

Rynek mieszkaniowy w Polsce – analiza popytu i podaży

Real Estate market in Poland – demand and supply analysis

mgr inż. Dagmara Adamkiewicz, Szkoła Doktorska Politechniki Krakowskiej,
prof. dr hab. inż. Elżbieta Radziszewska-Zielina (ORCID: 0000-0002-3237-4360),
dr inż. Bartłomiej Szewczyk (ORCID: 0000-0002-8147-4050), Wydział Inżynierii Lądowej,
Politechnika Krakowska

DOI 10.5604/01.3001.0016.2687

Streszczenie: W artykule omówiono parametry opisujące rynek nieruchomości oraz czynniki wpływające na sytuację na tym rynku. Na podstawie analizy dostępnych danych omówiono aktualną sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Określono zmiany popytu i podaży, a także przeanalizowano zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, rynek mieszkaniowy, popyt, podaż.

Abstract: The article discusses the parameters describing the real estate market and the factors influencing the situation on this market. Based on the analysis of available data, an attempt was made to discuss the current situation on the residential real estate market in Poland. Changes in supply and demand were determined, and changes in house prices were analysed.

Keywords: real estate market, housing market, demand, supply.

1. Wprowadzenie

W ostatnich kwartałach społeczeństwo polskie odczuło wiele zmian, a także niepewność w każdym sektorze gospodarki. Niemożliwe do przewidzenia wydarzenia, takie jak epidemia koronawirusa, a później wybuch konfliktu zbrojnego w państwie sąsiadującym oddziaływały na rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Zmiany zachodzące w gospodarce polskiej (np. zmiany cen usług, materiałów budowlanych, czy też zmiany polityki kredytowej) spowodowały, iż popyt na budownictwo mieszkaniowe był trudny do oszacowania.

W artykule podjęto się określenia zmiany popytu i podaży na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach. Zakres opracowania obejmuje analizę cen na wtórnym i pierwotnym rynku mieszkaniowym w Polsce w oparciu o dostępne dane.

2. Cechy charakterystyczne rynku nieruchomości mieszkaniowych

Rozważania należy rozpocząć od określenia cech opisujących rynek nieruchomości oraz określenia czynników kształtujących sytuację na tym rynku. Rynek nieruchomości charakteryzuje się niepowtarzalnością, brakiem jednolitości, niedoskonałością, małą elastycznością popytu i podaży, małą efektywnością, występowaniem wymogu fachowej obsługi oraz posiadaniem lokalnego, a także nieformalnego

charakteru [1]. Wahania cen na rynku nieruchomości spowodowane są kilkoma czynnikami [2]:

- trendem (tendencją rozwojową), czyli długookresowym, regularnym kierunkiem zmian (zarówno spadkiem, jak i wzrostem) [3];
 - wahaniami przypadkowymi będącymi wynikiem wystąpienia zdarzeń losowych, w przypadku których nie ma możliwości określenia ich czasu wystąpienia ani siły. Do głównych źródeł tych wahań zalicza się zdarzenia wywołane siłami przyrody, takie jak susze, powodzie, epidemie czy też zdarzenia o charakterze politycznym np. wojny lub strajki [4];
 - wahaniami sezonowymi (periodyczne) związanymi bezpośrednio lub pośrednio z przemijaniem pór roku. Następstwa tych wahań są znane i w dużej mierze możliwe do przewidzenia z uwagi na ich regularność [5];
 - wahaniami koniunkturalnymi określonymi jako powtarzające się ze względną regularnością zmiany aktywności gospodarczej społeczeństwa, wyrażające się w ekspansji lub w kurczeniu się tej aktywności wokół trendu [6]. Wahania koniunkturalne spowodowane są oddziaływaniem czynników ekonomicznych, co w znaczący sposób odróżnia je od wahań sezonowych.
- Głównymi czynnikami kształtującymi sytuację na rynku nieruchomości w 2022 roku w Polsce były czynniki demograficzne, odpływ dużej liczby uchodźców z Ukrainy, podniesienie stóp procentowych, wzrost inflacji, poziom bezrobocia, zmienna dynamika cen w każdym sektorze gospodarki,

a także dalszy spadek dostępności mieszkań w największych miastach w Polsce [7].

