



GLÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY
CENTRAL STATISTICAL OFFICE

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI
W 2016 R.

REAL ESTATE SALES
IN 2016

**Statistical
Information
and Elaborations**

**Informacje
i opracowania
statystyczne**

Warszawa 2017

Opracowanie publikacji
Preparation of the publication

GUS, Departament Handlu i Usług
CSO, Trade and Services Department

kierujący
supervisor

Agnieszka Matulska-Bachura
Zastępca Dyrektora Departamentu
Deputy Director of Department

zespół
team

Wydział Cen Producentów
Producer Prices Section

Renata Rechnio
Elżbieta Kafara
Iwona Popielewicz

Przy publikowaniu danych Głównego Urzędu Statystycznego – prosimy o podanie źródła
When publishing the Central Statistical Office data – please indicate the source

PRZEDMOWA

Przekazujemy Państwu kolejne wydanie publikacji „Obrót nieruchomościami”. Opracowanie prezentuje wyniki prowadzonego corocznie od 2003 roku badania w zakresie transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości.

Niniejsza publikacja zawiera informacje charakteryzujące obrót nieruchomościami w 2016 roku i obejmuje dane dotyczące liczby i wartości dokonanych transakcji, powierzchni sprzedanych nieruchomości oraz średnich miar odzwierciedlających specyfikę transakcji nieruchomościami. W opracowaniu zastosowany został podział nieruchomości na kategorie takie jak: lokale, budynki, nieruchomości gruntowe oraz nieruchomości zabudowane. Dane prezentowane są w przekrojach terytorialnych, w podziale na formę obrotu oraz według rodzajów nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji.

Począwszy od 2015 roku publikacja została wzbogacona o dodatkowe informacje dotyczące rynku lokali mieszkalnych. Wśród transakcji rynkowych wyodrębniony został rynek pierwotny i wtórny. Ponadto, prezentując strukturę sprzedanych lokali mieszkalnych, obok podziału mieszkań według liczby izb, zastosowano również rozbiecie uwzględniające ich powierzchnię użytkową. W opracowaniu zostały również zamieszczone wskaźniki zmian cen dla lokali mieszkalnych.

Informacje zamieszczone w niniejszej publikacji zostały opracowane na podstawie danych statystycznych pozyskanych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości, prowadzonych przez starostwa powiatowe i urzędy miast na prawach powiatu i w przypadku danych za 2016 rok odzwierciedlają stan rejestrów w dniu 28 kwietnia 2017 r.

Całość opracowania podzielona została według kategorii nieruchomości. Dla każdej kategorii przygotowano część analityczną oraz część tabelaryczną, która została zamieszczona w plikach Excel. We właściwej interpretacji prezentowanych wyników pomogą uwagi ogólne oraz uwagi metodyczne zawierające opis źródeł informacji i podstawowych definicji.

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

Dyrektor
Departamentu Handlu i Usług

Ewa Adach-Stankiewicz

SPIS TREŚCI

	Str.
PRZEDMOWA	3
UWAGI OGÓLNE	5
UWAGI METODYCZNE	6
I. WPROWADZENIE	10
II. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY LOKALI	17
2.1 LOKALE MIESZKALNE	18
2.1.1 SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH NA RYNKU PIERWOTNYM.....	22
2.1.2 SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH NA RYNKU WTÓRNYM.....	30
2.1.3 WSKAŹNIKI ZMIAN CEN LOKALI MIESZKALNYCH	38
2.2 LOKALE NIEMIESZKALNE.....	39
III. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY BUDYNKÓW	45
IV. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH	52
V. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH	63
5.1 UŻYTKI ROLNE.....	64
5.2 GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	68
5.3 GRUNTY LEŚNE ORAZ ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE	76

UWAGI OGÓLNE

1. Dane zamieszczone w publikacji podano w **podziale terytorialnym z dnia 1 stycznia 1999 roku**.
2. Liczby **względne (wskaźniki, odsetki)** obliczono z reguły na podstawie danych bezwzględnych wyrażonych z większą dokładnością niż podano w tablicach.
3. Ze względu na zaokrąglenia danych, w niektórych przypadkach sumy składników mogą się nieznacznie różnić od podanych wielkości „ogółem”.
4. Przy przeliczaniu liczby transakcji na 10 000 mieszkańców przyjęto liczbę ludności według stanu w dniu 30 czerwca 2016 roku.
5. Prezentowane w publikacji **średnie ceny transakcyjne** zostały uzyskane jako iloraz wartości i powierzchni sprzedanych nieruchomości.
6. Uzupełnieniem informacji o kształtowaniu się średnich cen transakcyjnych są charakterystyki opisowe cen m.in. obszar zmienności, średnia arytmetyczna, mediana i współczynnik zmienności. **Mediana** to wartość cechy w szeregu uporządkowanym, powyżej i poniżej której znajduje się jednakowa liczba obserwacji. **Odchylenie standardowe** stanowi miarę zróżnicowania badanej cechy i informuje o ile przeciętnie różnią się poszczególne obserwacje od średniej arytmetycznej. **Współczynnik zmienności** jest względną miarą zróżnicowania i stanowi stosunek odchylenia standardowego od poziomu średniej arytmetycznej badanej cechy. Informuje on jaki procent wartości średniej arytmetycznej stanowi odchylenie standardowe.

Skróty

Abbreviations

tys.	=	tysiąc			
thous.	=	thousand	m ²	=	metr kwadratowy square metre
mln	=	milion million	ha	=	hektar hectare
mld	=	miliard	m.in.	=	między innymi among others
bn	=	billion	tabl.	=	tablica table
zł	=	złoty	rys.	=	rysunek (wykres) chart
PLN	=	złoty			
r.	=	rok year			
ok.	=	około about			

Znaki umowne

Symbols

„w tym”	=	nie wymienia się wszystkich składników
„of which”	=	not all elements of sum are given
Kreska (–)	=	zjawisko nie wystąpiło magnitude zero
Zero: (0,0)	=	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05 magnitude not zero, but less than 0,05 of a unit
Kropka (.)	=	zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych data not available or not reliable
Znak (x)	=	wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe not applicable

UWAGI METODYCZNE

I. Źródła i zakres danych

1. Publikacja zawiera dane statystyczne charakteryzujące obrót nieruchomościami w 2016 roku. W szczególności prezentuje informacje o liczbie i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, powierzchni sprzedanych nieruchomości a także średnich cenach transakcyjnych w podziale na:
 - lokale
 - budynki
 - nieruchomości zabudowane
 - nieruchomości gruntowe
2. Dane zamieszczone w publikacji zostały opracowane na podstawie informacji pozyskanych z **Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN)** prowadzonych przez starostwa powiatowe i prezydentów miast na prawach powiatu (łącznie 380 jednostek) przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych.
3. Obserwacji podlegają tylko te transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości, które zostały zawarte w trakcie badanego okresu oraz zostały zarejestrowane w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości przed datą przekazania wyciągu z rejestru do Głównego Urzędu Statystycznego, tj. w przypadku danych za 2016 rok w terminie do 28 kwietnia 2017 r.
4. Badanie obejmuje transakcje dokonane na wolnym rynku, w wyniku sprzedaży poprzedzonej przetargiem oraz 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 lub współwłasności obciążonej hipoteką.
5. Sprzedaż na wolnym rynku, jak i sprzedaż przetargowa zaliczane są do **sprzedaży rynkowej**.
6. Sprzedaż bezprzetargowa to sprzedaż nierynkowa nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, regulowana przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm.). Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym często wiąże się z udzieleniem bonifikaty od ceny sprzedaży ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Interpretacja uzyskanych danych dla sprzedaży bezprzetargowej jest utrudniona ze względu na brak jednolitego sposobu rejestracji tego rodzaju transakcji w RCiWN, gdyż niektóre starostwa podają cenę sprzedaży z uwzględnieniem bonifikaty, a inne bez uwzględnienia bonifikaty.
7. **Wartość** nieruchomości obejmuje wszystkie składniki nieruchomości objętej transakcją kupna/sprzedaży na podstawie sporządzonych aktów notarialnych.
8. **Wskaźnik zmian cen dla lokali mieszkalnych** odzwierciedla zmiany cen zachodzące na rynku lokali mieszkalnych. Obserwacją objęto ceny mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych nabywanych przez gospodarstwa domowe. Wskaźniki obliczane są przy zastosowaniu metody stratyfikacji, która polega na pogrupowaniu transakcji w możliwie homogeniczne warstwy. Przy wyznaczaniu warstw wykorzystuje się kryteria rodzaju rynku (pierwotny/wtórnny), lokalizacji i wielkości lokalu mieszkalnego. Dla każdej z wyodrębnionych warstw oblicza się elementarny wskaźnik cen jako iloraz średniej ceny okresu bieżącego do średniej ceny okresu odniesienia (IV kwartał poprzedniego roku). Wskaźniki dla wyższych szczebli

agregacji obliczane są według formuły Laspeyres'a przy zastosowaniu systemu wag opracowanego na podstawie wartości lokali mieszkalnych sprzedanych w roku poprzedzającym rok badany. Źródłem informacji o cenach nabywanych lokali mieszkalnych są Rejestry Cen i Wartości Nieruchomości.

9. Zastosowany dla rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych podział na **rynek pierwotny i wtórny** został przeprowadzony przyjmując założenie, że sprzedaż na rynku pierwotnym dotyczy transakcji dokonywanych na wolnym rynku, gdzie stroną sprzedającą jest osoba prawna i średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi co najmniej 2 000 zł. Do transakcji na rynku wtórnym zaliczono pozostałe transakcje rynkowe przeprowadzone na wolnym rynku oraz sprzedaż przetargową.

II. Objaśnienia podstawowych pojęć

1. Przez **akt notarialny** rozumie się dokument poświadczający dokonanie czynności prawnych, sporządzony w całości przez notariusza, następnie odczytany stronom i podpisany przez zainteresowanych (ustawa z dnia 14 lutego 1991 roku – prawo o notariacie).
2. Przez **transakcję kupna/sprzedaży nieruchomości** rozumie się zbywanie albo nabywanie nieruchomości przez dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości.
3. **Nieruchomościami** są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości:
 - lokalowe
 - budynkowe
 - gruntowe
4. **Nieruchomość budynkowa** to budynek i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
5. **Nieruchomość gruntowa** to 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.
6. **Lokal** (samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
7. **Samodzielny lokal mieszkalny** to 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 roku – o własności lokali; definicję stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
8. **Izba** to pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem

lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izby – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia – przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków, itp.

