane ogółem Properties built up in total	692,8	906,9	1 259,9	500,8
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	572,4	711,9	904,1	469,0
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural land	313,9	621,3	901,6	257,2
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	1 016,6	1 187,6	1 785,3	722,2

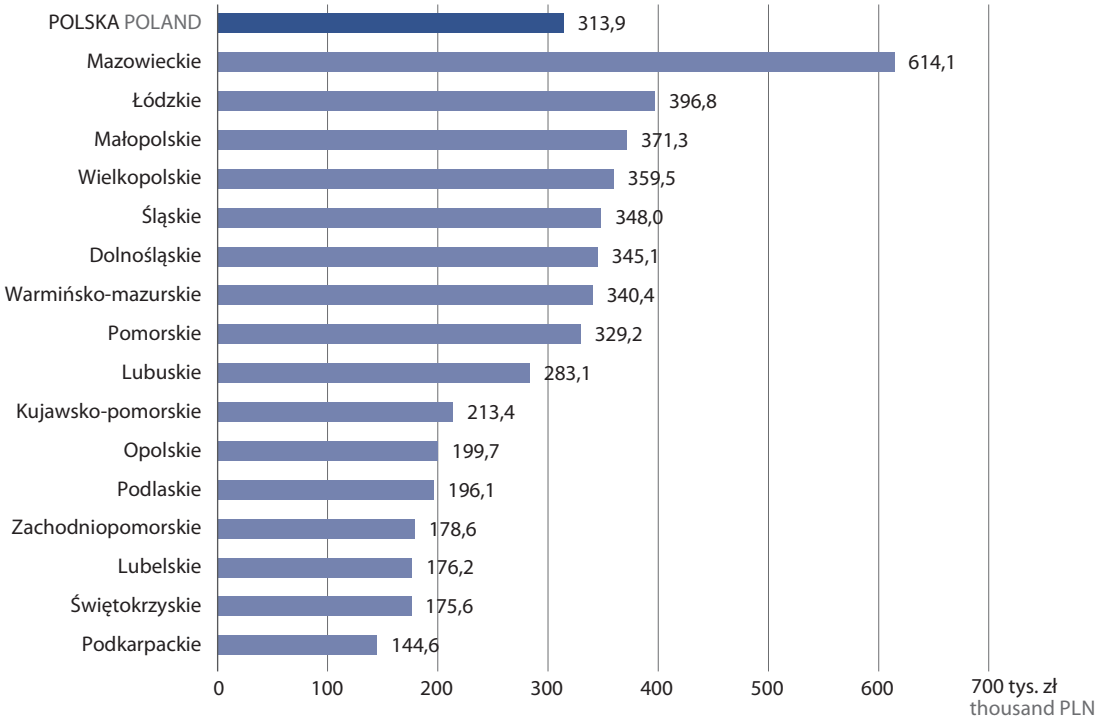
Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanymi w 2023 r. wahała się od 317,2 tys. zł – w województwie świętokrzyskim do 783,8 tys. zł – w województwie mazowieckim. Średnia cena dla województwa mazowieckiego była o 36,9% wyższa od średniej dla Polski.

Wykres 61. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi według województw w 2023 r.
Chart 61. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2023



Średnia cena sprzedanych w 2022 r. nieruchomości rolnych zabudowanych wahała się od 133,7 tys. zł w województwie lubelskim do 661,5 tys. zł w województwie pomorskim.

Wykres 62. Średnia cena nieruchomości rolnych zabudowanych według województw w 2023 r.
Chart 62. Average price of built-up agricultural properties by voivodships in 2023



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 2023 r. sprzedano 212,7 tys. nieruchomości gruntowych niezabudowanych o wartości 42,1 mld zł. Powierzchnia ewidencyjna nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem transakcji wyniosła 1,2 mld m^2. Największy udział w liczbie umów miały nieruchomości rolne niezabudowane – 63,1%, które jednocześnie stanowiły 42,2% wartości obrotów oraz 77,9% sprzedanej powierzchni nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę stanowiły 34,3% liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych i 56,4% ich wartości. Pozostałe transakcje dotyczyły obrotu nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi, które stanowiły odpowiednio 2,6% liczby, 1,4% wartości oraz 5,0% powierzchni sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

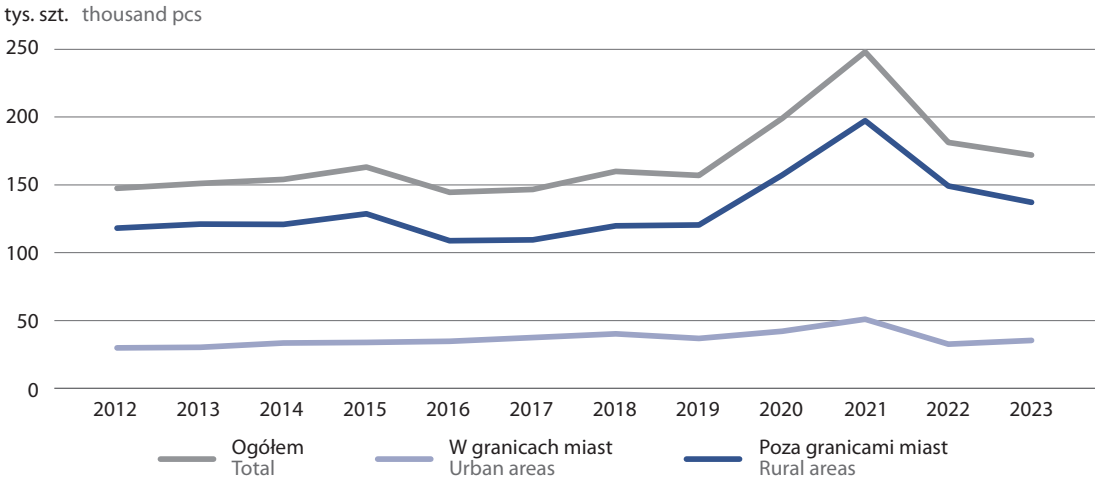
Tablica 26. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych według rodzajów w 2023 r.
Table 26. Sales of undeveloped land properties by type in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties		Wartość Value		Powierzchnia ewidencyjna Cadastral area	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %	w m^2 in m^2	w % in %
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem Undeveloped land properties in total	212 686	100,0	42 132 019	100,0	1 233 519 431	100,0
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	134 381	63,1	17 793 695	42,2	961 766 426	77,9
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Properties for development	72 842	34,3	23 740 695	56,4	210 560 193	17,1
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	5 463	2,6	597 629	1,4	61 192 812	5,0

W stosunku do roku poprzedniego w 2023 r. zaobserwowano spadek obrotów nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi pod względem liczby transakcji (o 5,2%) i jednocześnie odnotowano wzrost wartości zawartych umów (o 5,2%). Wzrost liczby transakcji miał miejsce w granicach miast (o 8,7%), podobnie jak wzrost wartości zawartych umów (o 19,9%). Poza granicami miast miał miejsce spadek liczby transakcji (o 8,2%) oraz spadek wartości umów sprzedaży (o 5,8%).

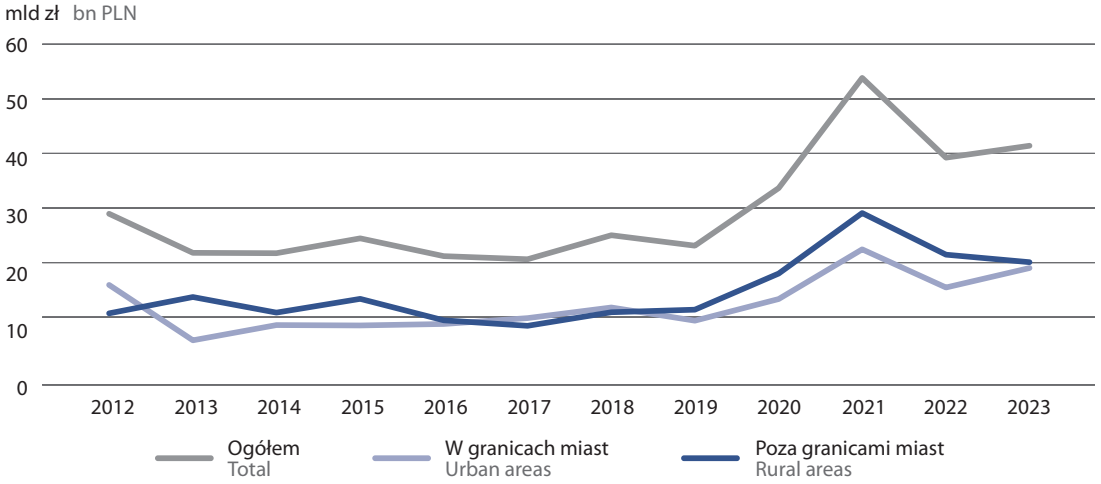
Wykres 63. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2012–2023

Chart 63. Number of purchase-sale transactions of undeveloped land properties in 2012–2023



Wykres 64. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2012–2023

Chart 64. Value of purchase-sale transactions of undeveloped land properties in 2012–2023



4.1.1. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych

4.1.1. Sales of undeveloped agricultural properties

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

Nieruchomości rolne niezabudowane stanowiły najbardziej znaczącą kategorię nieruchomości w zakresie liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W 2023 r., podobnie jak w latach poprzednich, dominującą formą obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 94,6% liczby i 93,9% wartości obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi w Polsce. Najmniejszy udział miała sprzedaż bezprzetargowa (odpowiednio 1,6% liczby i 1,7% wartości transakcji).

Tablica 27. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według form obrotu w 2023 r.
Table 27. Sales of undeveloped agricultural properties by turnover forms in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Formy obrotu Turnover forms		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
Liczba nieruchomości Number of properties	134 381	127 147	2 085	5 149
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	17 793 695	16 710 346	300 790	782 559
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2	961 766 426	927 448 896	10 892 727	23 424 803

Większość obrotów nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi miała miejsce poza granicami miast (odpowiednio 86,2% liczby, 68,8% wartości i 94,0% powierzchni).

Tablica 28. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji w 2023 r.
Table 28. Sales of undeveloped agricultural properties by location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
Liczba nieruchomości Number of properties	134 381	18 578	6 648	115 803
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	17 793 695	5 547 900	3 342 296	12 245 795
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2	961 766 426	57 229 059	16 921 227	904 537 367

Największą liczbę sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie mazowieckim (10,5%), najmniejszą – w opolskim (2,1%). Analogicznie do liczby sprzedanych nieruchomości, w ujęciu wartościowym największe obroty odnotowano również w województwie mazowieckim (13,3%), a najniższe – w województwie opolskim (1,7%).