Rozwiązanie problemów mieszkaniowych młodych Polek i Polaków stanowi jedno z największych wyzwań. Posiadanie mieszkania jest jednym z głównych celów młodych osób i to one stanowią kluczową rolę na rynku nieruchomości w Polsce. [8, 9]. W ostatnich latach buduje się oraz oddaje do użytkowania coraz więcej nowych mieszkań, natomiast liczba obywateli spada. Oznaczałoby to, iż sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest coraz lepsza, jednakże po kompleksowej analizie danych można stwierdzić, że kryzys mieszkaniowy nadal się utrzymuje. W największych miastach Polski popularne jest zjawisko zakupu mieszkań w celach inwestycyjnych, dlatego deweloperzy bardzo szybko sprzedają nowe mieszkania i rozpoczynają kolejne inwestycje [7].

Sytuację mieszkaniową w Polsce można opisać za pomocą kilku wartości liczbowych (na podstawie danych GUS [10], 2021 rok, chyba że wskazano inaczej):

- liczba ludności ogółem: 37,996 mln,
- liczba mieszkań ogółem: 15,3 mln,
- średnia powierzchnia mieszkania: 52,6 m²,
- przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanego mieszkania: 92,8 m² (2020 r.– 88,7 m²),
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w Polsce: 27,4 m²,
- przeciętna liczba osób na 1 izbę w Polsce: 0,66 (dla 2020 roku),
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie: 2,54 (dla 2020 roku).

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [11] mieszkanie to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście wraz z wydzielonymi stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającymi stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego, a jego minimalna powierzchnia użytkowa w Polsce to 25 m². Deweloperzy coraz częściej oddają do użytkowania lokale o powierzchni mniejszej od tej wymaganej prawem. Formalnie lokale te nie otrzymują statusu mieszkania, a na rynku nieruchomości

często nazywane są mikroapartamentami, których polskie prawo nie definiuje. Popyt na lokale o niewielkim metrażu, który zlokalizowany jest w centrum miast jest wysoki, a nabywcy często przeznaczają je na cele inwestycyjne.

3. Analiza popytu i podaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych

3.1. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w 2022 roku

W efekcie wcześniej wdrażanych działań przez deweloperów na rynku mieszkaniowym w Polsce, zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS, w II kwartale 2022 roku oddano do użytkowania rekordowo dużą, jak na dany okres, liczbę mieszkań. Oddano do użytkowania ponad 54,6 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 2,2 tys. względem II kw. 2021 r. i mniej o ok. 0,3 tys. względem poprzedniego kwartału. Oddano głównie mieszkania na sprzedaż i wynajem (61%) oraz indywidualne (38%). W II kw. 2022 r. wydano ok. 92,8 tys. pozwoleń na budowę mieszkań, tj. więcej o ok. 5,7 tys. względem II kw. 2021 r. oraz więcej o ok. 14,9 tys. względem poprzedniego kwartału. W II kw. 2022 r. rozpoczęto budowę ok. 66,4 tys. mieszkań, tj. o ok. 14,5 tys. mniej względem II kw. 2021 r., ale więcej o ok. 13,1 tys. względem poprzedniego kwartału.

3.2. Ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w Polsce

Wysokość ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania ma bezpośredni związek z powierzchnią mieszkania oraz liczbą pokoi w mieszkaniu. Nie jest to jednak jedyny czynnik warunkujący jej wysokość. Kluczowa jest również wielkość rynku nieruchomości w danej lokalizacji. Duży rynek charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością oraz różnorodnością, nie tylko nieruchomości, ale również cen. Z kolei na małym rynku nieruchomości, z uwagi na brak konkurencyjności, zauważalna jest jednorodność pod względem wysokości ceny metra kwadratowego mieszkania.

Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w największych miastach w Polsce na podstawie danych opublikowanych w raporcie przez Związek Banków Polskich zostały zaprezentowane w tabeli 1.