9. **Budynek** to zadaszony obiekt budowlany 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, nieobudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet ścian pozbawione.
10. **Budynki mieszkalne** to obiekty budowlane, w których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych tj. budynki jednorodzinne, o dwóch mieszkaniach, wielomieszkaniowe i budynki zamieszkania zbiorowego np. domy opieki społecznej (bez opieki medycznej), hotele robotnicze, internaty i bursy szkolne, domy studenckie, placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dla bezdomnych, itp.
11. **Budynki niemieszkalne** to obiekty budowlane, w których więcej niż 50% powierzchni użytkowej wykorzystywanej jest na potrzeby inne niż mieszkalne.
12. **Budynki przemysłowe** - budynki przeznaczone na cele produkcyjne dla wszystkich rodzajów działalności przemysłowej np. fabryki, warsztaty, hale produkcyjne, rzeźnie, browary, montownie, wytwórnie filmowe, itp.
13. **Budynki handlowo-usługowe** obejmują centra handlowe, domy towarowe, samodzielne sklepy i butik, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, stacje paliw, stacje obsługi, apteki, itp.
14. **Budynki biurowe** to budynki wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych działalności o charakterze administracyjnym, np.: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów miejskich, gminnych, samorządowych, ministerstw, lokale administracyjne różnych podmiotów gospodarczych a także budynki centrów konferencyjnych i kongresów, sądów i parlamentów.
15. **Grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi** to grunty niewykorzystywane do produkcji rolniczej i leśnej, zajęte pod budynki mieszkalne, urządzenia funkcjonalne związane z budynkami mieszkalnymi (podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw itp.) a także ogródki przydomowe.
16. **Grunty rolne zabudowane** to grunty zajęte pod budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej (nie wyłączając produkcji rybnej) oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu (kotłownie, komórki, garaże, szopy, stodoły, wiaty, spichlerze, budynki inwentarskie, place składowe i manewrowe w obrębie zabudowy itp.), a także zajęte pod ogródki przydomowe w gospodarstwach rolnych.
17. Do **użytków rolnych** zalicza się grunty orne, ogrody przydomowe, uprawy trwałe w tym sady, łąki i pastwiska oraz pozostałe użytki.
18. **Las** – grunt o zwartej powierzchni liczącej co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:
 - a) przeznaczony do produkcji leśnej,
 - b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - c) wpisany do rejestru zabytków,

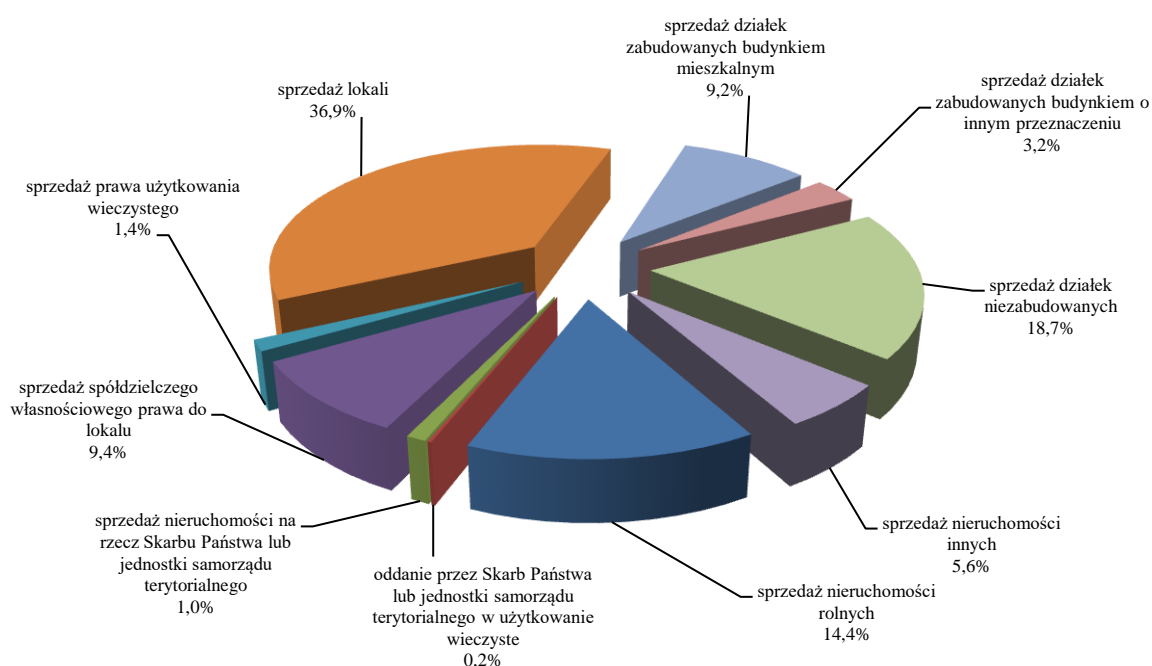
a także grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

19. **Grunty zadrzewione i zakrzewione** to grunty porośnięte roślinnością leśną, których pole powierzchni jest mniejsze od 0,1ha, a także: śródpolne skupiska drzew i krzewów niezaliczone do lasów, tereny torfowisk, grunty porośnięte wikliną w stanie naturalnym oraz krzewiastymi formami wierzb; przylegające do wód powierzchniowych grunty porośnięte drzewami lub krzewami, stanowiące biologiczną strefę ochronną cieków i zbiorników wodnych; jary i wąwozy pokryte drzewami i krzewami, niezaliczone do lasów; wysypiska kamieni, gruzowiska porośnięte drzewami i krzewami; zadrzewione i zakrzewione tereny nieczynnych cmentarzy, poza zwartymi kompleksami lasów; skupiska drzew i krzewów mające charakter parku, ale niewyposażone w urządzenia i budowle służące rekreacji i wypoczynkowi.
20. **Użytkowanie wieczyste** to prawo rzeczowe, które może być ustanawiane na nieruchomościach Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego na zasadach określonych w art. 232-240 Kodeksu cywilnego oraz art. 27-35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

I. WPROWADZENIE

Według danych pochodzących ze sprawozdawczości notarialnej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości na formularzu MS-Not24 w 2016 roku podpisano ok. 2,1 mln aktów notarialnych, przy czym ok. 483 tys. dotyczyło sprzedaży nieruchomości. Do aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości zaliczono sprzedaż nieruchomości rolnych, sprzedaż lokali, sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym, sprzedaż działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu, sprzedaż działek niezabudowanych, sprzedaż nieruchomości innych, oddanie przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste (wraz ze sprzedażą budynku), sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz sprzedaż prawa użytkowania wieczystego.

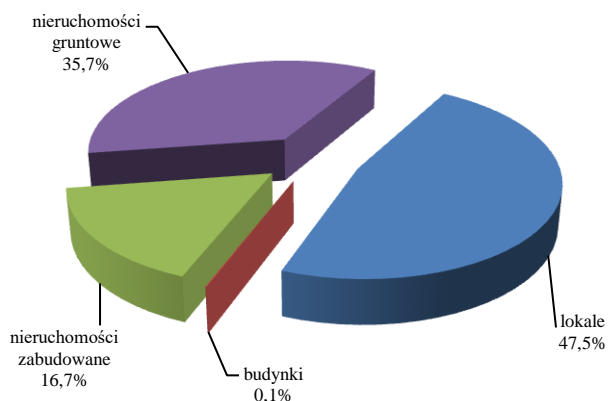
Struktura aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości w 2016 r.



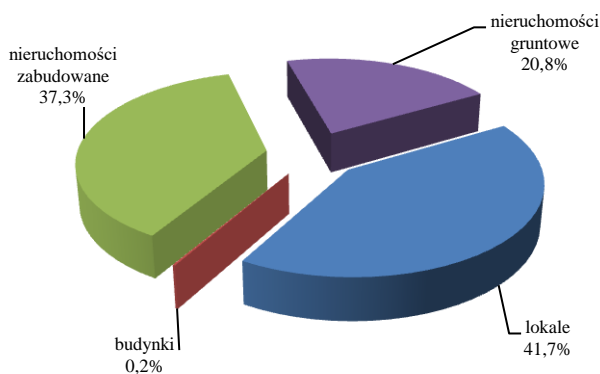
Według danych pozyskanych z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości w 2016 roku zarejestrowano ok. 405,6 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości przy wartości obrotów na poziomie 109,2 mld zł. Transakcje odnotowane w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości i będące jednocześnie podstawą niniejszego opracowania stanowią prawie 84% liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

Najwięcej transakcji zarejestrowanych w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości (47,5%) dotyczyło lokali, a następnie 35,7% – nieruchomości gruntowych, 16,7% – nieruchomości zabudowanych, a 0,1% – budynków. Największą wartość transakcji odnotowano w segmencie lokali, które stanowiły 41,7% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości zabudowanych ukształtował się na poziomie 37,3%, nieruchomości gruntowych – 20,8%, a budynków – 0,2%.

Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2016 r.

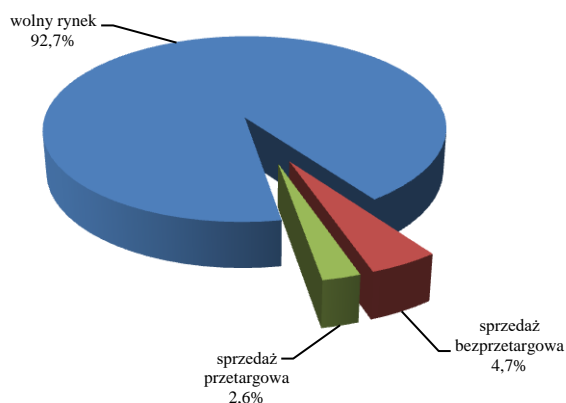


Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2016 r.

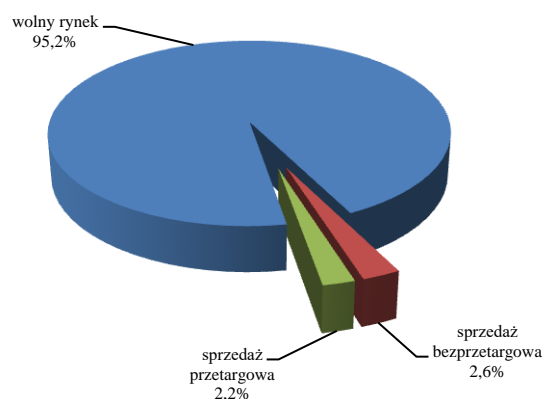


W 2016 roku dominującą formą obrotu, zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 92,7% i 95,2% wszystkich transakcji.

Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w 2016 r.

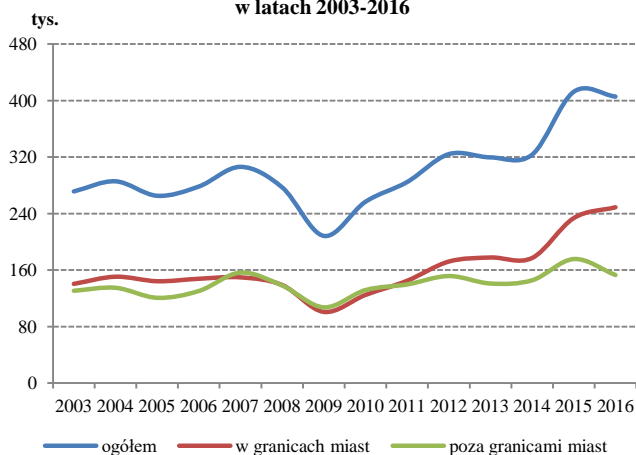


Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w 2016 r.

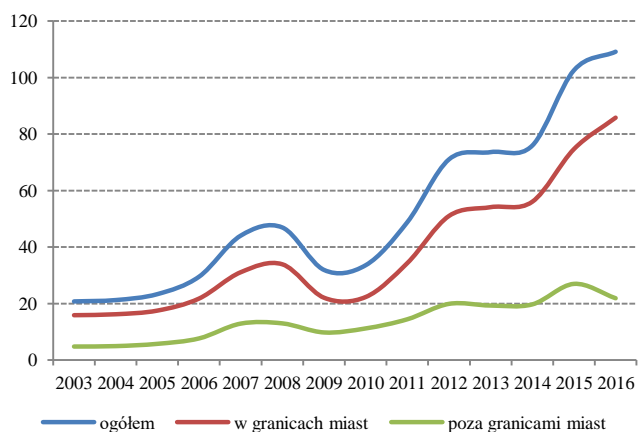


Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2016 roku była o 1,7% niższa w stosunku do roku 2015, co wynikało z mniejszej liczby transakcji przeprowadzonych poza granicami miast. Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem wzrosła o 6,4%, przy czym poza granicami miast odnotowano mniejszy obrót niż w roku poprzednim. Spadek liczby oraz wartości transakcji odnotowano w przypadku budynków i nieruchomości gruntowych. Największy wzrost wartości obrotów (o 35,2%) dotyczył transakcji nieruchomościami zabudowanymi w granicach miast.