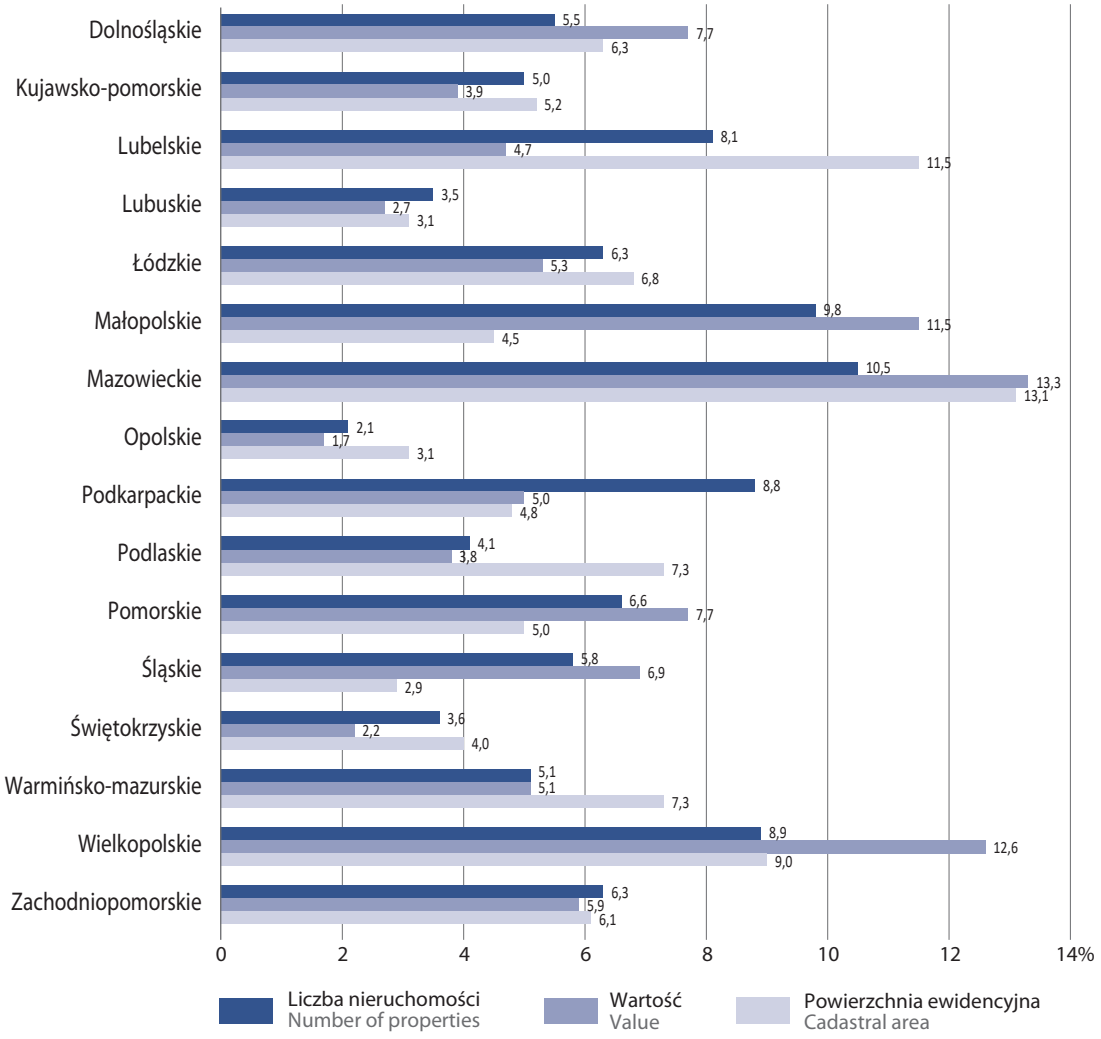
Tablica 29. Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r.
Table 29. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2
Polska Poland	134 381	17 793 695	961 766 426
Dolnośląskie	7 397	1 367 359	61 067 411
Kujawsko-pomorskie	6 767	685 219	50 070 308
Lubelskie	10 877	836 334	110 303 825
Lubuskie	4 676	477 532	30 153 007
Łódzkie	8 466	946 077	65 587 459
Małopolskie	13 207	2 037 545	42 821 122
Mazowieckie	14 288	2 390 551	124 710 804
Opolskie	2 799	304 879	30 190 242
Podkarpackie	11 780	896 733	46 635 704

Tablica 29. **Wielkość sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r. (dok.)**
Table 29. Sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia ewidencyjna w m² Cadastral area in m²
Podlaskie	5 542	680 936	70 006 264
Pomorskie	8 846	1 374 529	47 895 976
Śląskie	7 777	1 222 228	27 955 614
Świętokrzyskie	4 817	388 303	38 465 277
Warmińsko-mazurskie	6 845	913 060	70 222 669
Wielkopolskie	11 894	2 229 707	86 676 814
Zachodniopomorskie	8 403	1 042 703	59 003 930

Wykres 65. **Struktura sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r.**
Chart 65. Structure of sales of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023



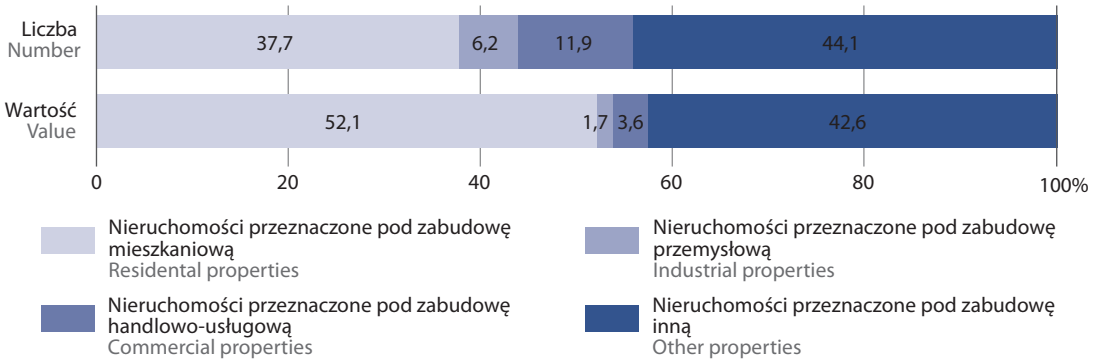
4.1.2. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
4.1.2. Sales of properties for development

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 tej grupie dominowały transakcje nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową (52,1%) oraz inną (42,6%). Wartość transakcji w tych dwóch grupach stanowiła 81,9% wartości wszystkich umów gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Wykres 66. **Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów w 2023 r.**
Chart 66. Sale structure of properties for development by type in 2023



W 2023 r. najwyższy udział w obrocie nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę stanowiła sprzedaż na wolnym rynku, która wyniosła odpowiednio 92,0% liczby i 91,7% wartości wszystkich zawartych umów dotyczących nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

Tablica 30. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i form obrotu w 2023 r.

Table 30. Sales of properties for development by type and turnover forms in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Formy obrotu Turnover forms		
		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 Properties for development	72 842	67 041	2 074	3 727
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową residential properties	37 948	35 506	687	1 755
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową industrial properties	1 234	1 047	44	143
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową commercial properties	2 637	2 284	86	267
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną other properties	31 023	28 204	1 257	1 562
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Properties for development	23 740 695	21 781 970	450 453	1 508 272
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową residential properties	8 952 512	8 208 632	223 791	520 089
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową industrial properties	1 476 853	1 197 479	50 699	228 675
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową commercial properties	2 836 666	2 436 081	77 663	322 922
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną other properties	10 474 664	9 939 778	98 300	436 586

W 2023 r. najwięcej transakcji dotyczyło obszarów wiejskich, gdzie odnotowano 67,0% sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. Pod względem wartości sprzedaży przeważały transakcje dokonane w granicach miast, które stanowiły 62,4% wszystkich sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę. Nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową sprzedawane były najczęściej poza granicami miast, gdzie uzyskały również wyższą wartość zawartych umów niż w granicach miast.

Tablica 31. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.

Table 31. Sales of properties for development by type and location in 2023

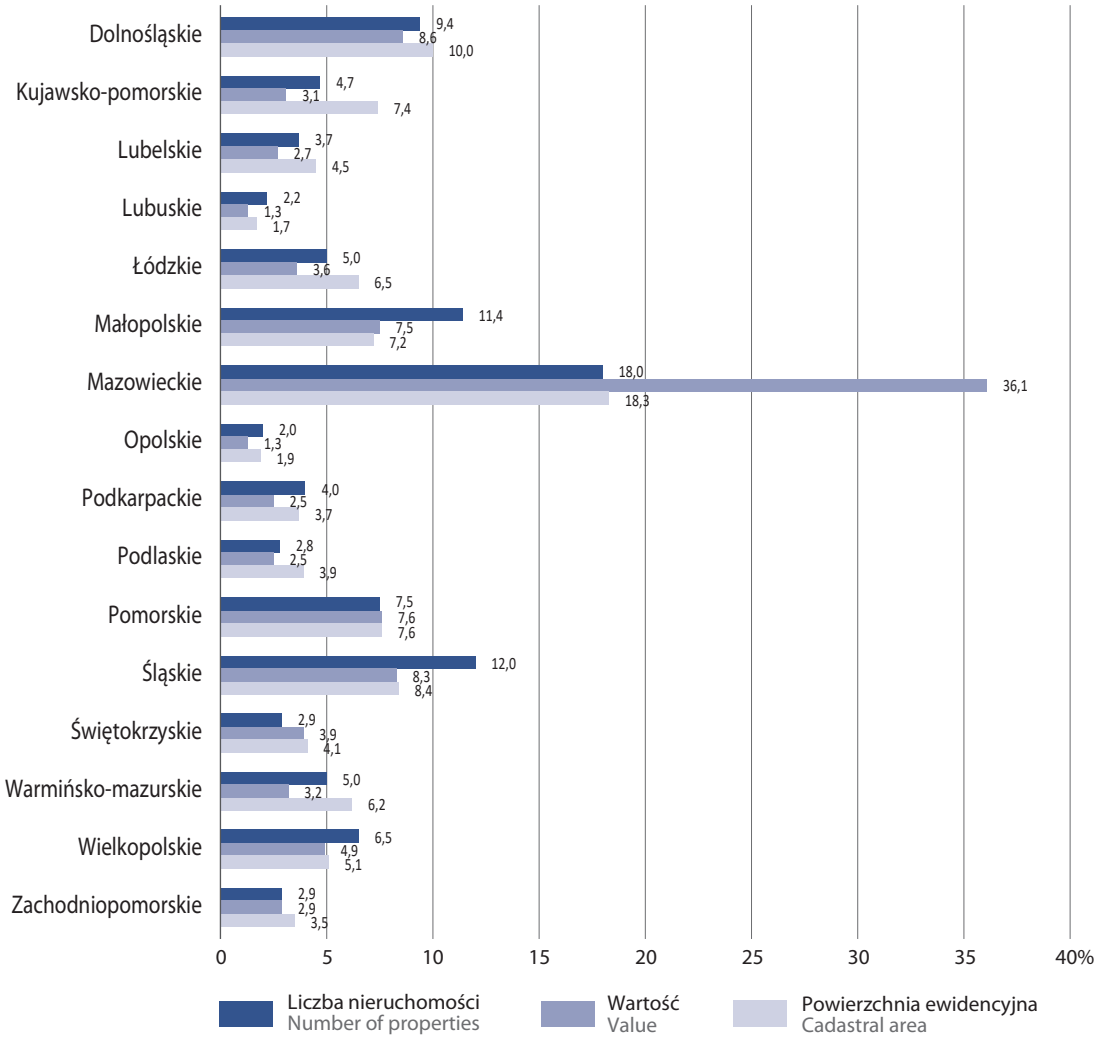
Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand totall	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
LICZBA NIERUCHOMOŚCI NUMBER OF PROPERTIES				
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Properties for development	72 842	24 036	10 580	48 806
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową residential properties	37 948	10 385	3 384	27 563
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową industrial properties	1 234	591	195	643
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową commercial properties	2 637	1 224	510	1 413
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną other properties	31 023	11 836	6 491	19 187
WARTOŚĆ w tys. zł VALUE in thousand PLN				
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę Properties for development	23 740 695	14 817 396	10 527 084	8 923 299
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową residential properties	8 952 512	4 435 830	2 815 724	4 516 682
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową industrial properties	1 476 853	696 561	296 417	780 292
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową commercial properties	2 836 666	1 780 927	1024 842	1 055 738
nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną other properties	10 474 664	7 904 078	6 390 101	2 570 587