Tabela 1. Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w największych miastach w Polsce

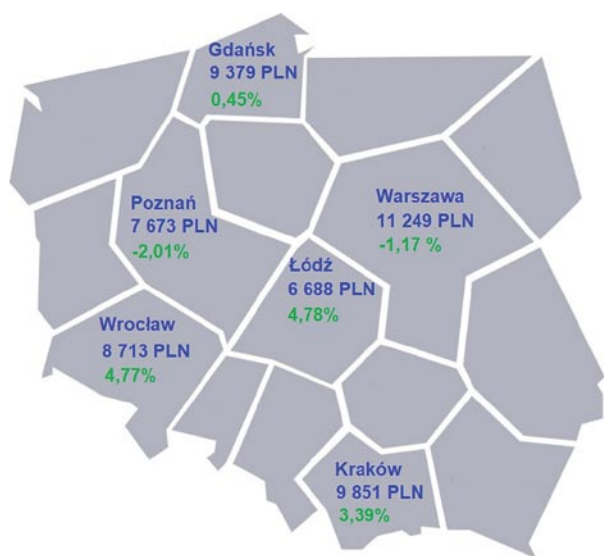
Rok	Okres	Warszawa	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2015	I kw.	7267	5475	5289	5921	5509	3782
	II kw.	7354	5534	5253	5973	5454	3732
	III kw.	7463	5617	5287	6044	5502	3720
	IV kw.	7339	5563	5343	6013	5426	3742
2016	I kw.	7422	5687	5423	6141	5564	3677
	II kw.	7503	5554	5388	6279	5429	3621
	III kw.	7651	5533	5525	6128	5489	3714
	IV kw.	7527	5540	5687	6310	5530	3898

Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w II kwartale 2022 roku w największych miastach Polski oraz zmianę średnich cen transakcyjnych 1 m² mieszkania w II kwartale 2022 roku w stosunku do I kwartału 2022 roku w ujęciu procentowym pokazano na rysunku 1. Analiza danych opublikowanych przez Związek Banków Polskich w zakresie średniej ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania dla największych miast w Polsce pokazuje, iż najwyższy wzrost w II kw. 2022 roku względem I kw. 2022 roku został odnotowany w Łodzi (4,78%)

Tabela 1. cd.

Rok	Okres	Warszawa	Wrocław	Gdańsk	Kraków	Poznań	Łódź
2017	I kw.	7659	5560	5562	6332	5465	3729
	II kw.	7704	5585	5717	6202	5445	3864
	III kw.	7787	5701	5919	6361	5622	3913
	IV kw.	7882	5928	6162	6489	5727	3972
2018	I kw.	7824	5936	6215	6429	5668	4017
	II kw.	7961	5941	6327	6567	5685	4077
	III kw.	8062	6060	6676	6765	5932	4042
	IV kw.	8117	6150	6808	6789	6026	4201
2019	I kw.	8247	6275	6821	6922	6109	4284
	II kw.	8447	6546	7046	7029	6214	4553
	III kw.	8790	6638	7329	7301	6366	4709
	IV kw.	9 021	6921	7711	7714	6532	5037
2020	I kw.	9228	7160	7797	7968	6637	5324
	II kw.	9331	7064	8007	7873	6827	5519
	III kw.	9568	7286	8227	8132	7023	5633
	IV kw.	10 081	7227	8289	8 015	6988	5651
2021	I kw.	10 073	7464	8616	8446	6887	5839
	II kw.	10 224	7598	8757	8738	7222	5853
	III kw.	10 738	7932	9173	9249	7601	6189
	IV kw.	11 082	8197	9378	9285	7762	6278
2022	I kw.	11 382	8317	9337	9528	7831	6382
	II kw.	11 249	8713	9379	9851	7673	6688

Pogrubiony w tabeli został oznaczony spadek w II kw. 2022 r. średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania w stosunku do I kw. 2022 r. (źródło: Związek Banków Polskich, Centrum Amron)



Rys. 1. Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w II kwartale 2022 roku oraz zmiana średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania w II kwartale 2022 roku w stosunku do I kwartału 2022 roku w ujęciu procentowym (źródło: opracowanie własne na podstawie Związek Banków Polskich, Centrum Amron)

oraz we Wrocławiu (4,77%). Natomiast w Warszawie, mieście charakteryzującym się największym rynkiem nieruchomości w Polsce oraz najwyższymi średnimi cenami transakcyjnymi, odnotowano po raz pierwszy od wielu kwartałów spadek (o 1,17%) średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania. Spadek o 2,01% średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania został również odnotowany w Poznaniu. W pozostałych miastach, tj. Gdańsk, Kraków zauważalny jest wzrost cen, pomiędzy I kwartałem 2022 roku a II kwartałem 2022 roku (odpowiednio o: 0,45% i 3,39%).