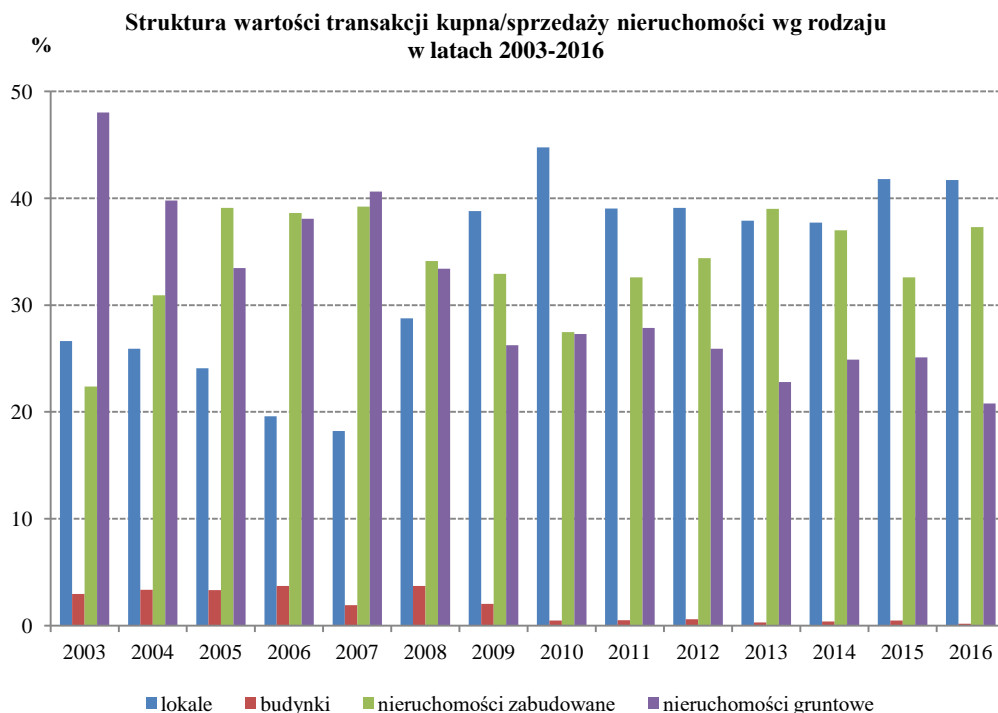
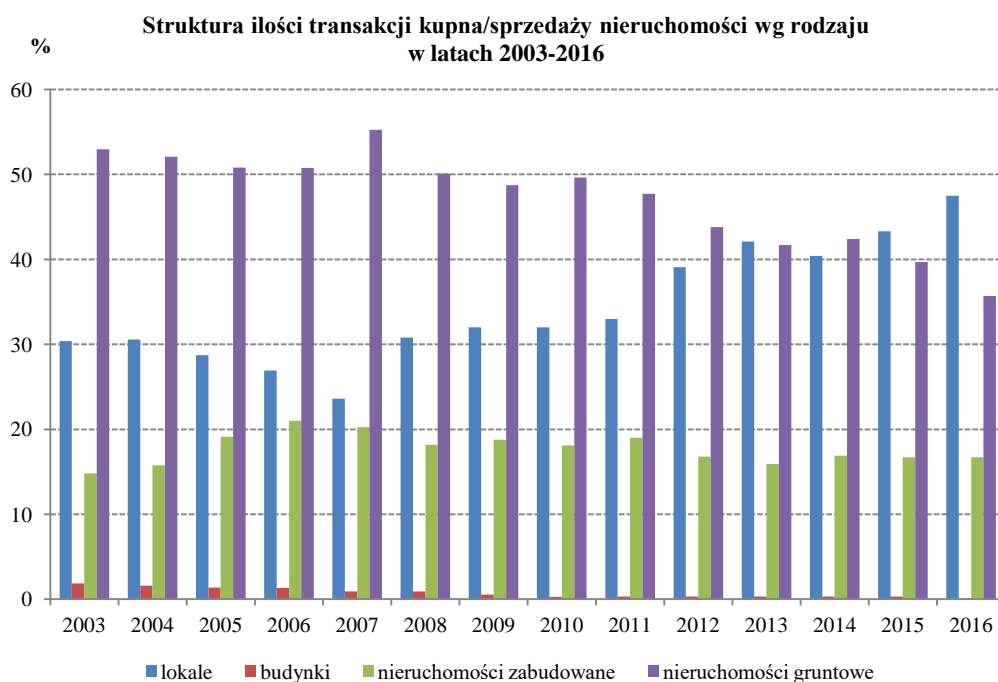
Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003-2016



Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003-2016

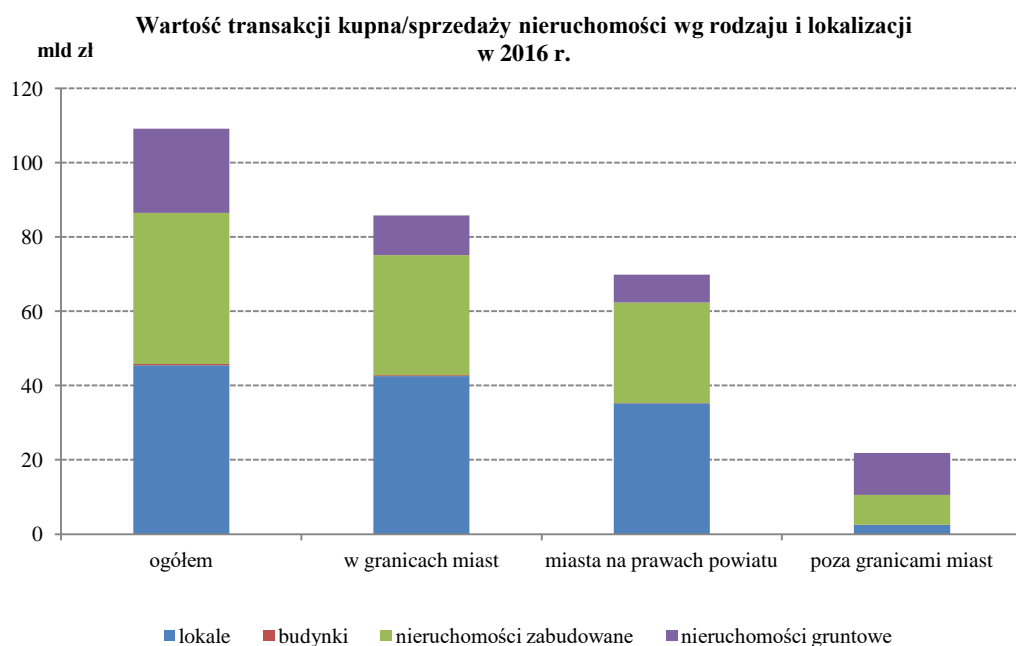
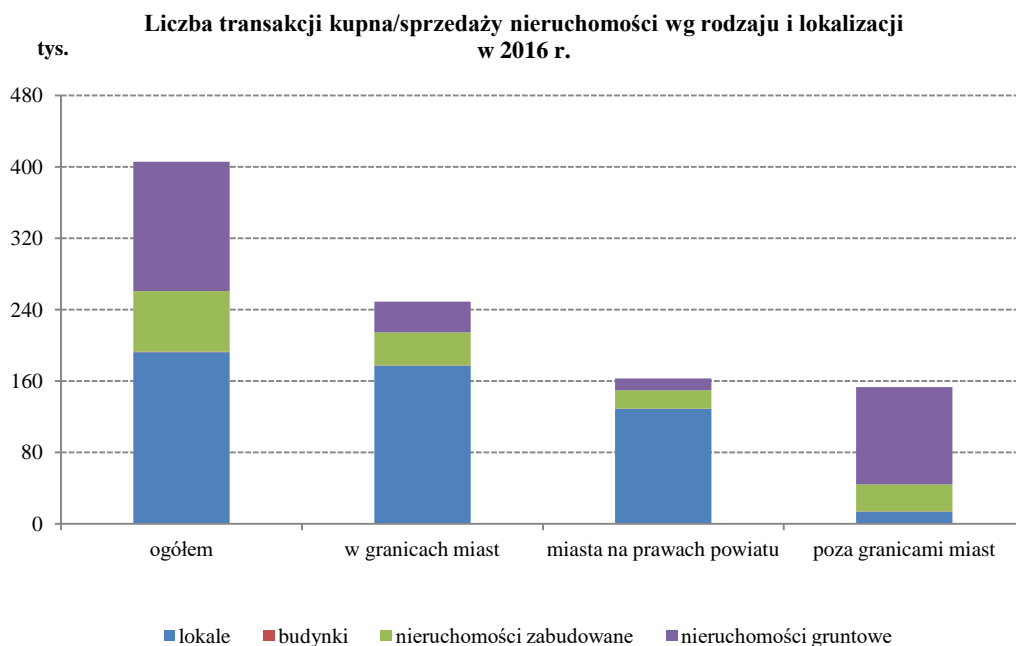


Od roku 2008 do 2016 obserwowany jest stopniowy wzrost udziału lokali w strukturze ilościowej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości (o 23,9 pkt. proc. w roku 2016 w stosunku do roku 2007), przy jednorazowym spadku udziału lokali w 2014 roku (o ok. 1,7 pkt. proc. w stosunku do 2013 roku). W 2016 roku odnotowano spadek udziału nieruchomości gruntowych o 19,5 pkt. proc. oraz nieruchomości zabudowanych o 3,5 pkt. proc. w stosunku do 2007 roku. W ujęciu wartościowym w 2016 roku odnotowano znaczący wzrost udziału nieruchomości zabudowanych (o 4,7 pkt. proc. w stosunku do 2015 roku) i spadek udziału pozostałych kategorii nieruchomości. Największy spadek udziału w strukturze wartościowej transakcji zaobserwowano w segmencie nieruchomości gruntowych - o 4,3 pkt. proc. w stosunku do 2015 roku.



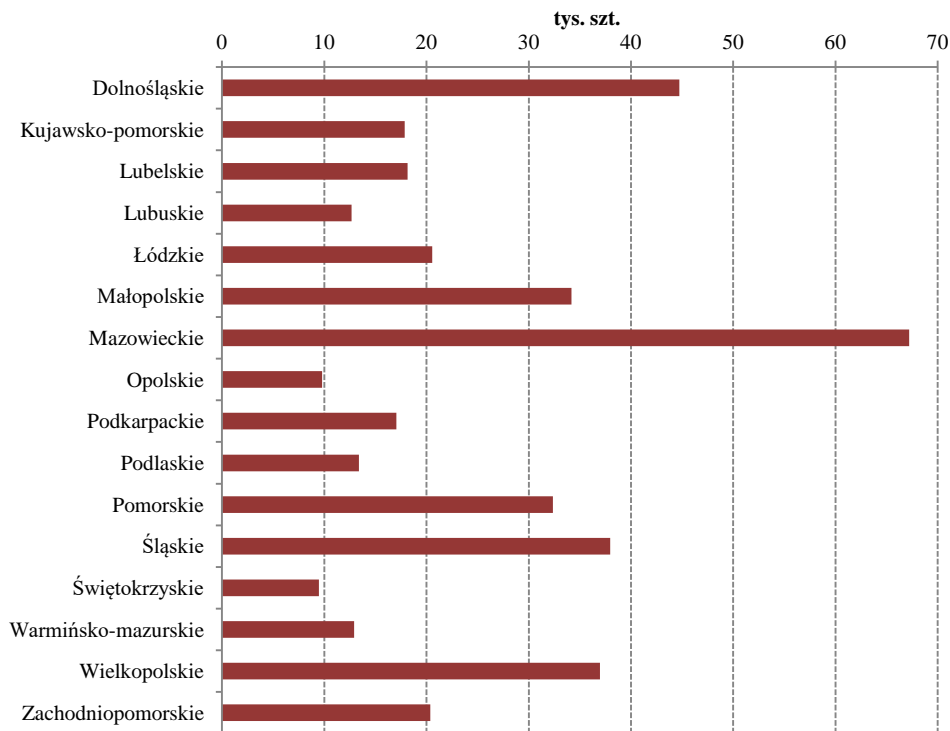
W 2016 roku większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich. W miastach zawarto 61,4% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, których wartość stanowiła 78,6%

obrotów nieruchomości. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w ujęciu ilościowym i wartościowym były lokale (odpowiednio 71,1% i 49,6%). Na obszarach poza granicami miast najczęściej dokonywano transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (71,3% w ujęciu ilościowym i 51,7% w ujęciu wartościowym).