Najczęściej obroty nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę notowano w województwie mazowieckim (18,0%). Najmniejszą liczbę sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w województwie opolskim (2,0%). Pod względem wartości udział sprzedaży nieruchomości w województwie mazowieckim był najwyższy i stanowił 36,1% wartości transakcji ogółem, natomiast najniższe udziały (po 1,3%) dotyczyły województw opolskiego i lubuskiego.

Tablica 32. Wielkość sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według województw w 2023 r.
Table 32. Sales of properties for development by voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2
Polska Poland	72 842	23 740 695	210 560 193
Dolnośląskie	6 848	2 031 131	21 055 838
Kujawsko-pomorskie	3 434	729 231	15 482 257
Lubelskie	2 723	631 016	9 383 384
Lubuskie	1 622	317 166	3 650 723
Łódzkie	3 638	851 361	13 773 164
Małopolskie	8 290	1 781 807	15 072 604
Mazowieckie	13 073	8 602 236	38 676 423
Opolskie	1 438	298 573	3 998 256
Podkarpackie	2 944	583 322	7 697 442
Podlaskie	2 056	593 237	8 290 982
Pomorskie	5 451	1 805 927	16 075 754
Śląskie	8 764	1 981 544	17 643 951
Świętokrzyskie	2 098	925 253	8 576 204
Warmińsko-mazurskie	3 614	755 365	13 087 015
Wielkopolskie	4 701	1 165 389	10 712 393
Zachodniopomorskie	2 148	688 137	7 383 803

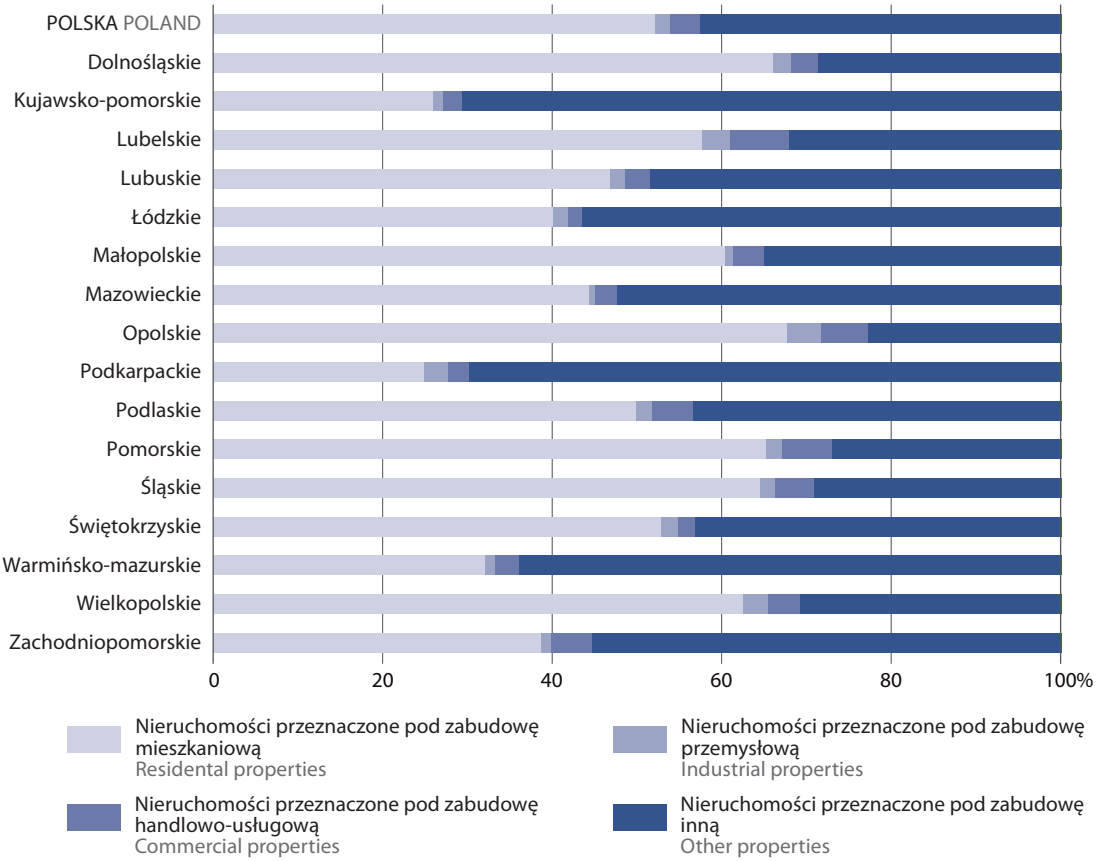
Wykres 67. Struktura sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według województw w 2023 r.
Chart 67. Structure of sales of sold properties for development by voivodships in 2023



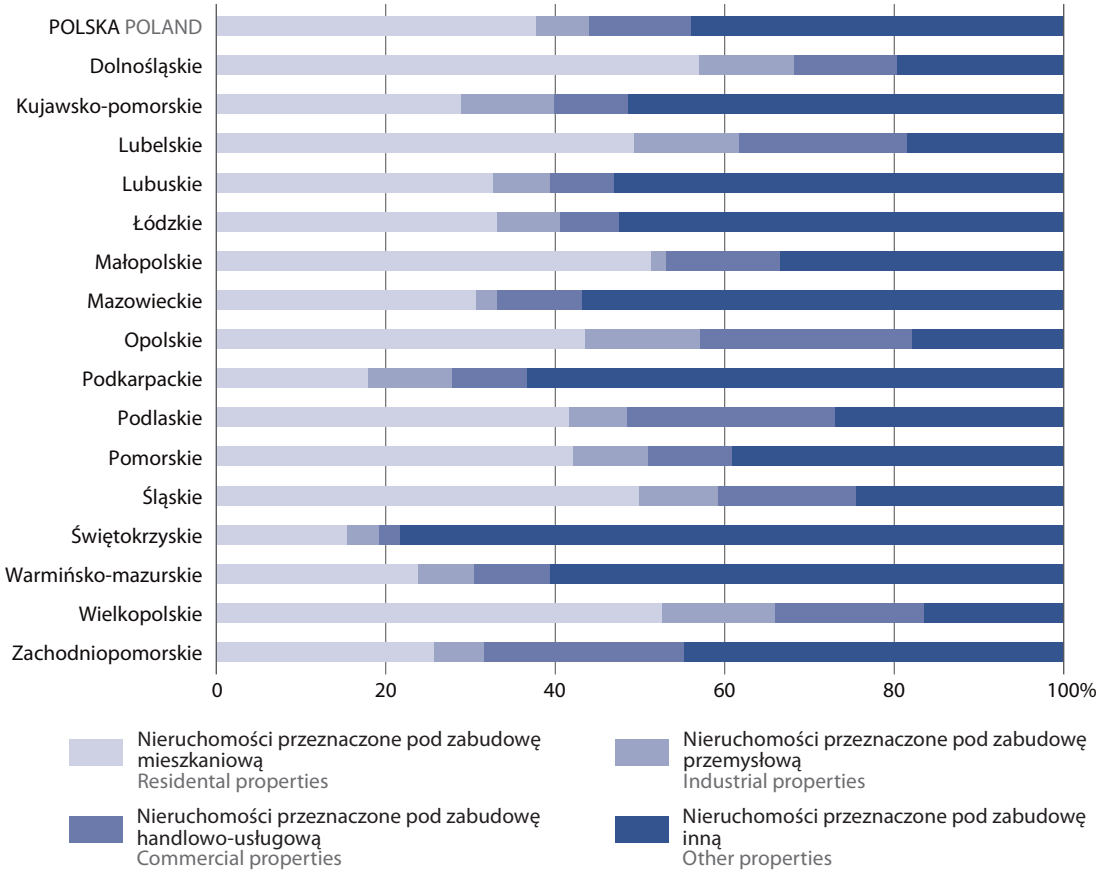
W 2023 r. w połowie województw najwięcej sprzedawano nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową, zarówno z uwagi na liczbę, jak i wartość zawartych umów. Wśród pozostałych województw w strukturze transakcji dominowały umowy sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną. We wszystkich województwach niewielki odsetek stanowiły transakcje gruntami pod zabudowę przemysłową (największy udział w województwie opolskim) lub handlowo-usługową (największy udział w województwie lubelskim).

Wykres 68. Struktura sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i województw w 2023 r.

Chart 68. Structure of sold properties for development by type and voivodships in 2023



Wykres 69. Struktura wartości sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i województw w 2023 r.
Chart 69. Structure of value of sold properties for development by type and voivodships in 2023



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 2023 r. W tej grupie nieruchomości przeważały umowy zawierane na wolnym rynku (odpowiednio 95,0% transakcji, 94,3% wartości oraz 94,5% sprzedanej powierzchni nieruchomości leśnych niezabudowanych). Sprzedaż bezprzetargowa dotyczyła 2,7% umów, 3,7% wartości i 1,7% powierzchni nieruchomości.