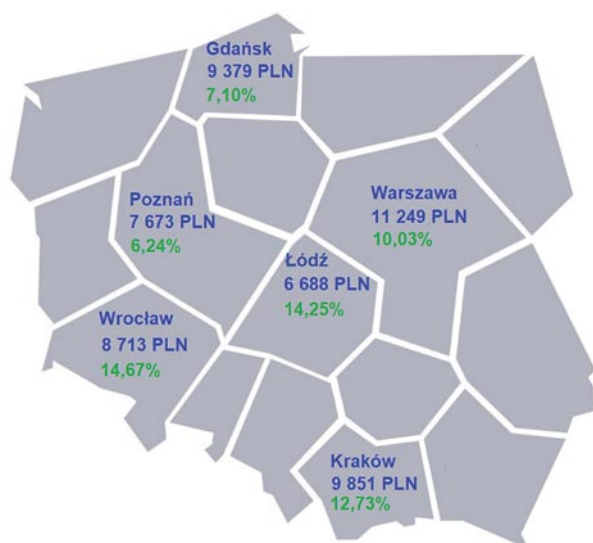
Spośród analizowanych w niniejszym artykule średnich cen transakcyjnych 1 m² mieszkania odnotowanych w największych miastach Polski, mimo zauważalnego spadku cen w dwóch z nich (tj. Warszawa oraz Poznań) należy przedmiotowe dane rozważyć w ujęciu kompleksowym. Z analizy rok do roku zauważalny jest ciągły wzrost wartości nieruchomości w Polsce. Analiza średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania pokazuje, iż ceny w II kwartale 2022 roku wzrastają w stosunku do cen w II kwartale 2021 roku.

Kolejno przeanalizowano oraz przedstawiono na rysunku 2 średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w II kwartale 2022 roku oraz zmianę średniej ceny 1 m² mieszkania w II kwartale 2022 roku w stosunku do II kwartału 2021 roku w ujęciu procentowym.

Największe wzrosty średniej ceny mieszkań odnotowano we Wrocławiu (o 14,67%), Łodzi (o 14,25%) oraz Krakowie (o 12,73%), najniższy wzrost wystąpił natomiast w Poznaniu – o 6,24%. W Warszawie wzrost ceny z II kwartału 2022 roku w stosunku do II kwartału 2021 roku wyniósł 10,03%.

3.3. Liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez Narodowy Bank Polski (NBP) [7] aktywność na rynku kredytowym w 2022 roku znacznie spadła w wyniku stale pogarszającej się sytuacji gospodarczej oraz wzrostu stóp procentowych. Dodatkowo w wyniku zaostrzenia zasad udzielania kredytów znacznie spadła zdolność kredytowa. Perspektywa dalszych zmian w sektorach gospodarki mających wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych nie zachęca potencjalnych kredytobiorców do zawierania długoterminowych zobowiązań finansowych. W wyniku pogarszającej się sytuacji finansowej gospodarstw domowych NBP odnotował znaczny spadek popytu na kredyty mieszkaniowe w Polsce.



Rys. 2. Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania w II kwartale 2022 roku oraz zmiana średniej ceny transakcyjnej 1 m² mieszkania w II kwartale 2022 roku w stosunku do II kwartału 2021 roku w ujęciu procentowym (źródło: opracowanie własne na podstawie Związku Banków Polskich, Centrum Amron)

Zestawienie zmiany popytu na kredyty mieszkaniowe w Polsce w ujęciu procentowym zostało przedstawione w tabeli 2. W II kwartale 2022 roku NBP odnotował spadek popytu na kredyty mieszkaniowe na poziomie aż 87,40%, natomiast na III kwartał prognozowany był spadek na poziomie 73,40%.

Posiadanie własnego mieszkania oznacza pewnego rodzaju niezależność, a także nadaje status społeczny [12]. Młode osoby stanowią największy odsetek wśród osób kupujących nieruchomości na cele mieszkaniowe [9]. Duża liczba mieszkań kupowana jest za pomocą finansowania kredytem hipotecznym. W ostatnich miesiącach liczba udzielonych kredytów znacząco spadała, co pokazują dane w tabeli 3 zaczerpnięte z Newslettera Kredytowego Biura Informacji Kredytowej (BIK) [15].

