

GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY

**TRANSAKCJE
KUPNA/SPRZEDAŻY
NIERUCHOMOŚCI
W 2006 R.**

Warszawa, październik 2007 r.

PRZEDMOWA

Niniejszym przekazujemy Państwu opracowanie, które jest wynikiem wspólnie prowadzonego badania przez GUS i Ministerstwo Budownictwa, gdzie GUS odpowiadał za oprogramowanie, naliczenie tablic wynikowych natomiast Ministerstwo za analizę i ocenę uzyskanych wyników.

Celem niniejszego publikacji jest pokazanie informacji o transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości oraz wskazanie na główne kierunki tendencje kształtujące polski rynek nieruchomości. Rozszerzona część analityczna bazuje na opracowaniu przygotowanym przez Instytut Rozwoju Miast w Krakowie dla potrzeb ww. Ministerstwa.

Prezentację odpowiednio zestawionych i przetworzonych informacji oparto na danych dotyczących:

- zasobu nieruchomości w obrocie rynkowym obejmującym nieruchomości gruntowe i zabudowane, budynki oraz lokale (w tym mieszkalne),
- ilości i wartości dokonywanych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych, budynków i lokali,
- segmentacji rodzajowej tych nieruchomości będących w obrocie,
- rejonizacji zawieranych transakcji wg województw, miast wojewódzkich, miast na prawach powiatów i powiatów.
- średnich cenach, zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych i zabudowanych oraz budynków i lokali,

Ukierunkowanie niniejszej prezentacji wynikało zarówno ze zróżnicowania danych źródłowych, jak i przyjętej formuły ich przetwarzania i analizy. Podstawowym źródłem informacji są wyniki sprawozdania M-04s i dane ze sprawozdawczości Ministerstwa Sprawiedliwości o ilości i rodzajach transakcji potwierdzonych notarialnie.

Główny nacisk położono na takie sposoby syntezy podstawowych informacji, by przedstawione w niniejszym opracowaniu tabele, wykresy i mapy nawiązywały przede wszystkim do pola zainteresowań i potrzeb resortu budownictwa, jak i również wzbudziły zainteresowanie innych odbiorców.

Autorzy opracowania będą wdzięczni za uwagi i sugestie odnośnie prezentacji wyników badań.

Główny Urząd Statystyczny
Departament Handlu i Usług

Ministerstwo Budownictwa
Departament Regulacji Rynku Nieruchomości

SPIS TREŚCI	str.
PRZEDMOWA	3
UWAGI METODYCZNE	8
OCENA JAKOŚCI BADANIA	15
I. TRANSAKCJE NIERUCHOMOŚCIAMI W OKRESIE OD 1990 DO 2006 ROKU	16
II. TRANSAKCJE LOKALAMI NA WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI	21
III. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH	32
3.1. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na wojewódzkich rynkach nieruchomości	32
3.2. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na powiatowych rynkach nieruchomości	38
IV. TRANSAKCJE BUDYNKAMI NA WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI	43
V. TRANSAKCJE NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI NA WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI	53
VI. TRANSAKCJE NIERUCHOMOŚCIAMI ZABUDOWANYMI NA WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI	63
SPIS TABLIC.	str.
Tablica 1. Polski rynek nieruchomości w 2006 roku według województw	17
Tablica 2. Transakcje kupna/sprzedaży rodzajami lokali ogółem w Polsce w 2006r.	22
Tablica 3. Transakcje lokalami wg form obrotu na wojewódzkich rynkach nieruchomości w 2006 r.	24
Tablica 4 Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.	27
Tablica 5. Charakterystyka transakcji lokalami niemieszkalnymi w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.	29

Tablica 6. Charakterystyka transakcji lokalami handlowo-usługowymi w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.	29
Tablica 7. Charakterystyka transakcji garażami w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.	30
Tablica 8. Charakterystyka transakcji lokalami produkcyjnymi w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r..	30
Tablica 9. Liczba i wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w latach 2003 – 2004.	33
Tablica 10. Liczba i wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w latach 2005 – 2006.	33
Tablica 11. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi ogółem i w miastach na prawach powiatu w 2006r.	35
Tablica 12. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców i poza granicami miast w 2006r.	36
Tablica 13. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi ogółem w powiatach województwa dolnośląskiego w 2006 r.	41
Tablica 14. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi w granicach miast w powiatach województwa dolnośląskiego w 2006 r.	42
Tablica 15. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi poza granicami miast w powiatach województwa dolnośląskiego w 2006 r.	42
Tablica 16. Transakcje kupna/sprzedaży budynków rodzajami i według wieku w latach 2003 – 2005.	44
Tablica 17. Obroty rodzajami budynków według form obrotu w województwach w 2006 r.	46
Tablica 18. Charakterystyka transakcji budynkami mieszkalnymi ogółem w 2006 r.	49
Tablica 19. Charakterystyka transakcji budynkami przemysłowymi ogółem w 2006 r.	49
Tablica 20. Charakterystyka transakcji budynkami biurowymi ogółem w 2006 r	50
Tablica 21. Charakterystyka transakcji budynkami handlowo-usługowymi ogółem w 2006 r.	50
Tablica 22. Obroty nieruchomościami gruntowymi w 2006 r.	53
Tablica 23. Transakcje rodzajami nieruchomości gruntowych w latach 2003 - 2006	54
Tablica 24. Transakcje rodzajami nieruchomości gruntowych w województwach w 2006 r.	56
Tablica 25. Charakterystyka transakcji gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi ogółem	59
Tablica 26. Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi ogółem	59
Tablica 27. Charakterystyka transakcji użytkami rolnymi ogółem	60

Tablica 28. Charakterystyka transakcji nieruchomościami leśnymi ogółem	60
Tablica 29. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi ogółem i rodzajami w 2006 r	63
Tablica 30. Transakcje nieruchomości zabudowanych w latach 2003 – 2006	64
Tablica 31. Transakcje rodzajami nieruchomości zabudowanych w województwach w 2006 r	65
Tablica 32. Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem	69
Tablica 33. Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi ogółem	69
Tablica 34. Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami o funkcjach innych niż zagrodowa i mieszkaniowa ogółem	71
Tablica 35. Charakterystyka transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi ogółem	71
Zestawienia	73
Spis rysunków	str.
Rys 1. Zmiany w rodzajowe i ilościowe transakcji nieruchomościami	16
Rys. 2. Zmiany ilościowe i wartościowe na polskim rynku nieruchomości w latach 2003 - 2006	18
Rys. 3. Liczba i wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w Polsce w latach 2003 - 2006	19
Rys. 4. Liczba i wartość transakcji gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi ogółem w Polsce w latach 2003 - 2006	20
Rys. 5. Liczba i wartość transakcji budynkami mieszkalnymi ogółem w Polsce w latach 2003 - 2006	20
Rys. 6. Liczba i wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem w Polsce w latach 2003 - 2006	21
Rys. 7. Transakcje lokalami ogółem w powiatach w ujęciu ilościowym z podziałem na ich rodzaje w 2006 r.	26
Rys. 8. Transakcje lokalami ogółem w powiatach w ujęciu wartościowym z podziałem na ich rodzaje w 2006 r.	28
Rys. 9. Liczba transakcji lokalami ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.	31
Rys. 10. Wartość transakcji lokalami ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.	31
Rys. 11. Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi województwami w 2006 r.	34
Rys.12. Wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w województwach w 2006 r. (w mln zł)	37
Rys. 13. Transakcje lokalami mieszkalnymi w powiatach w 2006 r	38

Rys.14. Wartościowe ujęcie transakcji kupna/sprzedaży lokalami mieszkalnymi z wyłączeniem miast wojewódzkich, w 2006 r.	39
Rys. 15. Wartość obrotów lokalami mieszkalnymi w województwie dolnośląskim według danych z powiatów ziemskich i grodzkich	40
Rys. 16. Transakcje budynkami ogółem w latach 2003 - 2006 r.	43
Rys. 17. Transakcje budynkami ogółem oraz według ich rodzaju w powiatach w 2006 r.	48
Rys. 18. Wartość transakcji budynkami ogółem w powiatach w 2006 r.	51
Rys. 19. Liczba transakcji budynkami ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.	52
Rys. 20. Wartość transakcji budynkami ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.	52
Rys. 21. Transakcje nieruchomościami gruntowymi ogółem w latach 2003 - 2006 r.	53
Rys. 22. Transakcje nieruchomościami gruntowymi w 2006	58
Rys. 23. Wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem i ich rodzajami w 2006 r.	61
Rys. 24. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem w dolnośląskim w 2006 r.	62
Rys. 25. Wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem w dolnośląskim w 2006 r	62
Rys. 26. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi w latach 2003 -2006	63
Rys. 27. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi ogółem w powiatach w 2006	68
Rys. 28. Wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem i ich rodzajami w 2006 r	70
Rys. 29 Transakcje nieruchomościami zabudowanymi ogółem i rodzajami w2006r.	72
Rys. 30. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi ogółem w latach 2003 - 2006	72

Objaśnienia znaków umownych:

Kreska (–)	– zjawisko nie wystąpiło
Znak x	– wypełnienie pozycji, ze względu na układ tablicy, jest niemożliwe lub niecelowe

UWAGI METODYCZNE

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, który służy do ewidencjonowania informacji dotyczących budynków i gruntów (ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - prawo geodezyjne i kartograficzne wraz późniejszymi zmianami). W 2001 r. wprowadzone zostało rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2001, Nr 38, poz.454), które precyzuje m.in.:

- szczegółowy zakres informacji objętych ewidencją oraz zakres informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości,
- sposób i terminy sporządzania powiatowych, wojewódzkich i krajowych zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją.

W rozdz. 7 ww. rozporządzenia określono, że: modernizację ewidencji przeprowadza się w sposób planowy zapewniający:

- 1) zastąpienie rejestrów gruntów prowadzonych na papierze w technice ręcznej odpowiednimi zbiorami komputerowymi – w terminie do 31 grudnia 2001 r.,
- 2) uruchomienie informatycznego systemu umożliwiającego prowadzenie ewidencji obejmującej pełny zakres danych ewidencyjnych – w terminie do 31 grudnia 2003 r.
- 3) założenie komputerowych baz danych ewidencyjnych, umożliwiających tworzenie raportów, o których mowa w § 22:
 - a) dla obszarów miast w terminie do 31 grudnia 2006 r.
 - b) dla terenów wiejskich w terminie do 31 grudnia 2010 r.

Mając na uwadze zawarte zapisy w powyższym rozporządzeniu jak i przygotowanie Służb Geodezyjno-Kartograficznych (na szczeblu Starostw) do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w odniesieniu do lokali, budynków i gruntów, GUS przygotował metodologię badania, którego celem było pozyskiwanie

informacji o liczbie, rodzaju i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w układzie wojewódzkim do wyliczenia cen transakcyjnych, a następnie wskaźników zmian cen.

Przyjęto, że informacje o dokonanych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości pochodzić będą od organów prowadzących ww. ewidencję tj. **od Starostw powiatowych i Prezydentów miast na prawach powiatu.**

W przypadku powierzenia przez starostę, w drodze porozumienia prowadzenia spraw z zakresu ewidencji gruntów i budynków wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) jednostką sprawozdawczą pozostawało nadal właściwe starostwo lub prezydenci miast na prawach powiatu.

Tak, więc źródłem informacji są dane pochodzące z aktów notarialnych, gromadzonych przez Starostów i wykorzystywane do zasilania rejestrów cen i wartości nieruchomości (RCiWN), o którym mowa w § 74 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia. Zgodnie z tymi przepisami rejestracji podlegają m.in. **ceny nieruchomości**, określone w aktach notarialnych, których wyciągi przekazywane są do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków z uwzględnieniem:

- 1) adresu położenia nieruchomości,
- 2) numeru działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości,
- 3) rodzaju nieruchomości, z wyróżnieniem:
 - a) niezabudowanych nieruchomości rolnych,
 - b) zabudowanych nieruchomości rolnych,
 - c) nieruchomości:
 - niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę inną niż zagrodową,
 - zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
 - d) nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa,
 - e) nieruchomości budynkowej,
 - f) nieruchomości lokalowej,
- 4) pole powierzchni nieruchomości gruntowej,

- 5) data zawarcia aktu notarialnego lub określenia wartości,
- 6) inne dostępne dane o nieruchomościach i ich częściach składowych.

Zmienne występujące w badaniu opisano i wybrano zgodnie z opracowaną przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK) Instrukcją (G-5) dotyczącą m.in. wymiany i udostępniania danych z bazy rejestru cen i wartości nieruchomości.

Wszystkie opisane nieruchomości posiadają określone atrybuty, według których dokonano kryterium wyboru informacji z bazy do agregacji.

Standardowy zakres informacji gromadzonych w rejestrze obejmuje:

- opis transakcji,
- opis nieruchomości,
- opis działki ewidencyjnej,
- opis budynku,
- opis lokalu.

W badaniu jako **cenę transakcyjną** przyjęto ceny uzyskane:

1. na wolnym rynku,
2. w wyniku sprzedaży poprzedzonej przetargiem,
3. w wyniku sprzedaży bezprzetargowej.

Natomiast **wartość nieruchomości** dotyczy wszystkich składników nieruchomości objętych transakcją kupna/sprzedaży na podstawie sporządzonych aktów notarialnych.

Badanie obejmuje transakcje dokonane: na wolnym rynku, w wyniku sprzedaży poprzedzonej przetargiem, w wyniku sprzedaży bezprzetargowej, gdzie stroną sprzedającą może być Skarb Państwa, Gmina, Powiat, Województwo, osoba fizyczna lub osoba prawna, mająca prawo własności, współwłasności, własności obciążonej hipoteką, współwłasności obciążonej hipoteką.

Do badania przyjęto tylko te zmiany zapisu w ewidencji, gdzie data weryfikacji danych i wprowadzenia nowych nastąpiła w określonym przedziale czasowym.

W ramach przeprowadzonego badania przyjęto do obserwacji następujące nieruchomości według rodzaju:

- niezabudowaną nieruchomość rolną jednoroz użytkową,
- niezabudowaną nieruchomość rolną wieloroz użytkową,
- nieruchomość leśną,
- zabudowaną nieruchomość rolną,
- niezabudowaną nieruchomość przeznaczoną pod zabudowę inną niż zagrodowa,
- nieruchomość zabudowaną budynkami mieszkalnymi,
- nieruchomość zabudowaną budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa,
- nieruchomość budynkową,
- nieruchomość lokalową.

Jak również:

- grunty orne,
- sady,
- łąki trwałe,
- pastwiska trwałe,
- grunty rolne zabudowane.

Ponadto założono, że do prezentacji danych w zakresie budynków wybrano agregacje według atrybutów funkcji podstawowej tj.:

- mieszkaniowej,
- przemysłowej,
- handlowo-usługowej,
- biurowej,
- innej niemieszkalnej,

a dla lokali na:

- mieszkalne,
- niemieszkalne

w podziale według liczby izb: 1, 2, 3, 4 i więcej oraz z uwzględnieniem nieznanej.

z uwzględnieniem położenia (położone w granicach miast, poza granicami miast), ilości dokonanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, ich wartości i powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem obrotu.

Uzyskane informacje pozwoliły na stworzenie podstaw do wyliczenia średnich cen 1 m² powierzchni nieruchomości według typów. Przyjęto, że obliczanie średnich cen dokonane będzie na podstawie zagregowanych i przetworzonych danych pochodzących z rynków lokalnych, na najniższym poziomie tj. wg. powiatów przy zastosowaniu średniej arytmetycznej zwykłej jak również średniej arytmetycznej ważonej, uwzględniając jako wagę pole powierzchni użytkowej w zależności od lokalizacji czy typu nieruchomości.

Użyte w badaniu pojęcia i definicje opracowano w większości na podstawie opisanych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK) haseł zamieszczonych w Aneksie nr 1 „Nomenklatury i definicje podstawowych pojęć stosowanych w ewidencji gruntów i budynków” do Instrukcji Technicznej G-5 Ewidencji gruntów i budynków.

Przez **transakcję kupna/sprzedaży** należy rozumieć zbywanie albo nabywanie nieruchomości¹ przez dokonywanie czynności prawnych, na podstawie, których następuje przeniesienie własności nieruchomości.

Akt notarialny² - 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).

Kodeks cywilny w art. 46 §1 definiuje pojęcie **nieruchomości** jako „części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z

¹ patrz art. 4 pkt 3b) Ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2005,. Nr 141, poz. 1492)

² patrz pkt. 3 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Prawo polskie wyróżnia trzy rodzaje nieruchomości:

- gruntowe czyli części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności,
- budynkowe czyli trwale z gruntem związane budynki będące przedmiotem odrębnej od gruntu własności,
- lokalowe czyli części budynków stanowiące odrębny przedmiot umowy.

Nieruchomość gruntowa³ – grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności; jeżeli dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta, stanowi ona odrębną nieruchomość od innych nieruchomości należących do tego samego właściciela.

Nieruchomość zabudowana - nieruchomość gruntowa wraz z zabudowaniami tzn. ich częściami składowymi: budynkami, budowlami i innymi urządzeniami z nimi związanymi i *nieprowadzone są odrębne księgi wieczyste*.

Grunty zabudowane i zurbanizowane - nieruchomości gruntowe (tereny mieszkaniowe, przemysłowe i inne tereny zabudowane) zajęte pod budownictwo mieszkaniowe i inne, na które *prowadzone są odrębne księgi wieczyste*

Nieruchomość budynkowa⁴ – budynek i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomość lokalowa⁵ – lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż będący częścią składową budynku, gdy stanowi odrębną własność; nieruchomość lokalowa może powstać na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali (Dz. U. 1994, Nr 85, poz. 388; zm.: 1997 r.: Dz. U. Nr 106, poz. 682; 2000 r. Dz. U. Nr 12, poz. 136, Nr 29, poz. 355, t.j. Nr 80, poz. 903; 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 241).

Ewidencja gruntów i budynków⁶ (kataster nieruchomości) – jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami utworzony i prowadzony na zasadach określonych w ustawie.

³ patrz pkt. 77 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

⁴ patrz pkt. 78 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

⁵ patrz pkt. 79 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

⁶ patrz pkt. 33 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

Baza danych ewidencyjnych⁷ – zbiór powiązanych danych, zorganizowanych w sposób dogodny do korzystania z nich, a zwłaszcza do szybkiego ich wyszukiwania, przeznaczony do celów ewidencji gruntów i budynków.

Atrybut⁸ – właściwość obiektu, posiadająca swoją nazwę i dziedzinę, tj. zbiór wszystkich dopuszczalnych jego wartości, która może być użyta do klasyfikacji obiektu.

Rejestr cen i wartości nieruchomości⁹ – rejestr cen nieruchomości, określonych w aktach notarialnych oraz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków, prowadzony przez starostę na podstawie §74 rozporządzenia.

Budynek¹⁰ – zadaszony obiekt budowlany, zdefiniowany w ust. 84, wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi wykorzystywany dla potrzeb stałych, przystosowany do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów; za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę, która stanowi pomieszczenie naziemne, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet ścian pozbawione.

Budynki mieszkalne¹¹ – obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.

Budynki niemieszkalne¹² – obiekty budowlane, w których więcej niż 50% powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na potrzeby inne niż mieszkalne¹³.

Lokal¹⁴ (samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu) – 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 wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne; spełnienie ww. wymagań stwierdza Starosta w formie zaświadczenia zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali (Dz. U. z 2000 r.).

⁷ patrz pkt. 12 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

⁸ patrz pkt. 10 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

⁹ patrz pkt. 112 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

¹⁰ patrz pkt. 14 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

¹¹ patrz pkt. 15 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

¹² patrz pkt. 16 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

¹³ zgodnie z Symbolem KŚT podgrupa 10 rozporządzenia Rady ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz.U.Nr.112, poz.1317 ze zm.)

¹⁴ patrz pkt. 67 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

Samodzielny lokal mieszkalny¹⁵ – lokal mieszkalny, w stosunku do którego starosta stwierdził w formie zaświadczenia spełnienie wymagań, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. - o własności lokali; definicję stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

OCENA JAKOŚCI BADANIA

Liczba jednostek, które objęto badaniem wynosiła 379, z czego według podziału terytorialnego 314 stanowiły powiaty, a 65 miasta na prawach powiatu (stan na 1.01.2006 r.).

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy stopnia kompletności badania ustalono, że spośród wszystkich starostw objętych badaniem 368 zrealizowało obowiązek statystyczny, co stanowi ok. 97 % wskaźnika odpowiedzi (odmówiło sporządzenia sprawozdania 11 starostw wobec 89 w 2004r).

Uzyskano informacje o zrealizowanych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości ze wszystkich starostw województwa: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubelskiego, lubuskiego, mazowieckiego, opolskiego, podkarpackiego, warmińsko-mazurskiego, śląskiego i zachodnio-pomorskiego.

W pozostałych województwach sytuacja odmowy złożenia sprawozdania przedstawiała się następująco w województwie: łódzkim - 1 odmowa, małopolskim – 3 odmowy, podlaskim - 1 odmowa, świętokrzyskim – 1 odmowa, pomorskim –2 odmowy, wielkopolskim - 3 odmowy.

Ze wstępnych danych za 2006 r. pochodzących ze sprawozdawczości, w tym z Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, iż w zakresie ilości sporządzonych aktów notarialnych ok. 30% transakcji nieruchomościami jest wynikiem sporządzonego testamentu, darowizny, umowy zbycia nieruchomości w zamian za świadczenia, umowy przekazania w użytkowanie wieczyste.

W porównaniu do danych zebranych przez ww. Ministerstwo wynika również, że informacje sprawozdawcze GUS opisały ok. 278 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem¹⁶, co stanowi 70% zachodzących zjawisk transakcji rynkowych, uwzględniając fakt niepełnej kompletności zbioru.

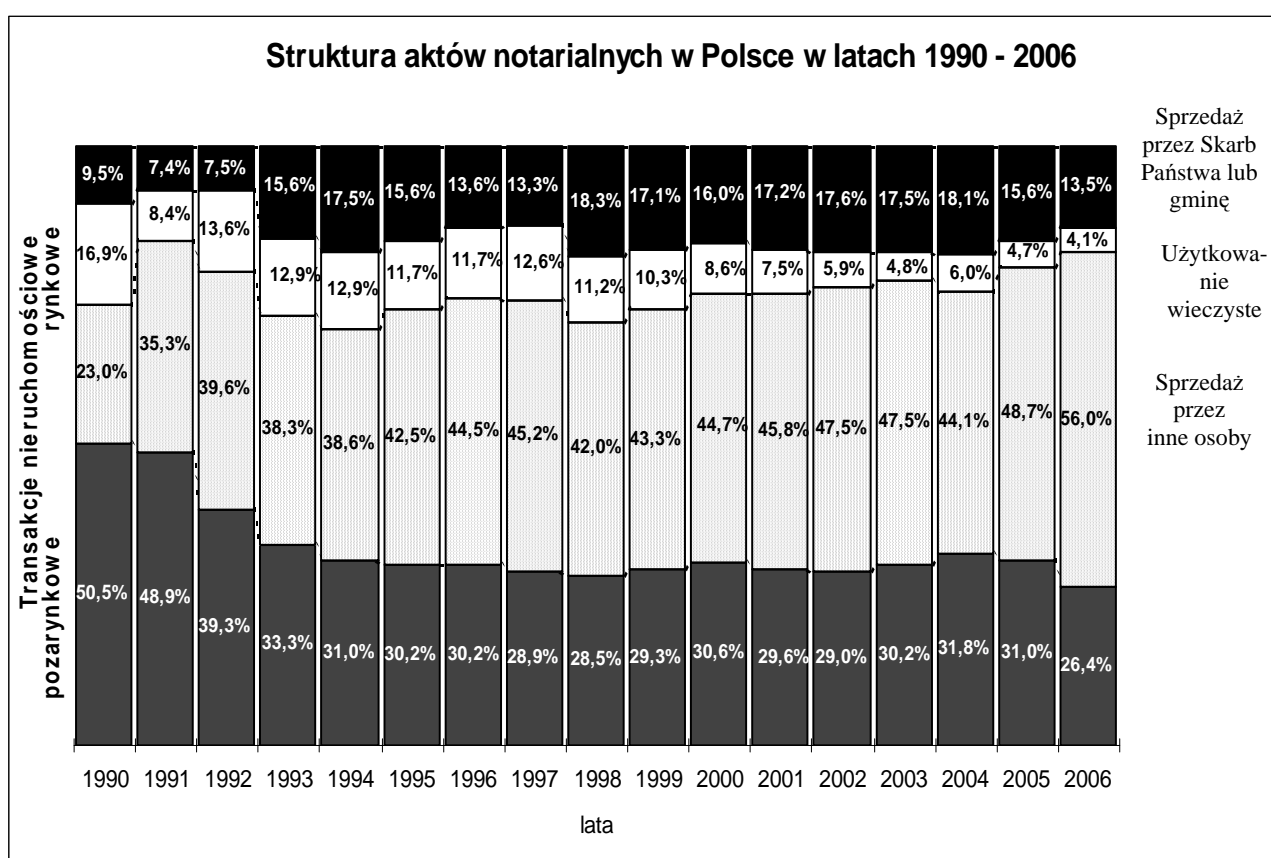
¹⁵ patrz pkt. 120 Aneksu nr 1 do Instrukcji G-5 (GUGiK)

¹⁶ patrz zestawienie A

I. Transakcje nieruchomościami w okresie od 1990 do 2006 roku

Dzięki - wprowadzie skromnej w zakresie rzeczowym, lecz systematycznie prowadzonej - sprawozdawczości notarialnej, udostępnionej przez Ministerstwo Sprawiedliwości do analizy corocznie wykonywanej w Instytucie Rozwoju Miast, możliwe jest obserwowanie zmian w strukturze i dynamice dokonywanych transakcji na rynku nieruchomości od 1990 roku. W tym okresie akty notarialne w ponad 2/3 dokumentowały transakcje rynkowe¹⁷, wśród których przeszło połowa to kupno/sprzedaż nieruchomości dokonywana przez osoby fizyczne i prawne. Ogólną charakterystykę rynku nieruchomości w Polsce, w tym proporcje ilościowe zawartych ogółem w kraju transakcji nieruchomościami od 1990 roku przedstawia rys. 1.

Rys 1. Zmiany rodzajowe i ilościowe transakcji nieruchomościami¹⁸



Na wykresie wyraźnie zarysowuje się kilka znaczących tendencji. Proporcje pomiędzy transakcjami rynkowymi i pozarynkowymi, początkowo równoważne, ustaliły się – w następnych latach - ze znaczącą przewagą transakcji rynkowych (ponad 70%). Blisko 3-krotnie wzrosła, w okresie 1990 - 2006, sprzedaż nieruchomości określana, jako transakcje innych osób. Zmalały

¹⁷ Do transakcji nieruchomościowych rynkowych zaliczamy umownie zarówno te, w których sprzedaż następuje przy wymianie ekwiwalentnej, jak również sprzedawane po cenach preferencyjnych, co odnosi się do mieszkań komunalnych i zakładowych oraz do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste za 15-25% wartości.

¹⁸ Cyt. za: L. Kałkowski, A. Sroczyński, W. Rydzik, J. Dudek: *Monitoring polskiego rynku nieruchomości*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2007.

kilkukrotnie obroty nieruchomościami z tytułu użytkowania wieczystego. Również transakcje zawierane ze Skarbem Państwa lub gminami mają tendencję malejącą. Wszystko to razem wskazuje na systematyczne wzmacnianie się sektora rynkowego w gospodarce transakcyjnej nieruchomościami w Polsce, co wykazują dane w tablicy 1 .

Tablica 1. Polski rynek nieruchomości w 2006 roku według województw

Województwo	Liczba transakcji nieruchomościami		Liczba transakcji rynkowych			Liczba transakcji pozarynkowych
	ogółem	w tym: nieruchomości rolnych	ogółem	w tym:		
				Skarb Państwa i gminy	inne osoby	
Dolnośląskie	46 973	7 609	38 396	9 692	25 022	8 577
Kujawsko - Pomorskie	24 916	7 688	18 392	3 225	14 741	6 524
Lubelskie	34 821	19 400	22 192	3 687	17 824	12 629
Lubuskie	16 303	2 792	13 434	4 214	8 268	2 869
Łódzkie	32 680	10 440	23 301	3 689	17 872	9 379
Małopolskie	49 108	15 335	32 689	3 009	28 381	16 419
Mazowieckie	82 285	21 440	62 951	7 100	53 207	19 334
Opolskie	15 828	4 389	11 805	3 263	7 790	4 023
Podkarpackie	27 088	12 784	14 761	4 011	10 379	12 327
Podlaskie	15 195	7 982	9 234	1 874	7 179	5 961
Pomorskie	38 077	6 471	31 875	5 771	24 123	6 202
Śląskie	44 717	5 070	33 630	4 563	25 518	11 087
Świętokrzyskie	17 287	9 218	10 159	1 700	8 141	7 128
Warmińsko - Mazurskie	23 952	6 403	19 462	6 203	12 176	4 490
Wielkopolskie	44 098	10 614	32 981	4 592	27 222	11 117
Zachodniopomorskie	26 731	6 539	22 261	6 184	14 602	4 470
540 059		154 174	397 523	72 777	302 445	142 536

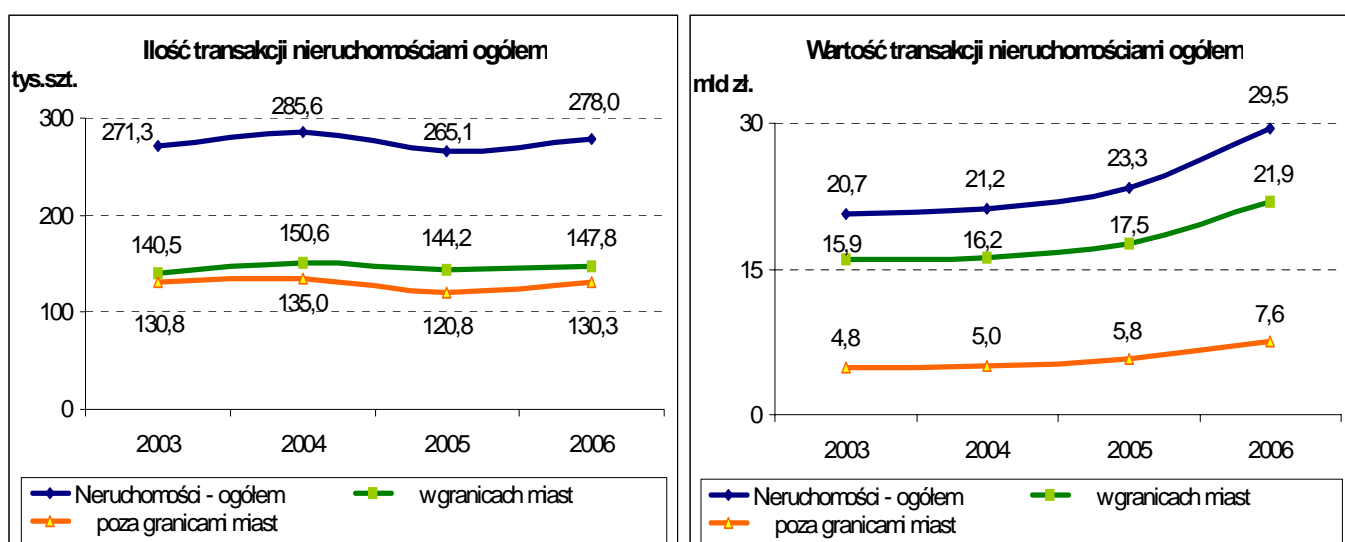
Pozwalają one na wgląd w natężenie obrotów w poszczególnych województwach oraz razem w całym kraju. Poza dominującym województwem mazowieckim można wyróżnić grupę 5 województw wykazujących obroty ponad 40 tys. transakcji rocznie, w następnych 3 województwach zarejestrowano powyżej 30 tys. transakcji. W przedziałach 30 do 20 tys. transakcji mieszczą się 4 województwa a poniżej 20 tys. transakcji tylko 3. Pełne zestawienie zamieszczono w tablicy 1.

Dane zamieszczone w tej tablicy wskazują na ważne, dla kierunków rozwoju gospodarki transakcyjnej, proporcje w rodzajach transakcji oraz aktywności głównych podmiotów w kształtowaniu wojewódzkich rynków nieruchomości. Przedstawione zestawienie ma jedynie charakter ilościowy, bowiem tylko ten rodzaj statystyki można opracować bazując na

informacjach uzyskiwanych z Ministerstwa Sprawiedliwości. Sprawozdania tego resortu dotyczące transakcji nieruchomościami zawierają informacje zbiorcze o ilości i rodzaju transakcji zawartych w kolejnym półroczu. Dane te są uzupełniane informacjami o podmiotach obsługujących rynek nieruchomości oraz aktualizacjach rejestrów w księgach wieczystych zamieszczanych w „Monitoringu polskiego rynku nieruchomości” opracowywanym w Instytucie Rozwoju Miast.

Prowadzona przez GUS od kilku lat statystyka rynku nieruchomości w Polsce (badanie na sprawozdaniu M-04s „Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości”) umożliwia prowadzenie analiz obrotów 4 podstawowymi rodzajami nieruchomości: lokalami, budynkami, nieruchomościami gruntowymi i nieruchomościami zabudowanymi. Dostępne, w jednolitym układzie rzeczowym, dane począwszy od roku 2003 pozwoliły na dokonanie pierwszej ich całościowej prezentacji określającej zmiany wielkości i wartości obrotów polskiego rynku nieruchomości ogółem oraz jego głównych segmentów. Przeprowadzone analizy ilościowe i wartościowe odzwierciedlają

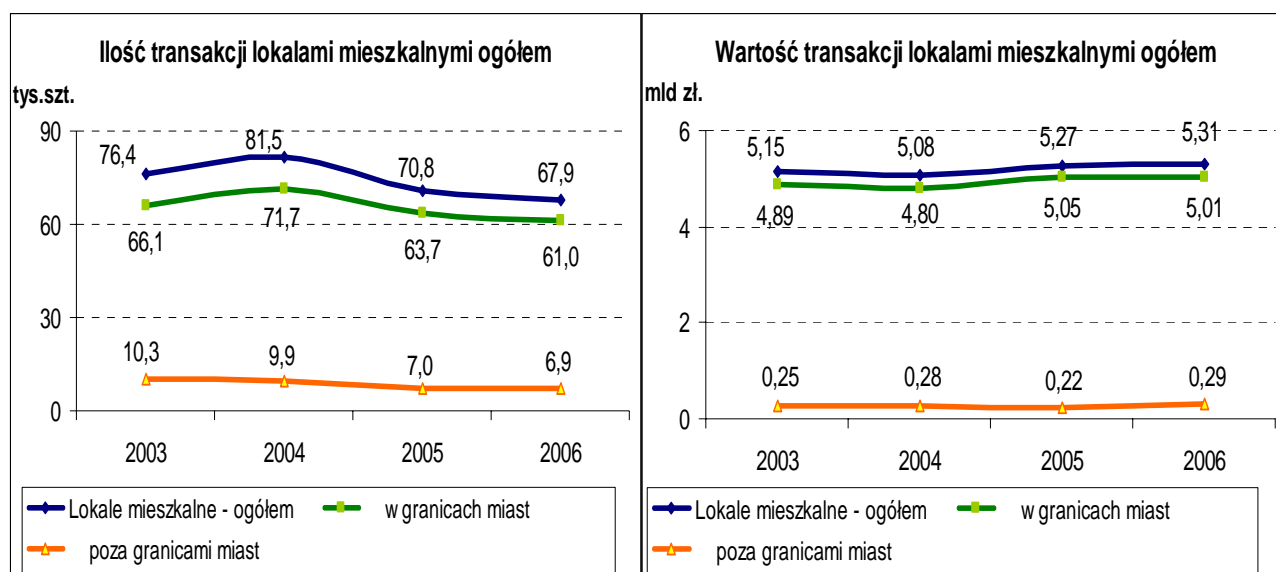
Rys. 2. Zmiany ilościowe i wartościowe na polskim rynku nieruchomości w latach 2003 - 2006



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

stan zarejestrowany w powiatach, które dopełniły obowiązku statystycznego i przekazały odpowiednie informacje. Dane o transakcjach zawartych w 2006 r. dla Polski ogółem, w zależności od rodzaju nieruchomości, przekazało od 201 do 368 powiatów. Zbiorcze wyniki tej sprawozdawczości przedstawiono na rysunkach od 2 do 6.