Tablica 33. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych według form obrotu w 2023 r.
Table 33. Sales of undeveloped forest properties by turnover forms in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Formy obrotu Turnover forms		
		wolny rynek free market	sprzedaż bezprzetargowa sale without tender procedure	sprzedaż przetargowa sale under tender procedure
Liczba nieruchomości Number of properties	5 463	5 190	146	127
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	597 629	563 454	12 202	21 973
Powierzchnia ewidencyjna w m^2 Cadastral area in m^2	61 192 812	57 856 896	2 273 526	1 062 390

Zdecydowana część obrotów nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi miała miejsce poza granicami miast (odpowiednio 90,6% liczby, 71,1% wartości oraz 94,0% powierzchni nieruchomości). W granicach miasta miało miejsce 9,4% transakcji nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi.

Tablica 34. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji w 2023 r.
Table 34. Sales of undeveloped forest properties by location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
Liczba nieruchomości Number of properties	5 463	516	156	4 947
Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	597 629	172 594	118 192	425 035
Powierzchnia ewidencyjna w m² Cadastral area in m²	61 192 812	3 652 478	1 002 391	57 540 334

Najwięcej transakcji odnotowano w województwach mazowieckim i małopolskim, które łącznie stanowiły 31,3% wszystkich transakcji nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi w Polsce. Udział wartości sprzedaży tego typu nieruchomości zlokalizowanych na terenie województwa podlaskiego stanowił 17,4%, a mazowieckiego – 16,9% wartości transakcji nieruchomościami leśnymi niezabudowanymi w kraju.

Tablica 35. Wielkość sprzedaży nieruchomości leśnych niezabudowanych według województw w 2023 r.
Table 35. Sales of undeveloped forest properties by voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Liczba nieruchomości Number of properties	Wartość w tys. zł Value in thousand PLN	Powierzchnia ewidencyjna w m² Cadastral area in m²
Polska Poland	5 463	597 629	61 192 812
Dolnośląskie	72	8 968	1 021 995
Kujawsko-pomorskie	123	18 121	2 702 661
Lubelskie	652	21 822	6 689 868
Lubuskie	64	10 505	983 578
Łódzkie	411	31 436	3 570 895
Małopolskie	665	39 504	3 887 882
Mazowieckie	1 048	100 975	11 922 772
Opolskie	.	.	.
Podkarpackie	605	55 962	6 783 154
Podlaskie	542	105 952	8 716 265
Pomorskie	286	35 604	3 808 586
Śląskie	337	35 382	2 481 569
Świętokrzyskie	293	14 149	2 287 638
Warmińsko-mazurskie	119	18 396	2 756 110
Wielkopolskie	148	21 867	2 295 846
Zachodniopomorskie	.	.	.

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 2023 r. wyniosła 0,72 ha, a na terenach wiejskich – 0,78 ha. W granicach miast średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych była o ponad połowę mniejsza, a w miastach powiatowych – trzykrotnie mniejsza niż poza granicami miast.

W poszczególnych województwach przeciętna powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła od 0,32 ha w województwie małopolskim do 1,26 ha w województwie podlaskim. We wszystkich województwach zdecydowanie większe powierzchnie sprzedawane były poza granicami miast niż w ich granicach, przy czym największą przeciętną powierzchnię odnotowano w województwie podlaskim (1,34 ha), a najmniejszą – w województwie małopolskim (0,35 ha).

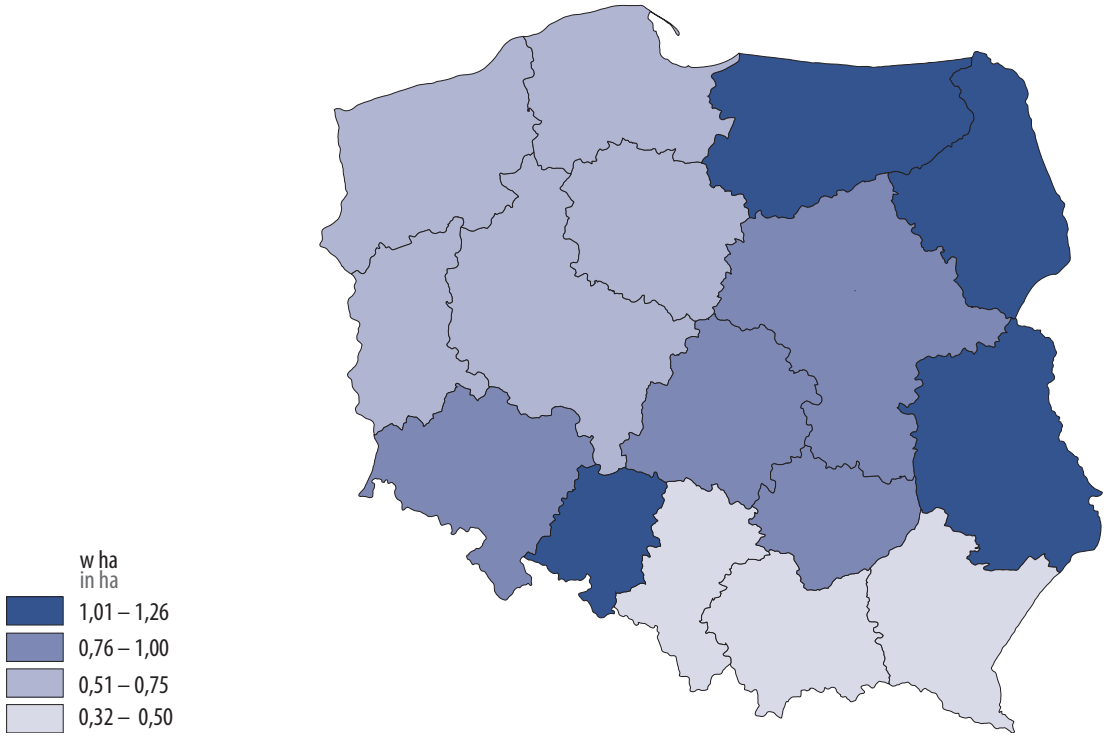
Tablica 36. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r.

Table 36. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w ha in ha			
Polska Poland	0,72	0,31	0,25	0,78
Dolnośląskie	0,83	0,43	0,42	0,89
Kujawsko-pomorskie	0,74	0,27	0,43	0,78
Lubelskie	1,01	0,41	0,24	1,05
Lubuskie	0,64	0,27	0,27	0,71
Łódzkie	0,77	0,28	0,23	0,87
Małopolskie	0,32	0,20	0,17	0,35
Mazowieckie	0,87	0,37	0,30	0,94
Opolskie	1,08	0,55	0,32	1,18
Podkarpackie	0,40	0,24	0,22	0,43
Podlaskie	1,26	0,50	0,22	1,34
Pomorskie	0,54	0,29	0,41	0,56
Śląskie	0,36	0,28	0,28	0,41
Świętokrzyskie	0,80	0,37	0,27	0,87
Warmińsko-mazurskie	1,03	0,44	0,29	1,05
Wielkopolskie	0,73	0,31	0,21	0,79
Zachodniopomorskie	0,70	0,31	0,44	0,75

Mapa 7. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r.

Map 7. Average cadastral area of sold undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023



4.2.2. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę

4.2.2. Average cadastral area of sold properties for development

Średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową, będących przedmiotem obrotu w 2023 r., wyniosła 0,18 ha (na terenach miejskich – 0,16 ha, a poza granicami miast – 0,19 ha). Średnia powierzchnia pod zabudowę przemysłową były najwyższa poza granicami miast, podobnie jak w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę inną. W przypadku gruntów pod zabudowę handlowo-usługową średnie powierzchnie nie różniły się znacznie z uwagi na lokalizację.

Tablica 37. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.

Table 37. Average cadastral area of sold properties for development by type and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w ha in ha			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	0,18	0,16	0,17	0,19
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	1,03	0,81	0,84	1,23
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	0,49	0,49	0,47	0,49
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	0,38	0,24	0,28	0,46

W 2023 r. przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w poszczególnych województwach kształtowała się od 0,15 ha do 0,24 ha. W większości województw (z wyjątkiem kujawsko-pomorskiego, zachodniopomorskiego i opolskiego) nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w miastach miały mniejsze przeciętne powierzchnie niż poza granicami miast.

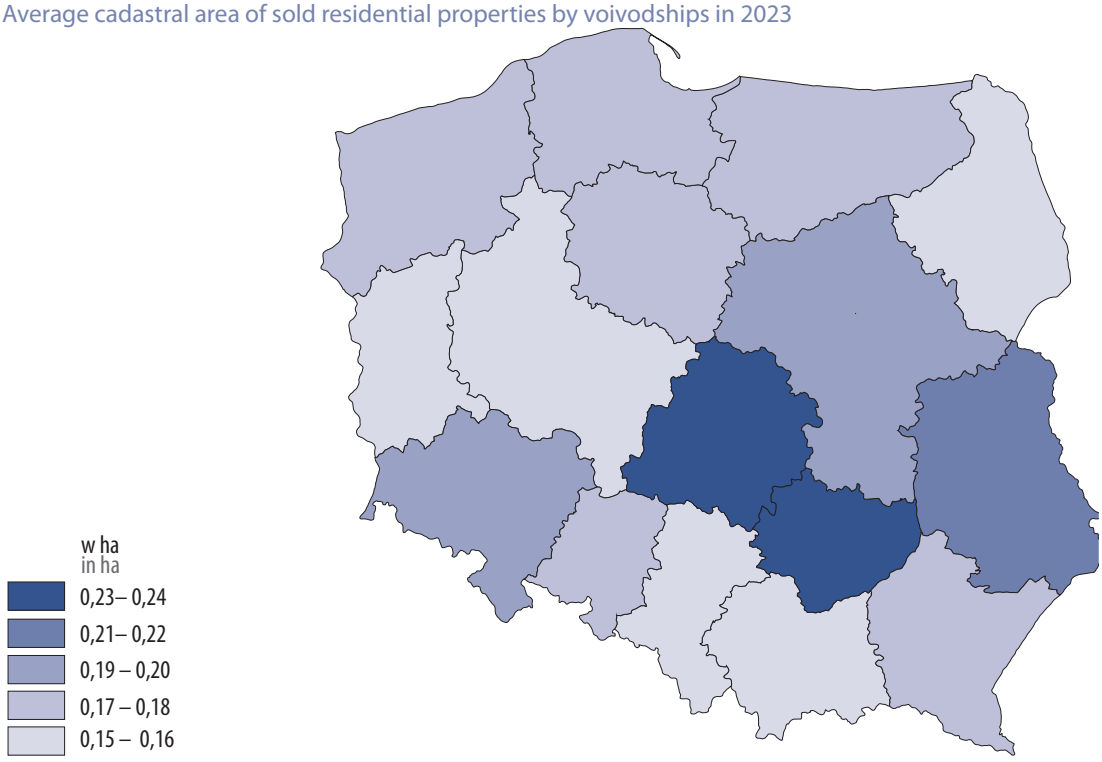
Tablica 38. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według lokalizacji i województw w 2023 r.