W III kwartale 2022 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych znacznie spadła w stosunku do tego samego okresu w roku 2021. W roku 2021 we wrześniu udzielono ogółem aż 25,3 tysięcy kredytów mieszkaniowych o wartości

Tabela 3. Liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce

Rok	Miesiąc	Liczba (tys. szt.)		Wartość (mld PLN)	
		w miesiącu	narastająco od początku roku	w miesiącu	narastająco od początku roku
2021	lipiec	24,6	157,1	8,094	49,764
	sierpień	24,6	181,3	8,197	57,77
	wrzesień	25,3	205,6	8,477	65,969
2022	lipiec	9	100,3	2,967	34,749
	sierpień	7,4	108,0	2,426	37,253
	wrzesień	7,3	114,8	2,385	39,448

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych w Newsletterze Kredytowym BIK

Tabela 2. Zestawienie zmiany popytu na kredyty mieszkaniowe w Polsce w ujęciu procentowym

Rok	Kwartał	Zmiana popytu w ujęciu procentowym
2021	III kwartał	14,60%
	IV kwartał	- 47,40%
2022	I kwartał	- 87,30%
	II kwartał	- 87,40%
	III kwartał	- 73,40% (oczekiwania ekspertów NBP)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego

8,477 mld zł. Analogicznie, we wrześniu 2022 roku liczba udzielonych kredytów spadła do 7,3 tysięcy (mniej o 71% w stosunku do września 2021 r.), a ich wartość wynosiła 2,385 mld zł.

3.4. Liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych

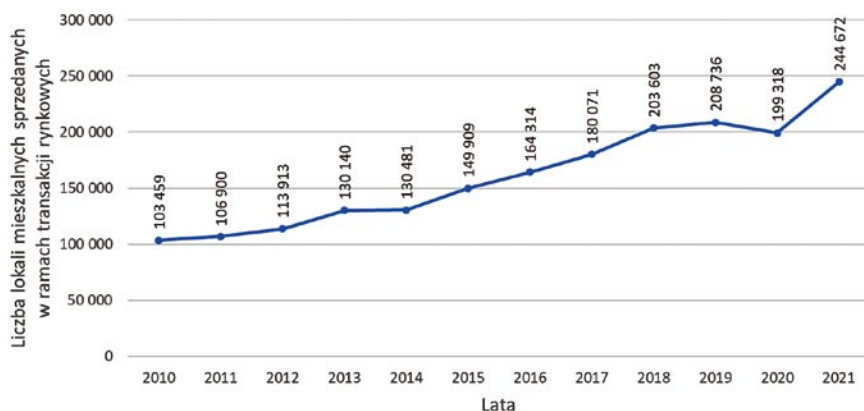
W Polsce w ostatnich latach dokonywanych jest coraz więcej transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkaniowych (rysunek 3). Ogółem w 2021 roku liczba ta wynosiła 244 672, z czego 101 219 to transakcje dokonywane na rynku pierwotnym natomiast 143 453 – na rynku wtórnym.

Liczba dokonanych transakcji jest bezpośrednio powiązana z wielkością przedmiotowego rynku nieruchomości. Dane dla sześciu największych miast Polski (Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Łódź, Poznań) przedstawia tabela 4. Najwięcej transakcji kupna-sprzedaży w 2021 roku ogółem dokonano w Warszawie (21 286), natomiast najmniej w Poznaniu (6 382). W podziale na kategorie rynku pierwotnego i rynku wtórnego dane te kształtują się już nieco inaczej. W Poznaniu zaobserwowano największy udział transakcji (71%) dokonanych na rynku pierwotnym w ogólnej liczbie transakcji rynkowych, natomiast najmniejszy w Warszawie (44%). Wynika z tego, że nieruchomości z rynku wtórnego cieszą się największym zainteresowaniem w Warszawie (56%), a najmniejszym w Poznaniu (29%).

4. Podsumowanie

Głównym celem artykułu było omówienie aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Analizując dostępne dane z ostatnich lat w opublikowanych raportach dotyczących rynku nieruchomości, można stwierdzić, że rynek mieszkaniowy jest bardzo wrażliwy na zmiany w gospodarce. W efekcie ostatnich wydarzeń,