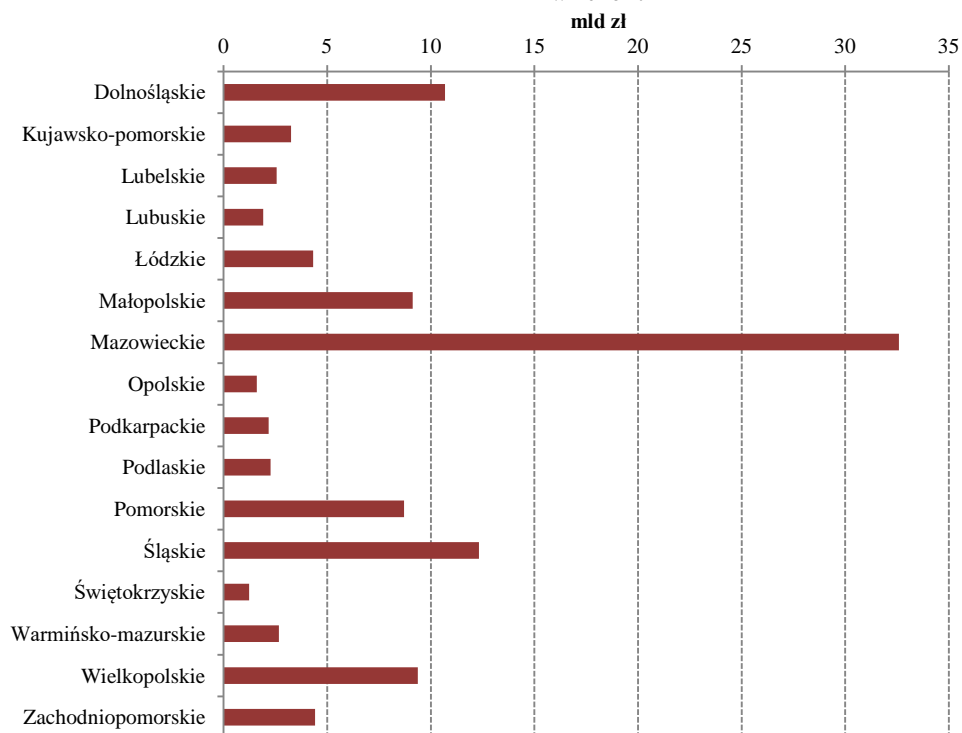


Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwach mazowieckim, dolnośląskim, śląskim, wielkopolskim, małopolskim i pomorskim. Wartość transakcji przeprowadzonych w województwie mazowieckim, śląskim i dolnośląskim stanowiła 50,9% całkowitej wartości transakcji w Polsce. Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach: świętokrzyskim, opolskim, lubuskim.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem w województwach w 2016 r.

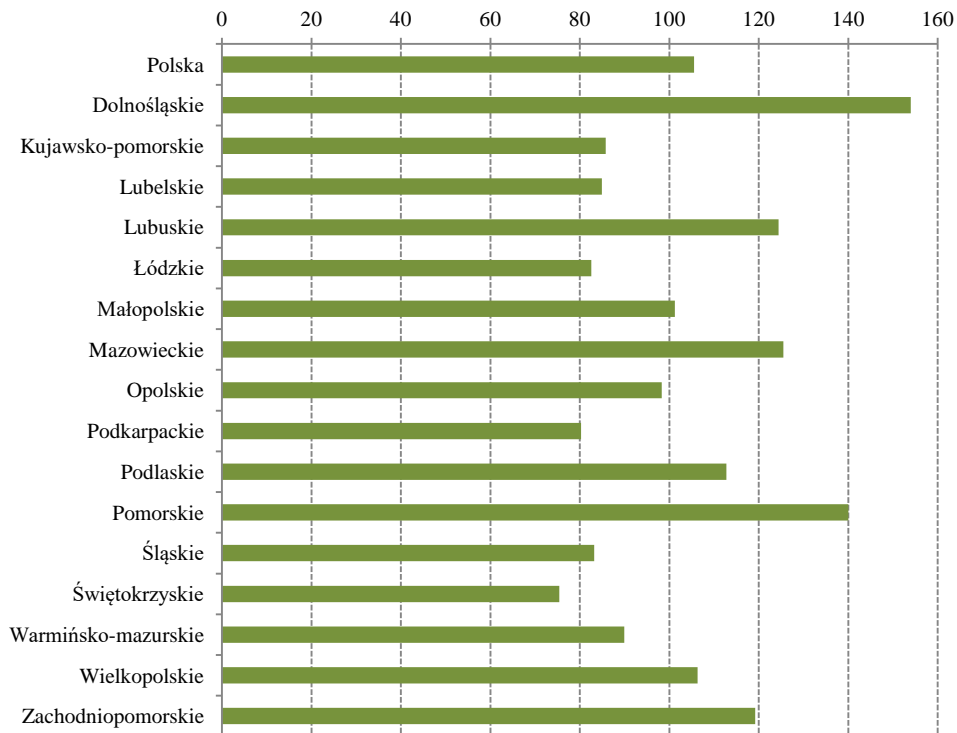


Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem w województwach w 2016 r.



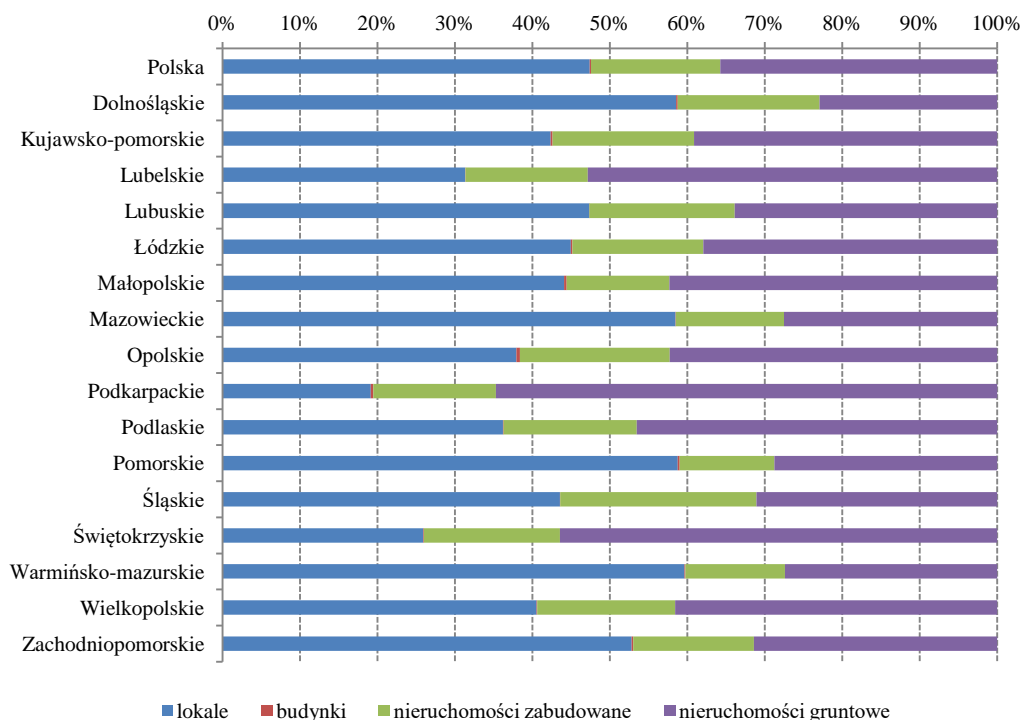
Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2016 roku kształtowała się na poziomie od ok. 75 transakcji w województwie świętokrzyskim do ok. 154 transakcji w województwie dolnośląskim. Poza województwem dolnośląskim najwyższe wskaźniki charakteryzowały województwa: pomorskie, mazowieckie i lubuskie.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2016 r.

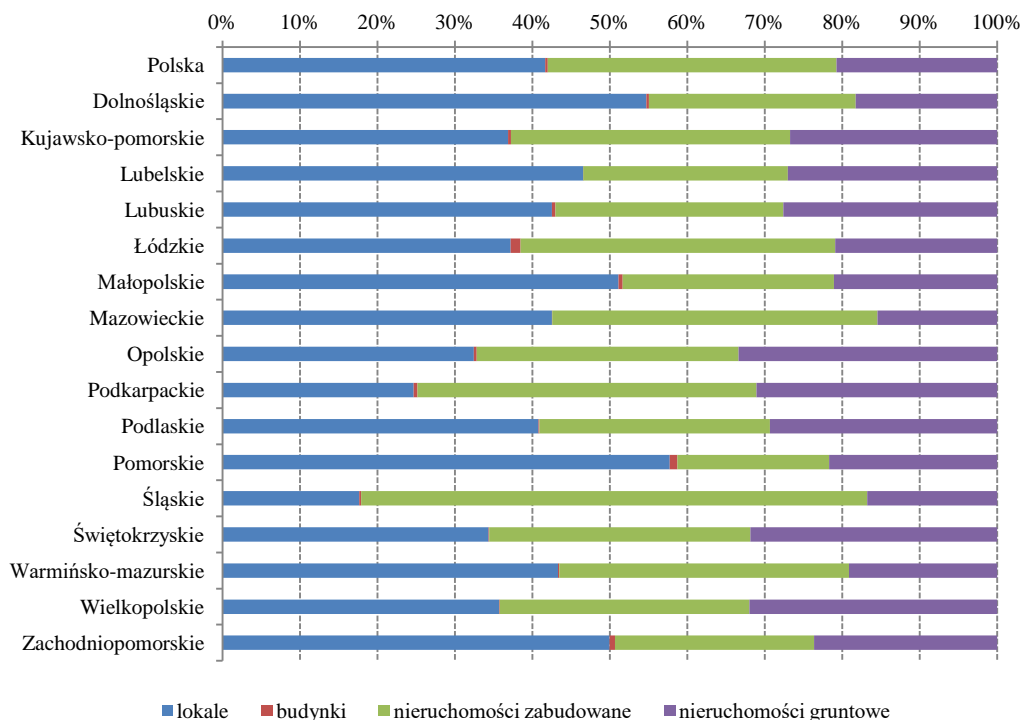


Rynki wojewódzkie charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pod względem nie tylko natężenia transakcji kupna/sprzedaży, ale również struktury sprzedawanych nieruchomości. Pod względem liczby zawartych transakcji kupna/sprzedaży w większości województw przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi i gruntowymi. Najwyższy udział lokali (ok. 60%) odnotowano w województwie warmińsko-mazurskim. W województwach pomorskim, dolnośląskim i mazowieckim udział lokali w strukturze sprzedanych nieruchomości kształtował się na poziomie ok. 59%. Największy udział nieruchomości gruntowych (ok. 65%) odnotowano w województwie podkarpackim. Biorąc pod uwagę wartość transakcji w większości województw przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi. Największy udział lokali w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w województwie pomorskim – ok. 58%. W województwie śląskim, podkarpackim, łódzkim i opolskim w strukturze wartości przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych. W województwie śląskim odsetek ten kształtował się na poziomie ok. 65%.

Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w województwach w 2016 r.



Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w województwach w 2016 r.

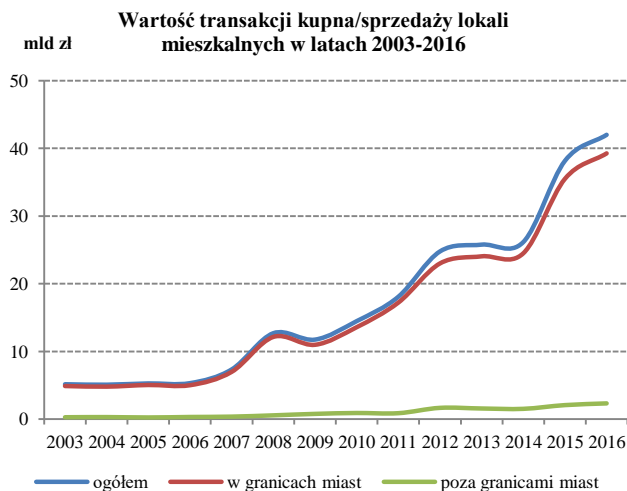
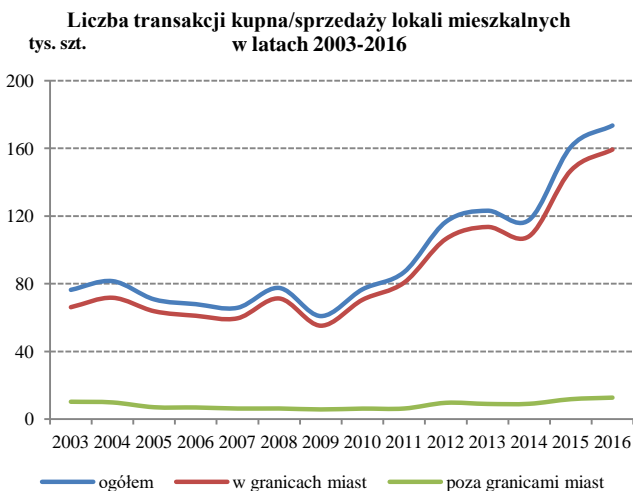
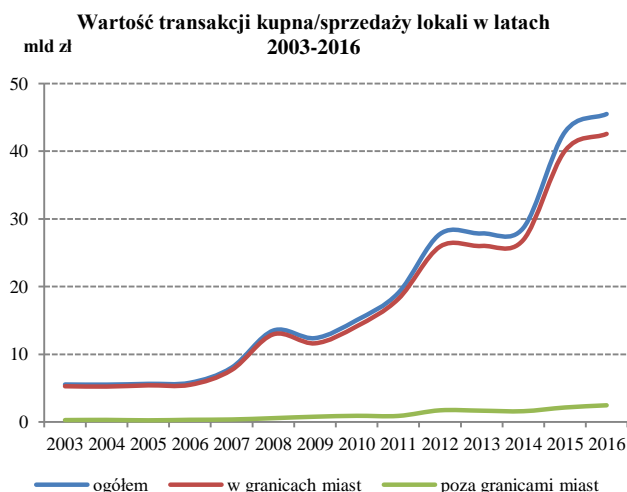
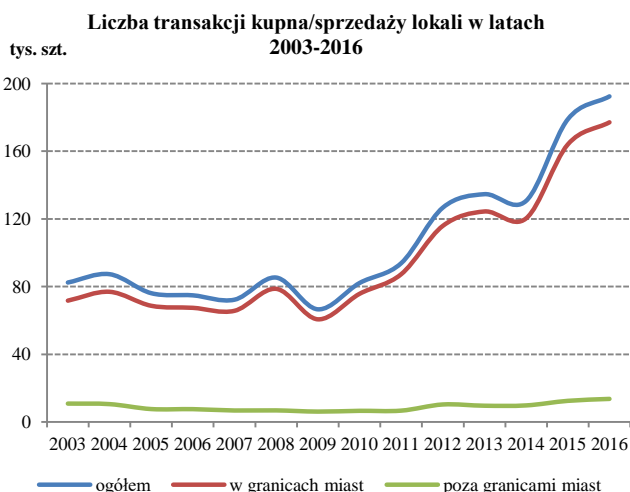


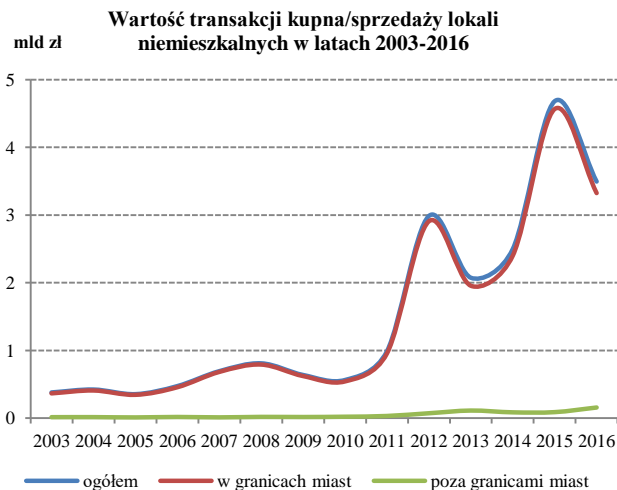
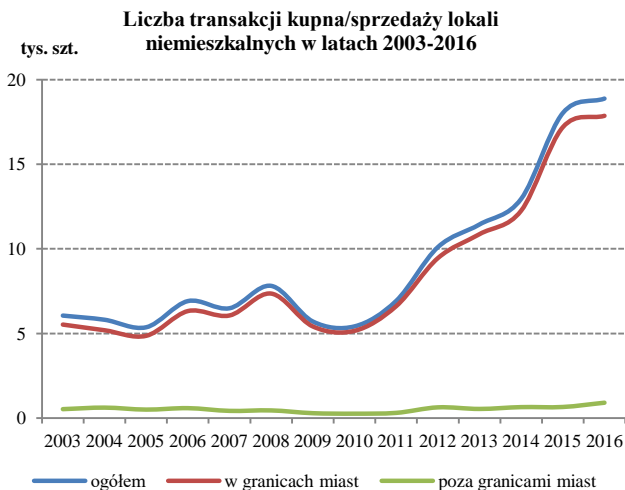
II. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY LOKALI

W 2016 roku liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży lokali wyniosła ok. 192,3 tys., co stanowiło 47,5% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano ok. 195,6 tys. lokali. Wartość obrotów lokalami osiągnęła poziom 45,5 mld zł, co odpowiadało 41,7% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła ok. 10,4 mln m².

Na rynku lokali można wyróżnić dwa zasadnicze segmenty tzn. segment lokali mieszkalnych oraz segment lokali niemieszkalnych. W 2016 roku obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 90,2% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, 92,3% w ujęciu wartościowym i 90,0% w kategorii sprzedanej powierzchni użytkowej.

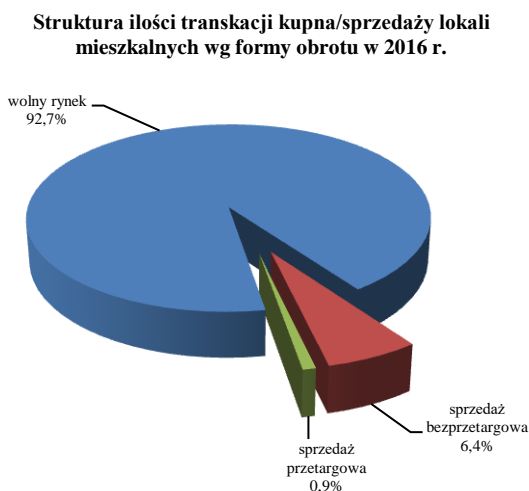
W latach 2010-2013 obserwowano stały wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży lokali. W 2014 roku nastąpił niewielki spadek liczby i wartości transakcji lokalami. Od 2015 roku odnotowywany jest wzrost sprzedaży lokali. W 2016 roku liczba sprzedanych lokali wzrosła o 7,6% w stosunku do 2015 roku, a wartość tych lokali o 6,2%. Sytuacja w segmencie lokali mieszkalnych rozwijała się podobnie jak na rynku lokali ogółem. W przypadku lokali niemieszkalnych, w 2016 roku odnotowano wzrost liczby sprzedanych lokali przy jednoczesnym spadku wartości tych lokali o 25,4% w stosunku do 2015 roku. Odnotowany spadek wartości dotyczył lokali niemieszkalnych sprzedawanych w granicach miast.





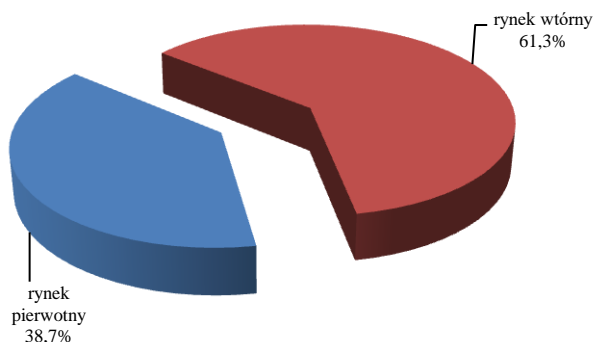
2.1 Lokale mieszkalne

Pod względem formy obrotu struktura transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych od lat kształtuje się podobnie. W 2016 roku sprzedaż na wolnym rynku stanowiła 92,7% liczby i 96,9% wartości wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. Sprzedaż przetargowa stanowiła jedynie 0,9% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem liczby zawartych transakcji i 0,5% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem wartości zawartych transakcji.

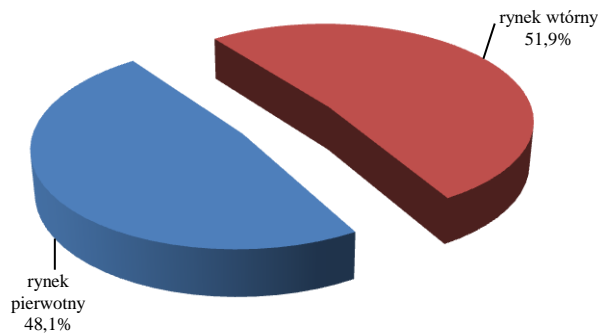


W ramach sprzedaży rynkowej lokali mieszkalnych (tj. sprzedaży na wolnym rynku i sprzedaży przetargowej) można wyodrębnić sprzedaż na rynku pierwotnym i sprzedaż na rynku wtórnym. W 2016 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (61,3% liczby i 51,9% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w 2016 r.