Table 38. Average cadastral area of sold residential properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w ha in ha			
Polska Poland	0,18	0,16	0,17	0,19
Dolnośląskie	0,19	0,18	0,25	0,19
Kujawsko-pomorskie	0,17	0,18	0,21	0,16
Lubelskie	0,22	0,18	0,16	0,25
Lubuskie	0,15	0,13	0,15	0,16
Łódzkie	0,24	0,16	0,18	0,28
Małopolskie	0,16	0,14	0,15	0,16
Mazowieckie	0,20	0,19	0,20	0,20
Opolskie	0,17	0,17	0,31	0,17
Podkarpackie	0,17	0,15	0,14	0,18
Podlaskie	0,15	0,13	0,13	0,16
Pomorskie	0,18	0,14	0,16	0,19
Śląskie	0,16	0,13	0,13	0,19
Świętokrzyskie	0,24	0,17	0,19	0,25
Warmińsko–mazurskie	0,18	0,17	0,19	0,19
Wielkopolskie	0,15	0,14	0,18	0,16
Zachodniopomorskie	0,18	0,19	0,22	0,18

Mapa 8. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według województw w 2023 r.

Map 8. Average cadastral area of sold residential properties by voivodships in 2023



4.2.3. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych

4.2.3. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties

W 2023 r. przeciętna powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych wyniosła 1,12 ha (odpowiednio 0,71 ha w granicach miast i 1,16 ha poza miastem).

W 2023 r. przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości leśnych wahała się od 0,58 ha w województwie małopolskim do 2,32 ha w województwie warmińsko-mazurskim. We wszystkich województwach w miastach nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową miały mniejsze powierzchnie niż poza granicami miast, a różnica kształtowała się od 0,04 ha w województwie małopolskim do 1,88 – w województwie lubuskim.

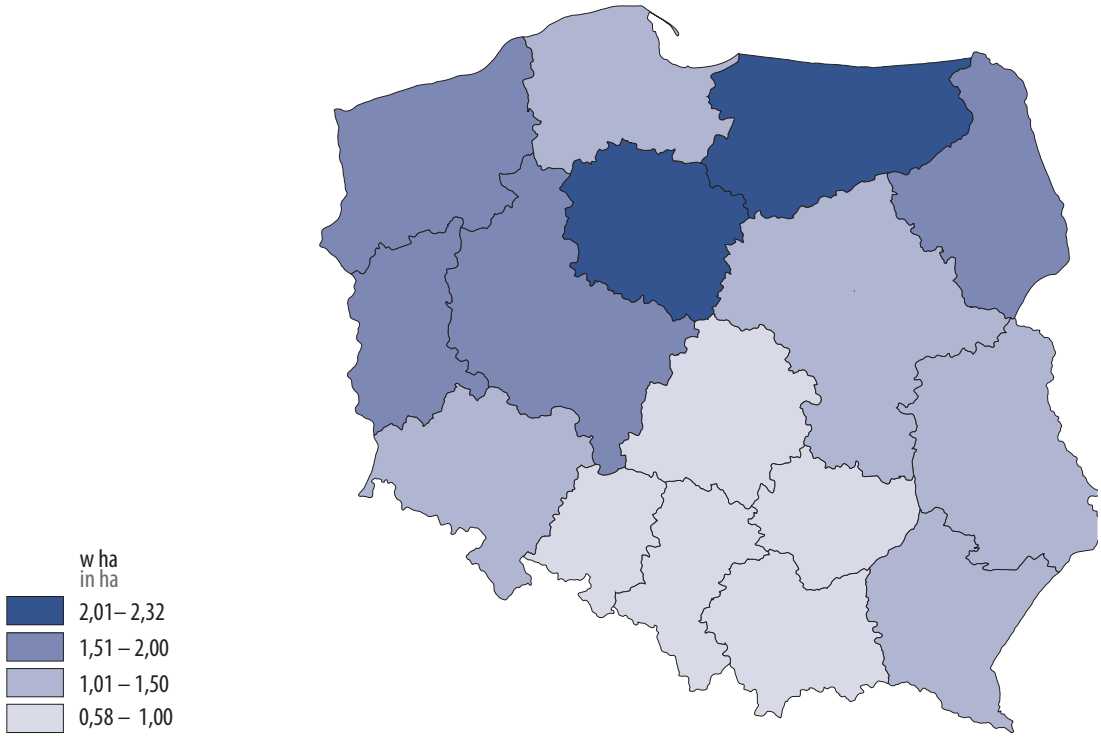
Tablica 39. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r.

Table 39. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w ha in ha		
Polska Poland	1,12	0,71	1,16
Dolnośląskie	1,42	1,10	1,47
Kujawsko-pomorskie	2,20	1,00	2,32
Lubelskie	1,03	0,47	1,04
Lubuskie	1,53	0,21	2,09
Łódzkie	0,87	0,71	0,88
Małopolskie	0,58	0,55	0,59
Mazowieckie	1,14	0,79	1,17
Opolskie	0,94	0,36	1,35
Podkarpackie	1,12	0,76	1,15
Podlaskie	1,61	0,91	1,65
Pomorskie	1,33	0,92	1,35
Śląskie	0,74	0,72	0,75
Świętokrzyskie	0,78	0,56	0,80
Warmińsko-mazurskie	2,32	1,50	2,35
Wielkopolskie	1,55	1,27	1,58
Zachodniopomorskie	1,52	0,31	1,90

Mapa 9. Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych nieruchomości leśnych niezabudowanych według województw w 2023 r.

Map 9. Average cadastral area of sold undeveloped forest properties by voivodships in 2023



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

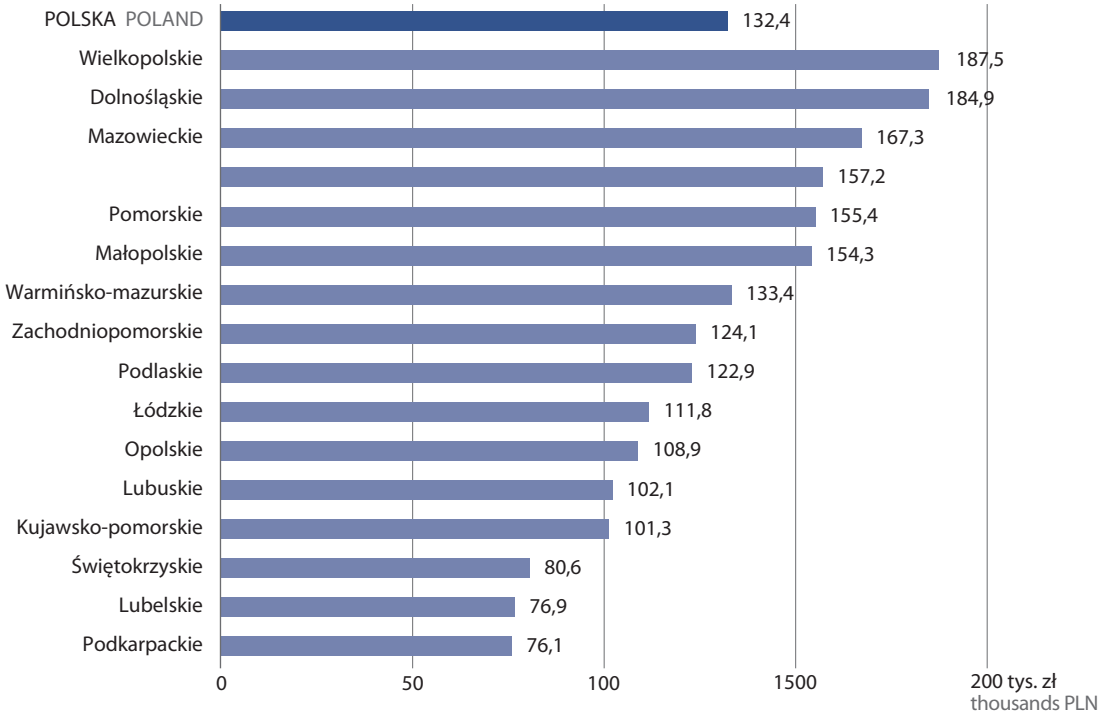
W 2023 r. na zakup nieruchomości rolnych niezabudowanych wydawano średnio 132,4 tys. zł, przy czym w granicach miast ponad dwukrotnie więcej (298,6 tys.), a poza granicami miast – mniej (105,7 tys. zł). Najwyższe ceny odnotowano w miastach na prawach powiatu (502,8 tys. zł).

Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych wahała się od 76,1 tys. zł w województwie podkarpackim do 187,5 tys. zł w województwie wielkopolskim. W granicach miast średnie ceny były wyższe niż poza granicami miast i wahały się w przedziale od 143,3 tys. zł w województwie opolskim do 665,7 tys. zł w województwie pomorskim. Najwyższe ceny średnie zanotowano w miastach powiatowych: od 211,3 tys. w województwie opolskim do 1 318,5 tys. zł w województwie dolnośląskim.

Tablica 40. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r.
Table 40. Average price of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Polska Poland	132,4	298,6	502,8	105,7
Dolnośląskie	184,9	545,9	1 318,5	128,1
Kujawsko-pomorskie	101,3	165,0	238,0	95,1
Lubelskie	76,9	212,0	414,0	68,2
Lubuskie	102,1	182,1	251,3	88,2
Łódzkie	111,8	225,1	304,4	89,7
Małopolskie	154,3	337,1	539,5	115,0
Mazowieckie	167,3	561,1	1 070,4	116,4
Opolskie	108,9	143,3	211,3	102,1
Podkarpackie	76,1	161,3	251,1	56,4
Podlaskie	122,9	251,3	404,3	109,2
Pomorskie	155,4	665,7	1 664,9	111,4
Śląskie	157,2	239,2	277,4	105,5
Świętokrzyskie	80,6	175,7	420,9	65,3
Warmińsko-mazurskie	133,4	319,2	538,3	125,6
Wielkopolskie	187,5	349,7	643,2	163,7
Zachodniopomorskie	124,1	156,2	184,0	120,3

Wykres 70. Średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r.
Chart 70. Average price of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023



W 2023 r. w Polsce średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych wyniosła 185,0 tys. zł, przy czym w granicach miast była ona ponad siedmiokrotnie wyższa niż poza miastami. Szczególnie wysokie ceny odnotowano w miastach na prawach powiatu, gdzie średnia cena nieruchomości rolnych niezabudowanych ukształtowała się na poziomie 1 975,2 tys. zł/ha.

Najwyższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w województwie małopolskim (475,8 tys. zł), a najniższą – w województwie lubelskim (75,8 tys. zł). W miastach najwyższą cenę notowano w województwie pomorskim (2 275,1 tys. zł/ha), natomiast najniższą – w województwie opolskim (259,1 tys. zł/ha). Średnie ceny w granicach miast na prawach powiatu osiągały poziom od 421,2 tys. zł/ha w województwie zachodniopomorskim do 4 110,9 tys. zł/ha w województwie pomorskim.

Tablica 41. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r.
Table 41. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Polska Poland	185,0	969,4	1 975,2	135,4
Dolnośląskie	223,9	1 281,6	3 129,7	144,2
Kujawsko-pomorskie	136,9	607,6	548,4	121,2
Lubelskie	75,8	516,6	1 701,1	64,8
Lubuskie	158,4	666,3	934,3	124,2

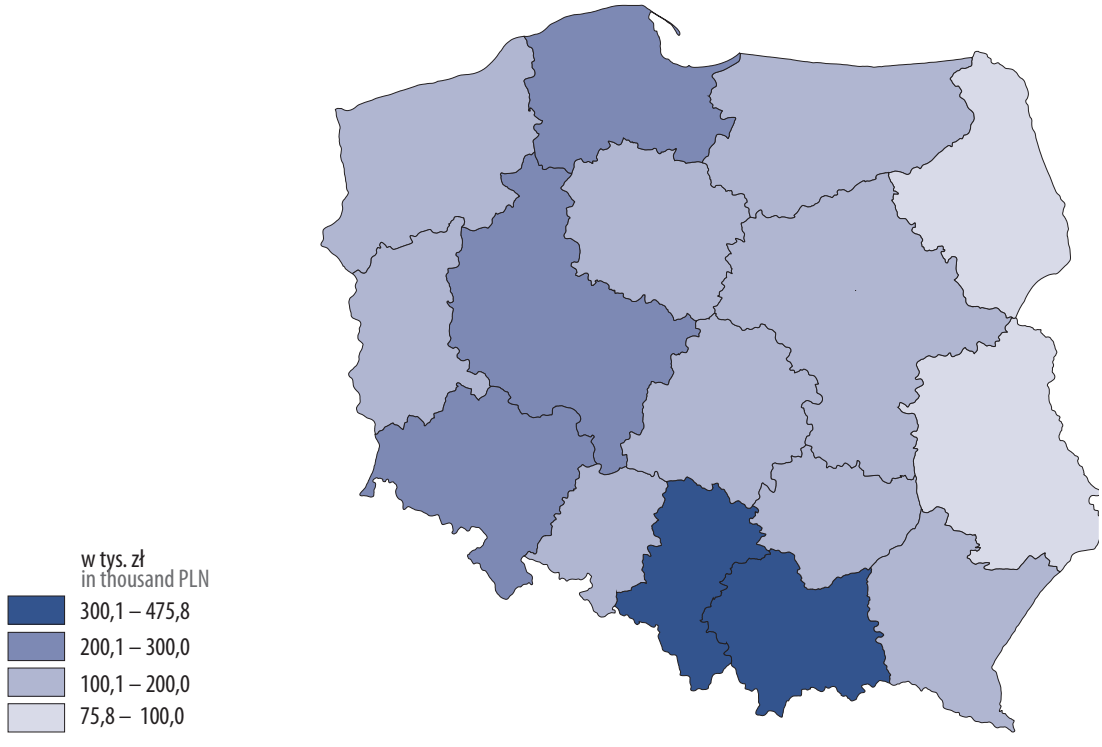
Tablica 41. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r. (dok.)

Table 41. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by location and voivodships in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Łódzkie	144,2	803,1	1 325,3	103,0
Małopolskie	475,8	1 691,4	3 233,8	327,4
Mazowieckie	191,7	1 526,6	3 530,2	124,1
Opolskie	101,0	259,1	666,0	86,3
Podkarpackie	192,3	668,1	1 161,9	130,6
Podlaskie	97,3	498,7	1 878,1	81,3
Pomorskie	287,0	2 275,1	4 110,9	197,9
Śląskie	437,2	847,2	1 002,5	258,5
Świętokrzyskie	100,9	474,2	1 580,1	75,2
Warmińsko-mazurskie	130,0	725,8	1 879,6	119,6
Wielkopolskie	257,2	2 142,5	3 040,6	207,1
Zachodniopomorskie	176,7	510,6	421,2	160,5

Mapa 10. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych według województw w 2023 r.

Map 10. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped agricultural properties by voivodships in 2023



4.3.2. Ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
4.3.2. Prices of properties for development

W 2023 r. na zakup nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową trzeba było przeznaczyć 235,9 tys. zł, przy czym w granicach miast była to kwota wynosząca 427,1 tys. zł, a poza granicami miast – 163,9 tys. zł. Dla każdej badanej grupy nieruchomości najwyższe ceny osiągano w miastach na prawach powiatu. W przypadku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłową cena była o 25,3% wyższa niż na terenach wiejskich, przy czym w pozostałych grupach nieruchomości różnice były znacznie wyższe: dla przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – niemal trzykrotnie, pod zabudowę mieszkaniową – ponad pięciokrotnie, a pod inną zabudowę – ponad siedmiokrotnie. .

Tablica 42. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.
Table 42. Average price of properties for development by type and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	235,9	427,1	832,1	163,9
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	1 196,8	1 178,6	1 520,1	1 213,5
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	1 075,7	1 455,0	2 009,5	747,2
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	337,6	667,8	984,5	134,0

Najwyższą średnią cenę nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie mazowieckim (455,5 tys. zł), a najniższą – w województwie świętokrzyskim (129,2 tys. zł). W granicach miast ceny średnie były wyższe niż poza ich granicami i wahały się w przedziale od 159,9 tys. zł w województwie podkarpackim do 1 271,5 tys. zł w województwie mazowieckim. Najwyższe ceny średnie zanotowano w miastach powiatowych: od 110,1 tys. w województwie podkarpackim do 2 535,5 tys. zł w województwie mazowieckim..

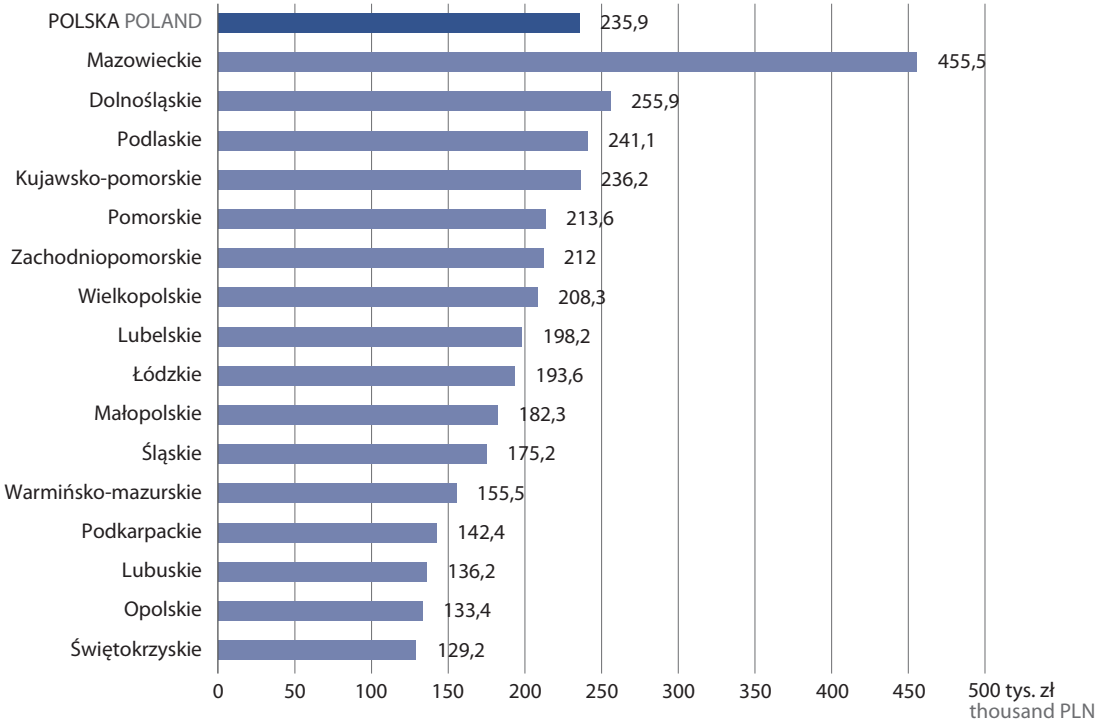
Tablica 43. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według lokalizacji i województw w 2023 r.

Table 43. Average price of residential properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Polska Poland	235,9	427,1	832,1	163,9
Dolnośląskie	255,9	548,5	2 032,0	161,0
Kujawsko-pomorskie	236,2	482,0	698,1	109,5
Lubelskie	198,2	286,7	547,4	139,9
Lubuskie	136,2	211,2	173,5	99,2
Łódzkie	193,6	404,9	1 411,3	115,5
Małopolskie	182,3	383,3	638,4	131,0
Mazowieckie	455,5	1 271,5	2 535,5	241,4
Opolskie	133,4	233,1	490,8	87,5
Podkarpackie	142,4	159,9	110,1	128,4
Podlaskie	241,1	351,5	554,1	186,8
Pomorskie	213,6	478,3	884,3	179,6
Śląskie	175,2	214,3	267,7	138,7
Świętokrzyskie	129,2	254,9	761,3	111,6
Warmińsko-mazurskie	155,5	217,2	471,3	132,2
Wielkopolskie	208,3	237,3	224,1	200,2
Zachodniopomorskie	212,0	331,9	433,8	149,1

Wykres 71. Średnia cena nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według województw w 2023 r.

Chart 71. Average price of residential properties by voivodships in 2023



W 2023 r. w Polsce nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową sprzedawano średnio za 1 313,1 tys. zł/ha powierzchni ewidencyjnej, przy czym w granicach miast ceny były wyższe niż poza miastami. Szczególnie wysokie ceny odnotowano w miastach na prawach powiatu, gdzie sprzedawano nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową średnio za 5 017,9 tys. zł/ha, przemysłową – za 1 805,9 tys. zł/ha, handlowo-usługową – za 4 279,5 tys. zł/ha, a pod inną zabudowę – za 3 484,0 tys. zł/ha.

Tablica 44. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę według rodzajów i lokalizacji w 2023 r.

Table 44. Average price of 1 ha of cadastral area of properties for development by type and location in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	1 313,1	2 739,0	5 017,9	868,9
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	1 163,5	1 451,4	1 805,9	988,5
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial properties	2 204,7	2 986,5	4 279,5	1 529,4
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	896,6	2 734,3	3 484,0	292,4

Najwyższe średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie mazowieckim (2 318,7 tys. zł). W miastach ceny były najwyższe również w województwie mazowieckim (6 745,0 tys. zł/ha), a najniższe – w województwie podkarpackim (1 044,1 tys. zł/ha). Średnie ceny gruntów mieszkaniowych w granicach miast na prawach powiatu osiągały poziom od 767,2 tys. zł/ha w województwie podkarpackim do 12 438,5 tys. zł/ha w województwie mazowieckim.