Rys. 3. Liczba i wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w Polsce w latach 2003 - 2006



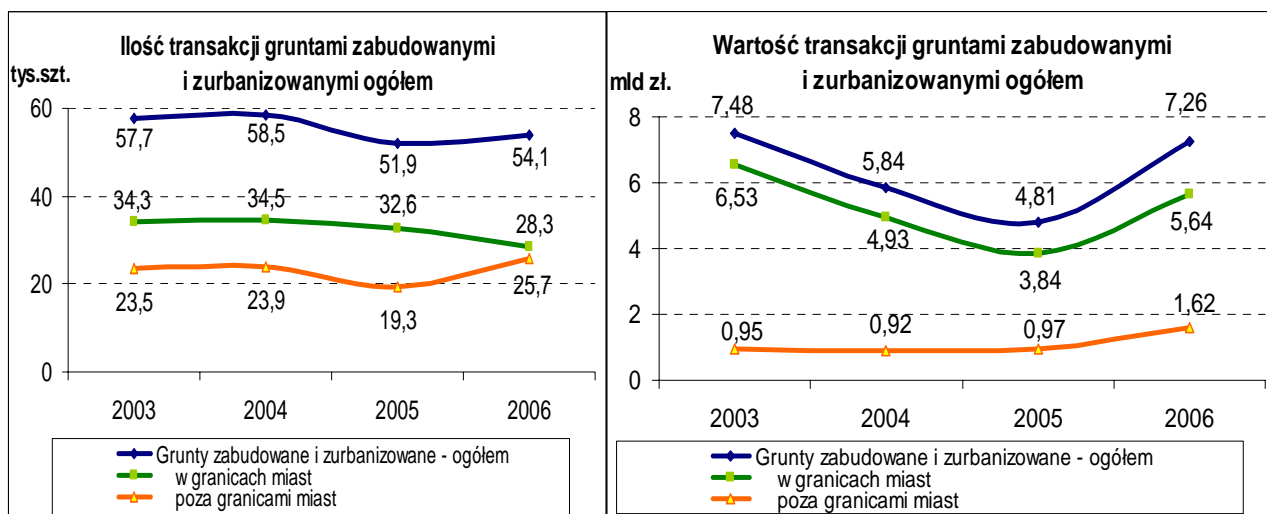
Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Zarejestrowana w sprawozdaniach liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem w okresie do 2005r. jest dość stabilna, jeśli uwzględni się oddziaływania wynikające z przystąpienia Polski do UE. W roku 2006 obserwuje się umiarkowaną tendencję wzrostową w liczbie transakcji ogółem oraz silną tendencję wzrostu wartości transakcji, wywołaną znaczącą podwyżką cen nieruchomości, głównie w granicach miast. Charakterystyczne są: stabilna ilość transakcji ogółem dokonywanych w miastach oraz blisko 38% wzrost ich łącznej wartości w stosunku do roku 2003.

Przedstawione na rysunku 3. obroty lokalami mieszkalnymi (jeden z istotniejszych segmentów rynku lokali) charakteryzują się tendencją spadkową w wymiarze ilościowym i stabilizacją w wymiarze wartościowym. Interpretacja takiej tendencji w tym segmencie rynku nieruchomości jest dość złożona, bowiem nakłada się na to kilka przyczyn: od wzrostu cen mieszkań, przez restrukturyzację budownictwa mieszkaniowego po znaczący dopływ kapitału zagranicznego lokowanego w polskich nieruchomościach, w tym w lokalach mieszkalnych.

Rysunek 4. ilustruje obroty gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi (jeden z segmentów rynku nieruchomości gruntowych). Pokazuje on interesujące tendencje w analizowanym okresie; wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży przedmiotowych gruntów poza granicami miast, spadek ich liczby w granicach miast - decydujący o spadku liczby transakcji ogółem. Tendencja spadkowa liczby transakcji dokonanych w granicach miast do 2005r. została wzmocniona znaczącym zmniejszeniem ich wartości, zarejestrowano bowiem blisko 38% spadek wartości transakcji w 2005r. w stosunku do roku 2003. Warto zauważyć, że w 2006r. tendencja ta została gwałtownie odwrócona a wartość obrotów była bliska tej z 2003 r.

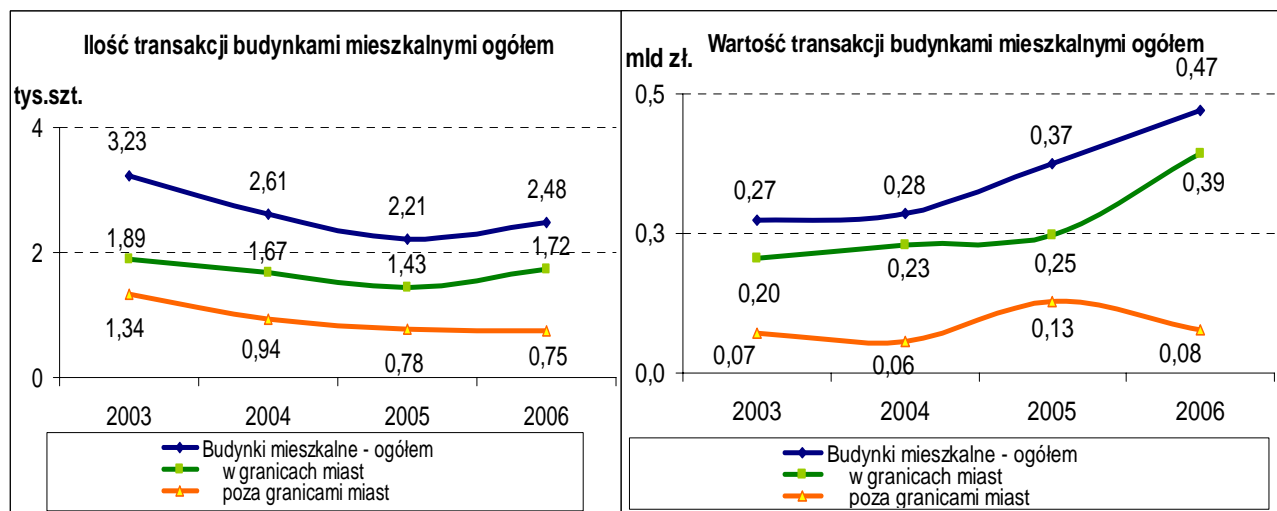
Rys. 4. Liczba i wartość transakcji gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi ogółem w Polsce w latach 2003 - 2006



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Transakcje budynkami mieszkalnymi przedstawione na rysunku 5 (jeden z segmentów rynku budynków) stanowią w roku 2006 zaledwie niecały 1% ilości i ok. 1,6% wartości obrotów krajowego rynku nieruchomości. Również w tej części rynku można zaobserwować spadek liczby transakcji do 2005r. i wzrost ich liczby w roku 2006, przy wyraźnej tendencji

Rys. 5. Liczba i wartość transakcji budynkami mieszkalnymi ogółem w Polsce w latach 2003 - 2006



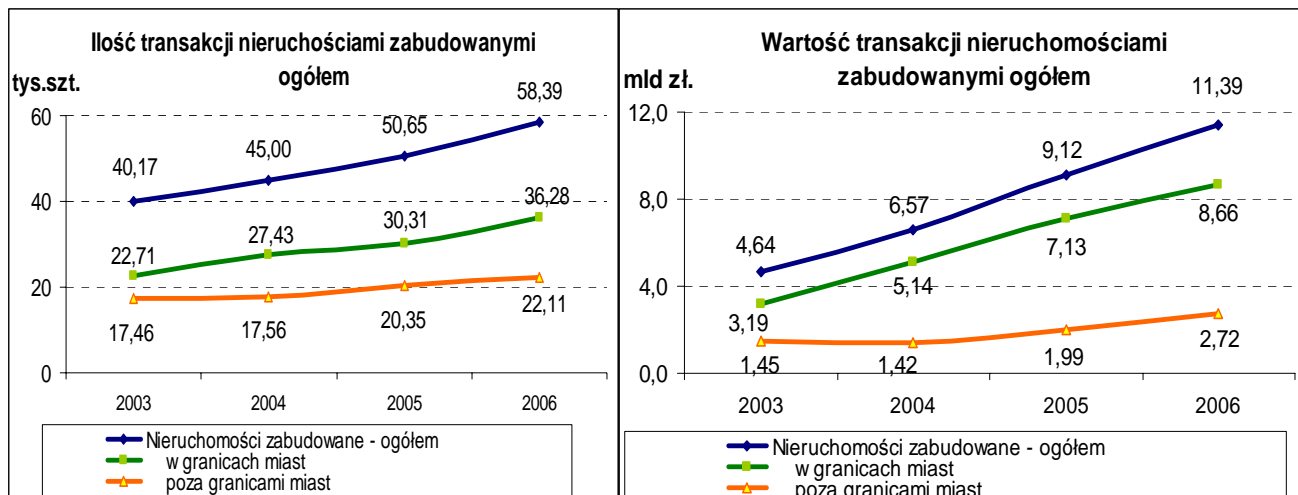
Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

wzrostowej w wymiarze wartościowym, osiągającym przyrost ponad 74%. Podobnie jak w poprzednio omawianych nieruchomościach ten wzrost wartości obrotów osiągnięty został poprzez transakcje dokonane w granicach miast.

Rynek nieruchomości zabudowanych ogółem (rysunek 6) wykazuje stałą tendencję wzrostową w badanym okresie, zarówno w wymiarze ilościowym jak i wartościowym. Ma on istotne

znaczenie dla całego rynku nieruchomości w Polsce, bowiem jego udział ilościowy stanowi w 2006r. ok. 21%, a wartościowy ponad 38% ogółu zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży.

Rys. 6. Liczba i wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem w Polsce w latach 2003 - 2006



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

II. TRANSAKCJE LOKALAMI NA WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI

Obroty lokalami ogółem w 2006 r. to ponad 74,8 tys. aktów zarejestrowanych notarialnie, stanowiących 26,9% obrotów nieruchomościami ogółem, a ujętych w sprawozdaniach z 349 powiatów na obszarze całej Polski. Znacznie mniejszy udział miały one w ujęciu wartościowym wynoszący zaledwie 19,6% wartości analizowanego obrotu nieruchomościami, tj. 5,78 mld zł. Powierzchnia objęta tymi transakcjami wyniosła ponad 4,1 mln m²; odpowiada to jedynie ok. 0,1% całej powierzchni nieruchomości ogółem. Zbiorcze dane o obrocie lokalami z podziałem na formy obrotu w 2006 r. przedstawia tablica 2. Dane z tej tablicy wskazują na dominujący w obrotach lokalami ogółem sektor lokali mieszkalnych wynoszący 90,8% łącznej liczby lokali w obrocie, a 91,8% w jego wyrazie wartościowym i 89,7% w powierzchni. Obrót lokalami mieszkalnymi jest dominujący w transakcjach zawieranych w granicach miast i wynosił odpowiednio: 90,6%, 91,7% i 90,7%; również poza ich granicami stanowił zasadniczą część - odpowiednio: 92,1%, 94,3% i 87,7% łącznego obrotu lokalami w tym zakresie.

Tablica 2. Transakcje kupna/sprzedaży lokalami ogółem w Polsce w 2006 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Transakcje lokalami ogółem			Transakcje na wolnym rynku ogółem		
	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość transakcji w mln zł	Pole pow. ewidencyjnej w tys. m ²	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość transakcji w mln zł	Pole pow. ewidencyjnej w tys. m ²
0	1	2	3	4	5	6
Lokale mieszkalne - ogółem	67 936	5 309,3	3 679,3	37 220	3 700,6	2 061,4
w granicach miast	61 029	5 014,9	3 297,1	32 644	3 471,5	1 806,1
poza granicami miast	695	42,8	39,8	445	32,2	25,6
niemieszkalne - ogółem	6 907	472,5	421,3	4 878	330,8	278,6
w granicach miast	6 318	454,6	367,7	4 473	317,9	247,2
poza granicami miast	589	17,9	53,6	405	12,9	31,4
handlowo-usług. ogółem	1 524	273,8	150,9	918	178,4	94,2
w granicach miast	1 425	269,3	130,0	860	175,5	76,9
poza granicami miast	99	4,5	20,8	58	2,9	17,4
biurowe - ogółem	226	20,3	21,3	146	11,6	9,8
w granicach miast	194	18,7	19,9	125	10,5	9,1
poza granicami miast	32	1,6	1,4	21	1,0	0,8
produkcyjne - ogółem	109	17,2	34,8	78	13,9	18,7
w granicach miast	79	14,9	30,9	59	12,3	16,1
poza granicami miast	30	2,3	3,9	19	1,6	2,5
garaże - ogółem	4 094	57,8	136,7	3 073	44,1	109,4
w granicach miast	3 833	54,5	130,9	2 859	41,2	104,7
poza granicami miast	261	3,3	5,8	214	2,9	4,7
inne - ogółem	954	103,4	77,6	663	82,8	46,5
w granicach miast	787	97,2	56,0	570	78,4	40,5
poza granicami miast	167	6,2	21,6	93	4,5	6,0

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Warto zauważyć, że drugą pod względem udziału w całości obrotów lokalami, grupę tworzą lokale niemieszkalne; udział ten wyrażony procentowo mieści się w przedziale od blisko 6% wartości transakcji (poza granicami miast) do 8,3% wartości (w granicach miast) oraz od blisko 8% do 9,4% liczby transakcji w tymże ujęciu. Trzecią grupę, co do liczby stanowiły transakcje garażami – w miastach 5,7% ogółu lokali, przy ok. 1% ich wyrazie wartościowym. Natomiast znaczącą wartościowo grupę stanowiły lokale handlowo-usługowe, mające 4,9% udział w wartości obrotów lokalami ogółem w granicach miast, przy zaledwie 2,1% udziale liczbowym. Obroty pozostałymi rodzajami lokali osiągnęły zaledwie ułamkowe udziały procentowe w liczbie i wartości transakcji kupna/sprzedaży ogółem.

Transakcje kupna/sprzedaży lokali przedstawione w podziale wynikającym z form obrotu wskazują na przewagę obrotów na wolnym rynku oraz znaczący udział dokonanych obrotów w formie bezprzetargowej. Niewielki, bo zaledwie ok. 2,5% udział transakcji zawartych w formie przetargowej w liczbie transakcji lokalami mieszkaniowymi ogółem wskazuje na niewielkie znaczenie tej formy obrotu. Podobny stan rzeczy można stwierdzić porównując proporcje wynikające z wartościowego ujęcia obrotów lokalami mieszkalnymi, jak i innymi rodzajami lokali.

Tablica 2. (cd) Transakcje kupna/sprzedaży lokalami ogółem w 2006 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Sprzedaż bezprzetargowa			Sprzedaż przetargowa		
	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość transakcji w mln. zł	Pole pow. ewidencyjnej w tys.m. kw.	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość transakcji w mln. zł	Pole pow. ewidencyjnej w tys.m. kw.
0	7	8	9	10	11	12
Lokale mieszkalne - ogółem	29 080	1531,7	1 533,6	1 636	76,9	84,2
w granicach miast	27 269	1484,0	1 434,5	1 116	59,4	56,6
poza granicami miast	71	2,2	3,9	179	8,4	10,3
niemieszkalne - ogółem	1 538	108,2	99,4	491	33,5	43,3
w granicach miast	1 454	105,8	85,3	391	30,9	35,2
poza granicami miast	84	2,4	14,1	100	2,7	8,2
handlowo-usług. ogółem	446	74,1	38,5	160	21,2	18,1
w granicach miast	428	73,3	36,8	137	20,5	16,4
poza granicami miast	18	0,9	1,7	23	0,7	1,7
biurowe - ogółem	38	6,1	9,2	42	2,7	2,3
w granicach miast	37	6,0	9,0	32	2,1	1,8
poza granicami miast	1	0,0	0,1	10	0,6	0,6
produkcyjne - ogółem	12	1,2	7,8	19	2,2	8,4
w granicach miast	12	1,2	7,8	8	1,5	7,0
poza granicami miast	-	-	-	11	0,7	1,4
garaże - ogółem	838	11,9	22,8	183	1,8	4,5
w granicach miast	820	11,7	22,4	154	1,6	3,8
poza granicami miast	18	0,2	0,4	29	0,2	0,7
inne - ogółem	204	14,9	21,1	87	5,6	9,9
w granicach miast	157	13,7	9,3	60	5,2	6,2
poza granicami miast	47	1,2	11,8	27	0,5	3,8

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Przetworzone informacje o obrotach lokalami w poszczególnych województwach pozwalają na pełniejszy przegląd parametrów ilościowych i wartościowych obrotu tymi nieruchomościami. Dane w tablicy 3. potwierdzają ogromną różnicę w wartości obrotów rynku lokali województwa mazowieckiego, wynoszącą bowiem aż blisko 2,8 krotność w stosunku do następnego w tym rankingi województwa dolnośląskiego. Kolejne województwo pomorskie w transakcjach lokalami mieszkalnymi zarejestrowało blisko 2,9 krotnie mniejszą wartość obrotów. Brak danych z powiatu m. Krakowa (przy pełnych sprawozdaniach z pozostałych miast wojewódzkich) nieco zakłóca ten ranking.

Zupełnie inaczej porównanie województw wypada w wymiarze ilościowym. Różnica w liczbie dokonanych transakcji lokalami mieszkalnymi pomiędzy mazowieckim i dolnośląskim wyniosła niecałe 450 sztuk, a w województwie pomorskim była mniejsza o nieco ponad 18%.

Tablica 3. Transakcje lokalami wg form obrotu na wojewódzkich rynkach nieruchomości w 2006 r.

WOJEWÓDZTWA	Transakcje ogółem			Forma obrotu: wolny rynek			Forma obr.: sprzedaż bezprzetarg.			Forma obrotu: sprzedaż przetarg.		
	Liczba transakcji	Łączna wartość trans.	Łączna pow. użyt. lokalu	Liczba transakcji	Łączna wartość trans.	Łączna pow. użyt. lokalu	Liczba transakcji	Łączna wartość trans.	Łączna pow. użyt. lokalu	Liczba transakcji	Łączna wartość trans.	Łączna pow. użyt. lokalu
	szt.	tys. w zł	w 1m ²	szt.	tys. w zł	w 1m ²	szt.	tys. w zł	w 1m ²	szt.	tys. w zł	w 1m ²
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DOLNOŚLĄSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	6 395	457 385	398 097	2 959	248 684	200 627	3 342	204 165	192 916	94	4 536	4 554
Lokale niemieszkalne - ogółem	432	25 735	26 435	301	13 649	15 734	93	8 356	6 213	38	3 731	4 488
Lokale handlowo-usługowe ogółem	145	19 477	14 953	54	8 815	7 299	66	7 756	4 948	25	2 906	2 706
Lokale biurowe - ogółem	8	645	867	1	164	199	5	296	563	2	185	105
Lokale produkcyjne - ogółem	3	591	494	1	457	266	1	40	55	1	94	173
Garaże - ogółem	161	1 935	3 022	144	1 643	2 563	13	171	327	4	121	132
Lokale inne - ogółem	115	3 088	7 099	101	2 570	5 407	8	94	320	6	424	1 372
KUJAWSKO-POMORSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	3 346	214 635	168 483	1 872	144 737	96 500	1 443	69 185	70 401	31	713	1 582
Lokale niemieszkalne - ogółem	316	11 563	10 434	160	5 935	5 396	153	5 471	4 694	3	158	344
Lokale handlowo-usługowe ogółem	48	5 080	3 739	21	2 406	1 196	25	2 551	2 305	2	122	238
Lokale biurowe - ogółem	3	471	353	2	367	265	1	104	88	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	1	70	92	1	70	92	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	239	3 835	3 992	115	1 301	2 051	124	2 534	1 941	-	-	-
Lokale inne - ogółem	25	2 107	2 258	21	1 790	1 792	3	282	360	1	35	106
LUBELSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	2 533	241 037	142 903	1 303	119 859	64 031	1 199	120 136	77 610	31	1 042	1 262
Lokale niemieszkalne - ogółem	480	21 814	22 537	276	10 401	11 365	198	10 379	10 628	6	1 035	544
Lokale handlowo-usługowe ogółem	52	9 991	5 362	44	4 614	3 088	5	4 469	1 988	3	908	286
Lokale biurowe - ogółem	5	949	625	4	629	528	1	320	97	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	1	17	133	1	17	133	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	384	7 691	14 113	197	2 789	5 851	186	4 900	8 245	1	2	17
Lokale inne - ogółem	38	3 166	2 304	30	2 351	1 765	6	690	298	2	125	241
LUBUSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	5 716	356 877	304 655	3 518	261 199	190 797	1 720	73 529	90 007	478	22 149	23 851
Lokale niemieszkalne - ogółem	1 156	51 092	83 483	838	36 088	51 337	88	3 869	15 156	230	11 135	16 990
Lokale handlowo-usługowe ogółem	261	26 937	32 564	156	16 655	25 097	40	3 315	4 244	65	6 967	3 223
Lokale biurowe - ogółem	124	6 577	3 833	93	5 050	2 872	-	-	-	31	1 526	961
Lokale produkcyjne - ogółem	55	6 252	22 505	37	4 572	8 671	3	293	6 928	15	1 387	6 906
Garaże - ogółem	665	7 039	15 758	509	5 710	11 368	40	195	1 195	116	1 134	3 195
Lokale inne - ogółem	51	4 287	8 823	43	4 099	3 329	5	66	2 789	3	121	2 705
ŁÓDZKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	3 516	126 007	186 731	2 739	95 804	151 149	743	28 976	33 945	34	1 228	1 637
Lokale niemieszkalne - ogółem	246	6 353	10 467	240	6 059	10 109	5	175	242	1	119	116
Lokale handlowo-usługowe ogółem	25	3 771	1 646	23	3 626	1 455	2	145	191	-	-	-
Lokale biurowe - ogółem	4	325	850	3	206	734	-	-	-	1	119	116
Lokale produkcyjne - ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	97	1 088	2 124	94	1 058	2 073	3	30	51	-	-	-
Lokale inne - ogółem	120	1 169	5 847	120	1 169	5 847	-	-	-	-	-	-
MAŁOPOLSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	1 806	128 904	89 362	1 074	92 681	55 115	705	33 376	33 023	27	2 847	1 224
Lokale niemieszkalne - ogółem	76	6 244	11 558	60	4 618	3 354	13	1 395	8 025	3	232	179
Lokale handlowo-usługowe ogółem	27	4 655	2 764	18	3 518	1 916	9	1 137	848	-	-	-
Lokale biurowe - ogółem	6	469	356	4	362	138	1	7	97	1	100	121
Lokale produkcyjne - ogółem	2	198	495	2	198	495	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	36	525	710	34	479	651	1	9	34	1	37	25
Lokale inne - ogółem	5	397	7 233	2	62	154	2	240	7 046	1	95	33
MAZOWIECKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	6 842	1 265 451	342 413	6 165	1 227 348	309 064	657	36 801	32 457	20	1 302	892
Lokale niemieszkalne - ogółem	306	60 448	24 371	282	58 118	22 476	16	1 064	1 194	8	1 267	701
Lokale handlowo-usługowe ogółem	51	12 742	5 418	38	10 856	3 935	8	901	971	5	985	512
Lokale biurowe - ogółem	6	266	494	6	266	494	-	-	-	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	12	4 102	4 726	12	4 102	4 726	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	169	3 295	3 920	163	3 208	3 716	4	71	144	2	16	60
Lokale inne - ogółem	68	40 043	9 813	63	39 686	9 605	4	91	79	1	266	129
OPOLSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	2 758	179 055	157 797	1 320	82 891	75 072	1 264	84 333	73 148	174	11 831	9 577
Lokale niemieszkalne - ogółem	297	21 687	15 478	190	11 669	9 433	83	8 036	4 588	24	1 983	1 457
Lokale handlowo-usługowe ogółem	92	10 324	7 044	64	5 855	4 712	18	3 312	1 773	10	1 156	559
Lokale biurowe - ogółem	14	1 212	590	12	908	437	1	77	48	1	228	105
Lokale produkcyjne - ogółem	9	2 965	1 255	9	2 965	1 255	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	139	1 091	2 662	92	775	1 822	40	250	663	7	66	177
Lokale inne - ogółem	43	6 094	3 927	13	1 165	1 207	24	4 397	2 104	6	532	616

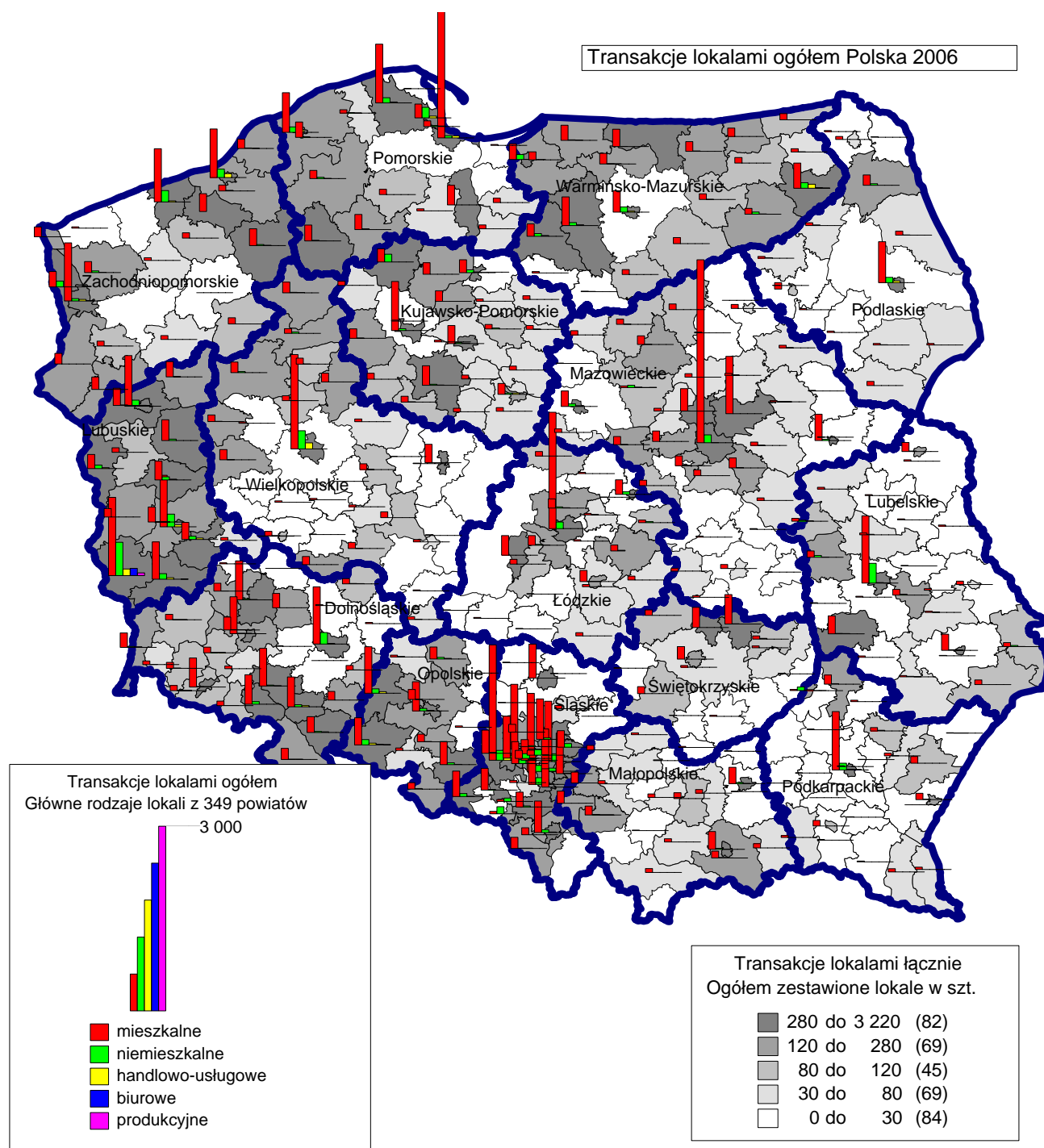
Tablica 3.(cd) Transakcje lokalami na wojewódzkich rynkach nieruchomości w 2006r.

WOJEWÓDZTWA	Transakcje ogółem			Forma obrotu: wolny rynek			Forma obr.: sprzedaż bezprzetarg.			Forma obrotu: sprzedaż przetarg.		
	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość trans. tys. w zł	Łączna pow. użytk. lokalu w 1m ²	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość trans. tys. w zł	Łączna pow. użytk. lokalu w 1m ²	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość trans. tys. w zł	Łączna pow. użytk. lokalu w 1m ²	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość trans. tys. w zł	Łączna pow. użytk. lokalu w 1m ²
0	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
PODKARPACKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	1 791	94 677	84 529	1 301	73 537	62 689	476	20 872	21 095	14	268	745
Lokale niemieszkalne - ogółem	223	13 649	13 983	202	10 528	12 193	16	2 896	1 617	5	225	173
Lokale handlowo-usługowe ogółem	35	4 358	3 284	28	4 065	3 040	2	68	71	5	225	173
Lokale biurowe - ogółem	12	3 418	1 760	8	1 126	712	4	2 292	1 048	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	1	55	280	1	55	280	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	163	4 351	6 234	159	4 271	6 103	4	80	131	-	-	-
Lokale inne - ogółem	12	1 468	2 425	6	1 011	2 058	6	457	367	-	-	-
PODLASKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	1 338	132 304	79 276	1 062	124 700	66 227	234	6 862	11 191	42	742	1 858
Lokale niemieszkalne - ogółem	155	6 619	4 926	149	6 553	4 740	3	8	57	3	57	129
Lokale handlowo-usługowe ogółem	40	4 058	1 726	38	4 008	1 619	-	-	-	2	50	107
Lokale biurowe - ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	3	380	229	3	380	229	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	77	1 097	1 555	74	1 084	1 493	2	6	40	1	7	22
Lokale inne - ogółem	35	1 084	1 416	34	1 082	1 399	1	2	17	-	-	-
POMORSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	5 559	443 104	290 060	1 858	147 278	114 647	3 677	293 867	173 916	24	1 959	1 497
Lokale niemieszkalne - ogółem	476	41 226	21 638	198	8 973	9 411	263	31 806	11 823	15	447	404
Lokale handlowo-usługowe ogółem	157	37 406	12 229	69	6 604	5 061	86	30 424	7 136	2	378	32
Lokale biurowe - ogółem	1	120	74	1	120	74	-	-	-	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	257	1 762	6 812	87	1 150	2 711	169	596	4 082	1	17	19
Lokale inne - ogółem	61	1 937	2 523	41	1 099	1 565	8	786	605	12	53	353
ŚLĄSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	12 992	602 309	719 478	4 023	302 035	242 385	8 431	276 209	448 526	538	24 066	28 567
Lokale niemieszkalne - ogółem	1 307	55 156	93 439	894	32 895	67 224	302	15 960	18 416	111	6 300	7 799
Lokale handlowo-usługowe ogółem	157	28 105	14 905	84	18 038	8 992	53	8 665	4 897	20	1 401	1 016
Lokale biurowe - ogółem	10	1 686	7 302	3	423	866	2	751	5 574	5	511	862
Lokale produkcyjne - ogółem	7	1 051	2 785	4	347	1 454	-	-	-	3	704	1 331
Garaże - ogółem	968	10 528	55 082	738	8 249	50 432	189	1 941	3 947	41	338	703
Lokale inne - ogółem	165	13 786	13 365	65	5 838	5 480	58	4 602	3 998	42	3 346	3 887
ŚWIĘTOKRZYSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	1 406	51 382	64 628	723	31 885	34 974	679	19 265	29 244	4	232	410
Lokale niemieszkalne - ogółem	29	1 149	1 118	18	426	454	11	723	664	-	-	-
Lokale handlowo-usługowe ogółem	7	717	610	1	55	50	6	662	560	-	-	-
Lokale biurowe - ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	1	29	38	1	29	38	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	17	158	302	13	119	231	4	39	71	-	-	-
Lokale inne - ogółem	4	245	168	3	223	135	1	22	33	-	-	-
WARMINSKO-MAZURSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	3 476	221 456	177 594	2 022	150 105	103 010	1 407	70 014	72 438	47	1 337	2 146
Lokale niemieszkalne - ogółem	448	71 243	41 170	272	59 479	24 571	159	11 136	8 832	17	628	7 767
Lokale handlowo-usługowe ogółem	157	60 690	26 974	73	54 462	15 025	77	5 699	4 514	7	529	7 435
Lokale biurowe - ogółem	16	1 732	1 277	4	576	482	11	1 141	719	1	15	76
Lokale produkcyjne - ogółem	7	663	462	1	22	43	6	641	419	-	-	-
Garaże - ogółem	169	2 492	7 995	158	1 750	7 241	6	727	642	5	15	112
Lokale inne - ogółem	99	5 666	4 462	36	2 669	1 780	59	2 928	2 538	4	69	144
WIELKOPOLSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	3 677	368 158	205 705	2 856	339 318	161 679	798	28 326	42 713	23	514	1 313
Lokale niemieszkalne - ogółem	410	26 259	15 574	370	25 453	13 987	36	681	1 447	4	125	140
Lokale handlowo-usługowe ogółem	132	19 662	5 475	126	19 329	5 027	5	320	427	1	14	21
Lokale biurowe - ogółem	3	142	168	1	60	92	2	82	76	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	4	594	816	4	594	816	-	-	-	-	-	-
Garaże - ogółem	229	3 623	6 160	205	3 516	5 461	24	107	699	-	-	-
Lokale inne - ogółem	42	2 238	2 955	34	1 954	2 591	5	173	245	3	112	119
ZACHODNIOPOMORSKIE												
Lokale mieszkalne - ogółem	4 785	426 532	267 557	2 425	258 560	133 454	2 305	165 823	131 011	55	2 149	3 092
Lokale niemieszkalne - ogółem	550	52 229	24 660	428	39 927	16 800	99	6 213	5 778	23	6 088	2 082
Lokale handlowo-usługowe ogółem	138	25 812	12 167	81	15 512	6 722	44	4 724	3 658	13	5 576	1 787
Lokale biurowe - ogółem	14	2 298	2 760	4	1 310	1 919	10	988	841	-	-	-
Lokale produkcyjne - ogółem	3	239	529	1	60	164	2	179	365	-	-	-
Garaże - ogółem	324	7 298	6 213	291	6 976	5 597	29	243	564	4	79	52
Lokale inne - ogółem	71	16 582	2 991	51	16 069	2 398	14	80	350	6	433	243

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Podobnie, jak w całym kraju liczbowo przeważały transakcje lokalami mieszkalnymi zawierane na wolnym rynku; tylko w trzech województwach przeważyły obroty w sprzedaży bezprzetargowej, a tylko w dwóch w ujęciu wartościowym. Dane dotyczące transakcji lokalami ogółem (kol.1-3) z tablicy 3. przedstawiono na rysunku 12., jako rozkład częstotliwości liczby tych transakcji w poszczególnych powiatach.

Rys. 7. Transakcje lokalami ogółem w powiatach w ujęciu ilościowym z podziałem na ich rodzaje w 2006 r



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Takie przedstawienie danych pozwala zilustrować zróżnicowanie aktywności lokalnych rynków nieruchomości w różnych częściach kraju w dokonywaniu transakcji lokalami ogółem. Złożyły się na to transakcje lokalami: mieszkalnymi, niemieszkalnymi, handlowo-usługowymi, biurowymi, produkcyjnymi, garażami i innymi nieuwzględnionymi w wymienionych rodzajach.

Rysunek 7. ilustruje także skalę (wykresy kolumnowe) obrotów lokalami mieszkalnymi, niemieszkalnymi, handlowo-usługowymi, biurowymi i produkcyjnymi w powiatach. Lokalizacja transakcji lokalami wskazuje, że dokonano je głównie w północno-zachodniej części kraju, przy czym określenie różnic pomiędzy powiatami w województwach wymaga pogłębionej analizy.

W kolejnych tablicach od 4 do 8 przedstawiono charakterystyki obrotów lokalami ogółem dla znaczących ich rodzajów wynikające z przyjętych miar statystycznych.

Tablica 4. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami mieszkalnymi ogółem

Polska w 2006 - dane z 349 powiatów

Transakcje w granicach miast

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji szk.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartyl 1	27	16	10	1	20	12	10	1
	Mediana	82	48	36	3	66	40	35	3
	Średnia	195	115	107	11	179	104	108	10
	Kwartyl 3	213	102	117	6	182	94	113	6
	Max	2 966	2 965	2 083	434	2 966	2 965	2 083	310
Wartość w zł	Min	10 792	10 792	1 361	2 361	16 130	12 000	3 541	4 240
	Kwartyl 1	1 136 342	782 561	344 058	39 566	1 052 196	654 640	323 241	47 945
	Mediana	4 040 964	2 486 496	1 155 599	106 336	3 586 744	2 229 207	1 252 844	109 454
	Średnia	15 212 820	11 386 530	5 631 388	509 367	14 706 512	11 091 001	5 888 879	521 401
	Kwartyl 3	10 848 950	6 775 443	4 711 762	227 411	10 242 969	6 141 430	4 774 985	238 375
	Max	863 379 051	863 139 051	206 550 000	19 865 195	863 379 051	863 139 051	206 550 000	17 131 700
Powierzchnia w m ²	Min	53	27	24	15	32	27	24	10
	Kwartyl 1	1 368	771	505	63	1 065	598	475	59
	Mediana	4 332	2 396	1 838	152	3 253	1 997	1 824	120
	Średnia	10 542	6 343	5 638	558	9 669	5 770	5 693	496
	Kwartyl 3	10 754	5 400	6 154	304	9 819	4 594	6 040	297
	Max	151 225	151 185	91 700	21 358	151 225	151 185	91 700	15 805
Średnia cena w zł/m ²	Min	89	89	28	36	248	283	88	106
	Kwartyl 1	752	845	521	389	840	974	616	573
	Mediana	948	1 055	781	741	1 048	1 172	841	877
	Średnia	1 109	1 232	826	844	1 194	1 342	894	1 056
	Kwartyl 3	1 256	1 379	1 007	1 021	1 344	1 463	1 088	1 199
	Max	9 590	9 590	3 148	6 000	9 590	9 590	3 148	6 000

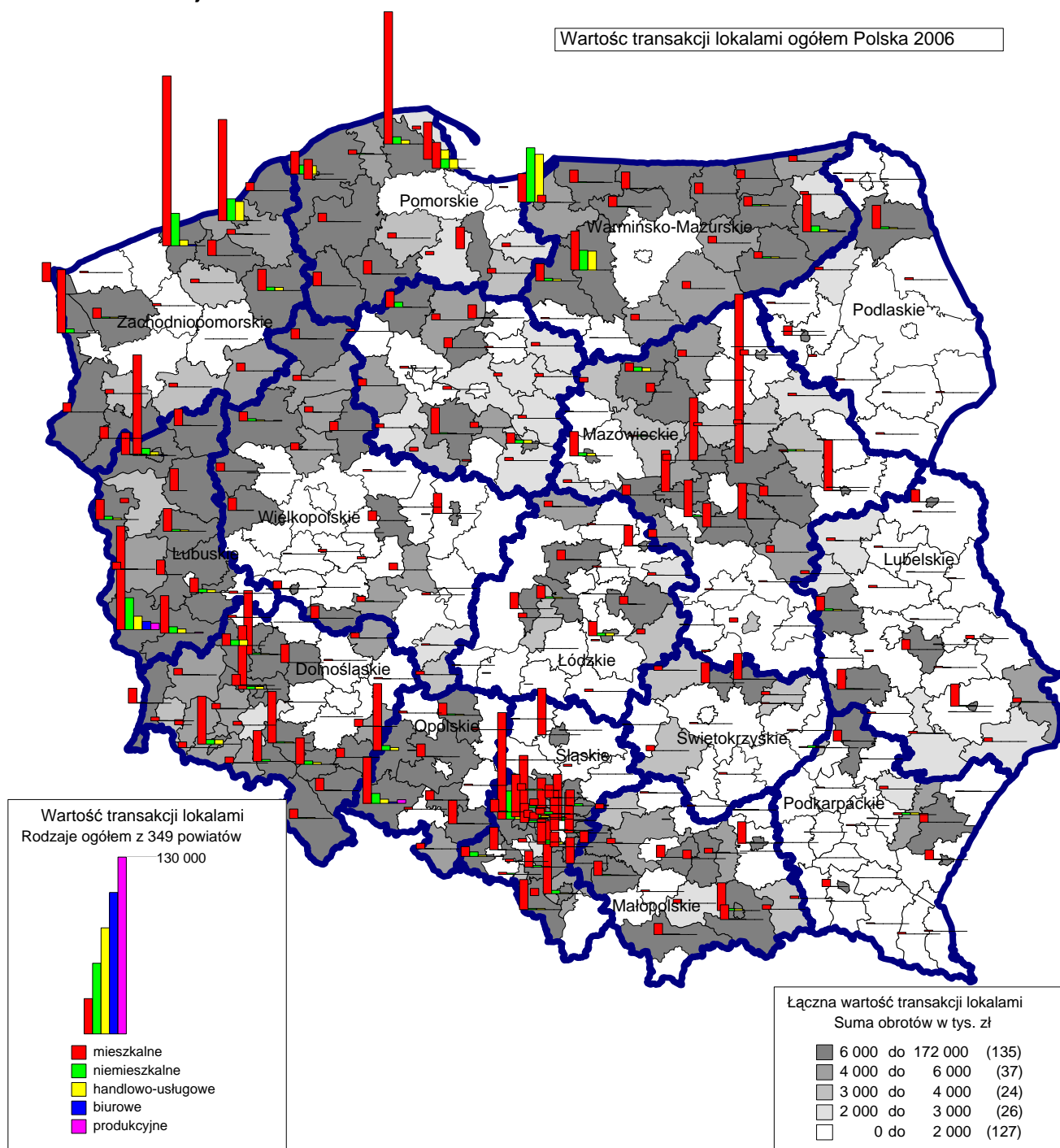
Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablice z miarami statystycznymi pozwalają ocenić liczbowo, wartościowo oraz ze względu na powierzchnię zawartych transakcji i średnią dla powiatów cenę jednostkową dla ¼, połowy (ze wskazaniem, której z nich dotyczą wyższe wielkości) i ¾ liczby powiatów ujętych w sprawozdaniu GUS. Pozwala to zawęzić analizy do konkretnych grup powiatów bez ryzyka uśredniania badanych parametrów dla całego województwa. Z tablicy wynika, że wartość transakcji lokalami mieszkalnymi ogółem w ¾ powiatów była mniejsza od 10,8 mln zł, przy średniej obliczonej dla wszystkich powiatów przekraczającej 15,2 mln zł. Na wolnym rynku różnica

ta jest blisko dwukrotna oraz, że dla pozostałych form obrotu średnia dla wszystkich powiatów jest istotnie wyższa od wartości transakcji zawartych w 75% powiatów. Tę konstatację potwierdza także mediana z wartości transakcji lokalami mieszkalnymi ogółem.

Załączone mapy wskazują na inną ocenę aktywności powiatowych rynków obrotu lokalami wynikającą z ilościowego lub wartościowego ich porównania. Ten aspekt analizy stwarza dodatkowe przesłanki formułowania wniosków, co do stanu i możliwych tendencji rozwojowych krajowego i wojewódzkich rynków nieruchomości.

Rys. 8. Transakcje lokalami ogółem w powiatach w ujęciu wartościowym z podziałem na ich rodzaje w 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 5. Charakterystyka transakcji lokalami niemieszkalnymi w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami niemieszkalnymi ogółem
Polska w 2006 - dane z 349 powiatów

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	3	2	1	1	3	2	1	1
	szk. Mediana	7	6	4	2	7	6	3	2
	Średnia	28	23	12	6	27	22	13	6
	Kwartył 3	23	20	11	4	25	20	12	4
	Max	540	340	190	200	389	297	190	161
Wartość w zł	Min	1 394	1 000	1 394	939	1 394	1 000	1 394	837
	Kwartył 1	100 500	77 101	42 419	28 383	101 688	74 500	49 475	57 635
	Mediana	322 000	232 000	141 551	112 606	338 405	243 666	149 084	155 970
	Średnia	1 882 337	1 538 460	872 319	408 903	1 942 698	1 581 669	961 795	467 853
	Kwartył 3	1 296 360	943 982	465 458	277 061	1 298 822	984 909	545 219	347 325
	Max	48 680 336	48 680 336	13 218 000	8 821 027	48 680 336	48 680 336	13 218 000	7 649 808
Powierzchnia w m ²	Min	14	14	5	7	14	14	5	5
	Kwartył 1	131	113	68	60	124	105	72	47
	Mediana	423	316	203	128	415	312	199	130
	Średnia	1 678	1 296	801	528	1 571	1 230	775	533
	Kwartył 3	1 150	887	676	280	1 091	887	681	297
	Max	45 546	38 962	12 513	8 040	45 546	38 962	10 450	7 160
Średnia cena w zł/m ²	Min	26	26	31	24	26	26	37	24
	Kwartył 1	470	457	364	291	564	526	450	522
	Mediana	897	840	724	892	974	899	852	1 153
	Średnia	1 042	1 033	1 006	1 306	1 130	1 100	1 090	1 626
	Kwartył 3	1 323	1 347	1 262	1 649	1 466	1 458	1 390	2 018
	Max	4 580	4 989	4 637	18 193	4 868	5 267	4 637	18 193

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 6. Charakterystyka transakcji lokalami handlowo-usługowymi w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami handlowo-usługowymi ogółem
Polska w 2006 - dane z 349 powiatów

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	1	1	1	1	1	1	1	1
	szk. Mediana	3	2	2	1	3	2	2	1
	Średnia	8	6	6	3	8	6	6	4
	Kwartył 3	8	5	5	3	8	6	5	3
	Max	109	102	67	50	102	102	67	49
Wartość w zł	Min	6 700	6 700	2 540	837	6 700	6 700	2 540	837
	Kwartył 1	111 900	91 250	62 485	40 631	111 900	99 000	55 074	61 350
	Mediana	337 500	209 655	175 349	124 257	366 157	230 000	191 191	196 391
	Średnia	1 496 098	1 181 593	926 855	424 337	1 538 849	1 227 616	964 024	539 047
	Kwartył 3	1 103 253	830 000	590 996	319 075	1 112 892	952 864	601 449	486 250
	Max	34 993 556	34 993 556	13 191 000	4 856 125	34 993 556	34 993 556	13 191 000	4 816 725
Powierzchnia w m ²	Min	10	10	5	5	10	10	5	5
	Kwartył 1	102	77	68	55	95	81	64	56
	Mediana	263	180	244	118	261	180	214	128
	Średnia	824	624	482	362	743	538	484	431
	Kwartył 3	753	520	517	264	732	565	517	281
	Max	20 395	18 211	3 451	7 102	8 588	8 588	3 451	7 102
Średnia cena w zł/m ²	Min	26	26	37	23	26	26	37	23
	Kwartył 1	822	845	652	371	877	936	660	666
	Mediana	1 286	1 324	1 039	1 052	1 325	1 452	1 054	1 720
	Średnia	1 647	1 683	1 375	1 821	1 735	1 765	1 427	2 315
	Kwartył 3	2 171	2 162	1 985	2 478	2 270	2 265	2 034	3 052
	Max	6 398	6 398	5 187	18 193	6 398	6 398	5 187	18 193

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 7. Charakterystyka transakcji garażami w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży garażami ogółem
Polska w 2006 - dane z 349 powiatów

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	2	2	2	2	2	2	3	1
	szt. Mediana	8	8	5	1	8	8	6	1
	Średnia	25	22	16	9	25	21	19	9
	Kwartył 3	25	23	12	3	25	23	16	2
	Max	281	174	179	105	281	174	179	85
Wartość w zł	Min	4 000	3 000	2 000	2 108	4 000	3 000	4 888	6 540
	Kwartył 1	24 982	24 000	17 267	7 494	25 275	22 775	26 618	8 667
	Mediana	75 283	74 000	38 068	17 998	74 565	72 913	56 964	18 730
	Średnia	356 839	312 608	228 810	91 603	360 749	307 471	264 812	90 012
	Kwartył 3	292 351	275 792	121 841	45 746	307 129	273 394	138 191	43 195
	Max	6 784 192	3 793 005	4 878 532	1 080 421	6 784 192	3 793 005	4 878 532	906 643
Powierzchnia w m ²	Min	14	13	15	14	14	14	15	14
	Kwartył 1	52	48	46	17	53	47	60	18
	Mediana	148	154	115	29	171	159	124	29
	Średnia	844	776	438	226	867	781	509	212
	Kwartył 3	474	456	236	80	521	444	330	57
	Max	39 430	38 483	8 121	3 014	39 430	38 483	8 121	2 543
Średnia cena w zł/m ²	Min	35	26	30	98	35	26	82	207
	Kwartył 1	319	340	241	314	327	325	268	364
	Mediana	525	552	427	428	545	557	436	462
	Średnia	587	597	513	652	587	596	518	720
	Kwartył 3	755	797	604	846	756	802	604	872
	Max	2 064	1 638	1 948	2 064	2 064	1 708	1 498	2 064

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

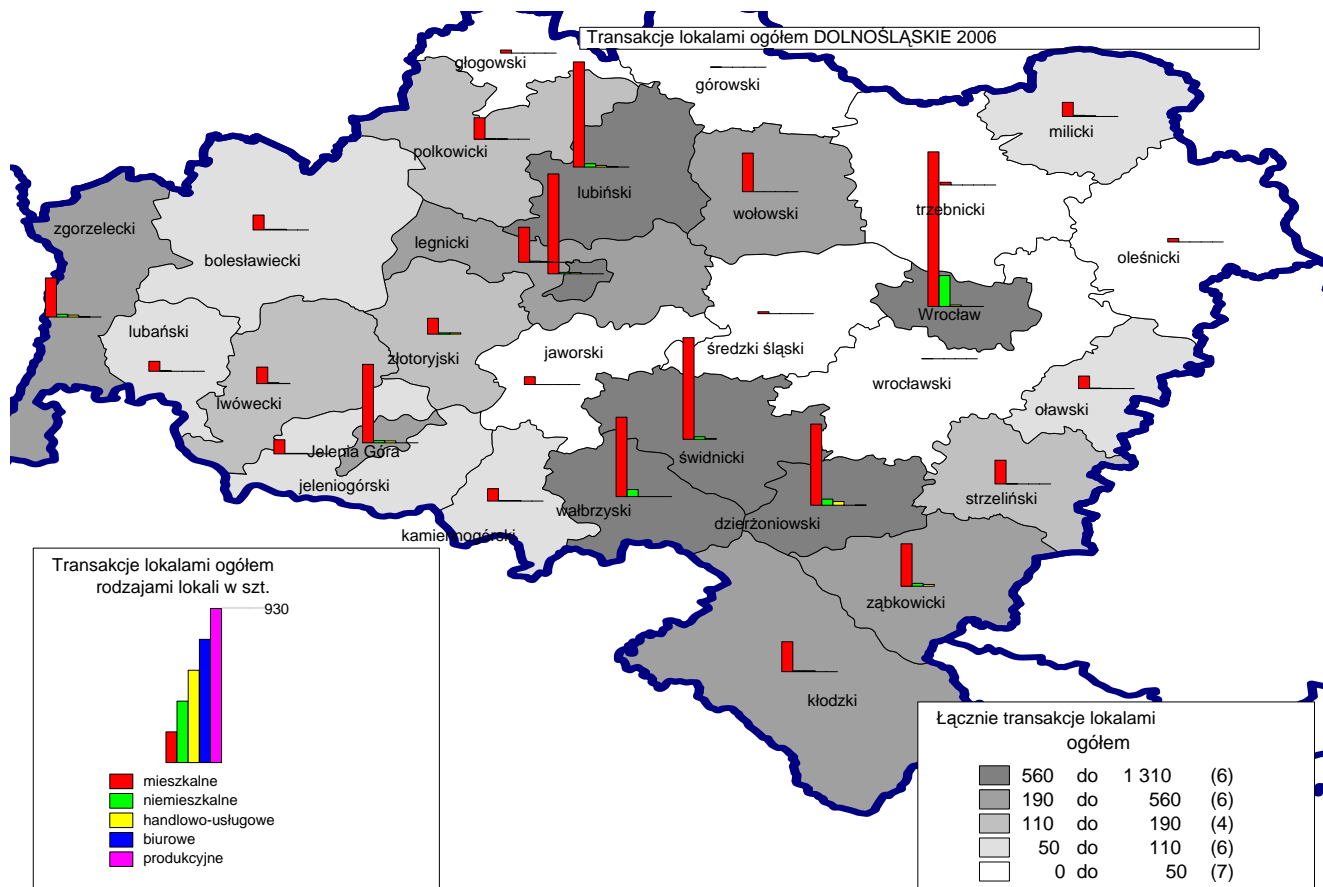
Tablica 8. Charakterystyka transakcji lokalami produkcyjnymi w powiatach ogółem oraz w granicach miast z podziałem na formy obrotu w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami produkcyjnymi ogółem
Polska w 2006 - dane z 349 powiatów

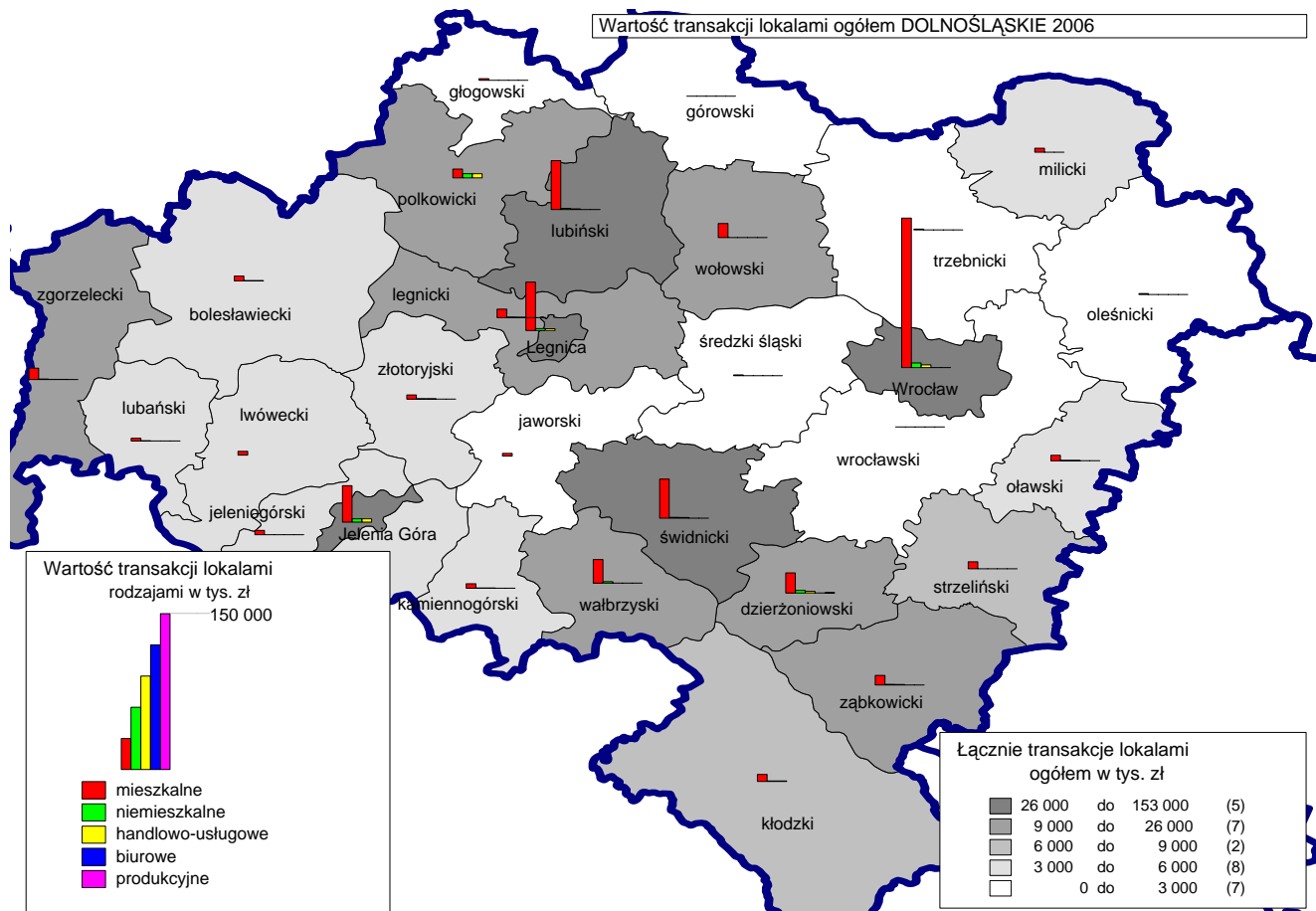
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	1	1	1	1	1	1	1	1
	szt. Mediana	2	1	1	1	2	2	1	1
	Średnia	4	3	2	4	3	3	2	2
	Kwartył 3	3	3	3	2	3	3	3	2
	Max	45	31	6	14	20	17	6	3
Wartość w zł	Min	4 000	4 000	39 500	11 293	4 000	4 000	39 500	11 293
	Kwartył 1	54 505	35 126	83 835	28 600	62 500	37 132	83 835	28 600
	Mediana	100 000	134 250	94 783	94 427	195 250	222 000	94 783	94 427
	Średnia	593 245	577 818	230 275	437 024	573 235	583 900	230 275	298 168
	Kwartył 3	496 500	463 735	292 730	692 600	566 625	483 941	292 730	663 920
	Max	4 831 380	3 606 020	640 527	1 358 200	3 606 020	3 606 020	640 527	692 600
Powierzchnia w m ²	Min	35	36	55	35	35	36	55	35
	Kwartył 1	133	156	112	173	125	164	112	173
	Mediana	253	273	253	1 296	273	293	253	360
	Średnia	1 201	778	1 553	1 682	1 189	768	1 553	1 402
	Kwartył 3	477	555	419	1 760	711	789	419	1 296
	Max	16 964	4 890	6 928	5 146	16 964	4 890	6 928	5 146
Średnia cena w zł/m ²	Min	12	12	42	6	12	12	42	6
	Kwartył 1	331	256	331	323	333	333	331	323
	Mediana	512	504	718	534	563	580	718	534
	Średnia	863	892	693	436	966	1 018	693	651
	Kwartył 3	1 033	1 149	846	546	1 456	1 660	846	546
	Max	4 570	4 570	1 529	772	4 570	4 570	1 529	1 844

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Rys. 9. Liczba transakcji lokalami ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.



Rys. 10. Wartość transakcji lokalami ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

III. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

Obserwacje zmian w ilości i wartości obrotów na wojewódzkich rynkach nieruchomości można - wykorzystując jednorodne parametry opisujące transakcje dokonane w powiatach, województwach i kraju - prowadzić bazując na dwóch zbiorach danych opisujących:

- Łączną liczbę, wartość i powierzchnię określonych rodzajów nieruchomości będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży zawartych na terenie poszczególnych województw. Podstawą analizy stają się w tym ujęciu sumy - w skali wojewódzkiej - z ilości, wartości i powierzchni zarejestrowanych w powiatach transakcji. Są one podstawą do obliczenia średniej, dla województwa, ceny jednostkowej pojedynczej transakcji lub 1 m² jej powierzchni w wyróżnionych rodzajach nieruchomości.
- Łączną liczbę, wartość i powierzchnię transakcji kupna/sprzedaży przeprowadzonych w konkretnych powiatach, zarejestrowanego obrotu nieruchomościami. Wykorzystanie danych o obrotach na powiatowych rynkach nieruchomości pozwala na rozróżnienie skali obrotu nieruchomościami w poszczególnych powiatach (w tym w miastach) oraz (co jest istotne) przybliżyć analizę dokonanych transakcji do miejsca, w którym zaistniały konkretne warunki determinujące parametry obrotu nieruchomościami na lokalnym rynku nieruchomości.

W tej części opracowania przedstawiono – kierując się celem pracy - informacje o możliwych charakterystykach wybranych transakcji kupna/sprzedaży dla każdego z głównych rodzajów nieruchomości. Wynikają one z zarejestrowanych danych o obrotach objętych statystyką rodzajach nieruchomości.

3.1. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na wojewódzkich rynkach nieruchomości

Analiza danych o transakcjach kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2003 – 2006 wskazuje na ciekawe zjawiska dotyczące zarówno wielkości i wartości zawieranych transakcji tymi lokalami, jak i na kształtowanie się struktury rodzajowej oraz aktywności terytorialnej w obrotach tego sektora nieruchomości. Dane zawarte w tablicy 9. wskazują na zmiany koniunktury na rynku nieruchomości w tym sektorze. W latach 2003 i 2004 wystąpił wzrost liczby transakcji lokalami mieszkalnymi przy jednoczesnym spadku ich wartości. W 2005r. zarejestrowano znaczący, bo ponad 13% spadek ich liczby w stosunku do roku poprzedniego przy jednoczesnym wzroście wartości obrotów. Tendencja ta utrzymała się także w 2006r.

Tablica 9. Liczba i wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w latach 2003 – 2004.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2003			2004		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon. transakcji w mln zł	Pole powierzch. użytkowej lokalu w tys.m ²	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon. transakcji w mln zł	Pole powierzch. użytkowej lokalu w tys.m ²
0	1	2	3	4	5	6
Lokale mieszkalne - ogółem	76 383	5 145,5	4 171,5	81 541	5 081,8	4 388,7
w granicach miast	66 084	4 892,1	3 606,5	71 655	4 801,1	3 820,8
poza granicami miast	10 299	253,3	565,0	9 886	280,7	567,9
Ogółem 1 izbowe	2 847	83,6	86,4	3 000	104,6	91,8
w granicach miast	2 398	78,2	72,5	2 600	98,1	79,6
poza granicami miast	449	5,4	14,0	400	6,5	12,2
Ogółem 2 izbowe	13 254	491,5	533,3	14 228	577,6	575,5
w granicach miast	10 931	452,6	434,3	12 401	535,7	493,5
poza granicami miast	2 323	38,9	99,0	1 827	41,9	82,0
Ogółem 3 izbowe	21 884	995,4	1 100,8	25 257	1 296,3	1 283,8
w granicach miast	18 368	915,3	911,5	22 214	1 218,6	1 114,4
poza granicami miast	3 516	80,1	189,3	3 043	77,7	169,3
Ogółem 4 izbowe i więcej	16 634	974,1	1 096,4	20 993	1 431,5	1 387,0
w granicach miast	13 803	877,0	897,4	17 956	1 319,6	1 177,5
poza granicami miast	2 831	97,1	199,0	3 037	111,9	209,5
Ogółem o nieznanej liczbie izb	21 764	2 600,9	1 354,7	18 063	1 671,8	1 050,7
w granicach miast	20 584	2 569,0	1 290,9	16 484	1 629,1	955,8
poza granicami miast	1 180	31,9	63,7	1 579	42,7	94,8
Lokale niemieszkalne - ogółem	6 051	378,8	382,6	5 805	421,9	383,0
w granicach miast	5 520	364,1	346,0	5 184	406,6	327,3
poza granicami miast	531	14,8	36,6	621	15,3	55,7

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 10. Liczba i wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w latach 2005 – 2006.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2005			2006		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon. transakcji w mln zł	Pole powierzch. użytkowej lokalu w tys.m ²	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon. transakcji w mln zł	Pole powierzch. użytkowej lokalu w tys.m ²
0	1	2	3	4	5	6
Lokale mieszkalne - ogółem	70 757	5 268,0	3 790,2	67 936	5 309,3	3 679,3
w granicach miast	63 708	5 046,0	3 391,8	61 029	5 014,9	3 297,1
poza granicami miast	7 049	222,0	398,4	6 907	294,4	382,1
Ogółem 1 izbowe	2 897	134,7	85,6	2 415	153,1	71,4
w granicach miast	2 584	129,5	76,0	2 163	147,8	64,3
poza granicami miast	313	5,3	9,6	252	5,3	7,1
Ogółem 2 izbowe	13 994	788,0	557,0	13 459	811,3	519,7
w granicach miast	12 613	753,9	500,2	12 024	766,5	460,9
poza granicami miast	1 381	34,1	56,8	1 435	44,8	58,8
Ogółem 3 izbowe	24 881	1 890,9	1 254,0	27 314	1 958,4	1 358,2
w granicach miast	22 425	1 818,3	1 116,6	24 671	1 864,1	1 214,6
poza granicami miast	2 456	72,6	137,4	2 643	94,3	143,6
Ogółem 4 izbowe i więcej	18 312	1 735,0	1 269,6	19 141	2 003,0	1 405,6
w granicach miast	16 169	1 653,9	1 118,6	17 259	1 895,9	1 272,7
poza granicami miast	2 143	81,1	151,0	1 882	107,1	132,9
Ogółem o nieznanej liczbie izb	10 673	719,4	624,0	5 607	383,4	324,4
w granicach miast	9 917	690,4	580,3	4 912	340,6	284,6
poza granicami miast	756	29,0	43,7	695	42,8	39,8
Lokale niemieszkalne - ogółem	5 361	353,9	320,9	6 907	472,5	421,3
w granicach miast	4 856	342,8	295,6	6 318	454,6	367,7
poza granicami miast	505	11,2	25,4	589	17,9	53,6

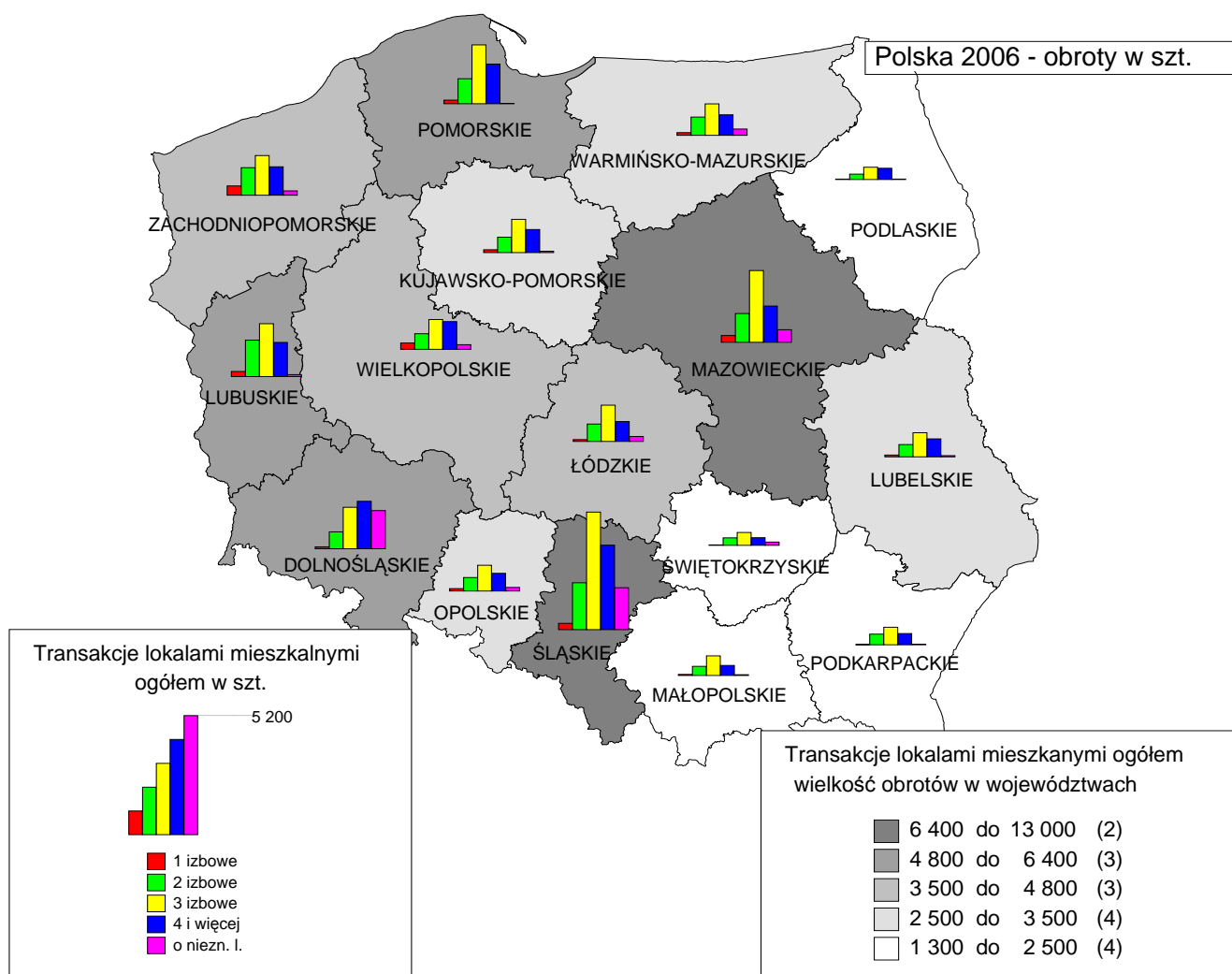
Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Gros transakcji, zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym dotyczy lokali mieszkalnych usytuowanych w granicach miast. W latach 2003 – 2004 liczba transakcji zawieranych w miastach przekracza 86% ich ogółu i oscyluje wokół 95% ogólnej wartości obrotów

lokalami mieszkalnymi. Podobne wartości obrotów tymi lokalami w granicach miast zarejestrowano w latach 2005 i 2006, natomiast ich udział w liczbie transakcji ogółem wzrósł do ok. 90%. Znamienny jest obrót lokalami mieszkalnymi o 3 oraz 4 i więcej izbach przekraczający 50% udziału w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi ogółem w 2003r. Również w wymiarze wartościowym udział ten wyniósł blisko 40% łącznej wartości obrotów mieszkaniami. W 2006 r. tendencja ta nasila się, bowiem udział tej grupy lokali mieszkalnych w liczbie transakcji ogółem przekroczył 68%, a wartościowo stanowił blisko 75% wartości obrotów lokalami mieszkalnymi ogółem. Podane wskaźniki pokazano na załączonych mapach obrazujących w ujęciu terytorialnym dane o obrotach lokalami mieszkalnymi w 2006 roku na wojewódzkich rynkach nieruchomości. Wynika z nich wyraźny podział na grupy województw o znacząco różnej liczbie i wartości transakcji, a także ilustruje preferencje, co do liczby izb w lokalach mieszkalnych.

Obroty lokalami niemieszkalnymi wykazują inną tendencję; ciągły spadek liczby transakcji od 2003 do 2005 roku i znaczący ich wzrost, bo aż o blisko 29% w roku 2006 w stosunku do roku poprzedniego. Łączna wartość obrotów w tym okresie wzrosła o ponad 33%, tj. o 118,6 mln zł (tablica 9 i 10).

Rys. 11. Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi w województwach w 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Dane o transakcjach kupna/sprzedaży w powiatach pozwalają na przeprowadzenie analizy ilościowej i wartościowej bazującej na miarach statystycznych. Istotne różnice w parametrach opisujących powiatowe rynki nieruchomości można opisać obliczając podstawowe miary statystyczne dla ciągów liczb określających ilość, wartość i powierzchnię nieruchomości według przyjętej specyfikacji poszczególnych rodzajów transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości i zgodnie z przyjętym układem terytorialnym. Zastosowano w tym celu następujące miary statystyczne: średnią arytmetyczną, wartość minimalną i maksymalną w szeregu wyliczeniowym, medianę, traktowaną jako wartość dzielącą szereg na połowy jednostek nie większych i nie mniejszych od mediany oraz kwartyle 1 i 2 dzielące szeregi wyliczeniowe z dokładnością do ćwiartek, w takiej proporcji, iż 25% lub 75% jednostek ma wartość nie większą od liczby określającej dany kwartył.

Obrót lokalami mieszkalnymi według danych z 349 powiatów można scharakteryzować ze względu na 4 podstawowe parametry: liczbę, wartość, powierzchnię i średnią cenę transakcji oraz według określonych form obrotu nieruchomości. Z tablicy 11. wynika, że minimalna liczba zawartych transakcji lokalami mieszkalnymi ogółem, w badanych powiatach, dotyczy 1 transakcji, natomiast w grupie transakcji zawartych w miastach na prawach powiatu to 19 transakcji w obrotach ogółem i odpowiednio 3, 2 i jedna transakcja w zależności od formy obrotu. Kwartył 1 dla transakcji ogółem lokalami mieszkalnymi wyniósł 27 transakcji w zbiorze obrotów ogółem, 16 w zbiorze opisującym wolny rynek, 10 – dla sprzedaży bezprzetargowej i 1 transakcję w sprzedaży przetargowej, itd.

Tablica 11. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi ogółem i w miastach na prawach powiatu w 2006r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami mieszkalnymi ogółem Polska w 2006 - dane z 349 powiatów						Transakcje lokalami mieszk.w miastach na prawach pow. Polska w 2006 - dane z 349 powiatów					
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:				
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		
1	2	3	4	5	6	3	4	5	6		
Liczba transakcji szt.	Minimum	1	1	1	1	19	3	2	1		
	Kwartył 1	27	16	10	1	144	57	49	1		
	Mediana	82	48	36	3	298	105	172	3		
	Średnia	195	115	107	11	531	312	294	14		
	Kwartył 3	213	102	117	6	711	387	424	9		
	Maksimum	2 966	2 965	2 083	434	2 966	2 965	2 083	239		
Wartość transakcji w zł	Minimum	10 792	10 792	1 361	2 361	869 200	199 240	89 706	14 540		
	Kwartył 1	1 136 342	782 561	344 058	39 566	7 158 895	3 180 701	2 037 560	66 460		
	Mediana	4 040 964	2 486 496	1 155 599	106 336	19 689 500	7 771 883	7 875 200	200 850		
	Średnia	15 212 820	11 386 530	5 631 388	509 367	50 869 030	41 951 668	17 434 222	723 953		
	Kwartył 3	10 848 950	6 775 443	4 711 762	227 411	48 512 715	44 878 266	20 057 574	550 739		
	Maksimum	863 379 051	863 139 051	206 550 000	19 865 195	863 379 051	863 139 051	206 550 000	10 167 138		
Powierzchnia transakcji w m ²	Minimum	53	27	24	15	867	159	91	15		
	Kwartył 1	1 368	771	505	63	7 546	2 945	2 426	70		
	Mediana	4 332	2 396	1 838	152	15 560	6 614	8 515	176		
	Średnia	10 542	6 343	5 638	558	29 305	17 988	15 541	716		
	Kwartył 3	10 754	5 400	6 154	304	41 915	22 826	22 182	467		
	Maksimum	151 225	151 185	91 700	21 358	151 225	151 185	91 700	11 370		
Średnia cena transakcji w zł	Minimum	89	89	28	36	248	406	107	199		
	Kwartył 1	752	845	521	389	905	1 124	798	861		
	Mediana	948	1 055	781	741	1 207	1 380	988	1 108		
	Średnia	1 109	1 232	826	844	1 379	1 594	1 081	1 424		
	Kwartył 3	1 256	1 379	1 007	1 021	1 660	1 860	1 328	1 715		
	Maksimum	9 590	9 590	3 148	6 000	5 709	5 709	2 961	6 000		

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Oznacza to, że najmniejsza liczba transakcji w zbiorze danych z 349 powiatów wynosi 1 dla konkretnego powiatu, w 25% powiatów liczba transakcji była mniejsza od 27, liczba 82 transakcji dzieli badany zbiór powiatów na połowę (w połowie powiatów liczba transakcji była mniejsza od 82), średnia arytmetyczna zawartych transakcji – w umownym przeciętnym powiecie - wynosi 195 oraz, że w 75% powiatów liczba transakcji była mniejsza od 213. Największa liczba transakcji w powiecie wyniosła 2 966 i dotyczy powiatu puckiego. Można, zatem bazując na danych z tablicy 10. stwierdzić, że co najmniej w 1 powiecie zawarto zaledwie 1 transakcję. Najniższa wartość transakcji w zbiorze danych z 349 powiatów to 10792 zł, a najmniejsza powierzchnia dokonanych transakcji kupna/sprzedaży to 53 m², zaś minimalna średnia cena jednostkowa to 89 zł/m². Należy zwrócić uwagę, że podane wielkości nie muszą dotyczyć tego samego powiatu.

Dane z tablicy 11 i 12 zwracają uwagę na różnice w wielkości parametrów wynikających ze sposobu ujęcia danych o transakcjach ogółem; odnoszą się one do wszystkich transakcji lokalami mieszkalnymi łącznie w powiecie oraz do części segmentu rynku obrotu lokalami mieszkalnymi w granicach miast, w miastach na prawach powiatu, powyżej i poniżej 200 tys. mieszkańców oraz poza granicami miast.

Tablica 12. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców i poza granicami miast w 2006r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami mieszkalnymi w miastach powyżej 200 tys. mieszk.
Polska w 2006 - dane z 349 powiatów

Transakcje lokalami mieszkaln. poza granicami miast
Polska w 2006 - dane z 349 powiatów

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	3	4	5	6
Liczba transakcji szt.	Minimum	66	22	5	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	489	361	223	1	6	4	3	1
	Mediana	937	514	460	2	16	10	7	2
	Średnia	1 031	863	583	2	29	20	12	6
	Kwartył 3	1 334	1 099	828	2	33	24	14	3
	Maksimum	2 966	2 965	2 083	3	296	205	97	162
Wartość transakcji w zł	Minimum	2 034 096	1 096 180	697 500	34 000	800	800	1 361	1 759
	Kwartył 1	34 151 335	44 826 919	15 486 817	176 538	179 700	146 408	53 524	18 100
	Mediana	73 372 349	53 494 334	27 939 131	232 026	482 688	377 000	132 480	38 946
	Średnia	134 581 791	145 059 445	46 397 608	220 865	1 216 337	1 009 422	316 158	215 737
	Kwartył 3	147 017 652	105 139 259	48 105 273	276 353	1 150 386	842 287	267 459	85 210
	Maksimum	863 379 051	863 139 051	206 550 000	385 410	42 228 763	42 096 229	4 409 675	7 948 017
Powierzchnia transakcji w m ²	Minimum	2 909	975	298	35	16	16	14	26
	Kwartył 1	23 381	19 406	9 944	39	326	209	144	55
	Mediana	57 822	27 469	22 378	72	845	579	383	89
	Średnia	59 137	51 630	31 483	118	1 579	1 125	656	341
	Kwartył 3	88 496	81 633	48 245	151	1 803	1 355	743	209
	Maksimum	151 225	151 185	91 700	295	14 810	14 761	5 767	9 507
Średnia cena transakcji w zł	Minimum	248	406	248	971	50	50	15	16
	Kwartył 1	1 073	1 320	938	1 222	446	509	232	260
	Mediana	1 703	2 086	1 467	1 741	600	673	404	380
	Średnia	1 886	2 201	1 447	2 613	674	764	452	466
	Kwartył 3	2 342	2 699	2 020	3 131	778	864	567	588
	Maksimum	5 709	5 709	2 613	6 000	3 148	3 148	2 705	1 786

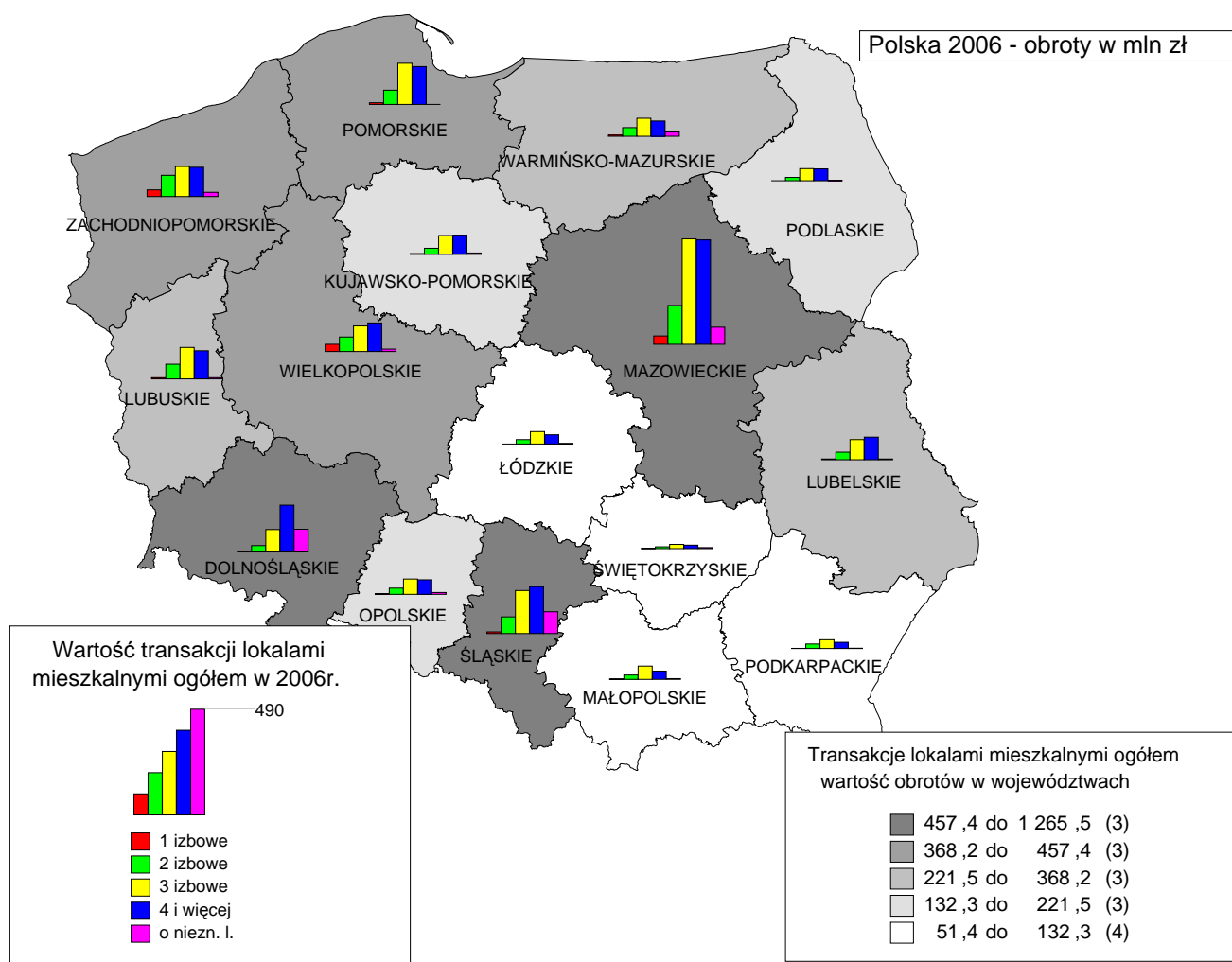
Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Podane miary statystyczne charakteryzują ilościowe i wartościowe różnice pomiędzy grupami powiatów określając rozpiętości w wielkości i obrotach na lokalnych rynkach nieruchomości, określając jednocześnie kilka poziomów aktywności tych rynków.

Dane z tablicy 12. zwracają uwagę na różnice zarówno w liczbie transakcji pomiędzy miastami liczącymi powyżej 200 tys. mieszkańców a terenami zurbanizowanymi poza granicami miast, jak i w wielkości strumienia pieniędzy uruchomionych tymi transakcjami. Widać, że środki wydankowane na transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych we wszystkich formach obrotu były blisko 13-krotnie większe w dużych miastach niż dla terenów poza granicami miast. Dotyczy to $\frac{3}{4}$ z ogółu badanych powiatów (kwartył 3). Natomiast w $\frac{1}{4}$ powiatów iloraz ten wyniósł ok. 190., co daje wyobrażenie o zróżnicowaniu terytorialnym potencjału finansowego ludności.

Rysunki 11. i 12. ilustrują zróżnicowanie ilościowe i wartościowe obrotów lokalami mieszkalnymi ogółem w poszczególnych województwach. Zwraca uwagę brak danych dla powiatu miejskiego Krakowa w 2006r., co znacząco obniża pozycję województwa małopolskiego w przedstawianych zestawieniach ilościowych wartościowych.

Rys.12. Wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w województwach w 2006 r. (w mln zł)



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

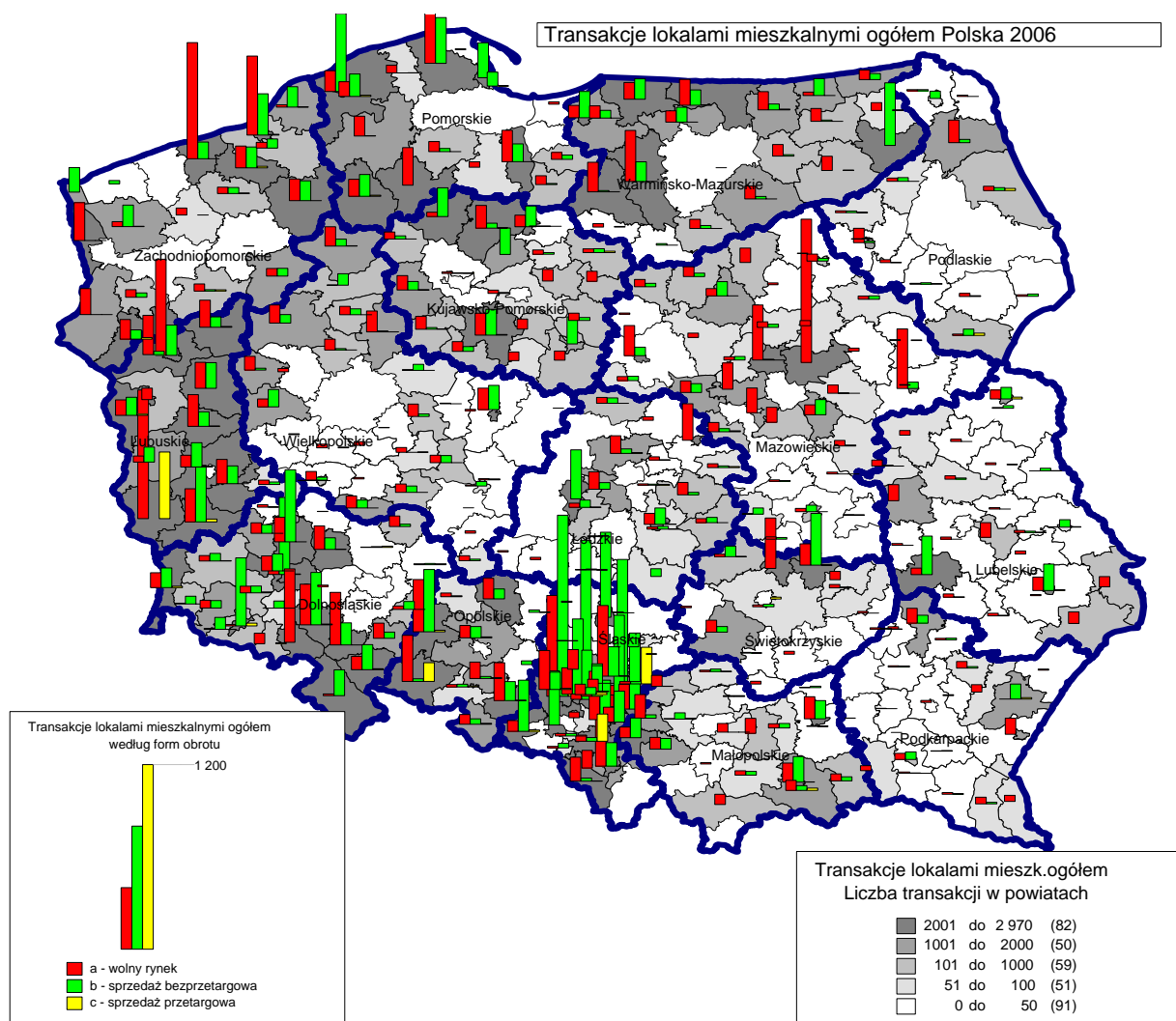
Charakterystyczne jest zróżnicowanie wartości dokonanych transakcji w grupach województw. Zamieszczony w legendzie prawie równomierny liczbowo podział województw na

grupy, w wyróżnionych przedziałach łącznej wartości zawartych transakcji, wskazuje na istotne zróżnicowanie poziomu aktywności lokalnych rynków nieruchomości. Województwa mazowieckie, śląskie i dolnośląskie tworzą wiodącą grupę o obrotach od blisko 0,5 miliarda zł do 1,26 mld zł (mazowieckie). Drugą grupę stanowią województwa wielkopolskie, zachodniopomorskie i pomorskie. Trzecią grupę tworzą województwa lubuskie, warmińsko-mazurskie i lubelskie. Czwartą – województwa opolskie, kujawsko-pomorskie i podlaskie. Zwraca uwagę, iż jedynie województwa tworzące drugą grupę i te o najmniejszej wartości obrotów są powiązane terytorialnie.

3.2. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na powiatowych rynkach nieruchomości

Rozwinięciem obserwacji obrotów lokalami mieszkalnymi w skali województw jest przedstawienie ilości i wartości transakcji kupna/sprzedaży w oparciu o dane z poszczególnych powiatów. W wyrazie ilościowym w stosunku do rys. 11., na którym liczbowo dominowały dwa województwa: mazowieckie i śląskie, w ujęciu na rys. 13. zwraca uwagę na nierównomierność rozłożenia danych ilościowych tworzących charakterystykę województw. Obserwuje się liczne „białe plamy”, a główne obroty lokalami mieszkalnymi dokonywane są w powiatach grodzkich.

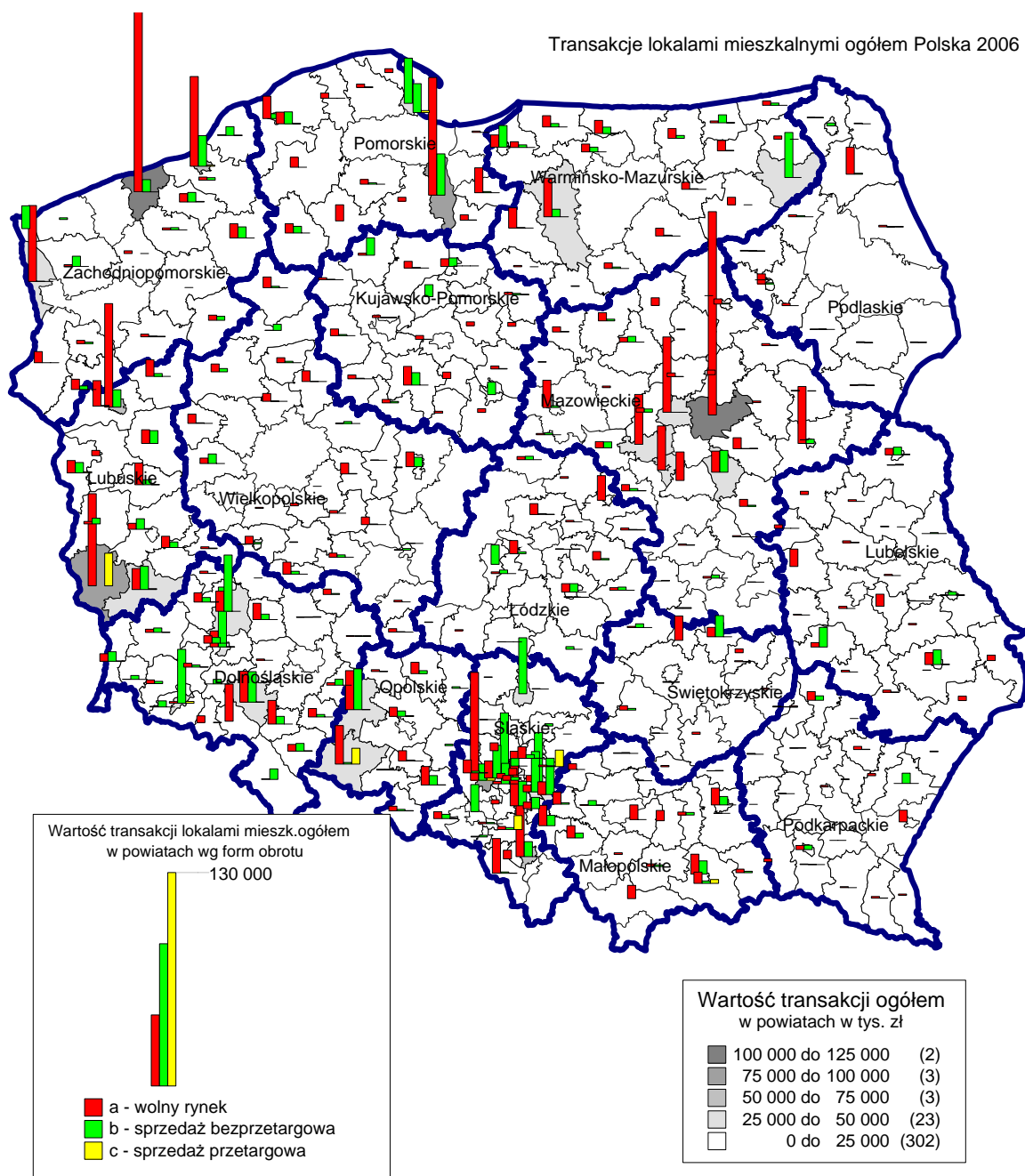
Rys. 13. Transakcje lokalami mieszkalnymi w powiatach w 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Znaczenie interpretacji tak pogłębionej analizy danych o obrotach lokalami mieszkalnymi decyduje o wyciąganiu znacząco innych wniosków np. o popycie mieszkaniowym.

Rys.14. Wartościowe ujęcie transakcji kupna/sprzedaży lokalami mieszkalnymi z wyłączeniem miast wojewódzkich, w 2006 r.

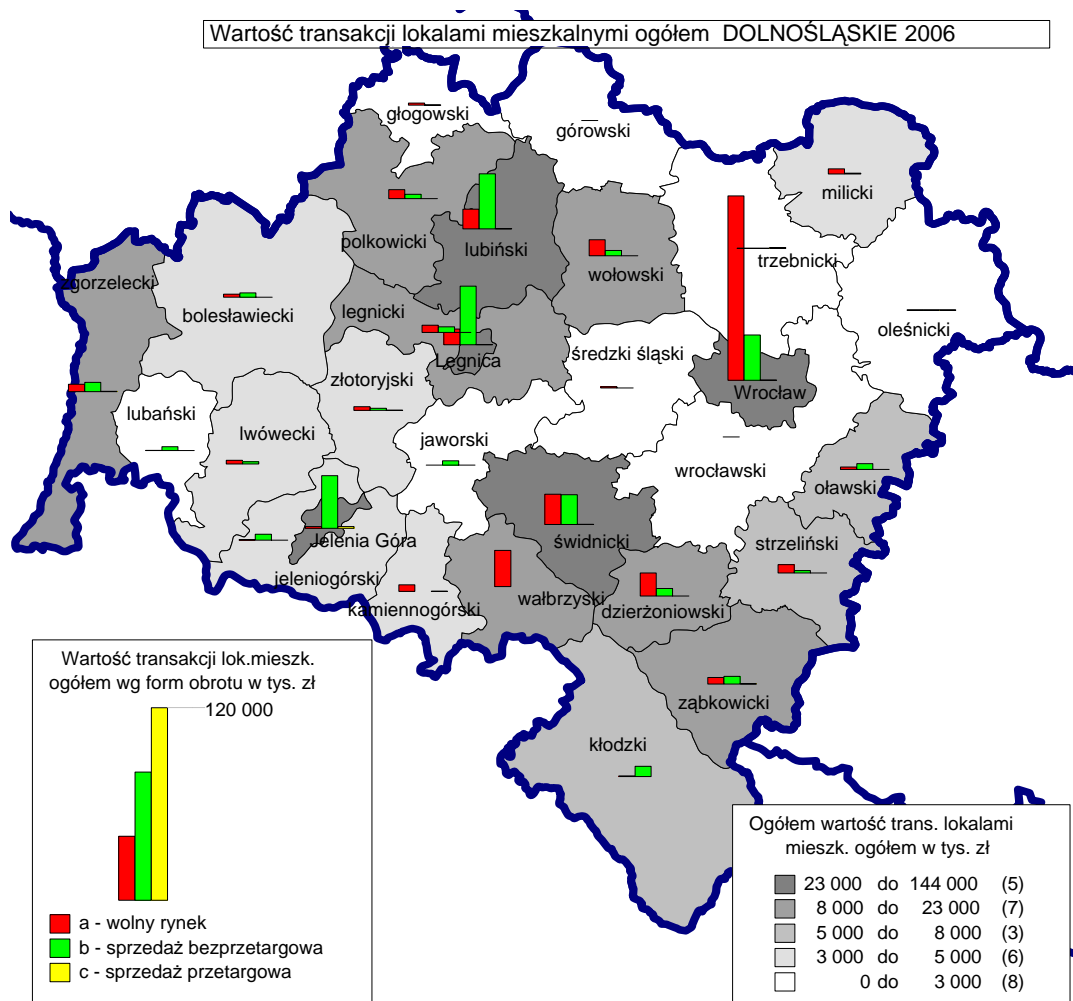


Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Przedstawione na rys. 14. ujęcie wartościowe transakcji lokalami mieszkalnymi wskazuje nie tylko na znaczne zróżnicowanie strumienia pieniędzy zaangażowanych w tym sektorze rynku w poszczególnych powiatach; ponad 300 z nich mieści się w grupie najniższych obrotów, a tylko w 6 powiatach wykazano wartość transakcji przekraczającą 50 mln zł. Wymagałaby dodatkowych wyjaśnień osiągnięta pozycja tych powiatów o najwyższej wartości obrotów. Równie interesujący jest rozkład transakcji wg form obrotu. Przeważają transakcje dokonywane na wolnym rynku, lecz znacząca jest również wartość transakcji dokonanych w formie sprzedaży bezprzetargowej.

Możliwości, jakie otwiera statystyka rynku nieruchomości dobrze ilustruje rys. 15. ilustrujący wartość obrotów lokalami mieszkalnymi w poszczególnych powiatach przykładowego województwa dolnośląskiego. Przedstawiona aktywność poszczególnych powiatowych rynków nieruchomości pozwala na pogłębioną analizę rozkładu wartości dokonanych transakcji na rynku mieszkaniowym w województwie oraz wskazuje także na skalę zastosowania dostępnych form zawierania transakcji kupna/sprzedaży a także na przyczyny takich wyborów.

Rys. 15. Wartość obrotów lokalami mieszkalnymi w województwie dolnośląskim według danych z powiatów ziemskich i grodzkich



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Stosując podstawowe miary statystyczne można przeprowadzić bardziej szczegółowe rozpoznanie rozkładu transakcji lokalami mieszkalnymi na przykładzie rynku nieruchomości województwa dolnośląskiego. Z tablicy 13. wynika, że najmniejsza liczba transakcji w jednym powiecie to 2 szt., przy średniej dla całego województwa wynoszącej 221 transakcji dla powiatu. Na tę średnią składają się transakcje zawarte w różnych formach obrotu, bowiem dla każdej z form obrotu oddzielnie średnia wyniosła od 4 do 129 transakcji. W obrotach ogółem mediana odpowiada 100 transakcjom, przy czym dla rejestrowanych form obrotu mieściła się w granicach od 3 do 60 transakcji. W $\frac{3}{4}$ z liczby 29 powiatów dokonano ich mniej niż 256 szt.

Tablica 13. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi ogółem w powiatach województwa dolnośląskiego w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami mieszkalnymi ogółem
DOLNOŚLĄSKIE w 2006 - dane z 29 powiatów

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetarg	c - sprzedaż
1	2	3	4	5	6
Liczba transakcji szk.	Minimum	2	1	1	1
	Kwartyl 1	60	11	43	1
	Mediana	100	60	55	3
	Średnia	221	106	129	4
	Kwartyl 3	256	99	158	6
	Maksimum	930	643	502	19
Wartość transakcji w zł	Minimum	88 090	25 000	18 100	21 856
	Kwartyl 1	2 841 431	764 756	1 447 782	87 321
	Mediana	5 387 455	2 902 614	3 098 906	171 820
	Średnia	15 771 900	8 881 585	7 852 491	215 997
	Kwartyl 3	13 470 281	6 743 138	5 662 306	232 565
	Maksimum	143 564 882	114 951 301	36 516 468	1 192 603
Powierzchnia transakcji w m ²	Minimum	95	27	27	25
	Kwartyl 1	3 138	539	2 260	63
	Mediana	5 272	3 189	2 864	130
	Średnia	13 727	7 165	7 420	217
	Kwartyl 3	16 971	6 036	8 982	290
	Maksimum	93 649	75 838	31 932	995
Średnia cena transakcji w zł	Minimum	608	665	528	347
	Kwartyl 1	832	884	655	750
	Mediana	968	1 012	818	955
	Średnia	1 015	1 146	894	1 014
	Kwartyl 3	1 149	1 364	1 062	1 141
	Maksimum	1 620	2 045	1 603	2 175

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

W ujęciu wartościowym minimum tylko nieznacznie przekroczyło 88 tys. zł w obrotach ogółem natomiast dla poszczególnych form obrotu nie przekroczyło 25 tys. zł. Oznacza to występowanie wszystkich form obrotu jednocześnie, jednakże ze znaczącą przewagą sprzedaży bezprzetargowej w większości powiatów. Tendencję tę zakłócają transakcje dokonane w powiatach grodzkich, szczególnie we Wrocławiu. Zarejestrowana rozpiętość wartości transakcji w 4 ćwiartce kwartylowej (o najwyższych wielkościach osiąganych przez 1/4 powiatów) pomiędzy blisko 13,5 mln zł a ponad 143,5 mln zł potwierdza to spostrzeżenie. W połowie powiatów, w których obroty były mniejsze niż 100 transakcji, powierzchnia lokali mieszkalnych sprzedanych bezprzetargowo była większa kilka razy niż poprzez inne formy obrotu. Tendencja ta jest zupełnie inna dla maksimum sprzedanej powierzchni, gdzie ponad dwukrotną przewagę osiągnęły transakcje zawarte na wolnym rynku. Znaczące są także różnice w cenie jednostkowej transakcji osiągającej najwyższą wartość na wolnym rynku.

Zastosowane w statystyce GUS wyróżnienie transakcji kupna/sprzedaży w granicach miast, dla miast na prawach powiatu, miast powyżej i poniżej 200 tys. mieszkańców oraz transakcji zawartych poza granicami miast wnosi wiele istotnych informacji o aktywności powiatowych rynków nieruchomości. Rozróżnienie w tablicach 14. i 15. transakcji zawartych w granicach miast i poza ich granicami pozwala stwierdzić, iż graniczne wielkości wyrażone w zastosowanych miarach statystycznych są wielokrotnie większe w tablicy 14. od wielkości pokazanych w tablicy 15.

Tablica 14. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi w granicach miast w powiatach województwa dolnośląskiego w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami mieszkalnymi w granicach miast
DOLNOŚLĄSKIE w 2006 - dane z 29 powiatów

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetarg	c - sprzedaż
1	2	3	4	5	6
Liczba transakcji szt.	Minimum	1	1	1	1
	Kwartył 1	53	11	19	1
	Mediana	82	41	51	2
	Średnia	195	95	116	4
	Kwartył 3	216	91	120	5
	Maksimum	930	643	502	19
Wartość transakcji w zł	Minimum	37 642	25 000	18 100	15 420
	Kwartył 1	2 748 087	998 868	714 251	68 631
	Mediana	4 241 867	2 179 000	2 642 464	1 18 342
	Średnia	14 876 033	8 625 195	7 487 258	2 14 221
	Kwartył 3	11 825 092	7 195 386	5 161 338	2 25 369
	Maksimum	143 564 882	114 951 301	36 516 468	1 192 603
Powierzchnia transakcji w m ²	Minimum	59	27	27	25
	Kwartył 1	2 569	657	948	59
	Mediana	4 229	1 987	2 529	107
	Średnia	12 320	6 604	6 742	204
	Kwartył 3	15 565	5 178	6 587	235
	Maksimum	93 649	75 838	31 932	995
Średnia cena transakcji w zł	Minimum	608	638	530	257
	Kwartył 1	825	943	680	816
	Mediana	1 000	1 142	875	997
	Średnia	1 055	1 267	941	1 062
	Kwartył 3	1 224	1 484	1 109	1 185
	Maksimum	1 660	2 458	1 605	2 175

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 15. Charakterystyka transakcji lokalami mieszkalnymi poza granicami miast w powiatach województwa dolnośląskiego w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży lokalami mieszkalnymi poza granicami miast
DOLNOŚLĄSKIE w 2006 - dane z 29 powiatów

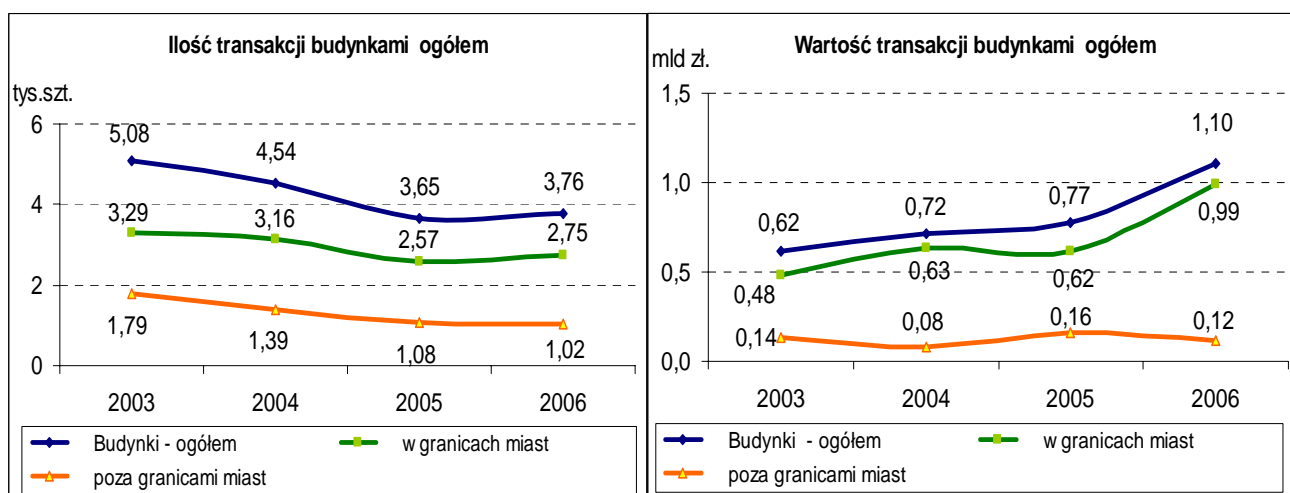
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetarg	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6
Liczba transakcji szt.	Minimum	1	1	1	1
	Kwartył 1	12	5	3	1
	Mediana	20	13	7	1
	Średnia	33	19	18	2
	Kwartył 3	52	26	26	2
	Maksimum	115	83	73	5
Wartość transakcji w zł	Minimum	34 471	23 400	10 393	12 930
	Kwartył 1	416 551	282 846	70 058	21 428
	Mediana	743 016	478 537	267 150	35 331
	Średnia	1 180 916	752 577	527 559	61 816
	Kwartył 3	1 607 687	871 500	1 039 305	51 368
	Maksimum	3 805 390	2 593 642	1 992 790	2 17 145
Powierzchnia transakcji w m ²	Minimum	36	36	31	26
	Kwartył 1	570	263	165	51
	Mediana	1 224	852	465	63
	Średnia	1 855	1 063	979	80
	Kwartył 3	2 824	1 313	1 467	91
	Maksimum	6 045	4 318	3 893	232
Średnia cena transakcji w zł	Minimum	475	512	294	347
	Kwartył 1	548	625	410	473
	Mediana	649	692	487	570
	Średnia	718	802	517	660
	Kwartył 3	728	899	548	616
	Maksimum	1 986	1 986	1 216	1 707

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M04s

IV. TRANSAKCJE BUDYNKAMI NA WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI

Obroty budynkami ogółem w 2006 r. to ponad 3,7 tys. aktów zarejestrowanych notarialnie, stanowiących 1,4% obrotów nieruchomościami ogółem. Dane te wynikają ze sprawozdań nadesłanych z 201 powiatów na obszarze całej Polski. Udział wartościowy transakcji budynkami ogółem wyniósł tylko 3,7% wartości analizowanego obrotu nieruchomościami, tj. nieco powyżej 1,1 mld zł. Powierzchnia objęta tymi transakcjami wyniosła blisko 2 mln m²; odpowiada to jedynie ok. 0,1% całej powierzchni nieruchomości ogółem. Zbiorcze dane o obrocie budynkami z podziałem na dokonane w miastach i poza miastami w latach 2003 - 2006 r. przedstawia rysunek 16.

Rys. 16. Transakcje budynkami ogółem w latach 2003 - 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Podana w sprawozdaniach liczba transakcji kupna/sprzedaży budynków ogółem w okresie do 2005r. wyraźnie spada, co prawdopodobnie jest odbiciem zmian w gospodarce związane z jej wychłodzeniem przed 2003 r. W roku 2006 obserwuje się niewielką zmianę tendencji spadkowej i wzrost liczby transakcji budynkami ogółem oraz silną tendencję wzrostową w wymiarze wartościowym, wywołaną znaczącym wzrostem cen nieruchomości, głównie w granicach miast. Charakterystyczne są: mniejsze wahania w ilości transakcji budynkami ogółem dokonywanych w miastach oraz blisko 60% wzrost ich wartości w stosunku do roku 2005. Poza granicami miast w wymiarze ilościowym obserwuje się stałą tendencję spadkową natomiast wartościowo po wzroście w 2005 r. nastąpił spadek wartości obrotów roku 2006. Ta ocena jest miarodajna tylko przy uwzględnieniu, iż dotyczy jedynie 201 powiatów na 379 według obowiązującego podziału administracyjnego kraju.

Pełniejszy wgląd w rodzaje budynków, ich wiek oraz liczbę, wartość i powierzchnię dokonanych transakcji w latach 2003 – 2005 przedstawiono w tablicy 16.

Tablica 16. Transakcje kupna/sprzedaży budynków rodzajami i według wieku w latach 2003 - 2005

WYSZCZEGÓLNIENIE	2003			2004			2005			2006		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon. transakcji w mln zł	Pole pow. użytk.lokali w tys. m ²	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w tys.zł	Pole powierzc. użytkowej lokalu w tys.m2	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w tys.zł	Pole powierzc. użytkowej lokalu w tys.m2	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w tys.zł	Pole powierzc. użytkowej lokalu w tys.m2
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Budynki mieszkalne - ogółem	3 228	274,8	1 771,7	2 614	284,5	485,3	2 209	374,9	456,2	2 478	470,0	706,7
w granicach miast	1 886	204,4	551,6	1 670	227,8	304,7	1 427	247,8	244,3	1 724	392,1	592,4
poza granicami miast	1 342	70,5	1 220,2	944	56,7	180,6	782	127,1	211,9	754	77,8	114,3
Ogółem o zakończeniu budowy												
przed 1939 r.	513	29,9	141,8	449	43,8	86,1	473	55,9	73,0	704	90,9	200,6
w granicach miast	288	20,4	93,8	303	36,8	56,1	279	46,6	52,5	378	61,6	156,9
poza granicami miast	225	9,5	47,9	146	7,0	30,0	194	9,3	20,5	326	29,3	43,6
Ogółem o zakończeniu budowy												
w latach 1939-2000 r.	2 525	210,6	1 559,5	2 022	211,6	378,3	1 584	265,1	350,1	1 506	298,2	462,0
w granicach miast	1 495	161,1	410,2	1 282	169,0	235,3	1 021	151,3	162,0	1 130	264,9	400,9
poza granicami miast	1 030	49,5	1 149,3	740	42,6	143,0	563	113,8	188,0	376	33,2	61,0
Ogółem o zakończeniu budowy												
2001 r. i później	190	34,3	70,5	143	29,1	20,9	152	53,9	33,2	268	80,9	44,1
w granicach miast	103	22,8	47,6	85	21,9	13,3	127	49,9	29,8	216	65,6	34,5
poza granicami miast	87	11,5	22,9	58	7,2	7,6	25	4,0	3,4	52	15,3	9,6
Budynki przemysłowe - ogółem	303	99,2	533,3	265	83,5	409,2	258	75,5	405,1	233	127,1	641,1
z tego położone												
w granicach miast	240	94,4	453,7	227	77,4	383,8	205	67,0	371,1	181	100,6	454,3
poza granicami miast	63	4,8	79,6	38	6,1	25,4	53	8,5	34,0	52	26,5	186,8
Ogółem o zakończeniu budowy												
przed 1939 r.	24	3,6	24,5	21	6,1	14,4	21	2,1	14,5	55	41,0	58,7
w granicach miast	20	3,2	16,1	20	6,1	13,3	16	1,8	13,2	35	37,4	50,2
poza granicami miast	4	0,4	8,3	0	0,0	0,0	4	0,3	0,8	20	3,6	8,5
Ogółem o zakończeniu budowy												
w latach 1939-2000 r.	276	94,9	506,2	241	76,8	393,0	233	73,1	388,4	177	85,9	582,1
w granicach miast	217	90,4	435,0	206	71,1	369,7	185	65,0	355,7	145	63,1	403,9
poza granicami miast	59	4,5	71,2	35	5,7	23,3	48	8,1	32,7	32	22,8	178,3
Ogółem o zakończeniu budowy												
2001 r. i później	3	0,7	2,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
w granicach miast	3	0,7	2,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
poza granicami miast	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe - ogółem	530	150,5	300,3	438	252,1	301,7	272	211,3	199,4	344	249,0	397,9
z tego położone												
w granicach miast	396	98,4	224,8	334	241,6	249,7	211	206,5	181,3	296	243,0	369,9
poza granicami miast	134	52,0	75,5	104	10,5	52,0	61	4,8	18,1	48	5,9	28,0
Ogółem o zakończeniu budowy												
przed 1939 r.	29	6,4	10,6	41	9,0	11,5	11	3,2	5,3	39	20,0	24,1
w granicach miast	24	6,2	8,5	29	8,4	9,6	10	3,0	5,0	31	19,5	17,6
poza granicami miast	5	0,2	2,1	10	0,5	0,9	-	-	-	8	0,5	6,5
Ogółem o zakończeniu budowy												
w latach 1939-2000 r.	476	90,4	267,7	378	130,4	238,7	246	104,2	116,4	227	133,5	327,3
w granicach miast	355	80,3	209,9	287	120,5	188,8	186	99,6	98,5	191	128,3	307,4
poza granicami miast	121	10,1	57,7	91	9,9	49,9	60	4,6	17,9	36	5,3	19,9
Ogółem o zakończeniu budowy												
2001 r. i później	25	53,7	22,0	19	112,7	51,5	12	103,8	77,1	78	95,5	46,5
w granicach miast	17	12,0	6,4	18	112,7	51,2	12	103,8	77,1	74	95,3	44,9
poza granicami miast	8	41,7	15,7	-	-	-	-	-	-	4	0,2	1,6

Tablica 16 (cd). Transakcje kupna/sprzedaży budynków rodzajami i według wieku w latach 2003 - 2005

WYSZCZEGÓLNIENIE	2003			2004			2005			2006		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon. transakcji w mln zł	Pole pow. użytk.lokali w tys. m ²	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w tys.zł	Pole powierzch. użytkowej lokalu w tys.m2	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w tys.zł	Pole powierzch. użytkowej lokalu w tys.m2	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w tys.zł	Pole powierzch. użytkowej lokalu w tys.m2
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Budynki biurowe - ogółem	73	40,4	73,2	48	19,0	29,8	41	23,3	28,1	95	204,1	110,2
z tego położone												
w granicach miast	58	39,2	58,8	47	18,8	29,7	34	22,1	25,4	76	202,6	106,7
poza granicami miast	15	1,2	14,4	-	-	-	4	0,3	1,6	19	1,5	3,5
Ogółem o zakończeniu budowy												
przed 1939 r.	4	1,5	1,6	-	-	-	12	5,2	7,4	18	4,2	6,2
w granicach miast	3	1,5	1,5	-	-	-	11	5,2	7,4	11	3,6	3,7
poza granicami miast	1	0,0	0,1	-	-	-	-	-	-	7	0,6	2,5
Ogółem o zakończeniu budowy												
w latach 1939-2000 r.	67	38,6	70,7	47	18,5	29,2	25	16,5	16,8	73	136,3	85,2
w granicach miast	53	37,4	56,4	46	18,3	29,1	20	15,3	15,5	61	135,4	84,1
poza granicami miast	14	1,2	14,3	-	-	-	-	-	-	12	0,9	1,1
Ogółem o zakończeniu budowy												
2001 r. i później	2	0,2	0,8	-	-	-	4	1,7	3,8	4	63,5	18,8
w granicach miast	2	0,2	0,8	-	-	-	-	-	-	4	63,5	18,8
poza granicami miast	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne - ogółem	941	52,8	247,6	1 178	77,4	257,0	872	89,5	482,4	614	54,5	138,6
z tego położone												
w granicach miast	708	44,3	138,9	879	68,9	160,5	694	72,6	440,1	468	49,1	89,2
poza granicami miast	233	8,5	108,7	299	8,5	96,5	178	16,8	42,3	146	5,4	49,3
Ogółem o zakończeniu budowy												
przed 1939 r.	68	9,7	16,9	119	15,9	32,9	117	13,7	21,1	171	8,5	31,2
w granicach miast	33	8,5	11,8	66	13,8	22,2	65	5,8	9,6	123	7,0	19,1
poza granicami miast	35	1,2	5,2	53	2,1	10,7	52	7,9	11,6	48	1,4	12,1
Ogółem o zakończeniu budowy												
w latach 1939-2000 r.	829	40,8	220,3	994	59,3	221,3	701	74,7	443,0	409	42,5	104,7
w granicach miast	643	34,6	122,8	762	53,2	136,2	589	66,4	428,6	312	38,6	67,6
poza granicami miast	186	6,3	97,5	232	6,1	85,1	112	8,4	14,4	97	4,0	37,2
Ogółem o zakończeniu budowy												
2001 r. i później	44	2,3	10,4	65	2,1	2,8	54	1,1	18,3	34	3,5	2,6
w granicach miast	32	1,2	4,3	51	1,8	2,2	40	0,5	1,9	33	3,5	2,5
poza granicami miast	12	1,0	6,1	12	0,3	0,6	11	0,3	15,2	1	0,0	0,05

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Podane w tablicy 17. informacje o obrotach rodzajami budynków oraz według form obrotu w województwach pozwalają na głębsze rozpoznanie ilościowych i wartościowych parametrów opisujących w poszczególnych województwach wielkość wyróżnionych sektorów krajowego rynku budynków.

Tablica 17. Obroty rodzajami budynków według form obrotu w województwach w 2006 r.

WOJEWÓDZTWA	Transakcje ogółem			Forma obrotu: wolny rynek			Forma obrotu: sprzedaż bezprzetarg.			Forma obrotu: sprzedaż przetargowa		
	Liczba transakcji	Łączna wartość trans.	Łączna pow. użyt. lokalu	Liczba transakcji	Łączna wartość trans.	Łączna pow. użyt. lokalu	Liczba transakcji	Łączna wartość trans.	Łączna pow. użyt. lokalu	Liczba transakcji	Łączna wartość trans.	Łączna pow. użyt. lokalu
Razem:użytkow.wiecz.+włas.	sz.	tys. w zł	w 1m ²	sz.	tys. w zł	w 1m ²	sz.	tys. w zł	w 1m ²	sz.	tys. w zł	w 1m ²
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DOLNOŚLĄSKIE												
Budynki mieszkalne ogółem	99	20 635	15 666	72	13 795	9 368	10	666	1 649	82	6 174	4 649
Budynki przemysłowe ogółem	21	38 616	74 414	14	37 791	60 972	5	477	7 442	6 -	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	72	39 977	20 567	32	36 342	16 306	36	3 030	3 165	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	74	4 979	18 007	48	2 558	12 158	16	765	3 645	56	1 656	2 204
KUJAWSKO-POMORSKIE												
Budynki mieszkalne ogółem	370	60 970	51 192	361	58 902	49 126	8	1 338	916	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	17	4 682	15 222	15	4 629	14 984	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	43	23 645	17 257	36	22 330	14 270	6	1 016	2 113	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	8	2 411	1 779	6	2 384	1 630	2	27	149	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	84	5 618	13 906	78	5 062	9 546	6	556	4 360	-	-	-
LUBELSKIE												
Budynki mieszkalne ogółem	98	12 062	10 815	92	10 598	10 075	6	1 464	740	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	22	50 521	35 854	16	46 733	33 361	4	3 131	2 172	17	657	321
Budynki biurowe ogółem	4	63 418	19 400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	18	3 388	4 283	14	1 343	731	-	-	-	10	-	-
LUBUSKIE												
Budynki mieszkalne ogółem	201	39 145	62 355	137	28 242	44 464	2	93	162	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	48	8 987	20 510	35	7 355	17 103	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	44	8 073	41 056	32	6 224	39 295	-	-	-	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	25	2 302	2 746	17	1 304	1 666	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	13	1 460	4 203	-	-	-	3	38	87	8	1 010	2 658
ŁÓDZKIE												
Budynki mieszkalne ogółem	146	16 835	191 208	141	16 795	190 714	-	-	-	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	19	8 348	142 852	18	8 338	142 704	-	-	-	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	18	1 760	24 647	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	5	642	460	4	595	285	-	-	-	-	-	-
MAŁOPOLSKIE												
Budynki mieszkalne ogółem	20	4 818	4 001	19	2 378	3 201	-	-	-	18	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	3	392	1 506	3	392	1 506	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	8	4 463	7 952	5	2 421	3 277	-	-	-	5	1 925	4 335
Budynki biurowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	8	481	1 338	-	-	-	3	445	1 175	-	-	-
MAZOWIECKIE												
Budynki mieszkalne ogółem	141	41 646	22 107	122	38 079	19 685	13	3 304	2 107	121	264	315
Budynki przemysłowe ogółem	10	2 914	5 205	-	-	-	-	-	-	10	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	7	13 732	14 022	4	1 045	1 762	3	12 687	12 260	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	24	1 169	1 885	21	968	1 366	3	200	519	-	-	-
OPOLSKIE												
Budynki mieszkalne ogółem	125	17 857	17 444	110	17 181	16 045	14	638	1 269	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	8	4 472	8 980	7	4 302	8 672	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	26	19 839	14 625	21	17 742	11 797	2	911	689	13	1 185	2 139
Budynki biurowe ogółem	4	472	2 062	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	37	1 100	5 683	34	863	5 466	3	237	217	-	-	-

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Dane te pokazują różnice skali w wartości obrotów rodzajami budynków od ponad 114 mln zł za budynki biurowe w województwie wielkopolskim po niecałe 2 mln zł w województwach łódzkim i zachodniopomorskim. Tu również brak danych z powiatu m. Krakowa (przy pełnych sprawozdaniach z pozostałych miast wojewódzkich) nieco zakłóca te porównania. Ilościowa rozpiętość pomiędzy województwami w dokonanych transakcjach to przedział od 427 szt. budynków mieszkalnych w województwie śląskim do 25 szt. w świętokrzyskim (z wyłączeniem

małopolskiego). Przytłaczającej większości transakcji dokonano na wolnym rynku i jedynie w województwie śląskim liczba transakcji budynkami mieszkalnymi dokonana w sprzedaży bezprzetargowej przekroczyła o jedną sztukę transakcje dokonane na wolnym rynku.

Tablica 17 (cd). Obroty rodzajami budynków według form obrotu w województwach w 2006 r.

WOJEWÓDZTWA	Transakcje ogółem			Forma obrotu: wolny rynek			Forma obrotu: sprzedaż bezprzetarg.			Forma obrotu: sprzedaż przetargowa			
	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość trans. tys. w zł	Łączna pow. użyt. lokalu w 1m ²	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość trans. tys. w zł	Łączna pow. użyt. lokalu w 1m ²	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość trans. tys. w zł	Łączna pow. użyt. lokalu w 1m ²	Liczba transakcji szt.	Łączna wartość trans. tys. w zł	Łączna pow. użyt. lokalu w 1m ²	
Razem:użytkow.wiecz.+własn.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PODKARPACKIE													
Budynki mieszkalne ogółem	25	3 983	3 638	25	3 983	3 638	-	-	-	-	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	23	5 563	28 331	9	2 996	7 610	-	-	-	-	8	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	18	18 081	18 023	16	17 689	17 423	2	392	600	-	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	3	7 889	5 340	3	7 889	5 340	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	29	391	1 971	13	245	1 663	16	146	308	-	-	-	-
PODLASKIE													
Budynki mieszkalne ogółem	78	2 119	7 178	78	2 119	7 178	-	-	-	-	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	4	825	927	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-
Budynki biurowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POMORSKIE													
Budynki mieszkalne ogółem	133	18 912	15 980	98	12 830	12 651	34	5 962	3 304	120	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	7	1 260	4 433	7	1 260	4 433	-	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	12	4 613	3 330	10	4 580	3 172	-	-	-	-	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	57	1 285	4 249	53	1 014	3 740	4	271	509	-	-	-	-
ŚLĄSKIE													
Budynki mieszkalne ogółem	427	65 956	143 317	172	27 683	115 159	173	30 935	16 897	-	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	51	11 005	109 198	41	8 451	100 831	5	2 182	5 843	26	371	2 524	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	15	11 517	24 932	10	9 427	22 351	4	1 984	2 514	-	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	8	7 053	11 923	3	5 654	9 499	-	-	-	6	1 020	1 589	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	96	10 018	22 327	43	3 378	4 107	34	5 336	10 738	75	1 304	7 482	-
ŚWIĘTOKRZYSKIE													
Budynki mieszkalne ogółem	25	2 864	3 478	23	2 600	2 386	-	-	-	-	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	6	26 119	152 714	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	9	1 860	5 891	6	1 543	4 311	3	318	1 580	-	-	-	-
WARMIŃSKO-MAZURSKIE													
Budynki mieszkalne ogółem	192	21 206	39 236	163	17 438	29 798	27	3 341	8 475	171	428	963	-
Budynki przemysłowe ogółem	21	14 692	160 860	17	13 877	106 202	3	715	53 101	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	19	16 003	12 724	9	1 137	3 031	5	13 924	6 023	-	-	-	-
Budynki biurowe ogółem	4	973	935	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	81	5 355	34 716	54	493	15 748	19	2 854	2 623	-	-	-	-
WIELKOPOLSKIE													
Budynki mieszkalne ogółem	276	109 107	94 195	257	107 673	91 845	-	-	-	-	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	16	24 784	17 554	13	24 568	10 099	-	-	-	11	216	7 455	-
Budynki biurowe ogółem	11	114 076	30 841	11	114 076	30 841	-	-	-	-	-	-	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	41	12 358	15 130	37	11 623	13 681	3	85	929	-	-	-	-
ZACHODNIOPOMORSKIE													
Budynki mieszkalne ogółem	93	20 277	17 085	92	20 241	16 822	-	-	-	-	-	-	-
Budynki przemysłowe ogółem	6	2 047	4 739	2	1 805	2 958	-	-	-	5	242	1 781	-
Budynki handlowo-usługowe ogółem	6	3 615	7 989	3	2 830	3 177	-	-	-	4	761	4 714	-
Budynki biurowe ogółem	6	1 707	6 579	3	1 095	2 684	-	-	-	5	612	3 895	-
Budynki inne niemieszkalne ogółem	35	4 256	4 203	28	321	970	-	-	-	-	-	-	-

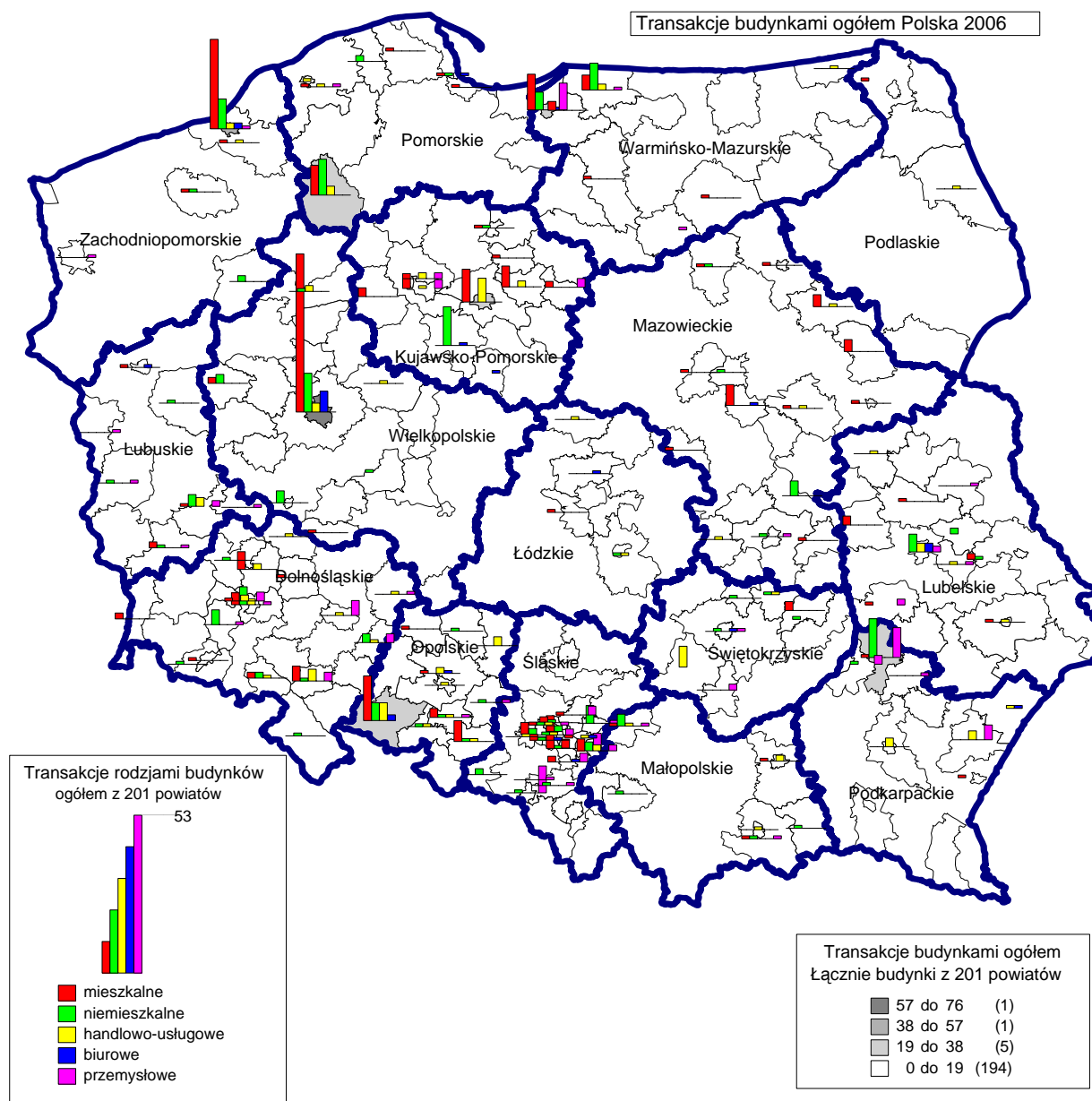
Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Na rys. 17 zilustrowano udziały poszczególnych form obrotu w transakcjach budynkami ogółem. Takie przedstawienie danych pozwala zilustrować zróżnicowanie aktywności lokalnych rynków nieruchomości w różnych częściach kraju w dokonywaniu transakcji lokalami ogółem. Złożyły się na to transakcje lokalami: mieszkalnymi, niemieszkalnymi, handlowo-usługowymi, biurowymi, produkcyjnymi, garażami i innymi nie uwzględnionymi w wymienionych rodzajach.

Rysunek 17. ilustruje także skalę (wykresy kolumnowe) obrotów budynkami mieszkalnymi, niemieszkalnymi, handlowo-usługowymi, biurowymi i przemysłowymi w powiatach. Lokalizacja transakcji budynkami wskazuje, że dokonano je głównie w północno-zachodniej części kraju, przy

czym określenie przyczyn występujących różnic w skali obrotów pomiędzy powiatami wymaga głębszej analizy sytuacji w każdym z województw.

Rys. 17. Transakcje budynkami ogółem oraz według ich rodzaju w powiatach w 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

W kolejnych tablicach od 18 do 21 przedstawiono charakterystyki obrotów lokalami ogółem dla znaczących ich rodzajów wynikające z przyjętych miar statystycznych.

Tablica 18. Charakterystyka transakcji budynkami mieszkalnymi ogółem w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży budynkami mieszkalnymi ogółem

Polska w 2006 - dane z 201 powiatów

Prawo do działki - **użytkowanie wieczyste**Prawo do działki - **własność**

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji szt.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	1	1	1	1	2	2	1	1
	Mediana	1	2	1	1	5	5	2	2
	Średnia	4	4	2	1	14	13	6	9
	Kwartył 3	4	3	2	1	12	10	4	3
	Max	53	53	9	2	149	139	62	62
Wartość w zł	Min	15 000	15 000	16 950	23 866	5 640	5 640	3 900	11 500
	Kwartył 1	100 000	137 100	52 227	98 594	158 282	185 625	35 188	49 250
	Mediana	222 566	249 250	73 016	130 361	544 903	554 750	107 707	481 851
	Średnia	976 892	1 098 970	284 356	510 462	2 546 584	2 311 559	914 292	1 395 221
	Kwartył 3	540 000	593 396	181 451	409 425	1 582 465	1 476 188	289 179	1 452 255
	Max	26 801 299	26 801 299	3 149 184	2 440 000	73 593 043	73 593 043	19 947 389	9 309 899
Powierzchnia w m ²	Min	17	17	43	25	18	18	41	35
	Kwartył 1	120	132	72	61	233	218	125	141
	Mediana	218	286	119	149	582	514	242	870
	Średnia	862	998	247	266	4 184	4 103	714	2 006
	Kwartył 3	645	688	170	418	2 013	1 724	495	1 554
	Max	20 841	20 841	1 275	800	187 595	187 554	8 516	14 279
Średnia cena w zł/m ²	Min	52	52	173	302	52	52	48	145
	Kwartył 1	536	638	405	547	565	597	185	441
	Mediana	1 109	1 156	810	1 404	875	928	478	630
	Średnia	1 213	1 155	1 087	1 811	1 009	1 048	829	724
	Kwartył 3	1 565	1 566	1 233	2 633	1 321	1 328	1 335	865
	Max	5 478	2 646	5 478	4 813	4 008	4 008	2 342	1 815

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 19. Charakterystyka transakcji budynkami przemysłowymi ogółem w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży budynkami przemysłowymi ogółem

Polska w 2006 - dane z 201 powiatów

Prawo do działki - **użytkowanie wieczyste**Prawo do działki - **własność**

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji szt.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Mediana	1	1	1	1	1	1	1	1
	Średnia	2	2	2	1	3	3	1	3
	Kwartył 3	3	3	2	1	2	3	1	2
	Max	10	8	8	2	41	28	1	13
Wartość w zł	Min	19 422	25 000	5 978	17 900	17 310	17 310	80 000	26 380
	Kwartył 1	75 000	109 988	43 930	27 314	63 200	60 000	142 000	63 164
	Mediana	196 470	297 718	143 216	75 000	219 000	233 803	219 000	92 327
	Średnia	1 873 160	1 954 241	1 457 917	292 620	887 793	967 903	411 958	346 418
	Kwartył 3	824 704	851 267	486 823	181 150	1 156 080	1 207 800	246 290	160 000
	Max	32 757 079	32 757 079	15 146 671	2 255 572	10 811 448	10 811 448	1 372 500	1 631 476
Powierzchnia w m ²	Min	40	40	25	113	16	16	200	88
	Kwartył 1	417	669	456	168	480	491	480	388
	Mediana	1 336	1 379	1 673	448	917	917	480	1 126
	Średnia	10 270	6 845	16 032	2 630	3 549	4 020	626	1 306
	Kwartył 3	5 518	5 200	3 531	1 105	2 844	3 000	981	1 739
	Max	152 549	100 429	139 050	20 222	74 375	74 375	987	3 407
Średnia cena w zł/m ²	Min	4	4	10	19	17	17	81	38
	Kwartył 1	95	97	35	108	121	167	223	73
	Mediana	176	184	155	167	296	279	513	198
	Średnia	323	390	188	170	472	434	877	269
	Kwartył 3	416	508	252	202	519	519	710	433
	Max	2 059	2 059	552	431	2 859	2 764	2 859	636

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 20. Charakterystyka transakcji budynkami biurowymi ogółem w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży budynkami biurowymi ogółem

Polska w 2006 - dane z 201 powiatów

Prawo do działki - użytkowanie wieczyste

Prawo do działki - własność

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	1	1	1	1	1	1	1	1
	szt. Mediana	1	1	1	1	1	1	1	1
	Średnia	2	2	1	1	3	4	1	2
	Kwartył 3	1	2	1	1	2	2	1	1
	Max	7	7	1	1	23	17	1	7
Wartość w zł	Min	20 000	30 225	20 000	78 050	7 000	25 000	7 000	33 321
	Kwartył 1	80 000	155 000	74 703	83 788	268 750	477 600	99 930	250 000
	Mediana	252 000	408 916	80 000	89 525	453 349	741 000	192 860	400 000
	Średnia	10 851 172	16 691 703	136 428	89 525	887 186	1 228 335	192 860	351 557
	Kwartył 3	579 040	3 175 000	252 000	95 263	938 400	1 030 000	285 790	429 098
	Max	112 523 011	112 523 011	255 437	101 000	7 800 000	7 800 000	378 720	600 024
Powierzchnia w m ²	Min	65	65	90	268	42	42	59	175
	Kwartył 1	170	220	122	355	325	327	253	334
	Mediana	522	1 320	170	442	486	545	447	362
	Średnia	4 012	5 745	824	442	1 898	2 591	447	798
	Kwartył 3	3 006	5 445	520	529	966	1 364	641	726
	Max	29 632	29 632	3 219	616	21 428	21 428	835	3 265
Średnia cena w zł/m ²	Min	79	224	79	127	70	70	119	123
	Kwartył 1	224	499	144	190	337	595	203	307
	Mediana	582	603	222	252	790	876	287	536
	Średnia	901	1 144	517	252	893	1 089	287	683
	Kwartył 3	800	955	656	315	1 292	1 398	370	803
	Max	3 797	3 797	1 482	377	3 179	3 179	454	1 796

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 21. Charakterystyka transakcji budynkami handlowo-usługowymi ogółem w 2006 r.

Transakcje kupna/sprzedaży budynkami handlowo-usługowymi ogółem

Polska w 2006 - dane z 201 powiatów

Prawo do działki - użytkowanie wieczyste

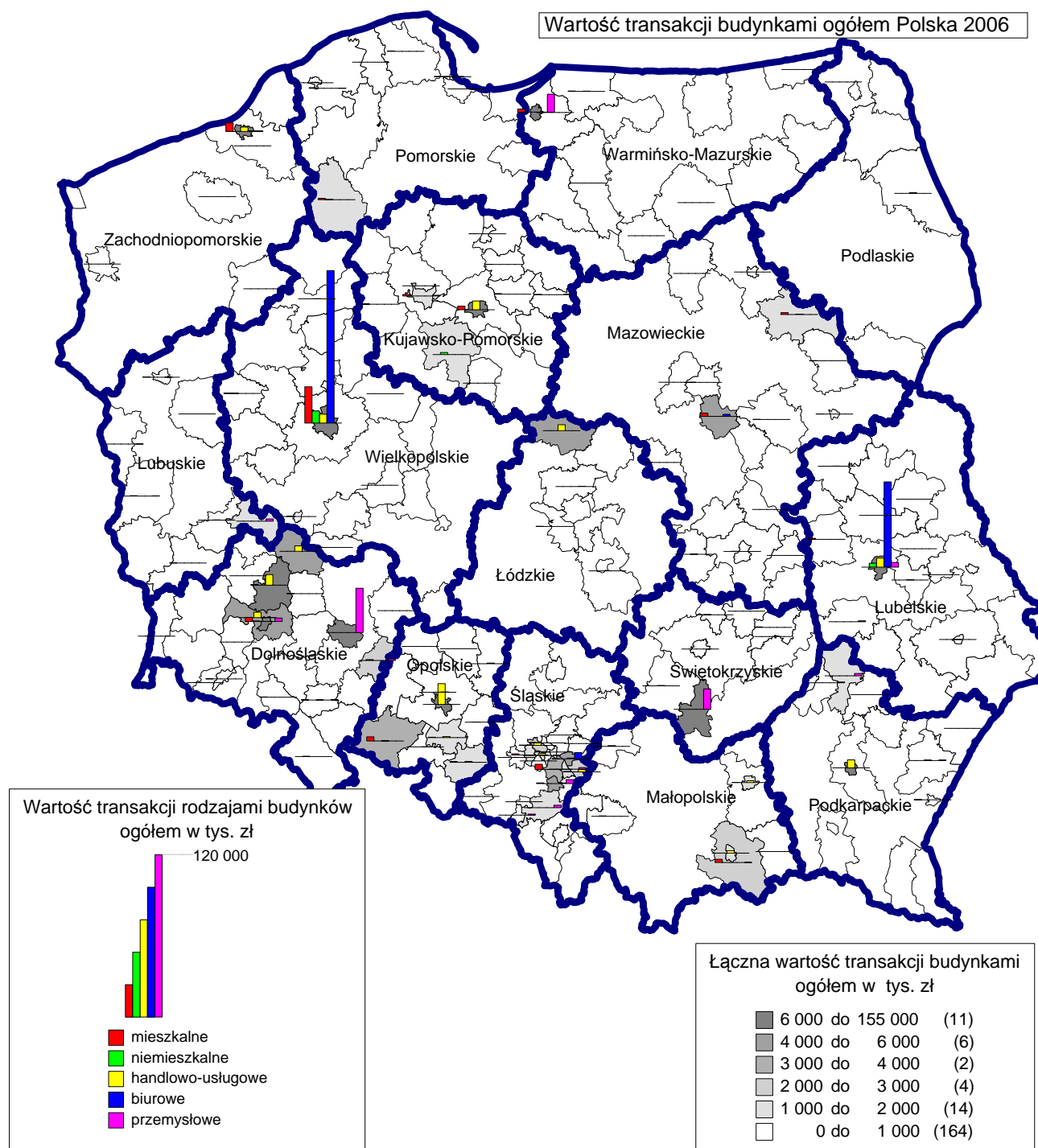
Prawo do działki - własność

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	1	1	1	1	1	1	1	1
	szt. Mediana	1	1	1	1	2	2	1	1
	Średnia	2	2	1	1	3	3	4	2
	Kwartył 3	2	2	1	1	3	3	2	1
	Max	8	8	4	1	39	28	29	11
Wartość w zł	Min	10 000	33 000	8 000	80 000	6 000	6 000	14 092	10 000
	Kwartył 1	92 300	108 000	24 670	126 000	100 490	118 125	95 325	25 630
	Mediana	261 640	393 000	78 123	550 000	215 050	275 000	108 690	106 011
	Średnia	1 517 083	1 954 602	404 273	606 666	2 391 585	2 359 722	2 530 786	256 066
	Kwartył 3	1 539 254	2 600 000	220 000	730 009	1 734 403	2 475 940	1 310 109	330 240
	Max	15 400 000	15 400 000	3 016 750	1 904 645	33 913 173	33 913 173	13 880 667	1 840 813
Powierzchnia w m ²	Min	50	40	27	148	12	12	135	59
	Kwartył 1	147	166	102	296	224	200	249	93
	Mediana	821	1 062	239	1 600	618	570	315	224
	Średnia	2 118	2 271	945	2 344	4 060	4 647	1 167	557
	Kwartył 3	2 165	2 571	514	4 435	1 663	1 183	1 880	632
	Max	16 856	16 856	9 262	5 200	140 327	140 327	5 575	3 290
Średnia cena w zł/m ²	Min	15	22	24	15	4	4	63	50
	Kwartył 1	307	310	254	294	380	399	342	155
	Mediana	500	616	354	447	584	689	526	437
	Średnia	899	1 110	547	581	1 062	1 198	1 110	780
	Kwartył 3	1 043	2 000	727	740	1 400	1 721	846	1 123
	Max	4 224	4 224	1 787	1 541	6 039	5 961	6 039	2 919

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

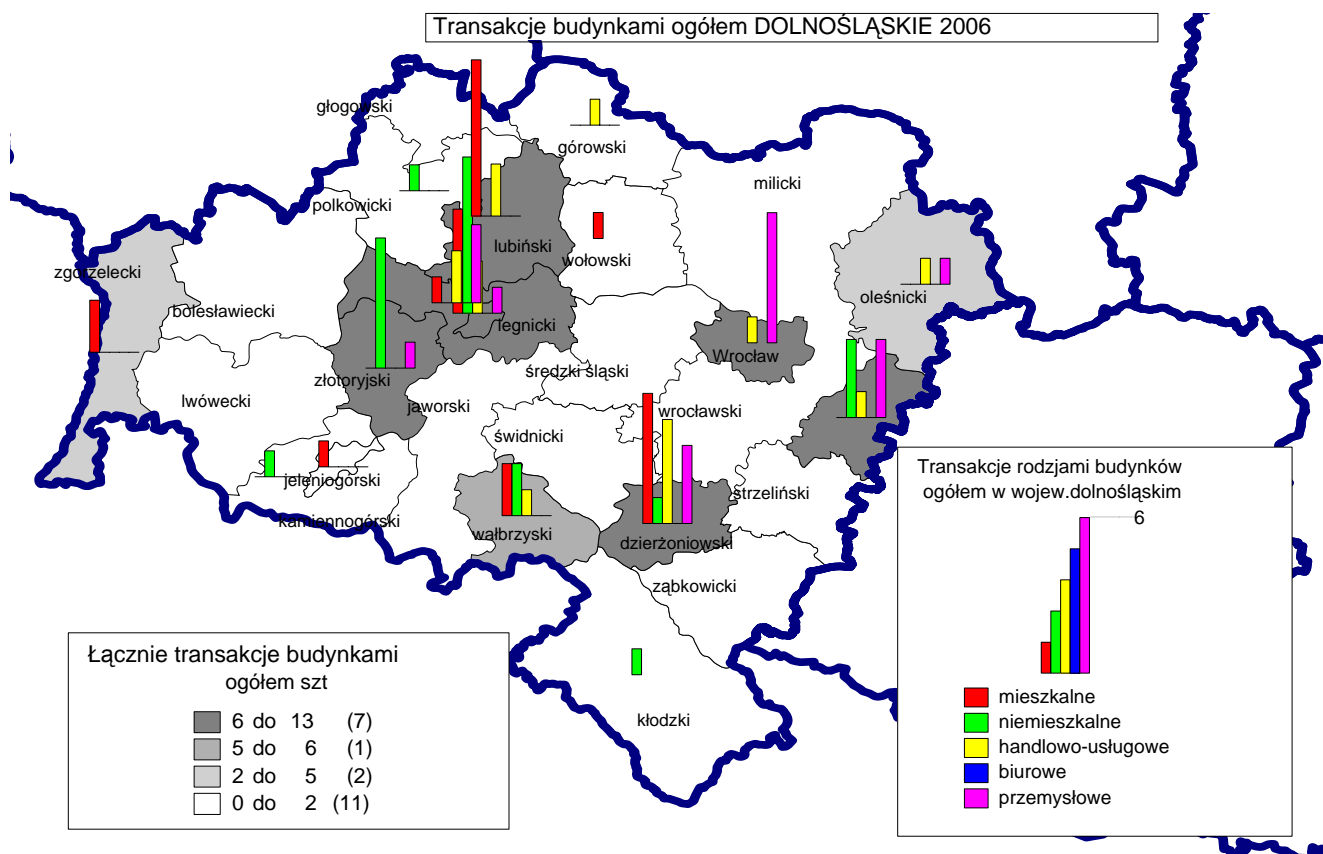
Załączone mapy wskazują na inną ocenę aktywności powiatowych rynków obrotu lokalami wynikająca z ilościowego lub wartościowego ich porównania. Ten aspekt analizy stwarza dodatkowe przesłanki formowania wniosków, co do stanu i możliwych tendencji rozwojowych krajowego i wojewódzkich rynków nieruchomości. Zwraca uwagę brak danych o 179 powiatach, co znajduje odbicie w „pustkach” na mapach.

Rys. 18. Wartość transakcji budynkami ogółem w powiatach w 2006 r.

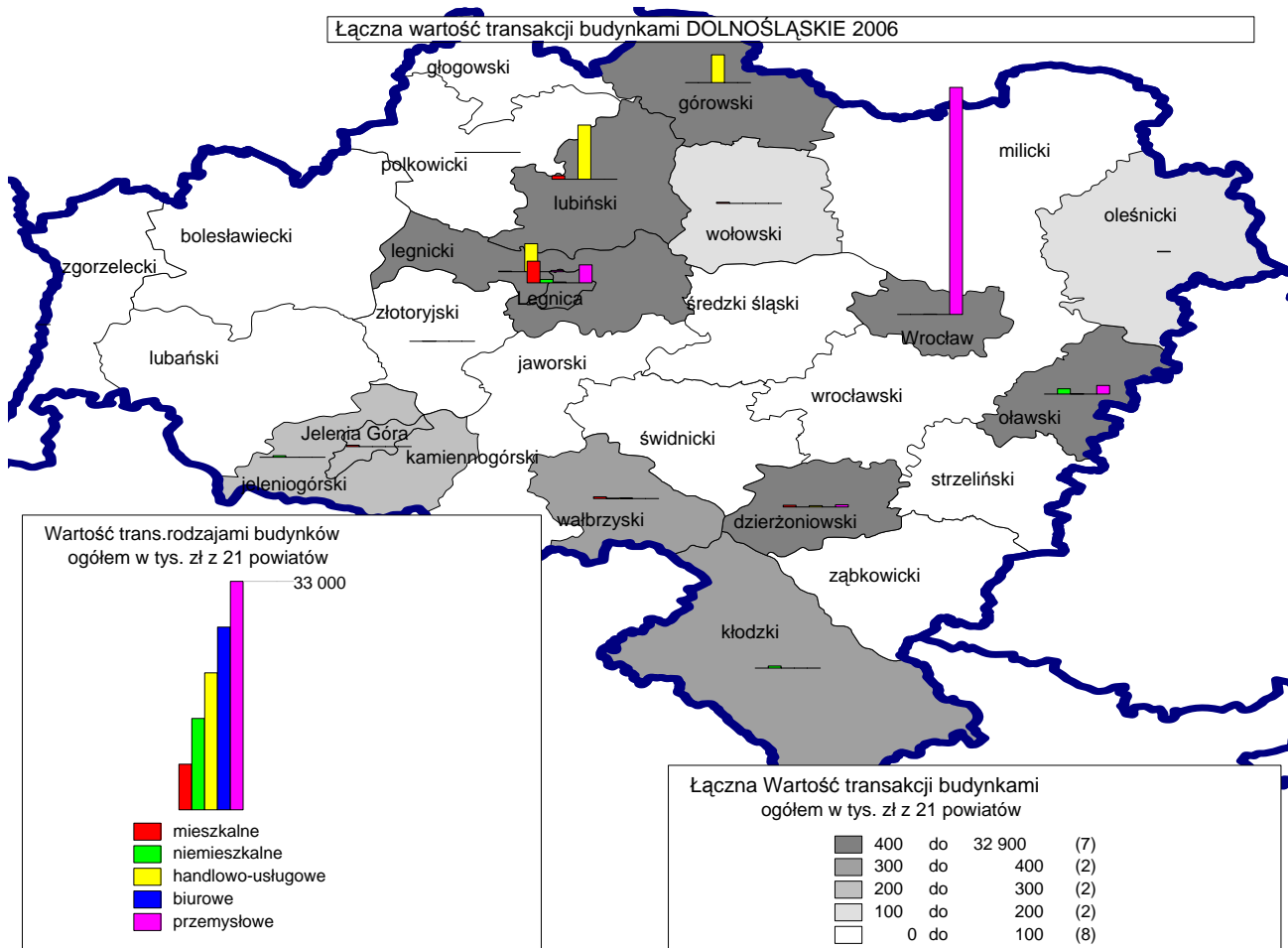


Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Rys. 19. Liczba transakcji budynkami ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.



Rys. 20. Wartość transakcji budynkami ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.



V. TRANSAKcje NIERUCHOMOŚCIAMI GRUNTOWYMI NA WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI

Obroty gruntami ogółem w 2006 r. to ponad 141 tys. aktów notarialnych, stanowiących 50% obrotów wszystkimi nieruchomościami łącznie. Dane te pochodzą ze sprawozdań nadesłanych z 368 powiatów na obszarze całej Polski. Wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem przekroczyła 50% wartości obrotów całego rynku nieruchomości w 2006 r. i osiągnęła kwotę 11,2 mld zł. Powierzchnia objęta tymi transakcjami wyniosła ponad 2,4 mln m²; co odpowiada ponad 84% całej powierzchni nieruchomości w obrocie ogółem. Zbiorcze dane o obrocie nieruchomościami gruntowymi z podziałem na dokonane w miastach i poza miastami w roku 2006 r. przedstawia tablica 22.

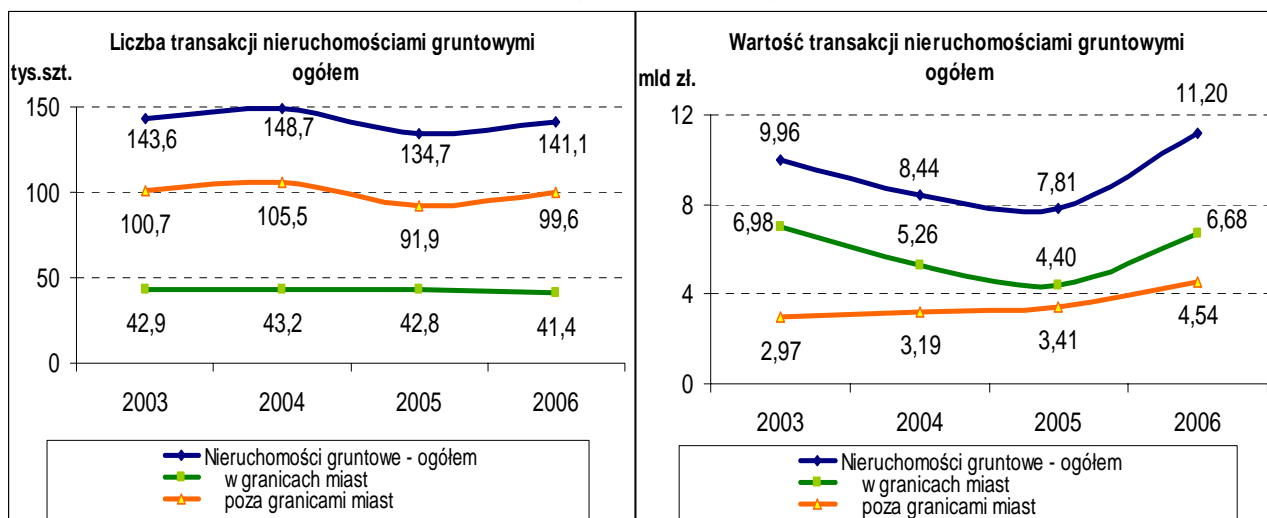
Tablica 22. Transakcje nieruchomościami gruntowymi w 2006 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2006		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzch. transakcyjnej w tys.m ²
0	1	2	3
Grunty zabudowane i zurbanizowane - ogółem	54 052	7 261,3	231 183,8
położone w granicach miast	28 305	5 638,7	118 595,6
położone poza granicami miast	25 747	1 622,6	112 587,3
Użytki rolne - ogółem	84 939	3 894,8	2 155 894,7
położone w granicach miast	12 880	1 030,6	175 298,9
położone poza granicami miast	72 026	2 884,5	1 980 217,9
Grunty leśne - ogółem	2 062	43,9	17 141,4
położone w granicach miast	207	8,3	1 391,1
położone poza granicami miast	1 855	35,6	15 750,3

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Przegląd transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych ogółem od 2003 do 2006 roku wskazuje na podobne wielkości w całym okresie. W roku 2006 obserwuje się lekką tendencję wzrostową w ilości transakcji ogółem oraz silną tendencję wzrostową w wymiarze wartościowym.

Rys. 21. Transakcje nieruchomościami gruntowymi ogółem w latach 2003 - 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tendencje te zilustrowano na rysunku 21. Ponad 43% wzrost wartości obrotów w tym sektorze rynku został wywołany znaczącym wzrostem cen nieruchomości, głównie w granicach miast. Znamienne są: mniejsze różnice ilościowe w obrotach ogółem dokonywanych w miastach oraz ponad 50% wzrost ich wartości w stosunku do roku 2005. Poza granicami miast w wymiarze ilościowym obserwuje się stabilizację obrotów, natomiast wartościowo niewielki, lecz stabilny wzrost występuje w całym okresie. Dane dotyczące rodzajów gruntów przedstawiono w tablicy 23.

Tablica 23. Transakcje rodzajami nieruchomości gruntowych w latach 2003 - 2006

WYSZCZEGÓLNIENIE	2003			2004		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzch. transakcyjnej w tys.m ²	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzch. transakcyjnej w tys.m ²
0	1	2	3	4	5	6
Grunty zabudowane i zurbanizowane - ogółem	57 749	7 475,2	178 278,3	58 484	5 843,4	170 596,5
położone w granicach miast	34 276	6 526,3	46 569,5	34 548	4 926,0	51 601,3
położone poza granicami miast	23 473	949,0	131 708,7	23 936	917,4	118 995,2
z tego:						
tereny mieszkaniowe - ogółem	26 333	5 899,9	45 051,3	25 196	3 091,2	77 998,7
położone w granicach miast	18 552	5 595,5	19 626,2	17 325	2 763,9	18 709,9
położone poza granicami miast	7 781	304,4	25 425,1	7 871	327,3	59 288,8
tereny przemysłowe - ogółem	1 448	248,7	21 973,6	1 429	871,7	12 610,6
położone w granicach miast	906	197,9	5 423,8	941	782,6	6 894,2
położone poza granicami miast	542	50,8	16 549,8	488	89,1	5 716,4
inne tereny zabudowane - ogółem	3 965	224,4	9 307,6	3 600	370,8	11 620,1
położone w granicach miast	2 548	135,5	3 484,2	2 372	278,6	4 410,7
położone poza granicami miast	1 417	88,8	5 823,3	1 228	92,2	7 209,3
zurbanizowane tereny niezabudowane - ogółem	26 003	1 102,2	101 945,8	28 259	1 509,8	68 367,2
położone w granicach miast	12 270	597,3	18 035,3	13 910	1 101,0	21 586,5
położone poza granicami miast	13 733	505,0	83 910,5	14 349	408,8	46 780,7
Użytki rolne - ogółem	83 767	2 394,4	2 402 238,0	87 493	2 556,8	2 096 959,1
położone w granicach miast	8 428	396,4	89 738,4	8 425	318,9	95 597,0
położone poza granicami miast	75 339	1 998,0	2 312 499,6	79 068	2 237,9	2 001 362,1
z tego:						
nieruchomości rolne - ogółem	50 143	1 441,8	1 616 790,1	44 706	1 679,1	1 392 383,3
położone w granicach miast	4 318	220,8	46 680,4	3 849	157,3	49 719,6
położone poza granicami miast	45 825	1 221,0	1 570 109,8	40 857	1 521,7	1 342 663,7
grunty orne - ogółem	24 346	636,6	641 532,7	31 267	578,8	524 560,6
położone w granicach miast	2 930	135,5	29 954,9	3 418	119,0	35 045,8
położone poza granicami miast	21 416	501,1	611 577,8	27 849	459,8	489 514,8
sady - ogółem	284	3,3	1 813,2	465	11,7	2 979,3
położone w granicach miast	49	1,1	184,0	78	4,9	627,8
położone poza granicami miast	235	2,2	1 629,2	387	6,7	2 351,5
łąki trwałe - ogółem	2 934	25,0	38 253,9	4 304	57,6	61 352,3
położone w granicach miast	384	6,0	3 755,4	454	10,7	3 190,4
położone poza granicami miast	2 550	19,0	34 498,4	3 850	46,9	58 161,9
pastwiska trwałe - ogółem	1 615	18,6	17 425,2	2 708	42,3	38 987,0
położone w granicach miast	270	7,2	3 342,7	337	9,6	4 266,1
położone poza granicami miast	1 345	11,4	14 082,5	2 371	32,7	34 720,9
użytki rolne zabudowane - ogółem	4 445	269,1	86 422,9	4 043	187,4	76 696,6
położone w granicach miast	477	25,8	5 821,0	289	17,4	2 747,3
położone poza granicami miast	3 968	243,3	80 601,9	3 754	170,0	73 949,3
Grunty leśne - ogółem	1 780	59,9	19 421,2	2 296	34,5	21 571,0
położone w granicach miast	151	34,2	1 868,4	172	8,6	1 167,2
położone poza granicami miast	1 629	25,7	17 552,8	2 124	25,9	20 403,8
Nieużytki - ogółem	295	29,7	4 546,4	429	6,6	3 372,1
położone w granicach miast	60	28,0	672,4	56	1,9	1 003,3
położone poza granicami miast	235	1,6	3 874,0	373	4,7	2 368,8

Tablica 23(cd). Transakcje rodzajami nieruchomości gruntowych w latach 2003 - 2006

WYSZCZEGÓLNIENIE	2005			2006		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzcz. transakcyjnej w tys.m ²	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzcz. transakcyjnej w tys.m ²
0	7	8	9	10	11	12
Grunty zabudowane i zurbanizowane - ogółem	51 866	4 805,4	126 817,9	54 052	7 261,3	231 183,8
położone w granicach miast	32 555	3 838,7	55 573,8	28 305	5 638,7	118 595,6
położone poza granicami miast	19 311	966,7	71 244,1	25 747	1 622,6	112 587,3
z tego:						
tereny mieszkaniowe - ogółem	22 999	1 573,1	44 079,4	b.d.	b.d.	b.d.
położone w granicach miast	16 747	1 208,1	19 995,9	28 311	5 642,4	118 971,4
położone poza granicami miast	6 252	365,0	24 083,4	b.d.	b.d.	b.d.
tereny przemysłowe - ogółem	1 254	416,2	11 821,1	b.d.	b.d.	b.d.
położone w granicach miast	903	332,1	5 922,5	b.d.	b.d.	b.d.
położone poza granicami miast	351	84,1	5 898,6	b.d.	b.d.	b.d.
inne tereny zabudowane - ogółem	3 204	572,9	10 043,2	b.d.	b.d.	b.d.
położone w granicach miast	2 145	507,3	5 680,2	b.d.	b.d.	b.d.
położone poza granicami miast	1 059	65,6	4 363,0	b.d.	b.d.	b.d.
zurbanizowane tereny niezabudowane - ogółem	24 409	2 243,1	60 874,2	35 988	4 345,1	116 475,0
położone w granicach miast	12 760	1 791,2	23 975,1	16 341	3 344,0	40 546,9
położone poza granicami miast	11 649	452,0	36 899,1	19 647	1 001,1	75 928,2
Użytki rolne - ogółem	80 858	2 936,9	1 824 864,9	84 939	3 894,8	2 155 894,7
położone w granicach miast	10 025	530,9	85 262,6	12 880	1 030,6	175 298,9
położone poza granicami miast	70 833	2 406,0	1 739 602,2	72 026	2 884,5	1 980 217,9
z tego:						
nieruchomości rolne - ogółem	40 857	1 796,5	1 149 862,5	39 595	1 844,0	1 222 281,9
położone w granicach miast	3 927	246,7	43 815,7	4 876	455,8	92 249,1
położone poza granicami miast	36 930	1 549,8	1 106 046,8	34 719	1 388,3	1 130 032,7
grunty orne - ogółem	31 107	858,7	521 795,4	36 064	1 672,4	783 267,5
położone w granicach miast	5 012	239,7	33 314,4	6 488	454,3	62 038,8
położone poza granicami miast	26 095	619,0	488 481,0	29 576	1 218,0	721 228,7
sady - ogółem	255	6,5	1 878,8	425	18,4	3 897,5
położone w granicach miast	51	1,1	138,2	117	7,8	906,3
położone poza granicami miast	204	5,4	1 740,6	308	10,6	2 991,3
łąki trwałe - ogółem	3 757	57,4	52 908,2	3 965	110,9	59 498,8
położone w granicach miast	474	16,0	3 108,7	575	28,7	6 137,6
położone poza granicami miast	3 283	41,4	49 799,5	3 390	82,2	53 361,2
pastwiska trwałe - ogółem	2 134	49,8	34 144,3	2 653	70,9	44 262,6
położone w granicach miast	313	12,3	2 787,8	559	25,7	8 934,3
położone poza granicami miast	1 821	37,5	31 356,5	2 094	45,2	35 328,3
użytki rolne zabudowane - ogółem	2 748	168,1	64 275,7	2 204	198,5	42 308,5
położone w granicach miast	248	15,2	2 097,9	265	58,3	5 032,9
położone poza granicami miast	2 500	152,9	62 177,8	1 939	140,2	37 275,7
						0,0
Grunty leśne - ogółem	1 639	57,1	20 217,6	2 062	43,9	17 141,4
położone w granicach miast	154	27,5	3 223,9	207	8,3	1 391,1
położone poza granicami miast	1 485	29,6	16 993,7	1 855	35,6	15 750,3
Nieużytki - ogółem	290	9,6	5 367,7	b.d.	b.d.	b.d.
położone w granicach miast	60	4,8	250,5	b.d.	b.d.	b.d.
położone poza granicami miast	230	4,8	5 117,2	b.d.	b.d.	b.d.

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Pełniejszy opis, ilościowy i wartościowy oraz określający powierzchnię, nieruchomości gruntowych z podziałem na grunty zabudowane i zurbanizowane, użytki rolne i nieruchomości leśne ogółem we wszystkich formach obrotu na rynkach wojewódzkich zawiera tablica 24.

Dane te pozwalają na pełniejsze rozpoznanie ilościowych i wartościowych parametrów opisujących w poszczególnych województwach wielkość wyróżnionych sektorów krajowego rynku tych nieruchomości. Wskazują także na swoiste zróżnicowanie rynków wojewódzkich.

Tablica 24. Transakcje rodzajami nieruchomości gruntowych w województwach w 2006 r.

WOJEWÓDZTWA	Transakcje gruntami ogółem			Transakcje na wolnym rynku ogółem			Sprzedaż bezprzetargowa			Sprzedaż przetargowa		
	Liczba transakcji	Łączna wartość	Pole pow.	Liczba transakcji	Łączna wartość	Pole pow.	Liczba transakcji	Łączna wartość	Pole pow.	Liczba transakcji	Łączna wartość	Pole pow.
Rodzaj prawa do działki: własność	szt.	w tys. zł	w tys.m. kw.	szt.	w tys. zł	w tys.m. kw.	szt.	w tys. zł	w tys.m. kw.	szt.	w tys. zł	w tys.m. kw.
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DOLNOŚLĄSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	5 267	1 044 867	12 150	2 956	477 959	7 159	1 509	107 693	1 849	802	459 215	3 142
z tego położone w granicach miast	2 888	852 160	5 298	1 121	317 566	2 338	1 262	93 314	1 188	505	441 279	1 773
Użytki rolne - ogółem	6 602	414 416	383 541	4 915	308 851	273 922	469	29 206	40 867	1 218	76 359	68 752
z tego położone w granicach miast	716	82 021	49 726	518	65 494	43 803	62	7 486	2 101	136	9 041	3 822
Nieruchomości leśne - ogółem	97	4 411	698	63	3 512	583	25	462	53	9	437	62
z tego położone w granicach miast	2	90	35	1	75	34	-	-	-	1	15	1
KUJAWSKO-POMORSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	2 624	254 714	22 977	2 224	217 425	22 012	169	17 073	340	231	20 215	625
z tego położone w granicach miast	1 257	195 978	3 407	979	166 513	2 880	119	14 726	268	159	14 738	260
Użytki rolne - ogółem	4 537	189 223	84 676	4 243	174 381	73 912	96	2 649	2 168	198	12 193	8 595
z tego położone w granicach miast	447	26 191	1 570	403	24 916	1 489	8	76	4	36	1 198	77
Nieruchomości leśne - ogółem	36	1 222	514	33	1 210	491	1	1	0	2	11	23
z tego położone w granicach miast	2	235	5	2	235	5	-	-	-	-	-	-
LUBELSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	2 120	175 804	7 984	1 861	148 757	7 391	136	13 162	248	123	13 885	345
z tego położone w granicach miast	1 177	131 372	1 835	983	110 431	1 634	115	12 807	106	79	8 134	96
Użytki rolne - ogółem	8 566	298 792	115 977	7 975	217 354	102 255	199	16 891	4 535	392	64 547	9 186
z tego położone w granicach miast	1 108	80 085	9 051	1 023	65 053	8 845	62	13 977	128	23	1 054	78
Nieruchomości leśne - ogółem	324	2 724	2 089	317	2 703	2 053	1	10	32	6	11	4
z tego położone w granicach miast	30	592	140	30	592	140	-	-	-	-	-	-
LUBUSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	1 896	144 901	7 098	1 234	75 915	4 190	199	15 557	565	463	53 429	2 342
z tego położone w granicach miast	834	93 313	3 486	418	37 601	1 617	109	9 268	157	307	46 444	1 712
Użytki rolne - ogółem	3 003	196 983	179 330	1 954	108 578	50 896	259	14 670	10 106	790	73 736	118 327
z tego położone w granicach miast	949	68 157	14 470	769	53 013	9 251	70	4 804	1 399	110	10 341	3 820
Nieruchomości leśne - ogółem	4	378	25	4	378	25	-	-	-	-	-	-
z tego położone w granicach miast	2	325	9	2	325	9	-	-	-	-	-	-
ŁÓDZKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	3 016	254 838	11 026	2 783	237 396	9 759	113	7 486	798	120	9 956	469
z tego położone w granicach miast	1 016	87 670	2 358	918	79 125	1 941	49	2 369	137	49	6 177	280
Użytki rolne - ogółem	5 989	212 974	76 577	5 373	200 811	66 802	394	7 492	5 766	222	4 672	4 009
z tego położone w granicach miast	524	29 432	4 370	451	27 307	3 673	58	1 751	560	15	374	136
Nieruchomości leśne - ogółem	191	4 936	1 351	173	4 640	1 267	15	271	68	3	25	17
z tego położone w granicach miast	8	256	21	4	138	7	4	118	13	-	-	-
MAŁOPOLSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	3 362	154 280	8 106	2 925	132 397	6 927	303	10 619	719	134	11 263	460
z tego położone w granicach miast	1 048	72 874	2 382	832	60 279	1 873	158	6 871	380	58	5 725	129
Użytki rolne - ogółem	7 383	349 228	41 302	6 984	282 924	37 753	195	58 254	1 292	204	8 050	2 257
z tego położone w granicach miast	787	91 894	2 860	736	34 252	2 377	35	56 313	457	16	1 329	26
Nieruchomości leśne - ogółem	243	4 351	1 556	233	3 286	1 415	6	745	82	4	320	59
z tego położone w granicach miast	23	921	210	21	612	156	-	-	-	2	308	54
MAZOWIECKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	9 397	1 278 939	21 936	8 853	1 231 661	20 445	279	25 474	889	265	21 804	602
z tego położone w granicach miast	4 071	878 555	6 715	3 763	848 078	6 274	135	10 737	188	173	19 740	254
Użytki rolne - ogółem	9 977	385 184	157 241	9 511	373 791	145 427	138	2 917	1 371	328	8 476	10 444
z tego położone w granicach miast	816	71 206	5 106	781	70 069	5 007	21	592	36	14	544	63
Nieruchomości leśne - ogółem	368	9 417	3 203	363	9 327	3 193	2	11	1	3	79	9
z tego położone w granicach miast	25	2 171	159	25	2 171	159	-	-	-	-	-	-
OPOLSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	1 941	128 374	3 160	1 019	76 195	1 627	686	24 910	693	236	27 268	840
z tego położone w granicach miast	1 085	79 985	1 333	398	35 229	443	543	20 279	495	144	24 477	394
Użytki rolne - ogółem	2 829	92 058	69 632	2 184	64 766	49 624	249	11 256	7 635	396	16 036	12 373
z tego położone w granicach miast	361	15 899	4 398	237	8 927	2 556	41	3 433	762	83	3 539	1 080
Nieruchomości leśne - ogółem	31	668	349	15	141	157	2	11	7	14	516	185
z tego położone w granicach miast	7	136	96	5	45	20	-	-	-	2	92	76

Tablica 24 (cd). Transakcje rodzajami nieruchomości gruntowych w województwach w 2006 r.

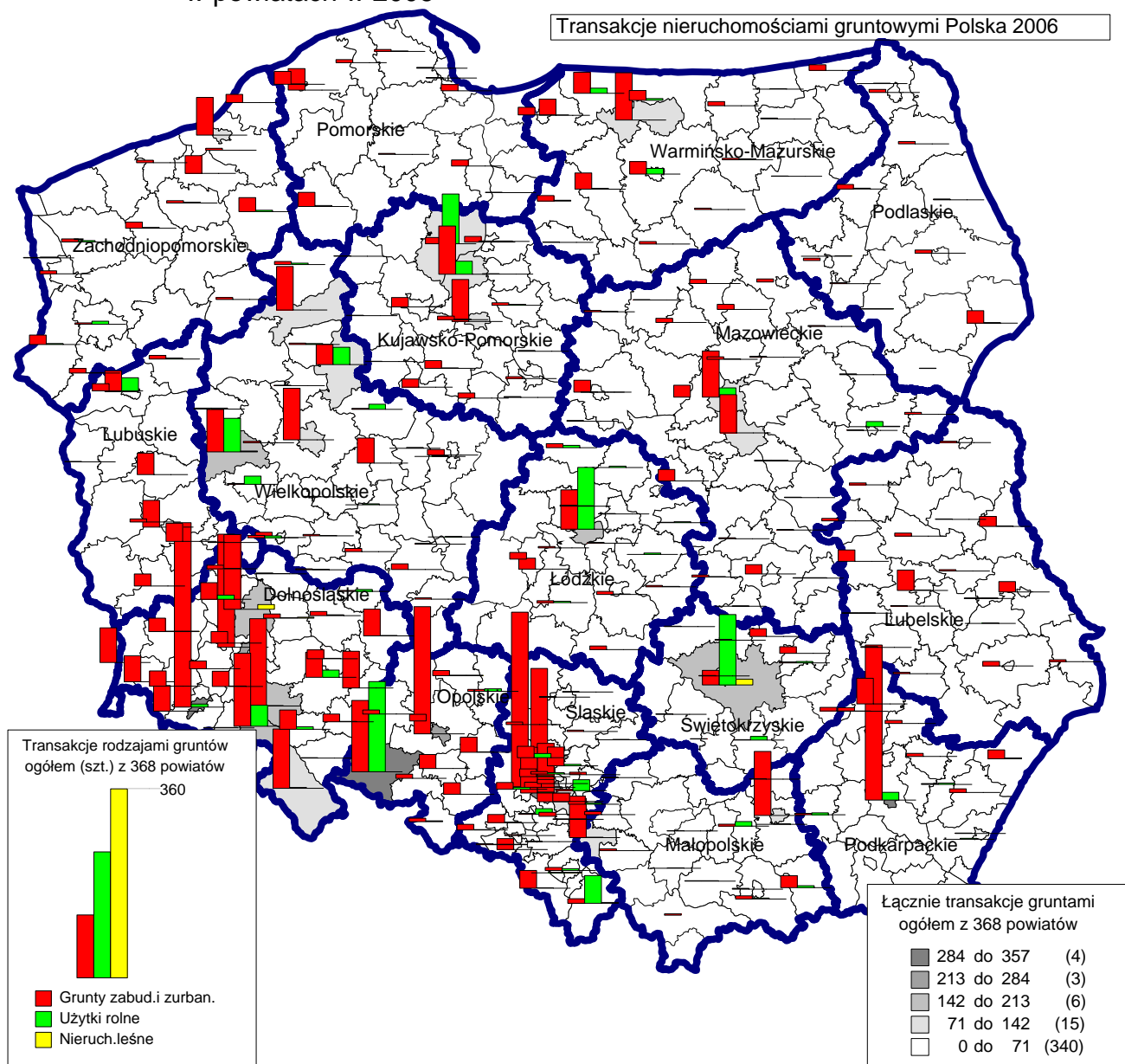
WOJEWÓDZTWA Rodzaj prawa do działki: <i>własność</i>	Transakcje gruntami ogółem			Transakcje na wolnym rynku ogółem			Sprzedaż bezprzetargowa			Sprzedaż przetargowa		
	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej
	szt.	wtys. zł	wtys.m. kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m. kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m. kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m. kw.
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PODKARPACKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	1 919	109 680	4 049	1 456	98 094	3 265	243	4 383	288	220	7 204	495
z tego położone w granicach miast	1 038	87 024	1 933	819	80 276	1 631	94	1 513	96	125	5 235	206
Użytki rolne - ogółem	5 131	73 489	43 673	4 087	62 468	30 111	233	2 201	1 054	811	8 820	12 509
z tego położone w granicach miast	742	21 597	2 964	589	19 863	2 250	65	512	72	88	1 222	642
Nieruchomości leśne - ogółem	157	1 367	1 340	105	1 059	899	4	112	138	48	196	304
z tego położone w granicach miast	29	164	248	19	118	180	-	-	-	10	46	68
PODLASKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	956	97 608	2 532	808	92 109	2 206	49	1 829	85	99	3 669	241
z tego położone w granicach miast	570	86 901	956	495	82 435	825	36	1 723	77	39	2 743	54
Użytki rolne - ogółem	3 838	106 895	72 558	3 222	92 118	55 992	139	4 478	5 668	477	10 299	10 898
z tego położone w granicach miast	606	32 315	3 467	519	27 846	2 514	27	1 347	82	60	3 123	871
Nieruchomości leśne - ogółem	168	2 840	2 395	144	2 347	2 175	4	284	44	20	210	177
z tego położone w granicach miast	18	708	105	15	422	63	1	271	22	2	15	20
POMORSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	3 279	997 672	81 790	2 616	233 388	79 945	250	640 341	992	413	123 943	853
z tego położone w granicach miast	844	808 687	63 123	547	67 907	62 475	140	632 562	315	157	108 218	333
Użytki rolne - ogółem	3 646	168 063	75 678	3 164	136 170	38 474	140	11 855	14 060	342	20 038	23 144
z tego położone w granicach miast	424	31 699	1 135	362	28 354	688	28	957	21	34	2 388	427
Nieruchomości leśne - ogółem	53	1 222	665	53	1 222	665	-	-	-	-	-	-
z tego położone w granicach miast	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ŚLĄSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	4 166	694 206	13 172	3 262	608 929	11 839	677	35 039	769	227	50 238	564
z tego położone w granicach miast	2 923	608 584	10 902	2 091	526 759	9 681	646	34 286	733	186	47 539	489
Użytki rolne - ogółem	5 936	589 160	32 677	5 275	551 286	26 147	423	24 031	4 099	238	13 843	2 431
z tego położone w granicach miast	2 527	277 142	12 708	2 303	256 368	9 653	118	10 979	1 860	106	9 796	1 196
Nieruchomości leśne - ogółem	179	4 934	742	169	4 690	602	4	98	10	6	146	130
z tego położone w granicach miast	45	1 306	252	44	1 210	168	-	-	-	1	96	84
ŚWIĘTOKRZYSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	459	22 791	1 201	360	15 953	931	58	2 499	212	41	4 339	59
z tego położone w granicach miast	324	17 833	565	235	11 537	356	52	2 205	158	37	4 090	51
Użytki rolne - ogółem	3 882	68 218	50 089	3 559	64 531	44 532	28	359	258	295	3 327	5 298
z tego położone w granicach miast	392	10 925	2 877	369	10 553	2 543	2	103	40	21	268	294
Nieruchomości leśne - ogółem	70	742	563	67	722	557	1	7	2	2	13	4
z tego położone w granicach miast	5	74	36	5	74	36	-	-	-	-	-	-
WARMIŃSKO-MAZURSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	1 913	101 511	13 207	1 309	72 065	6 547	214	9 055	914	390	20 391	5 746
z tego położone w granicach miast	921	64 578	2 556	608	44 651	1 370	132	7 912	774	181	12 015	411
Użytki rolne - ogółem	4 053	256 349	250 832	2 786	145 372	142 159	537	47 328	35 185	730	63 649	73 487
z tego położone w granicach miast	938	67 919	50 049	756	38 687	30 596	54	18 728	4 017	128	10 504	15 436
Nieruchomości leśne - ogółem	46	1 966	511	41	1 594	428	-	-	-	5	371	83
z tego położone w granicach miast	6	953	54	4	656	31	-	-	-	2	297	23
WIELKOPOLSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	3 998	443 492	6 473	3 215	402 588	5 437	365	12 601	303	418	28 303	733
z tego położone w granicach miast	2 105	353 264	2 769	1 593	321 264	2 162	262	10 569	196	250	21 432	411
Użytki rolne - ogółem	5 425	230 232	385 244	4 723	200 973	350 672	223	6 237	3 746	479	23 022	30 825
z tego położone w granicach miast	802	48 340	4 430	699	43 433	4 061	41	959	83	62	3 948	286
Nieruchomości leśne - ogółem	59	1 908	816	54	1 624	760	3	180	9	2	103	48
z tego położone w granicach miast	2	179	8	-	-	-	2	179	8	-	-	-
ZACHODNIOPOMORSKIE												
Grunty zabud. i zurbanizow. ogółem	1 543	180 627	3 813	906	84 258	2 320	249	20 949	467	388	75 421	1 026
z tego położone w granicach miast	732	115 548	1 097	263	37 318	434	161	9 958	145	308	68 272	518
Użytki rolne - ogółem	3 017	199 331	118 450	2 069	128 271	50 965	331	31 641	18 917	617	39 420	48 569
z tego położone w granicach miast	351	42 262	2 646	273	39 355	1 755	17	698	617	61	2 209	273
Nieruchomości leśne - ogółem	3	47	34	2	45	34	-	-	-	1	2	1
z tego położone w granicach miast	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Dane z tej tablicy pokazują różnice skali w wartości obrotów rodzajami nieruchomości gruntowych od ponad 114 mln zł za budynki biurowe w województwie wielkopolskim po niecałe 2 mln zł w województwach łódzkim i zachodniopomorskim. Ilościowa rozpiętość pomiędzy województwami to przedział od 459 transakcji gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi w świętokrzyskim po 5 267 transakcji tym rodzajem nieruchomości w dolnośląskim. Osobny poziom osiągnęły obroty w województwie mazowieckim, tj. 9 397 transakcji. Wyraźnie zarysowuje się prawidłowość, że połowę lub więcej tego rodzaju transakcji zawarto w miastach.

Prawie we wszystkich województwach znaczącą większość transakcji dokonano na wolnym rynku, jedyny wyjątek zanotowano w województwie śląskim, gdzie liczba transakcji budynkami mieszkalnymi w sprzedaży bezprzetargowej przekroczyła o jedną sztukę transakcje dokonane na wolnym rynku.

Rys. 22. Transakcje nieruchomościami gruntowymi ogółem oraz ich rodzajami w powiatach w 2006



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Rysunek 22. ilustruje także skalę (wykresy słupkowe) obrotów gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi, użytkami rolnymi i nieruchomościami leśnymi w powiatach.

W kolejnych tablicach od 25 do 28 przedstawiono charakterystyki obrotów nieruchomościami gruntowymi ogółem dla znaczących ich rodzajów wynikające z przyjętych miar statystycznych.

Tablica 25. Charakterystyka transakcji gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi ogółem

Transakcje kupna/sprzedaży gruntów zabudowanych i zurbanizowanych ogółem

Polska w 2006 - dane z 368 powiatów

Polska w 2006 - dane z 368 powiatów			Prawo do działki - użytkowanie wieczyste			Prawo do działki - własność			
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji szt.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	2	2	1	1	39	26	3	4
	Mediana	7	5	3	2	90	62	8	9
	Średnia	24	13	22	5	138	112	22	16
	Kwartył 3	22	13	13	4	161	123	23	19
	Max	351	139	311	39	1 461	1 461	388	179
Wartość w zł	Min	232	232	1 330	408	5 231	6 663	84	1 500
	Kwartył 1	99 750	76 000	20 904	35 036	1 691 933	1 235 915	39 007	142 378
	Mediana	378 720	305 000	88 872	164 000	4 792 573	3 431 455	146 596	530 870
	Średnia	4 568 008	4 099 572	1 124 575	991 814	17 531 506	12 534 702	3 833 951	3 306 503
	Kwartył 3	2 137 056	1 623 478	344 090	641 622	11 668 260	8 608 700	885 584	1 443 041
	Max	403 950 955	384 015 194	42 741 597	19 930 415	648 566 381	500 659 301	621 913 000	390 681 681
Powierzchnia w m ²	Min	5	24	5	22	931	931	11	51
	Kwartył 1	3 087	2 277	851	1 389	62 673	45 505	1 903	6 687
	Mediana	14 597	9 215	3 509	6 952	157 547	114 566	5 997	17 826
	Średnia	40 971	28 545	16 166	19 961	643 965	576 785	40 040	67 815
	Kwartył 3	39 586	30 136	12 195	19 827	413 637	357 492	30 602	50 602
	Max	550 962	495 889	300 407	377 389	61 854 506	61 826 546	542 105	2 894 497
Średnia cena w zł/m ²	Min	0,4	0,5	0,1	0,1	0,1	0,6	0,9	1,0
	Kwartył 1	16,9	17,6	13,5	10,5	14,7	15,8	12,6	14,2
	Mediana	32,3	35,9	24,8	33,0	28,8	29,3	25,0	26,9
	Średnia	106,3	87,5	207,7	79,3	55,4	45,5	60,7	59,4
	Kwartył 3	68,8	78,7	62,4	64,9	49,6	49,9	52,4	57,5
	Max	5 478,0	2 412,0	7 854,0	1 220,0	1 937,0	450,9	2 479,0	1 596,0

Tablica 26. Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi ogółem

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanymi budynkami mieszkalnymi ogółem

Polska w 2006 - dane z 368 powiatów

Polska w 2006 - dane z 368 powiatów			Prawo do działki - użytkowanie wieczyste				Prawo do działki - własność			
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:			
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Liczba transakcji szt.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Kwartył 1	2	2	1	1	5	5	2	1	
	Mediana	5	3	4	1	17	13	7	2	
	Średnia	27	11	32	4	39	29	24	5	
	Kwartył 3	26	11	33	3	46	34	18	4	
	Max	336	96	303	32	423	423	364	53	
Wartość w zł	Min	669	2 800	776	497	1 269	1 269	747	1 228	
	Kwartył 1	41 170	56 250	25 227	3 524	204 335	210 000	25 335	17 578	
	Mediana	196 785	207 140	47 721	25 322	801 806	825 300	71 085	73 200	
	Średnia	1 386 966	1 180 280	813 767	358 949	6 149 863	3 597 872	6 710 504	218 456	
	Kwartył 3	1 084 550	1 042 834	228 881	248 811	3 197 857	3 002 741	442 613	224 928	
	Max	30 208 400	12 621 605	25 008 203	5 183 887	621 913 000	160 231 283	621 913 000	2 670 518	
Powierzchnia w m ²	Min	13	29	19	13	95	85	11	16	
	Kwartył 1	920	745	723	130	6 399	5 876	1 341	917	
	Mediana	3 445	2 823	1 711	785	24 168	23 477	3 244	2 445	
	Średnia	16 332	10 646	12 970	6 046	125 815	124 992	19 555	8 187	
	Kwartył 3	12 330	10 794	6 951	7 660	76 537	62 936	12 870	7 182	
	Max	379 400	109 089	272 780	78 870	15 343 040	15 343 040	250 827	121 100	
Średnia cena w zł/m ²	Min	1,3	3,4	1,3	0,8	0,6	0,6	0,9	0,8	
	Kwartył 1	25,6	28,8	17,6	17,2	15,7	16,2	13,6	12,2	
	Mediana	60,6	77,0	35,1	38,3	35,8	36,9	29,9	23,1	
	Średnia	246,5	235,8	268,2	69,3	85,7	73,1	89,5	84,3	
	Kwartył 3	138,3	206,2	81,8	70,3	84,6	89,7	64,5	58,4	
	Max	5 478,0	2 961,0	7 854,0	528,9	2 479,0	734,7	2 479,0	1 103,0	

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 27. Charakterystyka transakcji użytkami rolnymi ogółem

Transakcje kupna/sprzedaży użytkami rolnymi ogółem

Polska w 2006 - dane z 368 powiatów

Prawo do działki - **użytkowanie wieczyste**Prawo do działki - **własność**

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	2	1	1	1
	Kwartył 1	1	1	1	1	105	81	3	6
	szt. Mediana	2	1	1	1	202	170	7	17
	Średnia	9	10	2	3	241	211	16	30
	Kwartył 3	4	3	2	3	323	276	19	39
	Max	172	172	8	12	2 064	1 966	257	469
Wartość w zł	Min	408	1 000	1 820	408	3 030	4 000	88	900
	Kwartył 1	12 200	11 800	7 473	13 350	3 177 345	2 470 957	31 450	140 336
	Mediana	40 000	39 000	20 080	28 805	5 798 716	4 539 597	151 185	490 009
	Średnia	504 971	543 732	88 520	171 943	10 852 497	9 005 528	1 053 080	1 742 684
	Kwartył 3	214 024	210 000	61 000	123 802	11 418 333	10 362 940	790 408	1 338 991
	Max	15 045 973	15 045 973	1 220 000	1 703 998	233 102 265	175 331 782	53 353 588	59 026 937
Powierzchnia w m ²	Min	31	31	66	35	1 954	689	55	273
	Kwartył 1	1 933	1 305	1 048	3 520	1 106 824	924 756	9 725	52 652
	Mediana	9 281	5 500	3 657	13 430	2 873 901	2 274 166	69 470	344 374
	Średnia	159 826	167 624	9 924	91 333	6 045 550	4 500 593	606 100	1 669 109
	Kwartył 3	46 500	42 761	13 200	48 281	5 961 799	4 443 113	511 602	1 119 151
	Max	3 646 490	3 646 490	55 460	742 957	280 540 455	280 540 455	21 822 659	102 158 100
Średnia cena w zł/m ²	Min	0,1	0,1	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
	Kwartył 1	1,0	1,0	1,5	0,7	1,0	1,1	0,8	0,7
	Mediana	4,0	5,0	12,7	2,2	1,7	1,9	1,7	1,2
	Średnia	19,4	22,7	19,7	12,7	7,8	7,9	8,5	6,2
	Kwartył 3	22,5	23,1	32,3	13,0	4,8	5,1	7,4	2,8
	Max	180,0	180,0	76,8	104,8	114,2	118,3	136,2	150,1

Tablica 28. Charakterystyka transakcji nieruchomościami leśnymi ogółem

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości leśnych ogółem

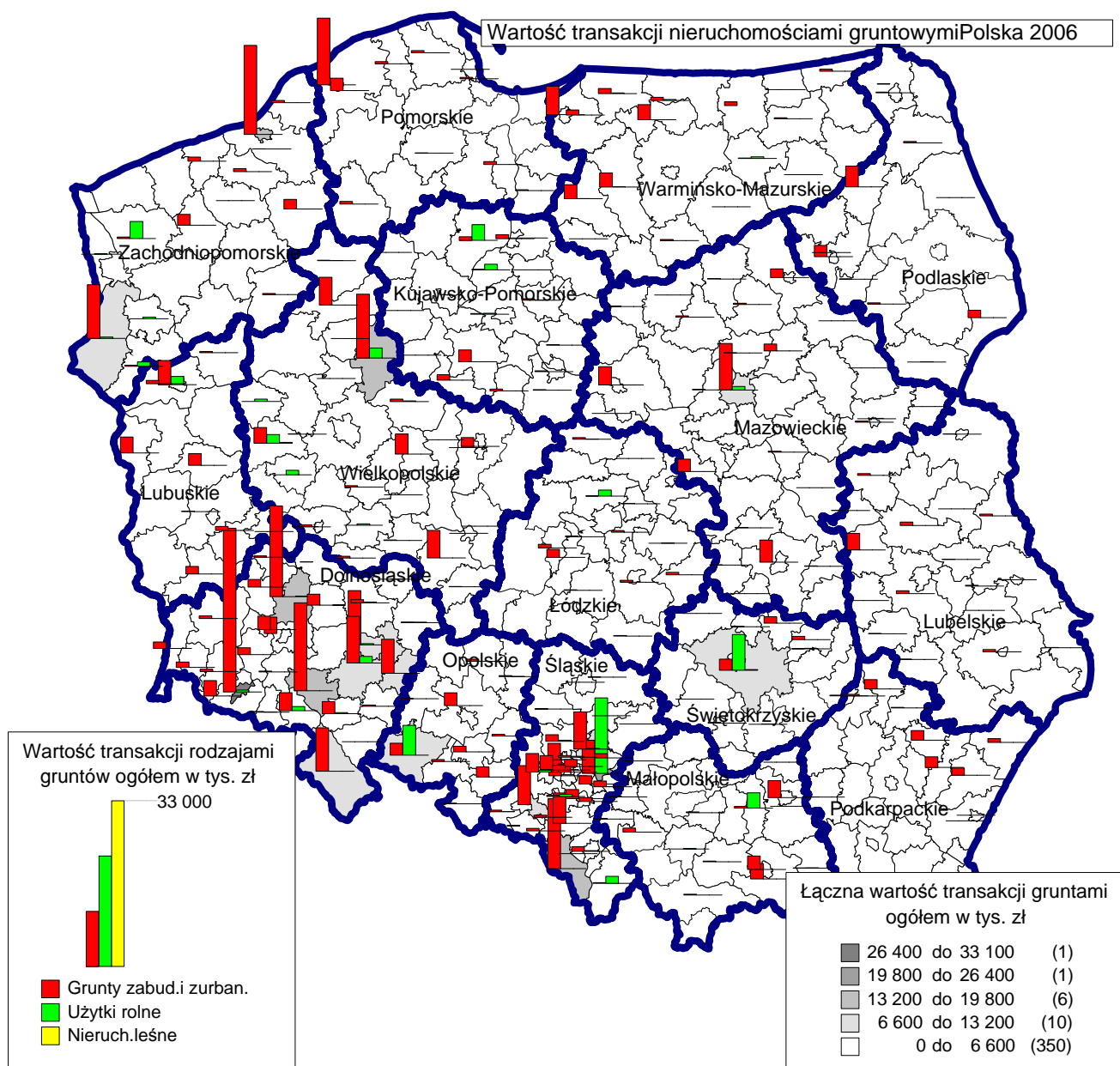
Polska w 2006 - dane z 368 powiatów

Prawo do działki - **użytkowanie wieczyste**Prawo do działki - **własność**

Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	1	1	1	1	2	2	1	1
	szt. Mediana	1	2	1	1	5	5	1	2
	Średnia	3	3	1	1	10	9	2	3
	Kwartył 3	2	2	1	1	12	12	2	3
	Max	11	11	1	1	104	99	12	22
Wartość w zł	Min	1 000	1 000	29 490	3 000	672	300	1 000	160
	Kwartył 1	5 085	6 835	29 490	8 546	20 925	20 000	5 400	6 000
	Mediana	24 093	37 443	29 490	14 093	77 449	65 500	12 500	15 036
	Średnia	62 764	69 549	29 490	14 093	207 143	195 202	75 569	53 031
	Kwartył 3	141 757	134 384	29 490	19 639	234 558	230 580	80 870	66 230
	Max	190 510	190 510	29 490	25 185	2 575 736	2 461 814	699 642	335 999
Powierzchnia w m ²	Min	31	31	1 602	240	112	112	217	150
	Kwartył 1	522	1 555	1 602	1 918	11 400	9 011	825	4 370
	Mediana	6 682	6 594	1 602	3 597	42 506	40 300	5 110	14 102
	Średnia	24 051	27 981	1 602	3 597	80 859	77 511	15 334	24 009
	Kwartył 3	7 720	7 435	1 602	5 275	106 664	105 867	22 253	31 125
	Max	125 600	125 600	1 602	6 953	457 105	443 983	125 001	112 700
Średnia cena w zł/m ²	Min	1,3	1,3	18,4	3,6	0,2	0,2	0,3	0,1
	Kwartył 1	1,7	1,6	18,4	5,8	0,8	0,8	1,2	0,7
	Mediana	6,2	6,2	18,4	8,1	1,7	1,7	4,6	1,4
	Średnia	10,5	11,0	18,4	8,1	5,3	5,1	8,4	3,3
	Kwartył 3	18,1	19,3	18,4	10,3	4,7	4,5	12,4	2,8
	Max	32,3	32,3	18,4	12,5	119,5	119,5	49,5	25,2

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

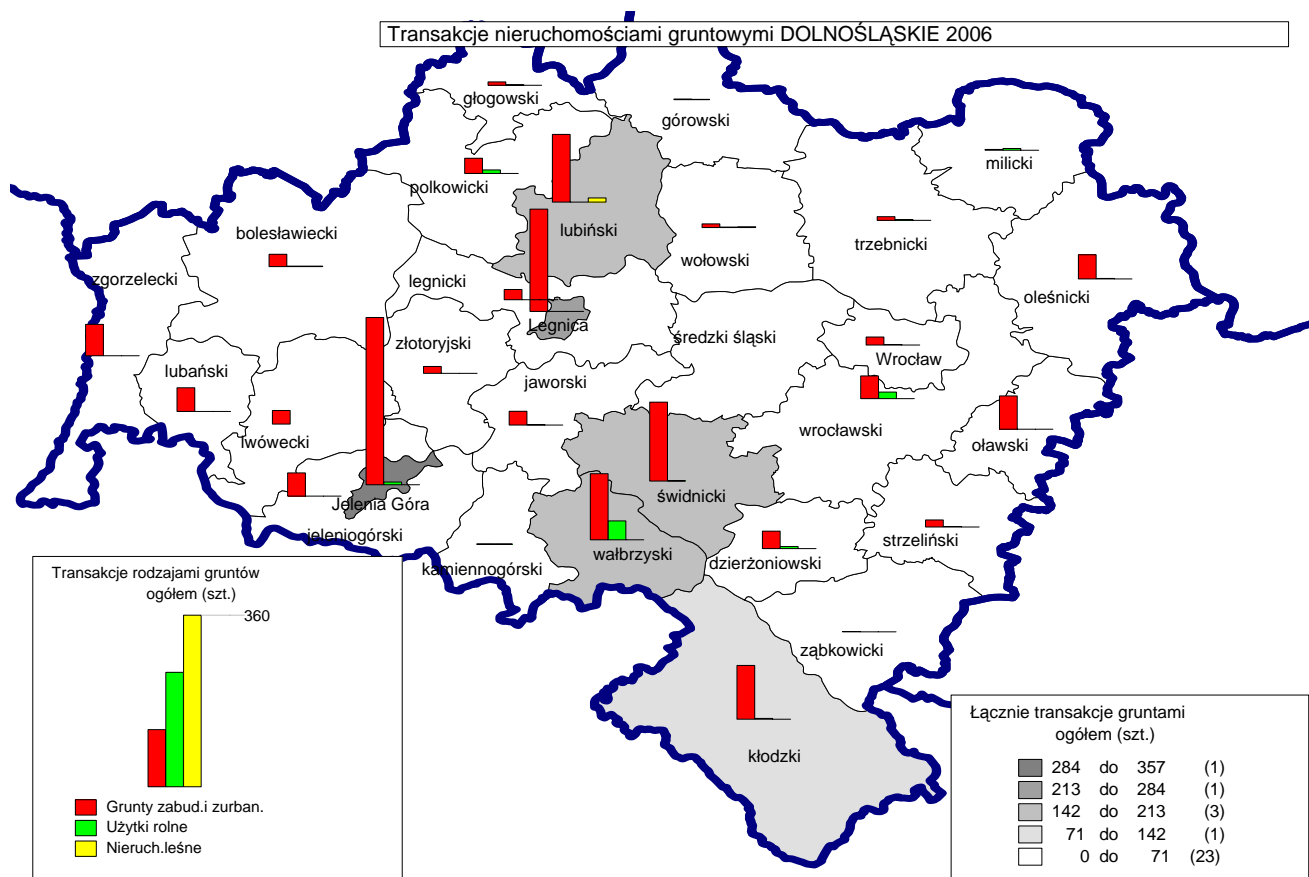
Rys. 23. Wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem i ich rodzajami w 2006 r.



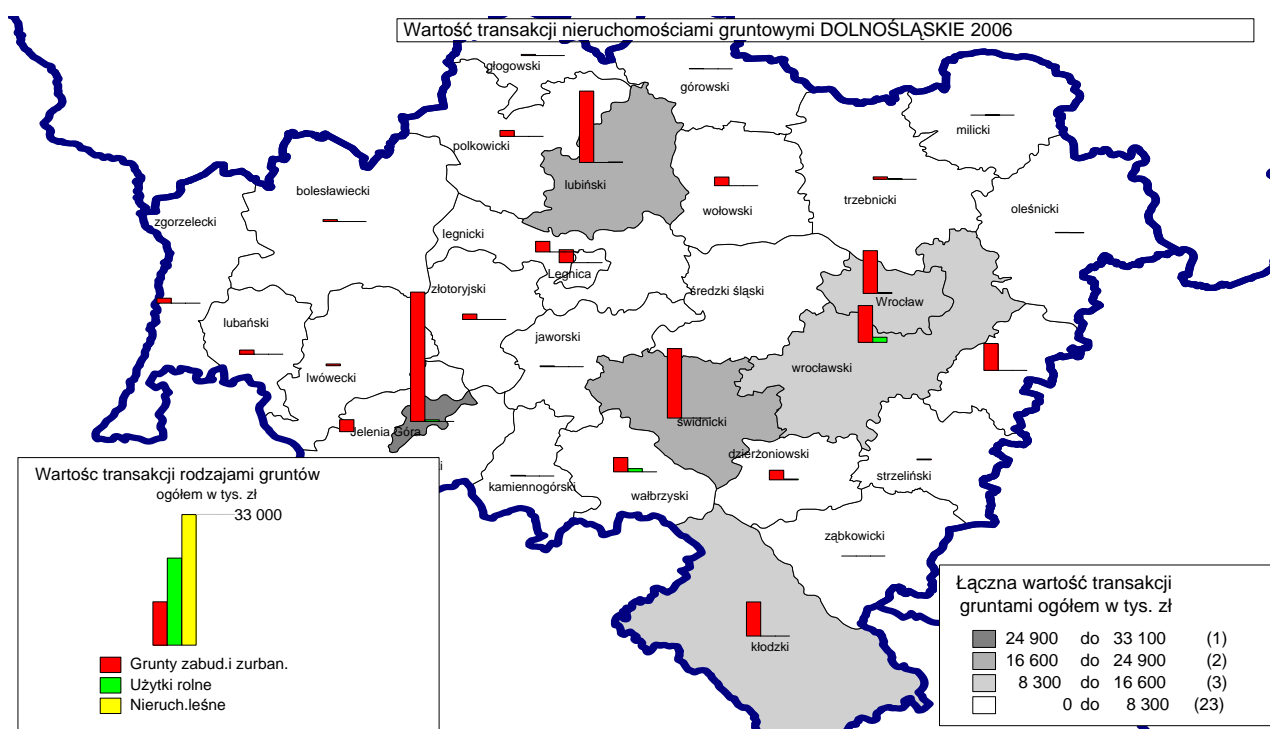
Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Załączone mapy wskazują na powiaty rejestrujące większą aktywność rynków nieruchomości gruntowych. Znacząca jest informacja o osiąganym poziomie wartości transakcji w tym sektorze rynku nieruchomości. Aż 350 powiatów zarejestrowało obroty poniżej 7 mln zł., a w kolejnych 10 powiatach wartość obrotów przekroczyła pułap 13,2 mln zł. w roku 2006. Kolejne 6 powiatów zbliżyło się do granicy 20 mln zł. Większe wartości obrotów zanotowano w pojedynczych powiatach. Takie ujęcie wskazuje na potrzebę uzupełnienia badań nad czynnikami aktywizującymi obroty nieruchomościami gruntowymi w zakresie pozwalającym na formowanie wniosków, co do stanu i możliwych tendencji rozwojowych krajowego i wojewódzkich rynków nieruchomości gruntowych.

Rys. 24. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem w dolnośląskim w 2006 r.



Rys. 25. Wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem w dolnośląskim w 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

VI. TRANSAKCJE NIERUCHOMOŚCIAMI ZABUDOWANYMI NA WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI

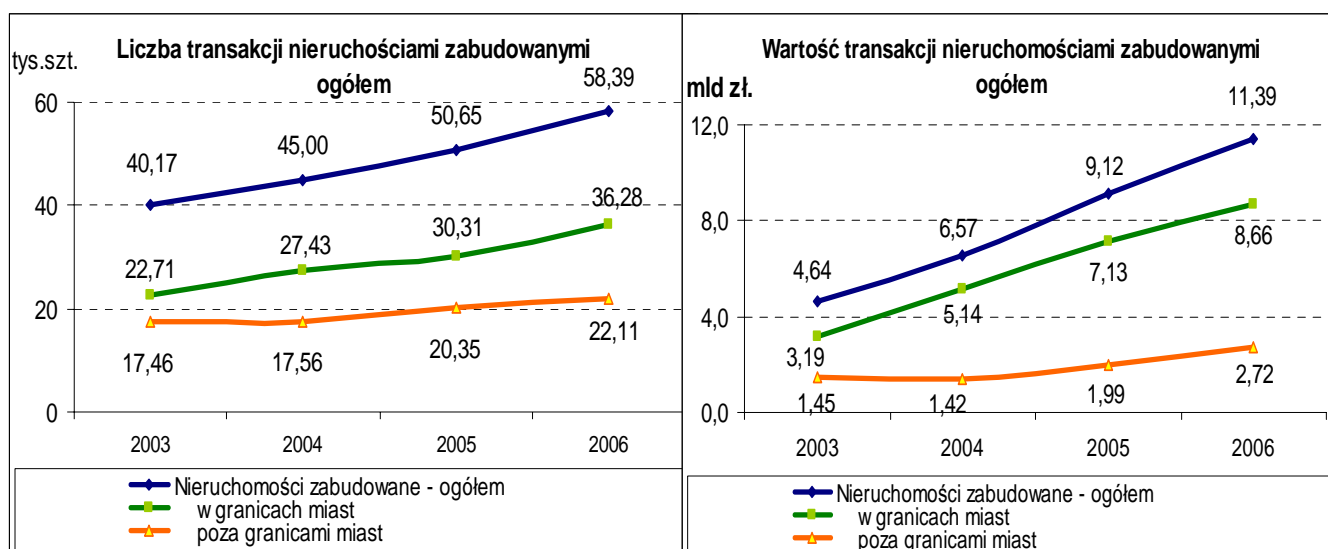
Obroty nieruchomościami zabudowanymi ogółem w 2006 r. to ponad 58,3 tys. aktów notarialnych, stanowiących 21% obrotów wszystkimi nieruchomościami łącznie. Dane te pochodzą ze sprawozdań nadesłanych z 360 powiatów na obszarze całej Polski. Wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem przekroczyła 38% wartości obrotów całego rynku nieruchomości w 2006 r. i osiągnęła kwotę 11,4 mld zł. Powierzchnia objęta tymi transakcjami wyniosła ponad 0,4 mln m²; co odpowiada ponad 15% całej powierzchni nieruchomości w obrocie ogółem. Zbiórce dane o obrocie nieruchomościami gruntowymi z podziałem na dokonane w miastach i poza miastami w roku 2006 r. przedstawia tablica 29.

Tablica 29. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi ogółem i rodzajami w 2006 r.

W YSZCZEGÓLNIENIE	2006		
	Liczba umów (akt notar.) szt.	Wartość transakcji w mln zł	Pole powierzch. transakcji w tys.m ²
0	1	2	3
Nieruchomości zabudowane ogółem	58 389	11 385,9	437 445,8
w granicach miast	36 281	8 662,4	146 588,3
poza granicami miast	22 105	2 723,2	290 821,2
w tym:			
budynkami mieszkaln. - ogółem	38 432	5 504,8	70 225,7
w granicach miast	27 272	4 200,8	23 794,6
poza granicami miast	11 160	1 304,0	46 431,1
budynk. o innych funkcjach - ogółem	10 985	4 947,8	123 286,5
w granicach miast	7 786	4 265,4	89 205,9
poza granicami miast	3 199	682,4	34 080,6
grunty rolne zabudowane - ogółem	8 969	933,0	243 897,3
w granicach miast	1 223	196,3	33 587,8
poza granicami miast	7 746	736,8	210 309,6

Ilość i wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanymi ogółem od 2003 do 2006 roku pokazano na rys. 26.

Rys. 26 . Transakcje nieruchomościami zabudowanymi w latach 2003 -2006



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

W obrotach tymi nieruchomościami obserwuje się tendencje wzrostowe zarówno w wymiarze ilościowym jak i wartościowym. Przy umiarkowanym wzroście obrotów poza granicami miast, w obu wymiarach, wystąpił silny wzrost liczby i wartości przedmiotowych transakcji w granicach miast. Tendencja taka spowodowała w całym omawianym okresie ponad 45% przyrost liczby transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem oraz prawie 2,5 krotny wzrost ich wartości.

Tablica 30. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi w latach 2003 - 2006

WYSZCZEGÓLNIENIE	2003			2004		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzch. transakcyjnej w tys.m2	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzch. transakcyjnej w tys.m2
0	1	2	3	4	5	6
Nieruchomości zabudowane - ogółem	40 174	4 643,8	389 365,8	44 995	6 565,7	1 172 682,7
położone w granicach miast	22 714	3 191	77 846	27 432	5 143	869 579
położone poza granicami miast	17 460	1 453	311 520	17 563	1 423	303 103
z tego:						
tereny mieszkaniowe - ogółem	24 217	2 123,8	132 836,9	26 456	3 392,8	889 469,5
położone w granicach miast	15 924	1 662,8	49 720,2	18 755	2 846,0	827 959,3
położone poza granicami miast	8 293	460,9	83 116,7	7 701	546,8	61 510,2
tereny przemysłowe - ogółem	1 545	840,6	15 384,6	1 832	1 064,0	19 852,6
położone w granicach miast	1 129	610,7	8 093,4	1 424	889,2	14 187,0
położone poza granicami miast	416	229,9	7 291,2	408	174,8	5 665,7
inne tereny zabudowane - ogółem	7 540	1 040,0	37 298,6	8 680	1 535,7	35 675,9
położone w granicach miast	4 978	853,5	10 998,2	6 393	1 330,1	20 946,7
położone poza granicami miast	2 562	186,4	26 300,4	2 287	205,6	14 729,2
użytki rolne zabudowane - ogółem	6 872	639,4	203 845,8	8 027	573,2	227 684,7
położone w granicach miast	683	64,2	9 034,5	860	77,6	6 486,2
położone poza granicami miast	6 189	575,3	194 811,3	7 167	495,7	221 198,4

Tablica 30(cd). Transakcje nieruchomościami zabudowanymi w latach 2003 - 2006

WYSZCZEGÓLNIENIE	2005			2006		
	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzch. transakcyjnej w tys.m2	Liczba umów (w formie aktu notarialnego)	Wartość dokon.transakcji w mln zł	Pole powierzch. transakcyjnej w tys.m2
0	7	8	9	10	11	12
Nieruchomości zabudowane - ogółem	50 654	9 123,0	455 599,3	58 389	11 385,9	437 445,8
położone w granicach miast	30 305	7 130	112 943	36 281	#ADR!	146 588
położone poza granicami miast	20 349	1 993	342 656	22 105	#ADR!	290 821
z tego:						
tereny mieszkaniowe - ogółem	30 360	4 411,2	94 156,0	38 432	5 504,8	70 225,7
położone w granicach miast	21 513	3 553,1	48 680,6	27 272	4 200,8	23 794,6
położone poza granicami miast	8 847	858,1	45 475,4	11 160	1 304,0	46 431,1
tereny przemysłowe - ogółem	1 910	1 424,3	42 980,6	-	-	-
położone w granicach miast	1 496	1 239,8	26 696,8	-	-	-
położone poza granicami miast	414	184,6	16 283,8	-	-	-
inne tereny zabudowane - ogółem	9 215	2 530,4	51 239,5	10 985	4 947,8	123 286,5
położone w granicach miast	6 352	2 201,9	24 467,7	7 786	4 265,4	89 205,9
położone poza granicami miast	2 863	328,5	26 771,8	3 199	682,4	34 080,6
użytki rolne zabudowane - ogółem	9 169	757,0	267 223,3	8 969	933,0	243 897,3
położone w granicach miast	944	135,1	13 098,3	1 223	196,3	33 587,8
położone poza granicami miast	8 225	621,9	254 125,0	7 746	736,8	210 309,6

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Charakterystykę transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych dokonanych na rynkach wojewódzkich w 2006 r. przedstawiono w tablicy 32. Zawiera ona informacje o ilości i wartości oraz powierzchni nieruchomości zabudowanych z podziałem na zabudowane budynkami mieszkalnymi, budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkalna oraz gruntami rolnymi zabudowanymi. Ponadto zostały przedstawione dane o transakcjach tym nieruchomościami na rynkach wojewódzkich we wszystkich formach obrotu z uwzględnieniem każdego z trzech wymiarów: ilościowego, wartościowego oraz powierzchni dokonanych transakcji.

Tablica 31. Transakcje rodzajami nieruchomości zabudowanych w województwach w 2006 r.

WOJEWÓDZTWA Rodzaj prawa do działki: własność	Transakcje nieruchomościami ogółem			Transakcje na wolnym rynku ogółem			Sprzedaż bezprzetargowa			Sprzedaż przetargowa		
	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej
	szt.	wtys. zł	wtys.m kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m kw.
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
DOLNOŚLĄSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	5 298	750 510	15 295	3 817	602 091	12 306	1 072	66 867	1 741	409	81 552	1 248
z tego położone w granicach miast	2 954	497 465	2 022	1 978	392 084	1 378	736	50 082	373	240	55 299	271
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	4 162	504 939	5 457	3 011	412 148	4 509	891	48 898	354	260	43 894	595
z tego położone w granicach miast	2 487	358 016	926	1 706	291 737	744	629	38 722	104	152	27 557	79
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	577	157 966	2 674	324	110 385	2 098	140	13 006	281	113	34 575	296
z tego położone w granicach miast	424	133 412	805	239	94 607	436	103	11 235	187	82	27 570	182
Grunty rolne zabudowane - ogółem	559	87 605	7 163	482	79 558	5 700	41	4 963	1 106	36	3 083	357
z tego położone w granicach miast	43	6 038	290	33	5 740	198	4	125	82	6	172	10
KUJAWSKO-POMORSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	2 450	430 344	28 365	2 155	386 238	27 673	235	34 354	437	60	9 752	255
z tego położone w granicach miast	1 344	281 577	2 725	1 156	243 891	2 393	167	32 397	261	21	5 289	71
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	1 537	197 428	2 125	1 317	176 577	1 844	192	20 006	237	28	845	44
z tego położone w granicach miast	998	156 547	818	856	137 030	609	140	19 383	208	2	134	1
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	404	132 519	1 942	338	109 602	1 673	37	14 171	172	29	8 746	97
z tego położone w granicach miast	243	106 942	565	199	88 788	444	26	13 013	53	18	5 141	68
Grunty rolne zabudowane - ogółem	509	100 397	24 298	500	100 059	24 155	6	177	29	3	162	114
z tego położone w granicach miast	103	18 088	1 341	101	18 074	1 340	1	1	0	1	14	1
ŁÓDZKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	2 386	316 193	34 668	2 270	288 788	33 916	77	14 674	351	39	12 732	400
z tego położone w granicach miast	964	194 624	2 068	899	174 667	1 961	52	10 711	84	13	9 246	22
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	1 058	161 926	18 000	1 005	153 263	17 807	47	6 183	188	6	2 480	5
z tego położone w granicach miast	675	117 818	739	631	109 379	672	38	5 959	62	6	2 480	5
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	353	97 474	4 265	318	80 463	3 994	20	8 422	131	15	8 589	141
z tego położone w granicach miast	183	68 667	425	162	57 148	385	14	4 752	22	7	6 766	18
Grunty rolne zabudowane - ogółem	975	56 793	12 403	947	55 061	12 115	10	69	33	18	1 663	255
z tego położone w granicach miast	106	8 139	905	106	8 139	905	-	-	-	-	-	-
ŁUBUSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	1 673	254 282	10 426	1 428	220 816	9 199	104	8 276	225	141	25 189	1 001
z tego położone w granicach miast	884	154 822	4 287	723	125 901	3 543	73	6 920	83	88	22 001	662
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	991	115 953	1 934	864	108 642	1 685	62	2 868	70	65	4 452	179
z tego położone w granicach miast	539	68 273	566	453	62 356	432	51	2 321	54	35	3 596	80
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	379	110 367	3 345	282	85 286	2 552	32	5 084	96	65	19 997	697
z tego położone w granicach miast	249	77 149	2 303	177	54 217	1 699	21	4 596	29	51	18 336	575
Grunty rolne zabudowane - ogółem	303	27 952	5 146	282	26 887	4 961	10	324	59	11	740	126
z tego położone w granicach miast	96	9 401	1 419	93	9 329	1 412	1	2	0	2	69	7
ŁÓDZKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	3 486	426 334	22 502	2 933	389 655	21 516	510	29 771	848	43	6 908	138
z tego położone w granicach miast	1 948	251 652	2 616	1 513	221 356	2 262	424	24 641	304	11	5 655	50
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	2 145	217 318	3 131	1 723	198 393	3 034	410	18 544	86	12	382	11
z tego położone w granicach miast	1 517	139 887	1 284	1 129	121 813	1 203	386	18 004	80	2	70	1
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	578	133 571	1 888	515	120 722	1 684	42	6 513	108	21	6 336	96
z tego położone w granicach miast	354	101 865	732	311	90 617	659	34	5 663	24	9	5 585	50
Grunty rolne zabudowane - ogółem	760	75 168	17 446	692	70 353	16 765	58	4 716	653	10	99	27
z tego położone w granicach miast	77	9 900	600	73	8 925	401	4	975	200	-	-	-

Tablica 31(cd). Transakcje rodzajami nieruchomości zabudowanych w województwach w 2006 r.

WOJEWÓDZTWA	Transakcje nieruchomościami ogółem			Transakcje na wolnym rynku ogółem			Sprzedaż bezprzetargowa			Sprzedaż przetargowa		
	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość transakcji	Pole pow. ewidencyjnej
	sz.	wtys. zł	wtys.m kw.	sz.	wtys. zł	wtys.m kw.	sz.	wtys. zł	wtys.m kw.	sz.	wtys. zł	wtys.m kw.
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
MAŁOPOLSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	2 307	380 670	7 994	2 189	365 726	7 672	76	7 028	166	42	7 916	158
z tego położone w granicach miast	874	197 339	1 823	846	190 802	1 758	18	2 335	17	10	4 201	48
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	1 493	229 145	3 249	1 440	223 770	3 169	45	4 536	61	8	839	18
z tego położone w granicach miast	611	104 190	1 012	604	102 785	1 005	7	1 404	8	-	-	-
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	359	115 988	1 186	312	107 870	1 071	20	1 444	22	27	6 674	94
z tego położone w granicach miast	229	88 819	660	210	83 908	605	9	710	7	10	4 201	48
Grunty rolne zabudowane - ogółem	455	35 537	3 559	437	34 086	3 432	11	1 048	81	7	403	46
z tego położone w granicach miast	34	4 331	150	32	4 110	149	2	221	2	-	-	-
MAZOWIECKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	5 909	1 534 107	35 952	5 622	1 357 231	32 182	232	155 039	3 455	55	21 837	315
z tego położone w granicach miast	3 230	1 076 512	5 824	2 992	912 132	5 469	206	147 073	222	32	17 307	133
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	4 005	984 219	6 287	3 812	942 512	6 171	171	38 337	83	22	3 370	33
z tego położone w granicach miast	2 728	693 762	3 783	2 553	653 399	3 710	158	37 046	45	17	3 317	28
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	806	421 627	4 805	723	293 451	4 363	57	111 139	211	26	17 037	241
z tego położone w granicach miast	436	358 586	1 259	374	235 752	979	48	110 026	178	14	12 808	102
Grunty rolne zabudowane - ogółem	1 098	128 261	24 859	1 087	121 268	21 657	4	5 564	3 161	7	1 430	41
z tego położone w granicach miast	66	24 164	782	65	22 982	779	-	-	-	1	1 182	3
OPOLSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	2 082	343 908	5 248	1 515	290 124	3 750	458	30 978	586	109	22 805	912
z tego położone w granicach miast	1 264	236 718	1 364	854	193 260	940	355	24 284	239	55	19 174	185
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	1 587	209 909	1 898	1 185	187 646	1 522	350	19 079	317	52	3 183	59
z tego położone w granicach miast	1 034	132 499	744	729	114 182	603	274	15 914	124	31	2 403	17
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	330	122 872	1 499	192	93 061	563	95	11 397	236	43	18 414	701
z tego położone w granicach miast	224	103 632	605	120	78 792	332	80	8 070	105	24	16 771	168
Grunty rolne zabudowane - ogółem	165	11 128	1 850	138	9 417	1 665	13	502	33	14	1 208	152
z tego położone w granicach miast	6	587	14	5	287	4	1	300	9	-	-	-
PODKARPACKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	1 727	339 568	7 922	1 640	334 870	7 531	44	1 797	297	43	2 900	93
z tego położone w granicach miast	717	212 669	1 299	691	210 111	1 219	14	975	52	12	1 583	28
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	739	89 246	1 163	720	87 899	1 147	10	364	6	9	982	10
z tego położone w granicach miast	406	63 828	343	397	63 047	337	5	201	1	4	581	5
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	411	217 529	2 917	367	214 477	2 790	23	1 349	65	21	1 704	62
z tego położone w granicach miast	261	143 703	771	246	141 958	700	7	743	48	8	1 002	23
Grunty rolne zabudowane - ogółem	577	32 793	3 841	553	32 494	3 593	11	84	226	13	215	21
z tego położone w granicach miast	50	5 137	184	48	5 106	182	2	32	3	-	-	-
PODLASKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	1 550	245 485	9 931	1 427	222 699	9 037	65	9 113	506	58	13 672	388
z tego położone w granicach miast	874	198 664	2 158	833	180 355	1 755	19	5 857	133	22	12 453	271
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	786	117 197	1 439	745	115 482	1 296	31	1 354	122	10	361	21
z tego położone w granicach miast	647	108 759	729	635	108 032	620	12	727	109	-	-	-
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	281	98 701	1 619	227	79 209	1 189	16	6 434	128	38	13 058	302
z tego położone w granicach miast	191	87 109	1 305	164	69 620	1 015	6	5 060	21	21	12 428	270
Grunty rolne zabudowane - ogółem	483	29 587	6 873	455	28 008	6 552	18	1 325	256	10	253	65
z tego położone w granicach miast	36	2 797	124	34	2 703	120	1	70	3	1	24	1

Przedstawione w tej tabeli informacje o liczbie, wartości i powierzchni nieruchomości zabudowanych w każdym z województw pozwalają określić aktywność lokalnych rynków nieruchomości oraz zmiany zachodzące w ich potencjale finansowym.

Tablica 31 (cd). Transakcje rodzajami nieruchomości zabudowanych w województwach w 2006 r.

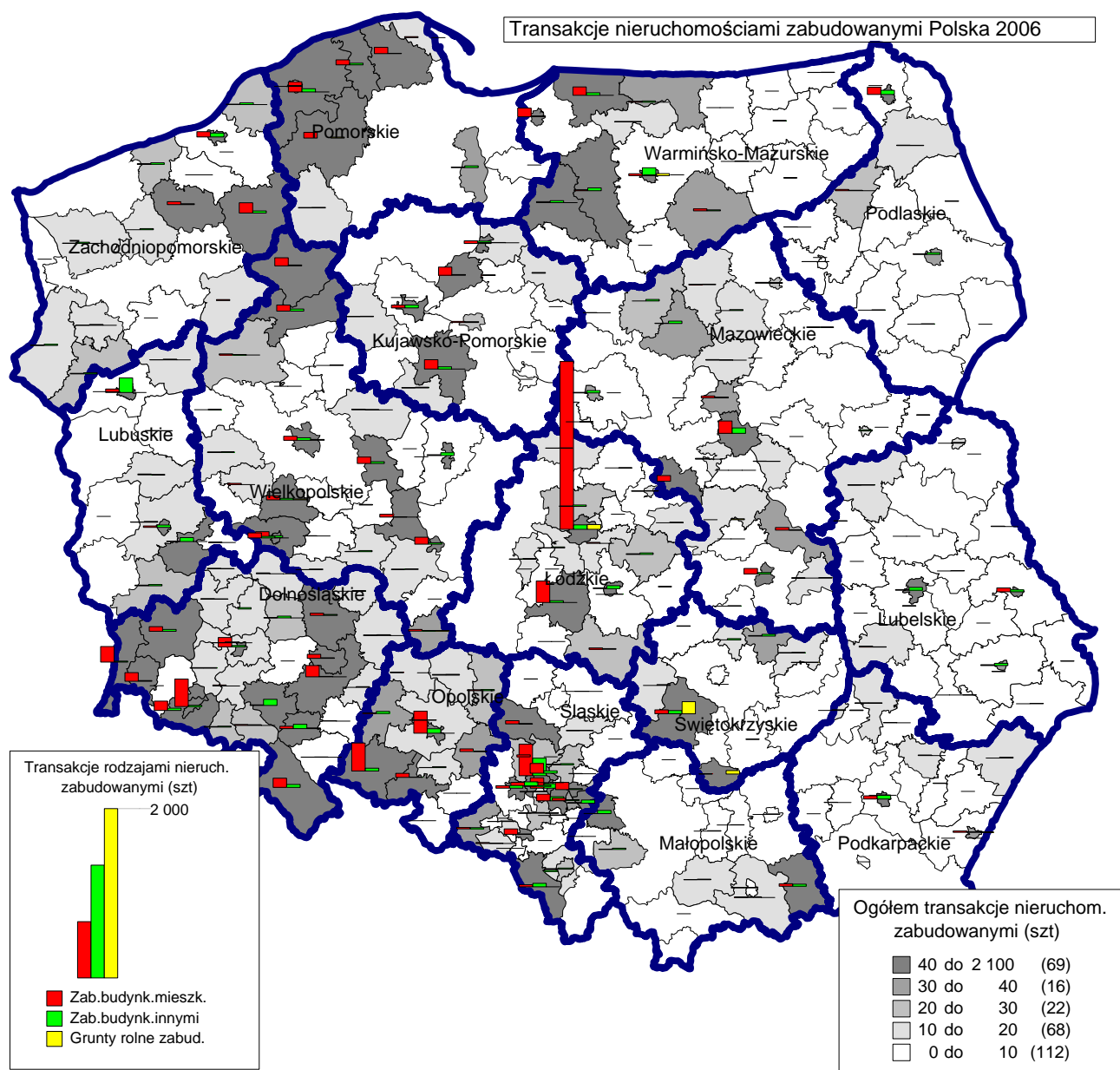
WOJEWÓDZTWA	Transakcje nieruchomościami ogółem			Transakcje na wolnym rynku ogółem			Sprzedaż bezprzetargowa			Sprzedaż przetargowa		
	Liczba transakcji	Łączna wartość	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość	Pole pow. ewidencyjnej	Liczba transakcji	Łączna wartość	Pole pow. ewidencyjnej
Rodzaj prawa do działki: własność	szt.	wtys. zł	wtys.m kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m kw.	szt.	wtys. zł	wtys.m kw.
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
POMORSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	2 965	423 080	101 023	2 247	339 897	95 709	655	75 002	4 436	63	8 131	878
z tego położone w granicach miast	1 738	273 767	80 270	1 312	209 535	80 076	411	60 560	175	15	3 672	20
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	2 378	306 361	5 685	1 757	243 259	5 455	595	61 597	192	26	1 505	38
z tego położone w granicach miast	1 525	222 173	2 084	1 131	168 986	2 019	390	52 956	64	4	231	1
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	404	92 600	69 267	333	77 159	68 238	41	10 990	866	30	4 451	173
z tego położone w granicach miast	200	48 925	62 156	169	37 901	62 027	20	7 583	110	11	3 441	18
Grunty rolne zabudowane - ogółem	183	24 070	26 071	157	19 480	22 017	19	2 415	3 388	7	2 176	666
z tego położone w granicach miast	13	2 669	16 030	12	2 648	16 030	1	21	0	-	-	-
ŚLĄSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	4 591	1 051 559	9 943	3 750	930 757	9 111	709	98 149	592	132	22 653	240
z tego położone w granicach miast	3 271	866 705	4 343	2 510	758 517	3 878	642	88 970	271	119	19 218	195
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	3 511	628 315	3 919	2 891	541 372	3 631	590	79 635	251	30	7 308	37
z tego położone w granicach miast	2 676	508 425	2 452	2 103	426 929	2 224	550	75 786	206	23	5 710	22
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	676	377 620	2 205	470	348 571	1 873	108	13 809	135	98	15 239	197
z tego położone w granicach miast	524	349 515	1 409	337	322 825	1 173	92	13 184	65	95	13 506	172
Grunty rolne zabudowane - ogółem	404	45 624	3 819	389	40 814	3 608	11	4 705	206	4	105	5
z tego położone w granicach miast	71	8 765	483	70	8 763	482	-	-	-	1	2	1
ŚWIĘTOKRZYSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	1 414	128 878	15 875	1 351	124 365	15 573	27	2 475	110	36	2 038	192
z tego położone w granicach miast	536	76 217	1 129	509	74 094	1 083	13	1 453	21	14	669	25
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	514	46 803	889	506	46 201	892	4	555	3	4	46	4
z tego położone w granicach miast	305	35 138	397	302	34 614	395	2	520	2	1	4	0
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	203	44 585	2 001	171	41 592	1 869	17	1 546	31	15	1 447	101
z tego położone w granicach miast	148	36 958	371	132	35 599	339	10	912	19	6	447	13
Grunty rolne zabudowane - ogółem	697	37 491	12 974	674	36 572	12 811	6	374	76	17	545	87
z tego położone w granicach miast	83	4 122	361	75	3 882	348	1	21	0	7	218	12
WARMIŃSKO-MAZURSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	2 666	345 836	50 702	1 722	231 684	29 784	737	84 859	10 174	207	29 233	10 744
z tego położone w granicach miast	1 547	221 986	11 173	839	135 337	6 499	602	72 554	1 695	106	14 095	2 978
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	1 474	156 556	3 296	802	102 945	1 472	612	50 212	1 787	60	3 369	38
z tego położone w granicach miast	1 063	121 840	659	473	73 692	492	548	45 503	156	42	2 646	12
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	472	103 381	2 901	348	69 236	1 274	52	22 311	865	72	11 834	762
z tego położone w granicach miast	269	72 329	706	203	45 673	492	27	19 470	58	39	7 186	157
Grunty rolne zabudowane - ogółem	720	85 889	44 506	572	59 503	27 038	73	12 335	7 523	75	14 060	9 944
z tego położone w granicach miast	215	27 817	9 807	163	15 973	5 515	27	7 581	1 482	25	4 263	2 810
WIELKOPOLSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	3 577	544 214	9 641	2 947	501 983	6 926	509	27 349	2 282	121	14 882	434
z tego położone w granicach miast	2 256	431 897	2 403	1 803	400 324	1 888	394	21 423	399	59	10 150	116
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	2 705	342 112	3 950	2 228	321 508	3 503	416	17 120	404	61	3 484	44
z tego położone w granicach miast	1 794	271 943	1 311	1 432	254 906	957	331	15 185	347	31	1 852	7
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	639	175 927	1 626	506	158 935	1 277	84	6 458	94	49	10 534	255
z tego położone w granicach miast	426	152 635	872	336	138 429	710	62	5 907	52	28	8 299	109
Grunty rolne zabudowane - ogółem	233	26 176	4 065	213	21 540	2 146	9	3 771	1 784	11	865	135
z tego położone w granicach miast	36	7 319	221	35	6 989	221	1	330	0	-	-	-
ZACHODNIOPOMORSKIE												
Nieruchomości zabudowane ogółem	1 755	267 931	35 993	1 297	201 491	25 899	355	33 970	6 887	103	32 469	3 208
z tego położone w granicach miast	873	140 025	800	585	100 715	622	243	17 782	61	45	21 528	117
Nier.zabud.budynkami mieszk. ogółem	899	121 734	853	686	105 589	788	195	12 194	56	18	3 942	9
z tego położone w granicach miast	541	75 478	278	386	62 841	256	147	8 823	18	8	3 814	4
Nier.zab.budynk. o innych funkcj. ogółem	445	88 013	1 045	252	46 788	571	136	17 276	219	57	23 949	255
z tego położone w granicach miast	293	61 419	410	162	35 199	277	95	8 959	43	36	17 261	90
Grunty rolne zabudowane - ogółem	411	58 184	34 036	359	49 105	24 540	24	4 500	6 612	28	4 578	2 944
z tego położone w granicach miast	39	3 127	111	37	2 674	89	1	1	0	1	452	22

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

We wszystkich województwach większość transakcji dokonano na wolnym rynku. Przeważały transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, a największą ich liczbę zanotowano w województwie dolnośląskim, większą od tego rodzaju transakcji w województwie mazowieckim. Jednakże w województwie mazowieckim dokonano największej w kraju liczby transakcji nieruchomościami ogółem.

Dane te pozwalają zilustrować zróżnicowanie aktywności lokalnych rynków nieruchomości w różnych częściach kraju przejawiające się w liczbie i wartości dokonanych transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem.

Rys. 27. Liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem w powiatach w 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Rysunek 27. ilustruje także skalę (wykresy kolumnowe) obrotów nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, zabudowanych budynkami o innych funkcjach niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz gruntami rolnymi zabudowanymi w konkretnych powiatach.

Tablica 32. Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych ogółem

Polska w 2006 - dane z 360 powiatów

Polska w 2006 - dane z 360 powiatów			Prawo do działki - użytkowanie wieczyste			Prawo do działki - własność			
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	5	4	1	1	52	47	2	2
	szt. Mediana	13	10	4	2	95	87	7	3
	Średnia	44	37	13	3	130	111	25	7
	Kwartył 3	37	34	10	3	151	136	18	8
	Max	2 093	2 093	288	15	1 450	1 145	448	151
Wartość w zł	Min	1 022	2 000	1 397	1 022	90 580	96 263	918	1 410
	Kwartył 1	558 456	459 700	111 615	86 250	5 592 225	5 055 302	102 989	112 242
	Mediana	2 971 295	2 177 504	336 290	304 350	11 528 144	9 465 494	402 128	373 790
	Średnia	12 641 916	11 752 899	1 623 469	1 095 412	22 135 709	19 805 600	2 924 775	1 337 724
	Kwartył 3	8 549 256	6 999 973	1 547 233	772 935	22 737 840	20 447 347	1 945 223	1 181 796
	Max	380 588 830	378 805 884	19 975 172	41 584 360	529 130 296	420 412 646	98 283 900	27 428 610
Powierzchnia w m ²	Min	14	14	15	26	120	401	35	19
	Kwartył 1	9 213	5 224	1 173	1 322	129 469	107 213	2 999	2 392
	Mediana	31 406	21 589	4 215	4 214	333 242	303 646	10 293	9 986
	Średnia	126 981	108 490	25 535	20 346	1 143 662	1 017 798	138 771	89 555
	Kwartył 3	97 320	74 072	18 134	14 456	913 077	831 575	35 292	33 924
	Max	8 596 299	8 596 299	415 711	541 018	78 540 313	78 497 019	5 523 747	3 834 151
Średnia cena w zł/m ²	Min	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Kwartył 1	39,5	51,0	29,0	23,5	12,0	11,0	13,0	14,0
	Mediana	103,0	119,0	84,5	65,5	31,0	32,0	41,0	34,0
	Średnia	176,5	217,6	258,2	165,5	131,1	123,7	145,7	157,2
	Kwartył 3	203,8	289,5	221,8	170,8	92,3	94,3	110,0	107,0
	Max	1 404,0	2 010,0	3 360,0	1 715,0	6 595,0	6 595,0	2 313,0	4 167,0

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 33. Charakterystyka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi ogółem

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszk. ogółem

Polska w 2006 - dane z 360 powiatów

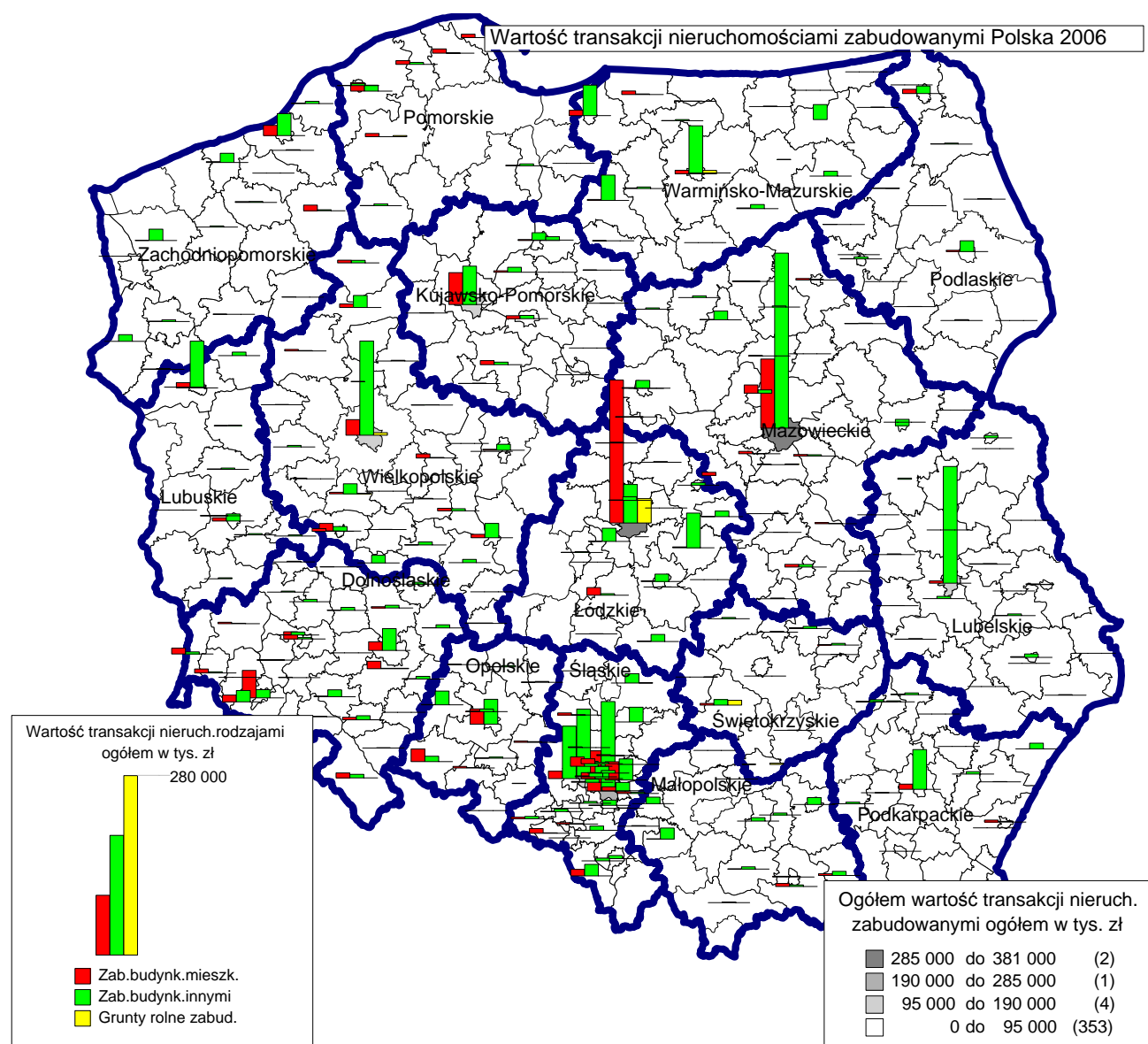
Polska w 2006 - dane z 360 powiatów			Prawo do działki - użytkowanie wieczyste			Prawo do działki - własność			
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji szk.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	3	3	2	1	23	22	2	1
	Mediana	7	6	5	1	48	45	5	2
	Średnia	36	31	15	3	87	73	27	5
	Kwartył 3	26	24	15	3	98	85	17	5
	Max	1 982	1 982	147	11	1 350	1 054	440	136
Wartość w zł	Min	2 440	10 000	2 440	1 115	30 176	50 382	1 213	1 329
	Kwartył 1	250 000	225 000	54 369	41 550	2 233 686	2 036 175	58 412	44 635
	Mediana	702 384	681 651	176 067	85 000	4 978 150	4 626 156	215 195	118 350
	Średnia	4 652 293	4 443 006	885 453	257 900	12 903 505	11 742 850	2 209 488	634 362
	Kwartył 3	2 781 810	2 730 147	821 990	201 767	10 999 609	10 118 741	1 218 939	350 285
	Max	222 470 554	222 470 554	7 224 695	2 712 222	299 609 269	299 331 519	63 892 468	21 070 016
Powierzchnia w m ²	Min	15	16	15	26	41	401	35	36
	Kwartył 1	1 239	1 005	541	278	29 488	27 609	1 322	585
	Mediana	4 102	3 146	1 340	848	66 165	61 110	4 016	2 390
	Średnia	30 545	25 383	14 342	2 455	186 156	172 894	24 964	9 192
	Kwartył 3	14 751	8 588	5 453	1 797	144 706	136 615	13 246	5 818
	Max	2 831 602	2 831 602	366 965	21 452	16 063 368	16 063 368	1 641 708	304 694
Średnia cena w zł/m ²	Min	1,0	1,0	2,0	1,0	2,0	2,0	1,0	1,0
	Kwartył 1	114,0	121,0	41,0	51,0	47,8	49,0	24,0	18,8
	Mediana	241,0	290,0	156,5	141,0	85,5	85,0	65,0	55,0
	Średnia	375,1	418,8	403,7	306,5	141,5	144,2	198,6	267,8
	Kwartył 3	404,0	481,5	602,0	317,5	158,0	164,5	208,0	152,8
	Max	5 063,0	5 063,0	2 693,0	1 846,0	1 463,0	1 573,0	2 333,0	3 359,0

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

W kolejnych tablicach od 32 do 35 przedstawiono charakterystyki, wynikające z przyjętych miar statystycznych, obrotów nieruchomościami zabudowanymi ogółem w określonych ich rodzajach.

Mapa na rys. 28. wskazuje na dominację powiatów, bo aż 353 z 360 objętych badaniem, rejestrujących transakcje o wartości poniżej 95 mln zł. Jedynie w pojedynczych powiatach obroty osiągnęły znacząco wyższe wartości. Tylko w 2 powiatach wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi zbliżyła się do pułapu ok. 380 mln zł w 2006 r. Z mapy wynika, że transakcje te zawierane były przede wszystkim w dużych aglomeracjach miejskich i dotyczyły gruntów zabudowanych budynkami o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe. Wyjątkiem jest aglomeracja łódzka, w której o wartości transakcji tymi nieruchomościami decydowały grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Rys. 28. Wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem i ich rodzajami w 2006 r.



Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 34. Charakterystyka transakcji nieruchomości zabudowanymi budynkami o funkcjach innych niż zagrodowa i mieszkaniowa ogółem

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o innych funkcjach ogółem

Polska w 2006 - dane z 360 powiatów

Polska w 2006 - dane z 360 powiatów			Prawo do działki - użytkowanie wieczyste			Prawo do działki - własność			
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji szt.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartył 1	3	2	1	1	8	6	1	1
	Mediana	7	6	2	1	16	11	3	2
	Średnia	14	12	4	2	22	17	5	4
	Kwartył 3	17	14	4	3	28	22	5	4
	Max	208	169	141	15	150	150	53	58
Wartość w zł	Min	1 022	2 000	110	1 022	4 500	4 500	20	1 410
	Kwartył 1	514 270	393 720	72 044	133 750	962 222	698 250	43 048	98 092
	Mediana	2 000 451	1 427 800	295 000	385 711	2 713 000	2 322 400	131 800	354 495
	Średnia	9 526 125	8 966 789	1 429 842	1 261 827	7 481 849	6 337 839	1 349 753	1 085 847
	Kwartył 3	5 703 127	5 287 700	1 187 225	807 250	7 190 307	6 081 465	787 500	862 361
	Max	272 794 104	271 011 158	18 794 663	41 584 360	212 511 476	104 892 078	98 283 900	14 079 493
Powierzchnia w m ²	Min	14	14	15	155	35	35	30	19
	Kwartył 1	7 354	4 252	1 363	1 884	16 122	12 593	1 066	1 837
	Mediana	26 735	18 948	5 760	4 705	42 968	31 884	3 698	6 651
	Średnia	69 714	54 374	21 892	22 909	318 448	303 596	19 973	23 929
	Kwartył 3	70 714	47 902	15 675	16 219	110 496	82 639	12 008	19 422
	Max	1 708 484	1 342 182	366 302	541 018	61 845 424	61 834 489	525 851	403 766
Średnia cena w zł/m ²	Min	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Kwartył 1	37,0	45,0	20,5	24,3	30,0	31,0	14,0	21,0
	Mediana	90,0	103,0	58,0	60,0	61,0	68,0	41,0	48,5
	Średnia	165,5	211,4	210,4	138,0	166,0	169,5	120,1	166,6
	Kwartył 3	190,0	260,0	174,0	148,0	144,5	152,0	99,3	113,3
	Max	1 377,0	2 195,0	3 360,0	1 039,0	6 595,0	6 595,0	2 502,0	4 283,0

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Tablica 35. Charakterystyka transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi ogółem

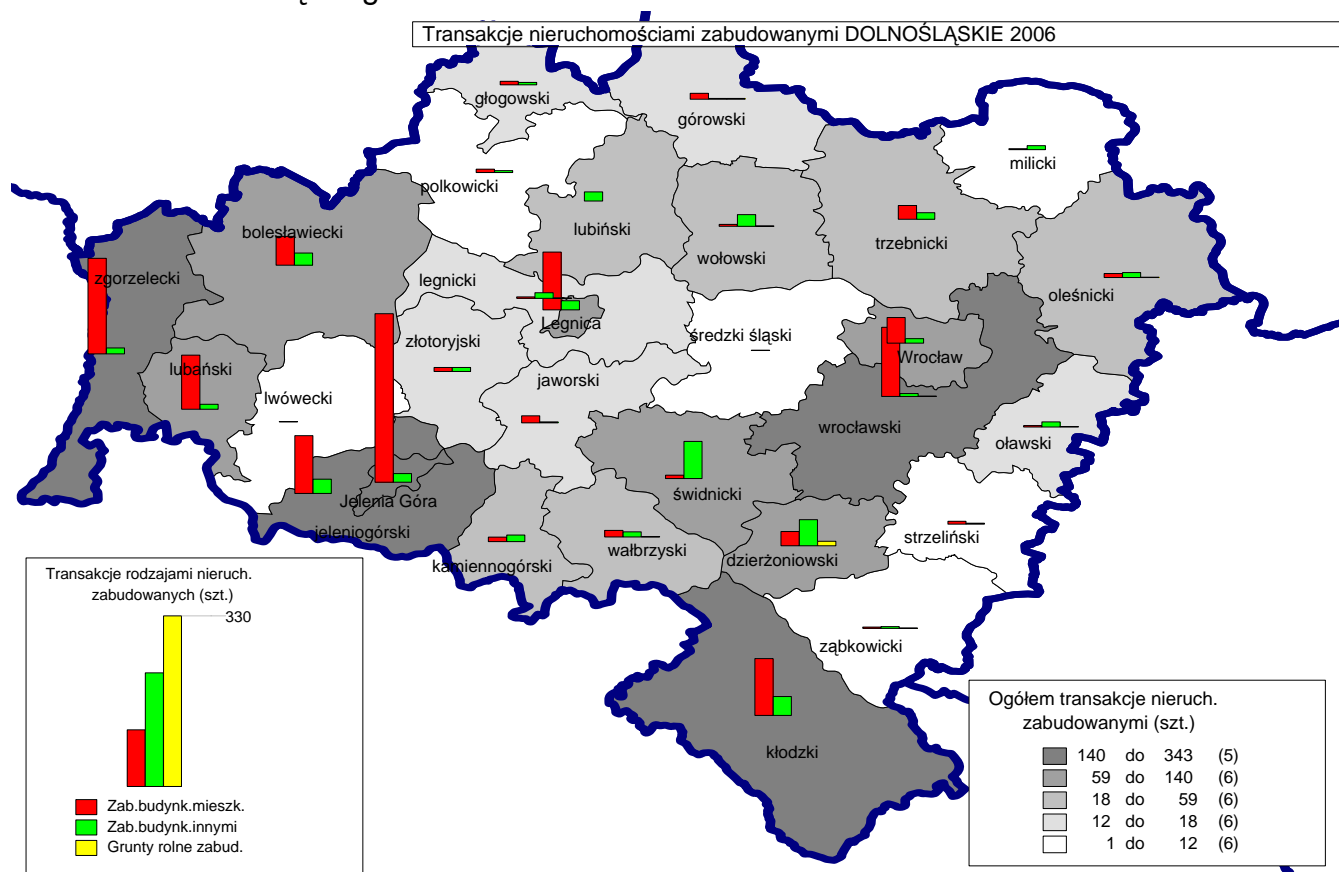
Transakcje kupna/sprzedaży gruntami rolnymi zabudowanymi ogółem

Polska w 2006 - dane z 360 powiatów

Polska w 2006 - dane z 360 powiatów			Prawo do działki - użytkowanie wieczyste				Prawo do działki - własność			
Opis transakcji	Miary statystyczne	Obroty ogółem	Forma obrotu:			Obroty ogółem	Forma obrotu:			
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Liczba transakcji szt.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Kwartył 1	1	1	1	1	7	6	1	1	
	Mediana	1	1	1	1	20	19	2	2	
	Średnia	7	7	1	2	30	28	4	3	
	Kwartył 3	4	4	1	2	42	38	4	3	
	Max	145	145	4	4	183	182	46	17	
Wartość w zł	Min	800	800	5 000	5 050	2 000	2 000	610	2 004	
	Kwartył 1	32 500	36 000	17 500	12 055	637 625	576 002	15 000	24 830	
	Mediana	130 000	140 000	53 688	24 000	1 625 180	1 497 675	70 850	70 500	
	Średnia	1 114 587	1 217 575	45 922	64 259	3 009 465	2 773 151	561 761	297 551	
	Kwartył 3	287 660	300 000	69 749	34 250	3 744 064	3 292 464	359 000	211 198	
	Max	37 878 716	37 878 716	80 000	328 150	44 976 848	44 976 848	6 448 931	4 039 000	
Powierzchnia w m ²	Min	49	20	257	1 273	38	38	21	25	
	Kwartył 1	1 542	1 242	888	1 456	37 546	35 107	1 748	2 600	
	Mediana	5 500	5 500	1 742	1 766	210 015	196 022	5 552	7 812	
	Średnia	173 292	188 267	3 720	22 346	809 102	680 054	290 781	150 287	
	Kwartył 3	27 073	34 105	3 013	7 349	715 154	666 935	55 968	23 158	
	Max	8 123 025	8 123 025	17 645	135 775	16 646 969	16 626 469	5 108 145	3 649 383	
Średnia cena w zł/m ²	Min	1,0	1,0	5,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
	Kwartył 1	7,0	7,0	12,5	3,0	4,0	3,0	3,0	3,0	
	Mediana	16,0	20,0	17,0	4,0	7,0	7,0	9,0	8,0	
	Średnia	82,2	110,0	24,9	8,3	39,4	39,8	42,0	25,2	
	Kwartył 3	39,0	67,0	24,8	12,0	18,5	19,0	26,0	17,0	
	Max	2 196,0	2 196,0	79,0	22,0	1 791,0	1 791,0	1 686,0	360,0	

Źródło: opracowanie na podstawie wyników sprawozdania M-04s

Rys. 29. Liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.



Rys. 30. Wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi ogółem w powiatach dolnośląskiego w 2006 r.

