



Departament Statystyki Usług

Warszawa, czerwiec 2005 r.

Notatka informacyjna

WYNIKI BADAŃ GUS

“Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2004 r.”

Ważność dokonania transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości potwierdza akt notarialny, który zawiera informacje o rodzajach i cenach nieruchomości. Zgodnie z przyjętą prawnie zasadą, wyciąg ze sporządzonego aktu notarialnego przekazywany jest m in. do jednostek geodezji i kartografii na szczeblu Starostw powiatowych i Prezydentów miast na prawach powiatu i służy on do ewidencjonowania informacji dotyczących budynków i gruntów. Tak więc informacje o przeprowadzonych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości pochodzą od organów prowadzących ww. ewidencję.

Uzyskane informacje pozwoliły na stworzenie podstaw do wyliczenia średnich cen 1 m² powierzchni nieruchomości według typów. Przyjęto, że obliczanie średnich cen dokonane zostanie na podstawie zagregowanych danych pochodzących z rynków lokalnych (na poziomie powiatów), do zastosowanych wag przyjęto powierzchnię nieruchomości.

Liczba powiatów, które objęto badaniem wynosiła 379, z czego według podziału terytorialnego 314 stanowiły powiaty, a 65 miasta na prawach powiatu (stan na 1.01.2004 r.).

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy stopnia kompletności badania ustalono, że spośród wszystkich starostw objętych badaniem 347 zrealizowało obowiązek statystyczny, co stanowi ok. 92 % badanej zbiorowości. Pozostałe nie udzieliły odpowiedzi na badanie argumentując brakiem odpowiedniej ewidencji. Najwięcej odmów zarejestrowano w województwie pomorskim.

Uzyskano informacje o zrealizowanych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości ze wszystkich starostw województwa: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubelskiego, lubuskiego, mazowieckiego, opolskiego, podlaskiego. W pozostałych województwach sytuacja przedstawiała się następująco: w województwie łódzkim na 24 starostwa -3 odmowy, małopolskim na 22 starostwa – 4 odmowy, podkarpackim na 25 starostw -2 odmowy, pomorskim na 20 starostw – 5 odmów, śląskim na 36 starostw –3 odmowy,

świętokrzyskim na 14 starostw - 3 odmowy, warmińsko-mazurskim na 21 starostw – 4 odmowy, wielkopolskim na 35 starostw – 4 odmowy zachodniopomorskim na 21 starostw – 4 odmowy.

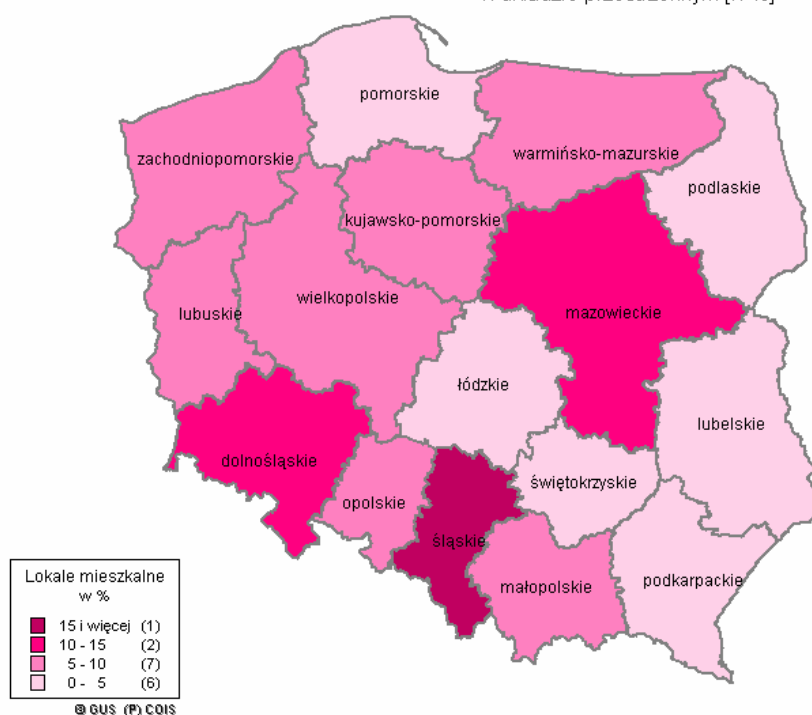
Zebrane od starostw informacje opisały 238295 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem dotyczących lokali mieszkalnych i niemieszkalnych; budynków z podziałem na mieszkalne i niemieszkalne; gruntów zabudowanych; użytków rolnych i nieużytków.