Tablica 45. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według lokalizacji i województw w 2023 r.

Table 45. Average price of 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Polska Poland	1 313,1	2 739,0	5 017,9	868,9
Dolnośląskie	1 377,4	3 063,4	8 144,0	856,7
Kujawsko-pomorskie	1 420,5	2 614,4	3 272,1	697,9
Lubelskie	884,0	1 603,7	3 412,6	550,6
Lubuskie	895,6	1 603,8	1 139,6	612,0
Łódzkie	791,6	2 541,1	7 946,4	418,1
Małopolskie	1 159,3	2 659,3	4 340,8	815,7
Mazowieckie	2 318,7	6 745,0	12 438,5	1 215,7

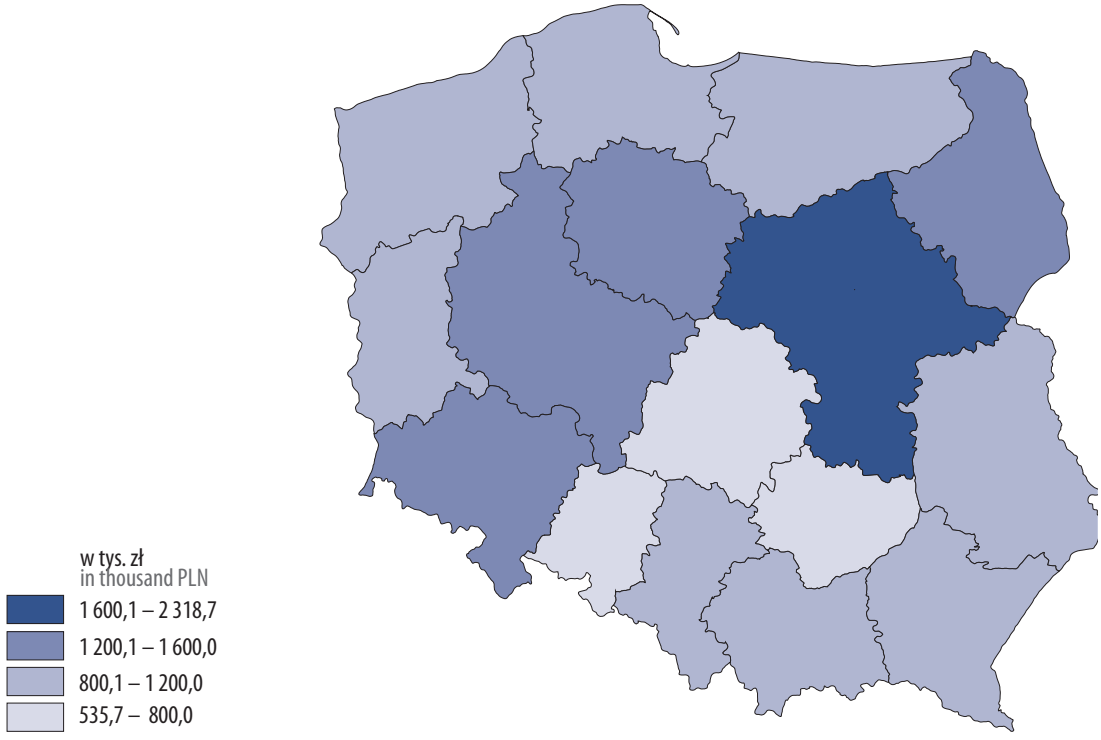
Tablica 45. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według lokalizacji i województw w 2023 r. (dok.)

Table 45. Average price of 1 ha of cadastral area of residential properties by location and voivodships in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Grand total	Lokalizacja Location		
		w granicach miast urban areas		poza granicami miast rural areas
		razem total	w tym miasta na prawach powiatu of which cities with powiat status	
	w tys. zł in thousand PLN			
Opolskie	779,9	1 407,2	1 564,7	503,9
Podkarpackie	834,8	1 044,1	767,2	694,8
Podlaskie	1 573,2	2 613,4	4 327,4	1 149,2
Pomorskie	1 169,5	3 308,9	5 632,3	957,5
Śląskie	1 097,7	1 644,5	2 129,5	741,5
Świętokrzyskie	535,7	1 515,3	3 938,2	443,9
Warmińsko–mazurskie	843,0	1 254,7	2 524,8	699,9
Wielkopolskie	1 355,5	1 662,8	1 221,1	1 277,0
Zachodniopomorskie	1 158,5	1 729,9	1 996,2	836,4

Mapa 11. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową według województw w 2023 r.

Map 11. Average price of 1 ha of cadastral area of residential properties by voivodships in 2023



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

Na zakup nieruchomości leśnych niezabudowanych wydawano średnio 109,4 tys. zł., w miastach – 324,5 tys. zł, a na wsi – 85,9 tys. zł. Najniższe średnie ceny uzyskiwano w województwie lubelskim (33,5 tys. zł), najwyższe – w województwie podlaskim (195,5 tys. zł). W miastach w większości województw średnie ceny były wyższe niż na wsi, a najwyższą odnotowano w województwie wielkopolskim (648,7 tys. zł). Najwyższa średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych poza granicami miast została zanotowana w województwie podlaskim (200,1 tys. zł).

Tablica 46. Średnia cena nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r.
Table 46. Average price of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł in thousand PLN		
Polska Poland	109,4	334,5	85,9
Dolnośląskie	124,6	96,8	129,0
Kujawsko-pomorskie	147,3	272,6	133,8
Lubelskie	33,5	27,9	33,6
Lubuskie	164,1	330,5	93,9
Łódzkie	76,5	123,5	73,1
Małopolskie	59,4	177,5	47,3
Mazowieckie	96,4	289,7	79,1
Opolskie	80,9	94,3	71,5
Podkarpackie	92,5	348,9	73,4
Podlaskie	195,5	122,3	200,1
Pomorskie	124,5	206,3	120,9
Śląskie	105,0	141,7	80,5
Świętokrzyskie	48,3	75,3	46,5
Warmińsko-mazurskie	154,6	577,9	139,9
Wielkopolskie	147,7	648,7	107,5
Zachodniopomorskie	116,6	66,3	130,2

W 2023 r. za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych płacono średnio 97,7 tys. zł, przy czym w miastach ponad sześciokrotnie więcej niż na wsi. W miastach (z wyjątkiem województwa dolnośląskiego) średnie ceny były znacznie wyższe niż na wsi. Najwyższą średnią cenę w miastach uzyskano w województwie lubuskim (1 450,2 tys. zł/ha), a na wsi – w województwie podlaskim (121,1 tys. zł/ha).

Tablica 47. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r.
Table 47. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2023

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł /ha in thousand PLN/ha		
Polska Poland	97,7	472,5	73,9
Dolnośląskie	87,8	86,1	88,0
Kujawsko-pomorskie	67,0	269,1	57,5
Lubelskie	32,6	58,1	32,3
Lubuskie	106,8	1 450,2	44,9
Łódzkie	88,0	171,9	83,0

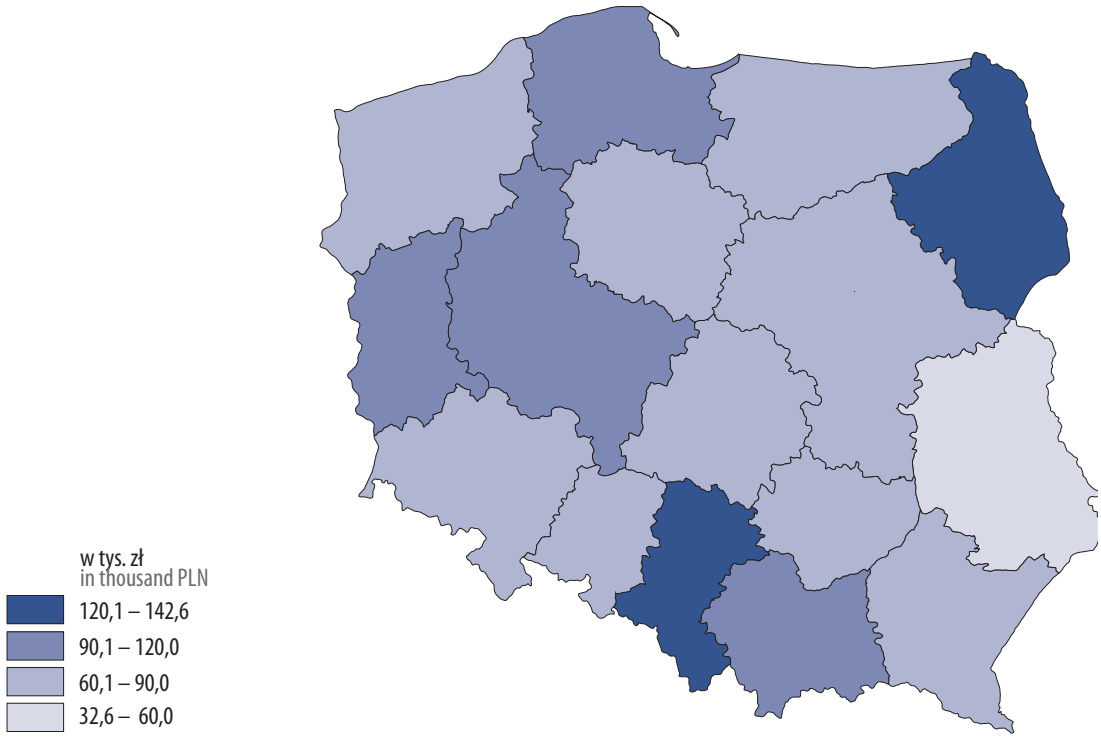
Tablica 47. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych według lokalizacji i województw w 2023 r. (dok.)

Table 47. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by location and voivodships in 2023 (cont.)

Wyszczególnienie Specification	Ogółem Total	Lokalizacja Location	
		w granicach miast urban areas	poza granicami miast rural areas
	w tys. zł /ha in thousand PLN/ha		
Małopolskie	101,6	321,2	80,4
Mazowieckie	84,7	368,2	67,6
Opolskie	86,5	260,9	53,5
Podkarpackie	82,5	462,8	63,9
Podlaskie	121,6	133,5	121,1
Pomorskie	93,5	229,8	89,5
Śląskie	142,6	197,8	107,3
Świętokrzyskie	61,8	139,1	58,4
Warmińsko-mazurskie	66,7	405,3	59,6
Wielkopolskie	95,2	511,6	68,3
Zachodniopomorskie	75,3	266,7	68,5

Mapa 12. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości leśnych niezabudowanych według województw w 2023 r.

Map 12. Average price of 1 ha of cadastral area of undeveloped forest properties by voivodships in 2023



Uwagi metodologiczne

Publikacja zawiera dane statystyczne charakteryzujące obrót nieruchomościami w 2023 r. W szczególności prezentuje informacje o wielkości sprzedaży i cenach nieruchomości w podziale na:

- nieruchomości lokalowe,
- nieruchomości gruntowe zabudowane,
- nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Źródło danych

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

Obserwacji podlegają tylko te transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości, które zostały zawarte w trakcie badanego okresu oraz zostały zarejestrowane w Rejestrze Cen Nieruchomości przed datą przekazania wyciągu z rejestru do Głównego Urzędu Statystycznego. Dane prezentowane za lata 2012–2014 zostały zrewidowane w 2022 r. na podstawie zbiorów danych ponownie otrzymanych ze starostw.

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

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

Podział na rynek pierwotny i wtórny

W przypadku braku odpowiedniej informacji w zbiorach pochodzących z RCN podział na rynek pierwotny i wtórny został przeprowadzony w oparciu o 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 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2020/1148 z dnia 31 lipca 2020 r. określającego specyfikacje metodologiczne i techniczne zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/792 w odniesieniu do zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych, a także rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/792 z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie zharmonizowanych wskaźników cen konsumpcyjnych oraz wskaźnika cen nieruchomości mieszkalnych i uchylające rozporządzenie Rady (WE) nr 2494/95. Uwzględniono również wytyczne zawarte w podręczniku Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices, Eurostat, 2017 oraz w podręczniku Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs), Eurostat, 2013.

Wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych obliczane są przy zastosowaniu metody stratyfikacji, która polega na pogrupowaniu transakcji w możliwie homogeniczne warstwy. Przy wyznaczaniu warstw wykorzystuje się kryteria rodzajów rynku (pierwotny i wtórny), lokalizacji (m.in. 16 województw) i liczby izb (3 klasy 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 między 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 2023 r.

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 2023. In particular, it includes information on the sales and prices of the real estate, divided into:

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

Data sources

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

Only those purchase-sale transactions of properties are observed, which were concluded during the survey period and were registered in the Real Estate Price Register before the date of data transfer to the Statistics Poland The data for the years 2012–2014 have been revised in 2022 on the basis of data reobtained from the starosta offices.

The wider range of numerical data from the scope of real estate price statistics is presented in the Knowledge Databases and Local Data Bank, which are available on the website of Statistics Poland:

http://swaid.stat.gov.pl/EN/SitePagesDBW/Ceny.aspx, https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/podgrup/temat.

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

The breakdown into the primary and secondary markets

In case of lack of appropriate information in datasets from RCN, the breakdown into the primary and secondary market is based on the assumption that sales on the primary market concern transactions made on the free market by legal persons and the average price per 1 m^2 of usable floor area is at least PLN 2,000. Transactions on the secondary market include the rest of market transactions concluded on the free market as well as sales under tender procedure.

Data on price levels of real estate

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

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

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

Price indices of residential premises

Survey on changes in prices of residential premises is carried out taking into account the requirements of Commission Regulation (EU) No 93/2013 of 1 February 2013 laying down detailed rules for the implementation of Council Regulation (EC) No 2494/95 concerning harmonised indices of consumer prices, as regards establishing owner-occupied housing price indices and Commission Implementing Regulation (EU) 2020/1148 of 31 July 2020 laying down the methodological and technical specifications in accordance with Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council as regards harmonised indices of consumer prices and the house price index as well as Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council of 11 May 2016 on harmonised indices of consumer prices and the house price index, and repealing Council Regulation (EC) No 2494/95. The guidelines included in the manuals: Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices, Eurostat, 2017 and Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs), Eurostat, 2013 have also been taken into account.

Indices are compiled using stratification method, that consists in dividing transactions into possibly homogeneous groups. Stratification is based on market segment (primary/secondary market), premises location (i.a. 16 voivodships) and number of rooms (3 classes of residential premises). An elementary-level index is computed for each strata as a quotient of the average price in the current period and the average price in the base period (fourth quarter of the previous year). Indices for higher aggregation levels are calculated using a Laspeyres' formula with a weighting system based on the value of residential premises sold in the year preceding the year under survey. Calculations take into account prices of residential premises located in multi-dwelling buildings, purchased by households in market transactions, i.e. free market sales (with some exclusions, e.g. sales between related parties, donation agreements, home reversions) and sales under tender procedure.

Additional information

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

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

When converting the number of transactions per 10,000 inhabitants, the population was assumed as of 30 June 2023.

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

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

Aneks
Annex

Tablica 1. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na szczeblu powiatów według rodzajów rynku w 2023 r.

Table 1. Descriptive characteristics of average prices per 1 m² of usable floor area of residential premises at powiat level by types of market in 2023

Wyszczególnienie Specification	Średnia cena za 1 m² w zł Average price per 1 m² in PLN				Współczynnik zmienności w % Variability coefficient in %
	najniższa lowest	najwyższa highest	mediana median	średnia arytmetyczna arithmetic mean	
PIERWOTNY RYNEK PRIMARY MARKET					
Lokale mieszkalne Residential premises	2295	27720	5893	6217	33
do 40,0 m² to 40.0 m²	1049	21996	6244	6677	36
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	2295	28042	6190	6518	33
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	.	.	5872	6211	34
od 80,1 m² from 80.1 m²	.	29385	5315	5869	47
RYNEK WTÓRNY SECONDARY MARKET					
Lokale mieszkalne Residential premises	2568	15462	4757	5109	34
do 40,0 m² to 40.0 m²	1755	16378	5006	5491	38
od 40,1 do 60,0 m² from 40.1 to 60.0 m²	2068	15612	4870	5261	34
od 60,1 do 80,0 m² from 60.1 to 80.0 m²	2201	16588	4666	5027	35
od 80,1 m² from 80.1 m²	.	16190	3910	4300	18

Tablica 2. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m² powierzchni użytkowej lokali niemieszkalnych na szczeblu powiatów według form obrotu w 2023 r.

Table 2. Descriptive characteristics of average prices per 1 m² of usable floor area of non-residential premises at powiat level by form of turnover in 2023

Wyszczególnienie Specification	Średnia cena za 1 m² w zł Average price per 1 m² in PLN				Współczynnik zmienności w % Variability coefficient in %
	najniższa lowest	najwyższa highest	mediana median	średnia arytmetyczna arithmetic mean	
WOLNY RYNEK FREE MARKET					
Lokale handlowo-usługowe Commercial premises	.	20650	4373	5191	67
Lokale biurowe Office premises	.	.	5385	5754	62
Garaże Garages	.	.	1780	1915	64
SPRZEDAŻ BEZPRZETARGOWA SALE WITHOUT TENDER PROCEDURE					
Lokale handlowo-usługowe Commercial premises	.	.	3171	4354	79
Lokale biurowe Office premises	.	.	.	.	-
Garaże Garages	212	.	1295	1441	47
SPRZEDAŻ PRZETARGOWA SALE UNDER TENDER PROCEDURE					
Lokale handlowo-usługowe Commercial premises	.	.	2566	3393	101
Lokale biurowe Office premises	.	.	.	.	-
Garaże Garages	.	.	1799	2183	66

Tablica 3. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowych zabudowanych na szczeblu powiatów według form obrotu w 2023 r.

Table 3. Descriptive characteristics of average prices per 1 m² of cadastral area of built-up land properties at powiat level by form of turnover in 2023

Wyszczególnienie Specification	Średnia cena za 1 m² w zł Average price per 1 m² in PLN				Współczynnik zmienności w % Variability coefficient in %
	najniższa lowest	najwyższa highest	mediana median	średnia arytmetyczna arithmetic mean	
WOLNY RYNEK FREE MARKET					
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	10,50	3428,40	131,70	249,34	134
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	8,80	3301,30	125,10	282,07	139
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	3,70	2247,50	40,45	102,92	203
Nieruchomości leśne zabudowane Built-up forest properties	.	.	9,90	47,57	223
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	3,50	8934,60	217,30	335,87	157
SPRZEDAŻ BEZPRZETARGOWA SALE WITHOUT TENDER PROCEDURE					
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	.	16796,10	92,85	349,28	361
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	.	.	77,80	358,17	256
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	.	394,90	28,70	54,84	139
Nieruchomości leśne zabudowane Built-up forest properties	.	.	25,05	85,33	159
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	.	18630,40	115,50	421,86	353
SPRZEDAŻ PRZETARGOWA SALE UNDER TENDER PROCEDURE					
Nieruchomości zabudowane ogółem Built-up properties in total	2,20	.	121,70	348,89	249
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi Properties built up with residential buildings	1,30	.	141,15	609,40	282
Nieruchomości rolne zabudowane Built-up agricultural properties	.	1084,10	28,60	67,29	217
Nieruchomości leśne zabudowane Built-up forest properties	.	.	24,75	58,59	122
Nieruchomości zabudowane pozostałe Other built-up properties	1,80	.	144,50	447,71	242

Tablica 4. Charakterystyki opisowe średnich cen za 1 m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości gruntowych niezabudowanych na szczeblu powiatów według rodzajów rynku w 2023 r.

Table 4. Descriptive characteristics of average prices per 1 m² of cadastral area of undeveloped land properties at powiat level by types of market in 2023

Wyszczególnienie Specification	Średnia cena za 1 m² w zł Average price per 1 m² in PLN				Współczynnik zmienności w % Variability coefficient in %
	najniższa lowest	najwyższa highest	mediana median	średnia arytmetyczna arithmetic mean	
WOLNY RYNEK FREE MARKET					
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	.	.	72,90	121,42	143
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	.	.	66,90	119,04	132
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial land	.	.	110,20	210,05	235
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	3,00	1232,30	51,20	96,15	145
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	.	7129,80	13,50	56,93	656
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	.	.	6,05	28,35	609
SPRZEDAŻ BEZPRZETARGOWA SALE WITHOUT TENDER PROCEDURE					
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	.	3473,10	95,35	190,05	198
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	.	.	76,00	200,12	293
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial land	.	11722,10	156,70	428,48	359
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	1,10	.	72,00	196,48	300
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	.	1136,80	16,25	68,15	213
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	.	.	5,50	47,21	291
SPRZEDAŻ PRZETARGOWA SALE UNDER TENDER PROCEDURE					
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową Residential properties	.	1509,90	98,80	178,97	135
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę przemysłową Industrial properties	.	.	96,00	110,37	66
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową Commercial land	.	.	123,20	229,33	165
Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę inną Other properties	.	1903,10	70,00	150,85	199
Nieruchomości rolne niezabudowane Undeveloped agricultural properties	.	5644,00	23,00	111,27	418
Nieruchomości leśne niezabudowane Undeveloped forest properties	.	.	5,80	56,07	348