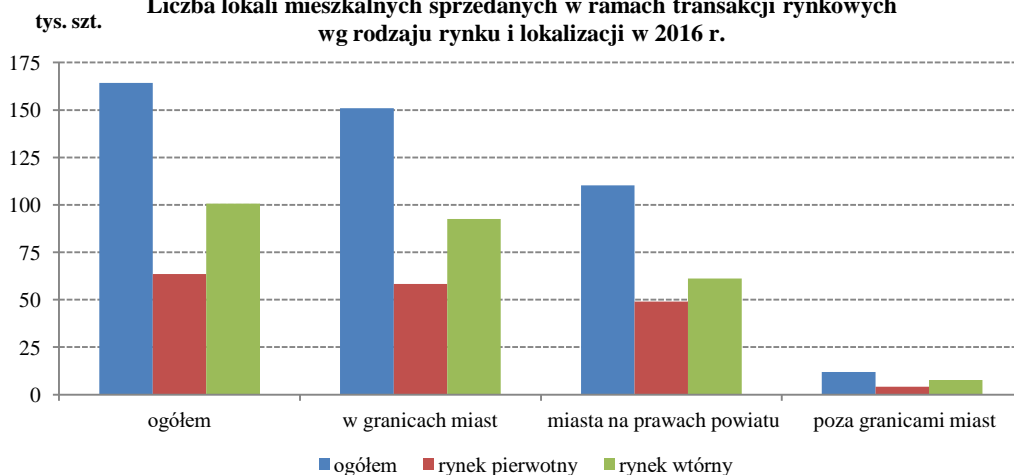


Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w podziale na rynek pierwotny i wtórny w 2016 r.

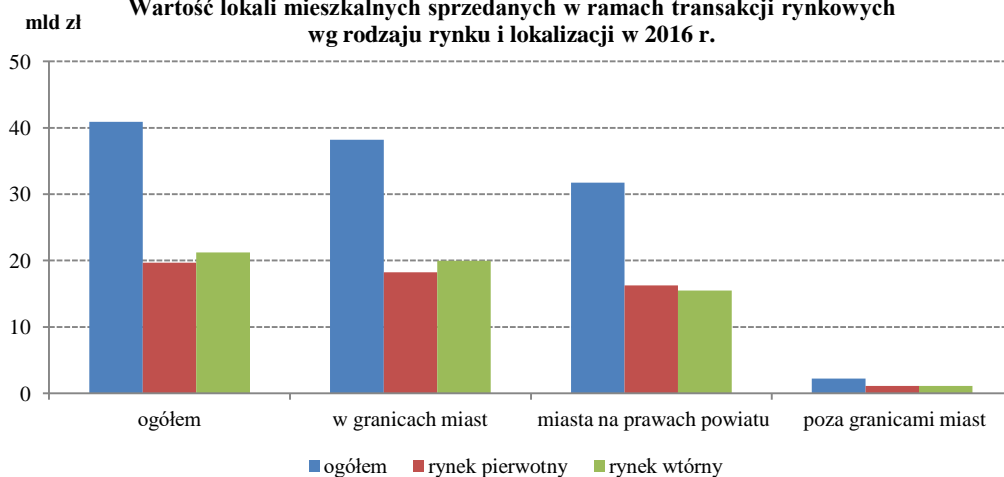


Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił prawie 92% obrotu w ujęciu ilościowym i 93,5% w ujęciu wartościowym. Szczególne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano ok. 67% lokali mieszkalnych, których wartość stanowiła prawie 78% obrotu tą kategorią nieruchomości. Pod względem liczby sprzedanych lokali mieszkalnych, zarówno w granicach miast, jak i poza granicami miast, przeważała sprzedaż na rynku wtórnym. W ujęciu wartościowym, natomiast, w miastach na prawach powiatu i na obszarach poza granicami miast przeważała sprzedaż na rynku pierwotnym, a na pozostałych obszarach - sprzedaż na rynku wtórnym.

Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2016 r.

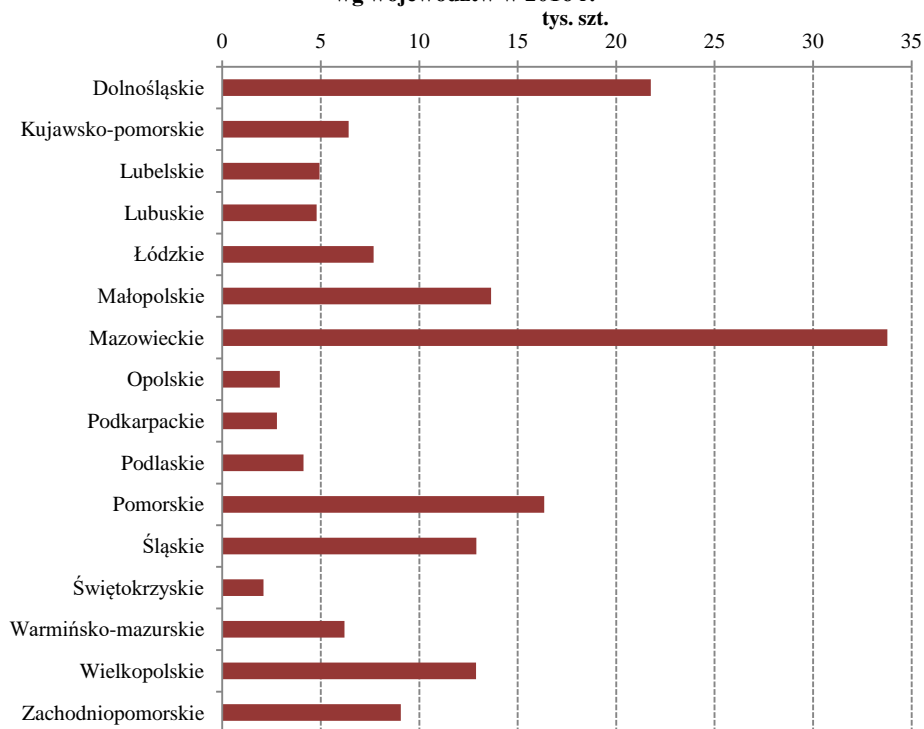


Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych wg rodzaju rynku i lokalizacji w 2016 r.

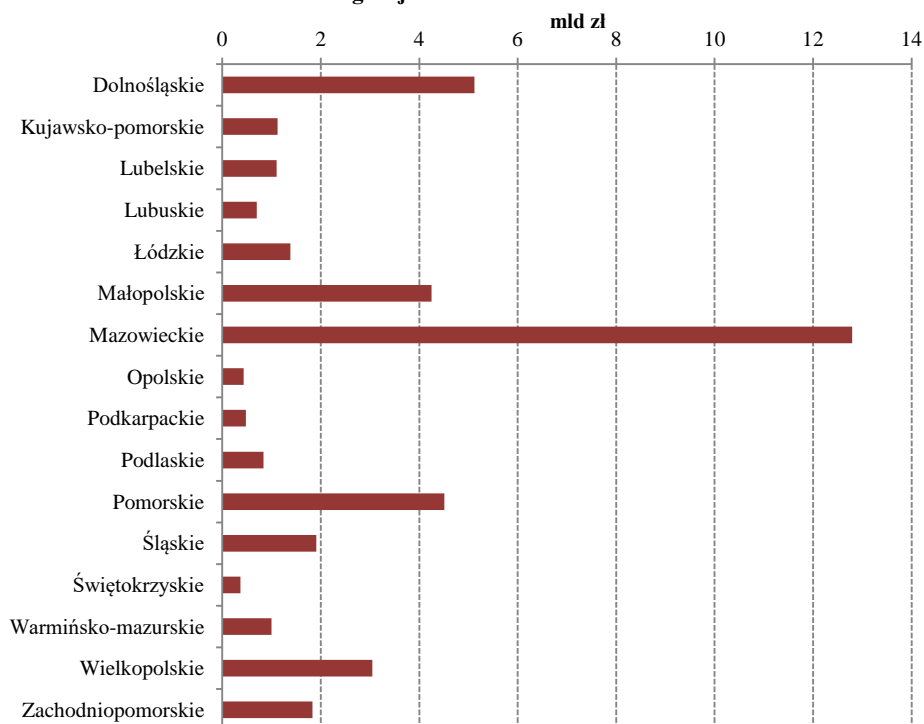


Największe znaczenie w rynkowym obrocie lokalami mieszkalnymi zarówno pod względem liczby jak i wartości dokonanych transakcji odgrywały rynki województw: mazowieckiego, dolnośląskiego, pomorskiego, małopolskiego, śląskiego i wielkopolskiego. Transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych dokonane w tych sześciu województwach stanowiły 68,7% liczby i 77,4% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości. Najmniej transakcji dokonano w województwach świętokrzyskim, podkarpackim i opolskim, które jednocześnie odnotowały najniższe wartości obrotów.

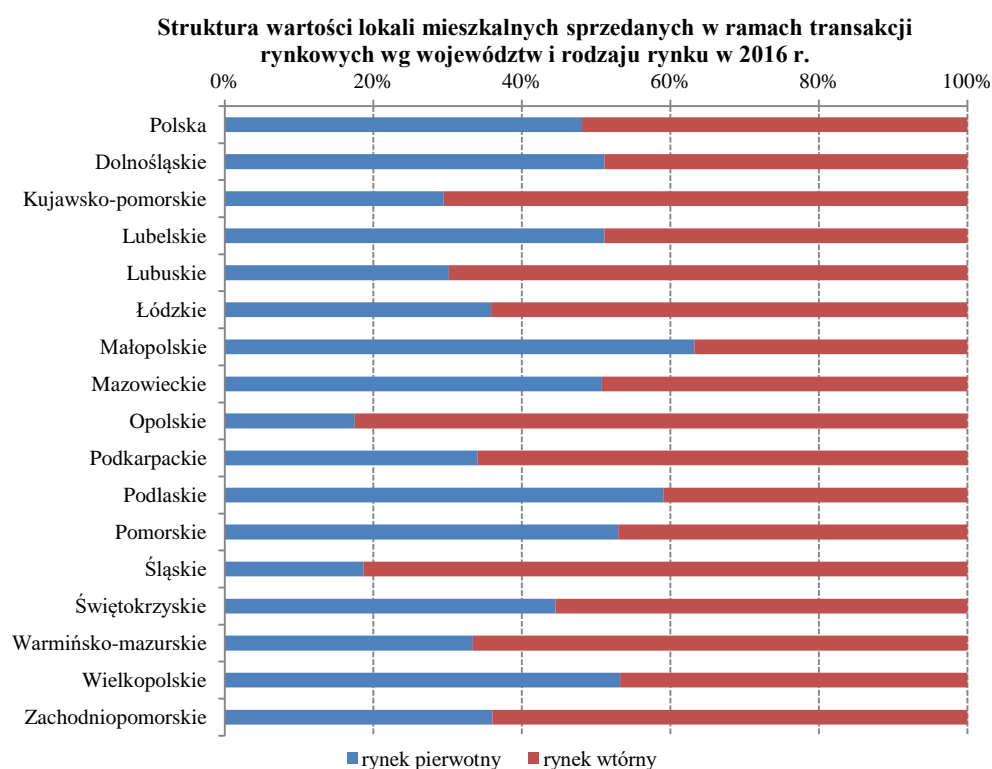
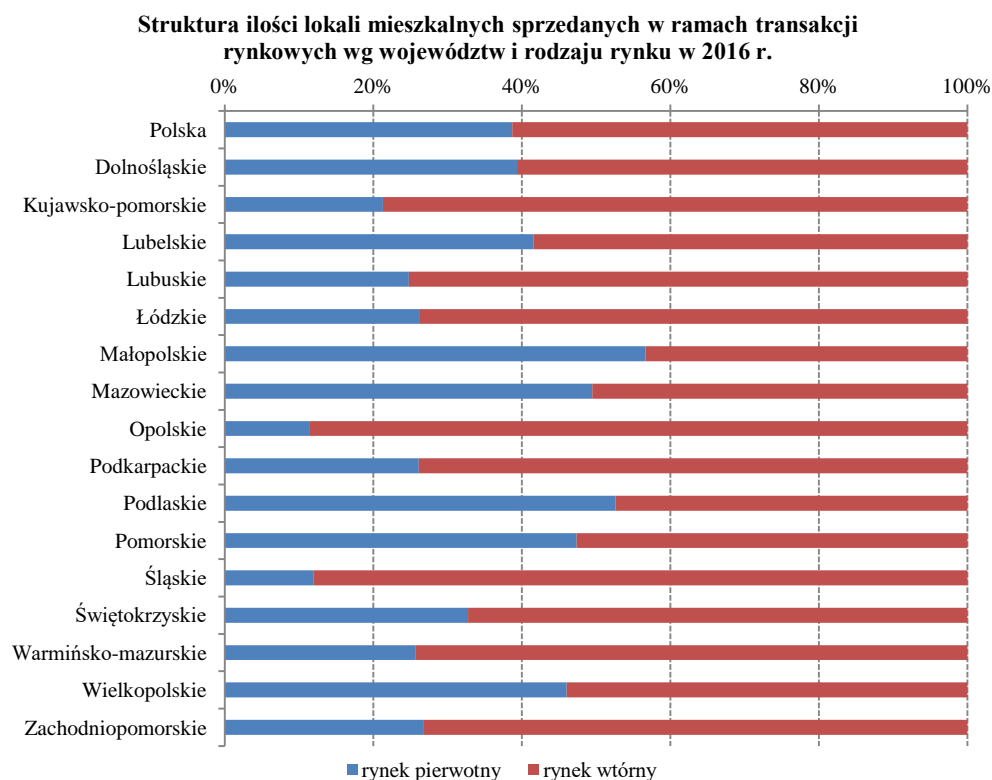
**Liczba transakcji rynkowych kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych
wg województw w 2016 r.**