Rys. 3. Liczba lokali mieszkalnych sprzedawanych w ramach transakcji rynkowych w Polsce w latach 2010–2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



takich jak epidemia czy konflikt zbrojny, perspektywa na poprawę warunków mieszkaniowych w Polsce nie polepsza się. Mimo, iż deweloperzy w 2022 roku oddali rekordową dużą liczbę mieszkań do użytkowania w Polsce, podaż na polskim rynku nieruchomości nadal kształtuje się na wysokim poziomie, a ceny transakcyjne 1 m² mieszkania na rynkach nieruchomości mieszkaniowych wzrastają. Wysokie stopy procentowe, pogarszająca się sytuacja finansowa gospodarstw domowych spowodowana wysokim poziomem inflacji, malejąca zdolność kredytowa to tylko niektóre z czynników, które przyczyniają się do ciągłego wzrostu cen [7, 14]. Te same czynniki mają również znaczny wpływ na spadek aktywności na rynku kredytowym, a tym samym na zmniejszenie grupy potencjalnych nabywców mieszkań, ponieważ zakup nieruchomości mieszkaniowej najczęściej finansowany jest przy pomocy kredytów hipotecznych. Mimo wielu czynników niesprzyjających rozwojowi rynku nieruchomości inwestorzy wdrażają nowe inwestycje, co potwierdza rosnąca liczba wydawanych pozwoleń na budowę w 2022 roku. Dawno rozpoczęty kryzys mieszkaniowy nadal trwa, a społeczeństwo dąży do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych [15, 16]. Prawdopodobnie, niezrealizowany obecnie popyt na nieruchomości mieszkaniowe powróci po ustabilizowaniu się sytuacji gospodarczej oraz finansowej gospodarstw domowych w Polsce.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Bryx M., Rynek nieruchomości system i funkcjonowanie, Wydawnictwo Poltex, Warszawa, 2006
- [2] Trojanek R., Wpływ wahań koniunkturalnych na lokalne rynki mieszkaniowe, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, tom 9, 1/2011, str. 81–93, Olsztyn
- [3] Koniunktura gospodarcza Polski, Analiza grup produktowych, red. M. Rekowski, Wydawnictwo AE w Poznaniu, Poznań, 1997
- [4] Paschawer J., Prawo wielkich liczb i prawidłowości procesu masowego, PWE, Warszawa, 1967
- [5] Lubiński M., Analiza koniunktury i badania rynków, Dom Wydawniczy Elipsa, Warszawa 2002.
- [6] Koniunktura gospodarcza, red. Z. Kowalczyk, PWE, Warszawa, 1982
- [7] Raport AMRON-SARfin, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, Związek Banków Polskich, Raporty 1/2020–2/2022
- [8] Strączkowski Ł., Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań, 2021
- [9] Strączkowski Ł., Możliwości nabywcy młodych osób na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych., Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych, str. 66–81, Poznań, 2022, <https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/4>
- [10] Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych
- [11] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2017 poz. 2285)
- [12] Ford J., Young adults and owner occupation: A changing goal? W: J. Rugg (Ed.), Young people, housing and social policy, London: Routledge, 1999, <https://doi.org/10.4324/9780203207215>
- [13] Newsletter kredytowy Biura Informacji Kredytowej, Raporty 2020–2022
- [14] Narodowy Bank Polski, Cykliczne materiały analityczne NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce, I kwartał 2020 r. – II kwartał 2022 r.
- [15] Finlay S., Pereira I., Fryer-Smith E., Charlton A. I Roberts-Hughes R., The way we live now: What people need and expect from their homes, A research report for the Royal Institute of British Architect, Ipsos MORI and RIBA, 2012
- [16] Habitat for Humanity Poland, Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań, Warszawa: Fundacja Habitat for Humanity Poland, 2018

Tabela 4. Liczba lokali mieszkalnych sprzedawanych w ramach transakcji rynkowych w Polsce w 2021 roku

Liczba lokali mieszkalnych sprzedawanych w ramach transakcji rynkowych	Ogółem	Rynek pierwotny	Udział rynku pierwotnego w liczbie dokonanych transakcji ogółem	Rynek wtórny	Udział rynku pierwotnego w liczbie dokonanych transakcji ogółem
Ogółem	244 672	101 219	41%	143 453	59%
Powiat m. st. Warszawa	21 286	9 440	44%	11 846	56%
Powiat m. Wrocław	16 380	10 411	64%	5 969	36%
Powiat m. Kraków	15 566	9 041	58%	6 525	42%
Powiat m. Gdańsk	9 699	5 395	56%	4 304	44%
Powiat m. Łódź	9 291	4 373	47%	4 918	53%
Powiat m. Poznań	6 382	4 525	71%	1 857	29%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS