

Warszawa, lipiec 2004 r.

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2003 r.

Ważność dokonania transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości potwierdza akt notarialny, który zawiera informacje o rodzajach i cenach nieruchomości.

Zgodnie z przyjętą prawnie zasadą, wyciąg ze sporządzonego aktu notarialnego przekazywany jest m in. do jednostek geodezji i kartografii na szczeblu Starostw powiatowych i Prezydentów miast na prawach powiatu i służy on do ewidencjonowania informacji dotyczących budynków i gruntów.

Tak więc informacje o przeprowadzonych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości pochodzą od organów prowadzących ww. ewidencję.

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

Liczba jednostek, które objęto badaniem wynosiła 379, z czego według podziału terytorialnego 314 stanowiły powiaty, a 65 miasta na prawach powiatu (stanna1.01.2003 r.).

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy stopnia kompletności badania ustalono, że spośród wszystkich starostw objętych badaniem 328 zrealizowało obowiązek statystyczny, co stanowi ok. 87 % badanej zbiorowości. Pozostałe nie udzieliły odpowiedzi na badanie argumentując brakiem odpowiedniej ewidencji. Najwięcej odmów zarejestrowano w województwie pomorskim.

Uzyskano informacje o zrealizowanych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości ze wszystkich starostw województwa: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubelskiego, lubuskiego, opolskiego, podlaskiego. W województwie mazowieckim na 42 starostwa tylko 1 odmówiło złożenia sprawozdania, a w województwie łódzkim na 24 starostwa-2. W pozostałych województwach sytuacja przedstawiała się następująco: w województwie małopolskim na 22 starostwa - 5 odmów, podkarpackim na 25 starostw - 4 odmowy, pomorskim na 20 starostw - 10 odmów, śląskim na 36 starostw - 4 odmowy, świętokrzyskim na 14 starostw - 4 odmowy, warmińsko-mazurskim na 21 starostw - 5 odmów, wielkopolskim na 35 starostw-12 odmów, zachodniopomorskim na 21 starostw - 4 odmowy.

Zebrane od starostw informacje opisały 229320 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem dotyczących lokali mieszkalnych i niemieszkalnych; budynków z podziałem na mieszkalne i niemieszkalne; gruntów zabudowanych; użytków rolnych i nieużytków.

Wśród zawartych transakcji na rynku dominowały transakcje lokalami mieszkalnymi (co stanowi ok. 33% transakcji nieruchomościami ogółem), gruntami zabudowanymi (odpowiednio ok. 25 %) i użytkami rolnymi (ok. 37 %). Stanowią one 95% wszystkich transakcji zawartych na rynku nieruchomości (patrz zestawienie A).

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

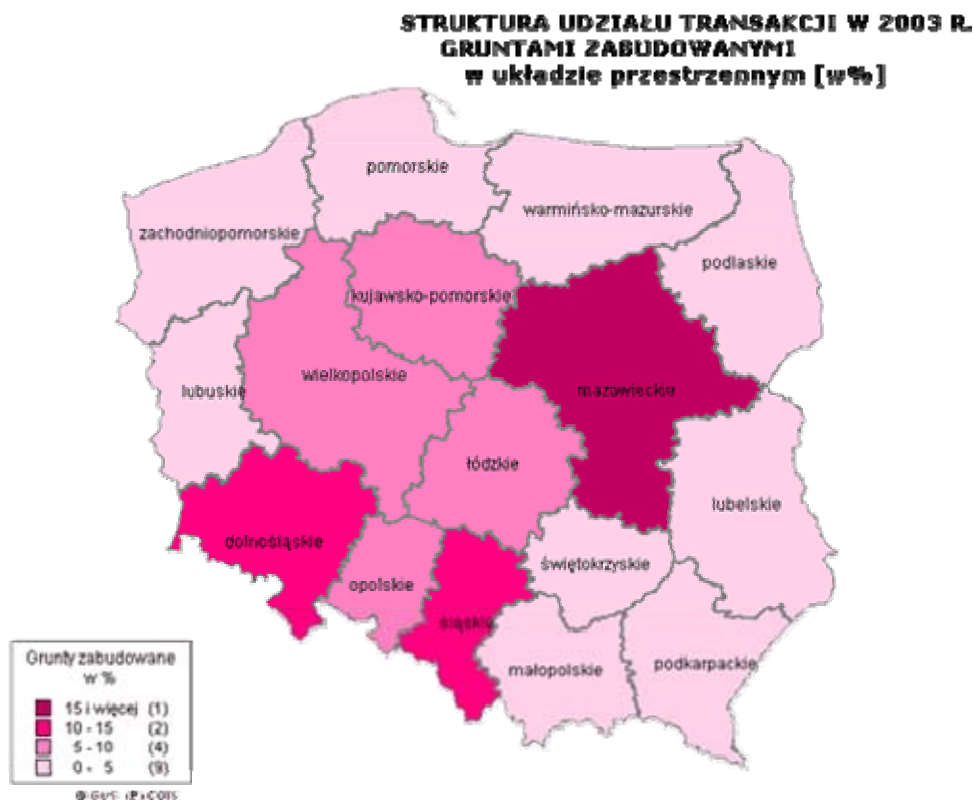
W roku 2003 odnotowano 82434 transakcji ogółem kupna/sprzedaży lokali, w tym 76383 lokali mieszkalnych, (co stanowi ok. 93 % transakcji lokalowych). Najwięcej transakcji dokonano w dwóch województwach: mazowieckim i śląskim, bo aż 32 % zrealizowanych transakcji w kraju według tej kategorii (patrz zestawienie B).

**STRUKTURA UDZIAŁU TRANSAKcji W 2003 R.
LOKALAMI MIESZKALNYMI
w układzie przestrzennym [%]**



Wśród transakcji nieruchomościami gruntowymi dominowały (57 749) transakcje gruntami zabudowanymi i użytkami rolnymi (83767).

W układzie przestrzennym najwięcej transakcji gruntami zabudowanymi przeprowadzono w województwie mazowieckim, co stanowi ok. 23% ogółu według tej kategorii (zestawienie B).



W przypadku użytków rolnych najwięcej transakcji zanotowano w województwie lubelskim - ok.16 % (ogółu według tej kategorii) jak również w województwie mazowieckim - ok.14 %.

**STRUKTURA UDZIAŁU TRANSAKCJI W 2003 R.
UŻYTKAMI ROLNYMI
w układzie przestrzennym [%]**



Średnia cena (na poziomie kraju) za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych kształtowała się na poziomie 1233zł. wobec 2 805 zł w województwie mazowieckim a 568 zł w województwie pomorskim.

Natomiast uzyskana cena za 1 m² powierzchni gruntów zabudowanych w kraju wyniosła ok. 42zł. Najwyższą cenę wykazano w województwie mazowieckim ok.175zł wobec najniższej ok. 4 zł w województwie kujawsko-pomorskim i warmińsko-mazurskim. Wskazuje to na ogromne dysproporcje cenowe w układzie przestrzennym. Niewątpliwie różnicowanie rodzajowe nieruchomości jak i atrakcyjność ich lokalizacji wpływało na takie dysproporcje.

Kształtowanie się cen użytków rolnych wahało się od ok. 20 gr. za m²powierzchni w województwie warmińsko-mazurskim do ok. 2 zł w województwie łódzkim, co określiło średnią cenę 1 zł za m² dla kraju.

Struktura rodzajowa dokonanych transakcji zestawienie A

Struktura rodzajowa dokonanych transakcji zestawienie B