**Wartość transakcji rynkowych kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych
wg województw w 2016 r.**



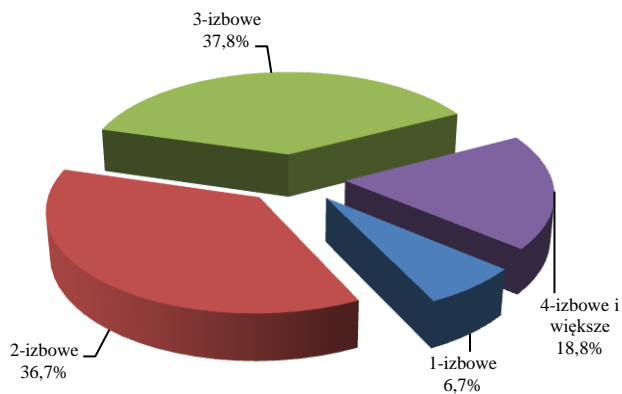
Pod względem liczby sprzedanych lokali mieszkalnych na rynkach wojewódzkich dominowała sprzedaż na rynku wtórnym. Sprzedaż na rynku pierwotnym przeważała jedynie w województwie małopolskim i podlaskim. Wysoki udział rynku pierwotnego w rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych, poza województwem małopolskim i podlaskim, zaobserwowano w województwach mazowieckim, pomorskim, wielkopolskim i lubelskim. Pod względem wartości dokonanych transakcji rynek pierwotny obejmował ponad 50% obrotów w województwach małopolskim, podlaskim, wielkopolskim, pomorskim, dolnośląskim, lubelskim i mazowieckim. Stosunkowo niski udział rynku pierwotnego odnotowano w województwach opolskim i śląskim.



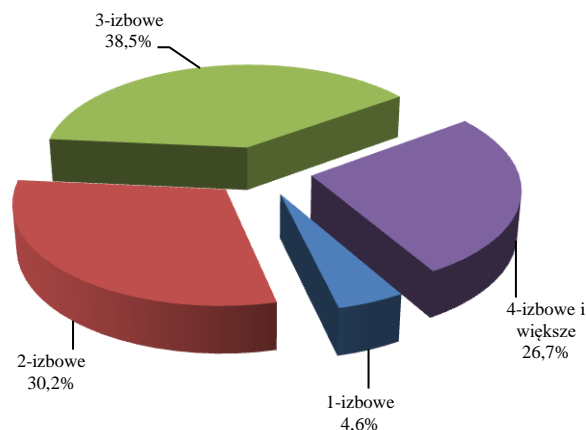
2.1.1 Sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym

W 2016 roku wśród lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym największy udział miały lokale 3-izbowe (37,8% liczby i 38,5% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych) oraz lokale 2-izbowe (36,7% liczby i 30,2% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb w 2016 r.

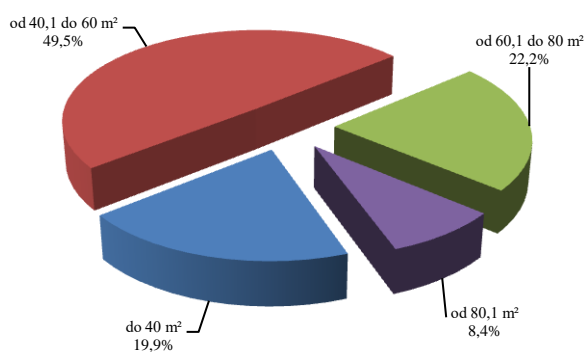


Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb w 2016 r.

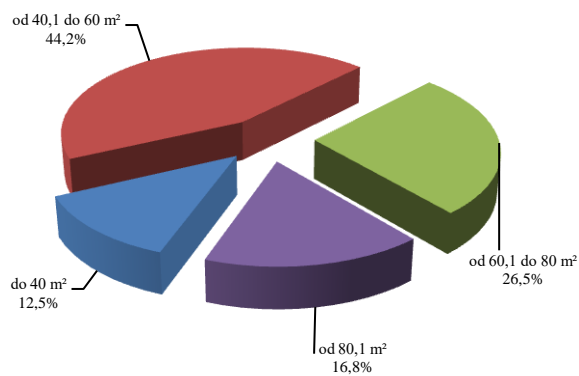


Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową sprzedanych lokali, na rynku pierwotnym najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m², które stanowiły 49,5% w ujęciu ilościowym i 44,2% w ujęciu wartościowym. Najmniejszy udział w strukturze ilości sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miały lokale mieszkalne o powierzchni od 80,1 m² (8,4%). Pod względem wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym najmniejszą część (12,5%) stanowiły lokale o powierzchni do 40 m².

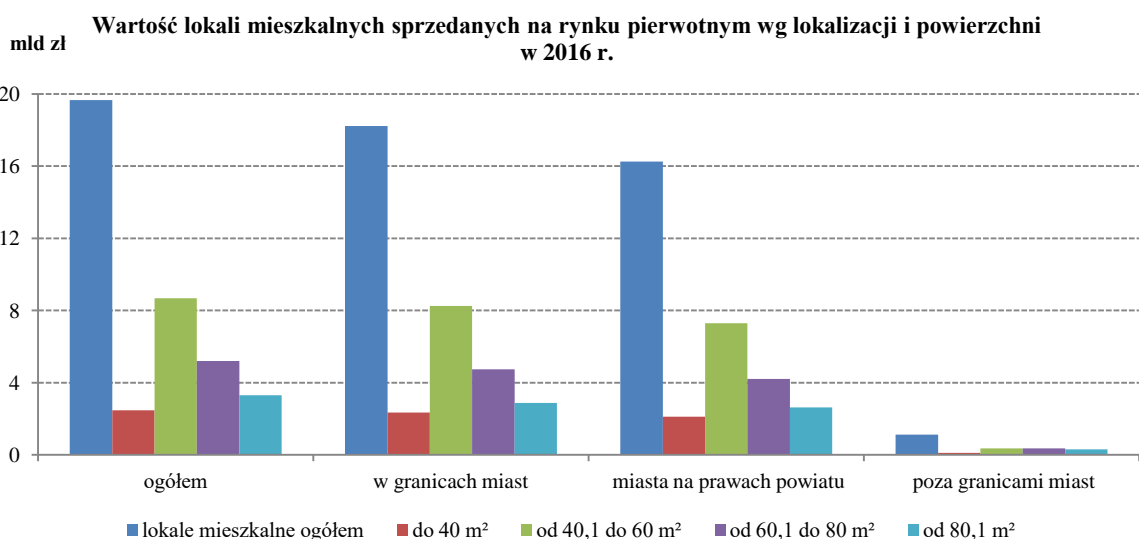
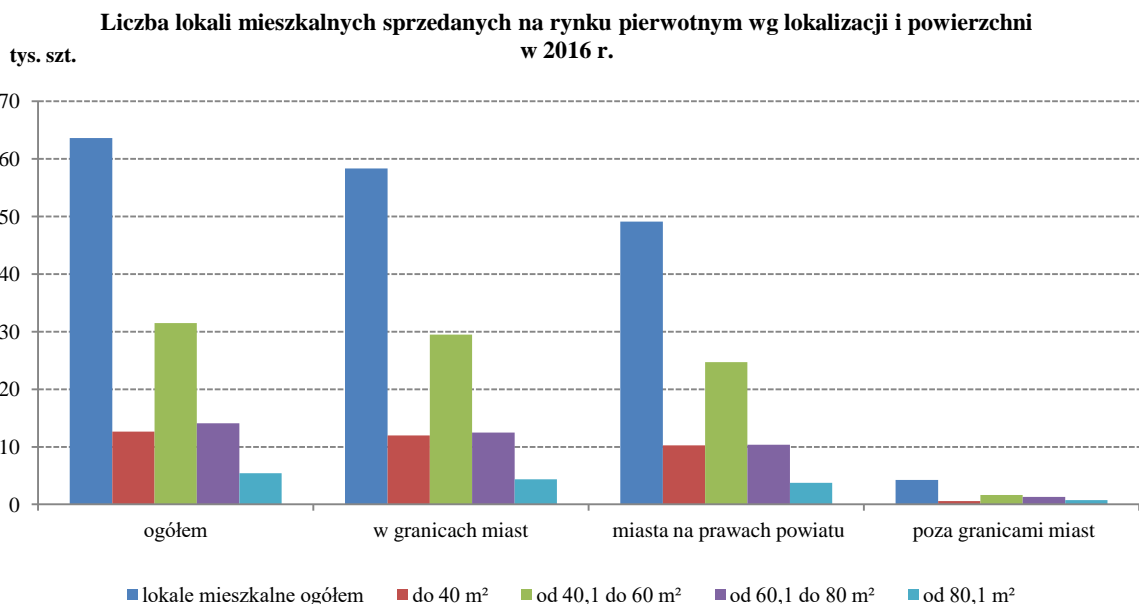
Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali w 2016 r.



Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni lokali w 2016 r.