Wśród zawartych transakcji na rynku dominowały transakcje użytkami rolnymi (co stanowi ok. 37 % transakcji nieruchomościami ogółem) oraz obrotu lokalami mieszkalnymi (ok. 34 %) i gruntami zabudowanymi (ok. 25 %) Stanowią one ok. 96 % wszystkich transakcji zawartych na rynku nieruchomości (patrz zestawienie A).

Pogłębioną analizę struktury rodzajowej zawartych transakcji i ich cen przedstawiono w układzie przestrzennym. Wykazała ona, że zjawiska rynkowe występują w poszczególnych województwach ze zróżnicowanym nasileniem pod względem ilości transakcji oraz cen nieruchomości w obrocie, przy czym wyraźnie droższe są nieruchomości w granicach miast.

W roku 2004 odnotowano 87 346 transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, w tym 81 541 lokali mieszkalnych, (co stanowi ok. 93 % transakcji lokalowych). Najwięcej transakcji dokonano w trzech województwach: mazowieckim, dolnośląskim i śląskim, bo ok. 36 % zrealizowanych transakcji w kraju według tej kategorii (patrz zestawienie B).

STRUKTURA UDZIAŁU TRANSAKCJI W 2004 R.
LOKALAMI MIESZKALNYMI
w układzie przestrzennym [w %]



Wśród transakcji nieruchomościami gruntowymi dominowały transakcje gruntami zabudowanymi (58 484) i użytkami rolnymi (87 493). Stanowiło to ok. 61 % ogółu transakcji.

W układzie przestrzennym najwięcej transakcji gruntami zabudowanymi przeprowadzono w województwie dolnośląskim i mazowieckim co stanowi łącznie ok. 35 % ogółu transakcji według tej kategorii (zestawienie B).

STRUKTURA UDZIAŁU TRANSAKCJI W 2004 R.
GRUNTAMI ZABUDOWANYMI
w układzie przestrzennym [w %]



W przypadku użytków rolnych najwięcej transakcji zanotowano w województwie lubelskim – ok. 14,5 % (ogółu według tej kategorii) jak również w województwie mazowieckim – ok. 12,5 %.

STRUKTURA UDZIAŁU TRANSAKCJI W 2004 R.
UŻYTKAMI ROLNYMI
w układzie przestrzennym [w %]



Średnia cena (na poziomie kraju) za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych kształtowała się na poziomie 1 158 zł. wobec 2 848 zł w województwie mazowieckim i 754 zł w województwie świętokrzyskim.

Natomiast uzyskana cena za 1 m² powierzchni użytkowej gruntów zabudowanych w kraju wyniosła ok. 34 zł. Najwyższą cenę wykazano w województwie mazowieckim ok. 158 zł wobec najniższej ok. 4 zł w województwie warmińsko-mazurskim. Dane te wskazują na ogromne dysproporcje cenowe w układzie przestrzennym, na co niewątpliwie wpływ wywarło zróżnicowanie rodzajowe nieruchomości i atrakcyjność ich lokalizacji.

Ceny użytków rolnych wahały się od ok. 62 gr. za 1 m² powierzchni w województwie zachodniopomorskim do ok. 4,8 zł w województwie śląskim, co określiło średnią cenę 1,2 zł za 1 m² dla kraju.