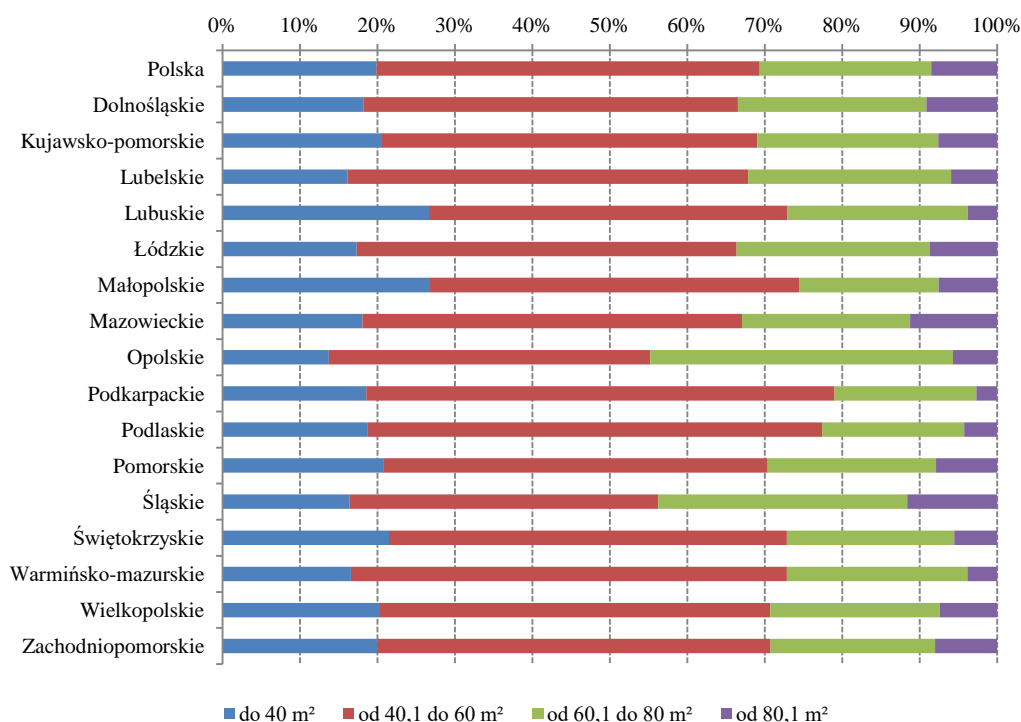


Sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót nowymi lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 91,7% w ujęciu ilościowym i 92,7% w ujęciu wartościowym. Na rynkach miast na prawach powiatu sprzedano 77,2% liczby i 82,6% wartości mieszkań z rynku pierwotnego. Niezależnie od lokalizacji zarówno pod względem ilościowym, jak i wartościowym najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m². Pod względem wartościowym, jedynie poza granicami miast nieznacznie przeważała sprzedaż lokali o powierzchni od 60,1 do 80 m².

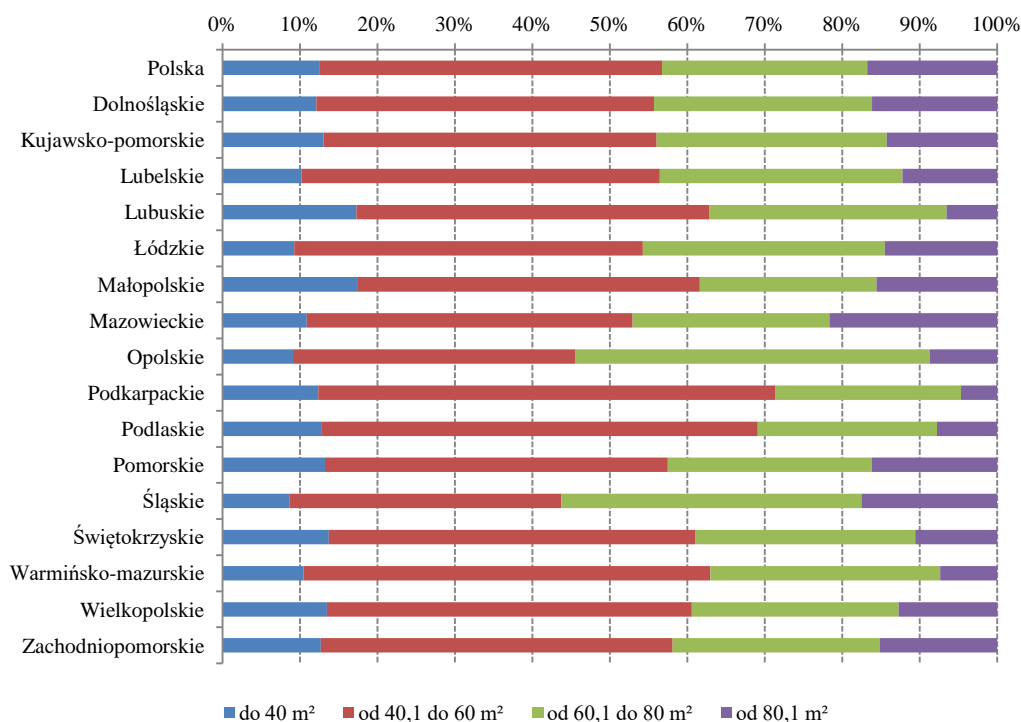


Podobnie jak w skali kraju także na rynkach wojewódzkich najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m². W większości województw drugą najczęściej sprzedawaną grupą lokali mieszkalnych były lokale większe o powierzchni od 60,1 do 80 m². Jednak w województwach małopolskim, lubuskim, podlaskim i podkarpackim obok lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m² najczęściej sprzedawano lokale mniejsze o powierzchni do 40 m². W ujęciu wartościowym w większości województw przeważała sprzedaż lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m². Jedynie w województwie opolskim i śląskim wartość sprzedanych lokali o powierzchni od 60,1 do 80 m² przewyższyła wartość sprzedanych lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m².

**Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym
wg powierzchni i województw w 2016 roku**

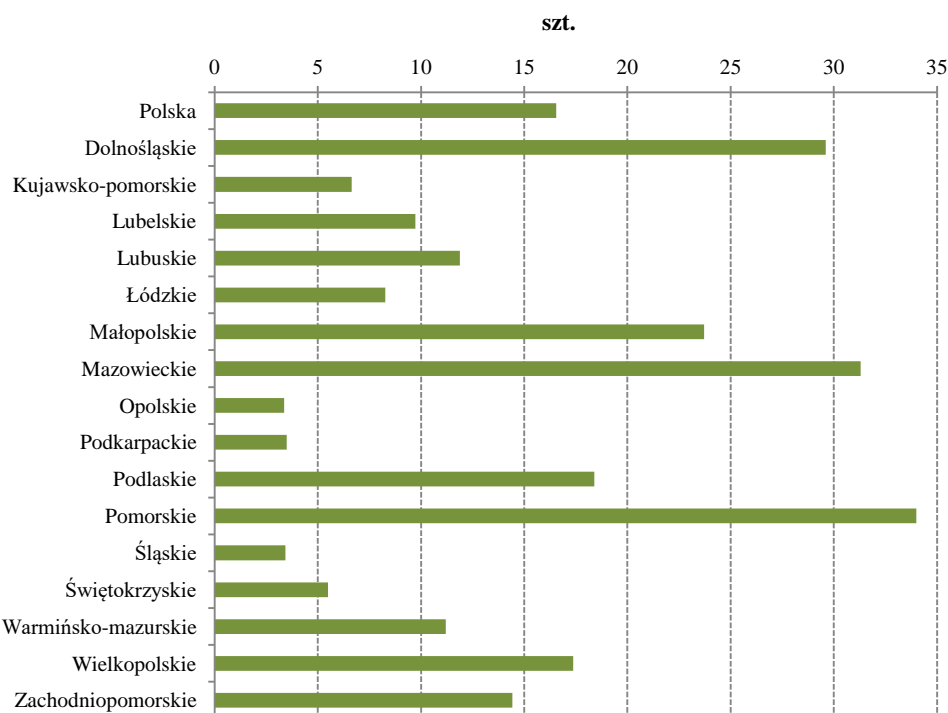


**Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym
wg powierzchni i województw w 2016 roku**



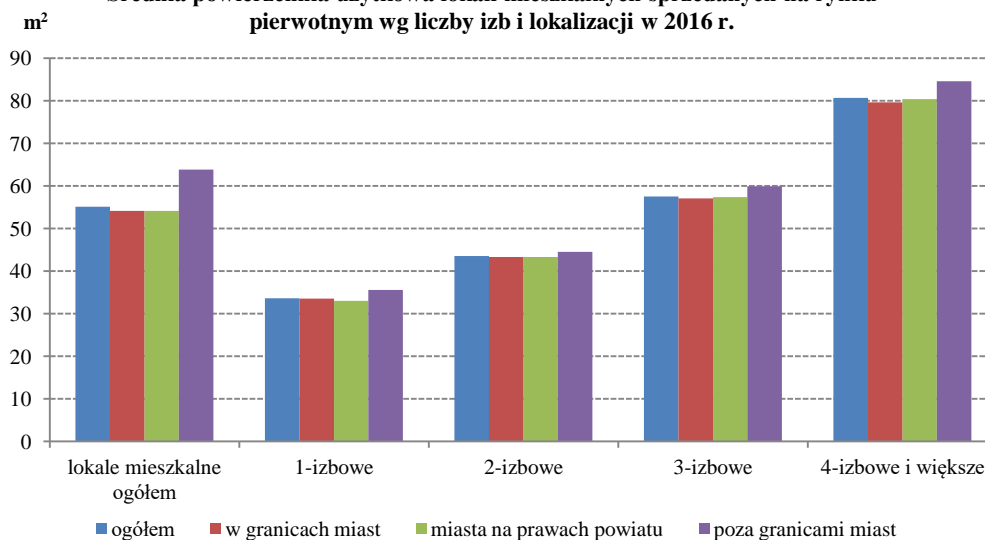
Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców wahała się od ok. 3 lokali w województwie opolskim, śląskim i podkarpackim do prawie 34 lokali w województwie pomorskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach mazowieckim, dolnośląskim i małopolskim.

Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2016 r.



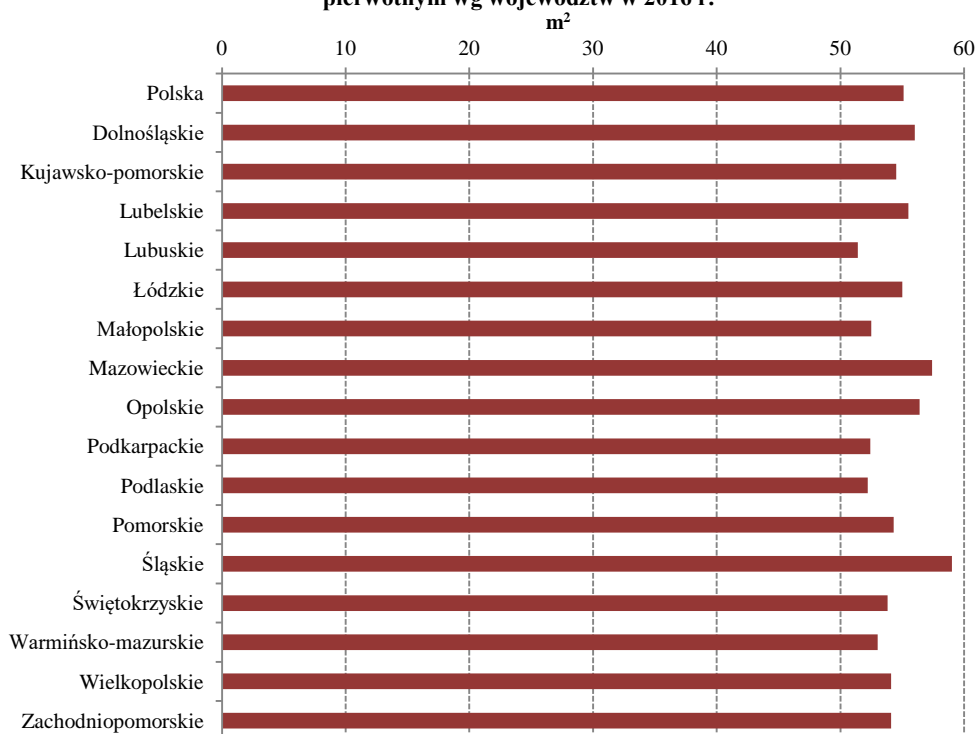
Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym w 2016 roku wyniosła 55,1 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 33,6 m², lokali 2-izbowych – 43,5 m², lokali 3-izbowych – 57,5 m², a w przypadku kategorii lokale 4-izbowe i większe – 80,7 m².

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg liczby izb i lokalizacji w 2016 r.



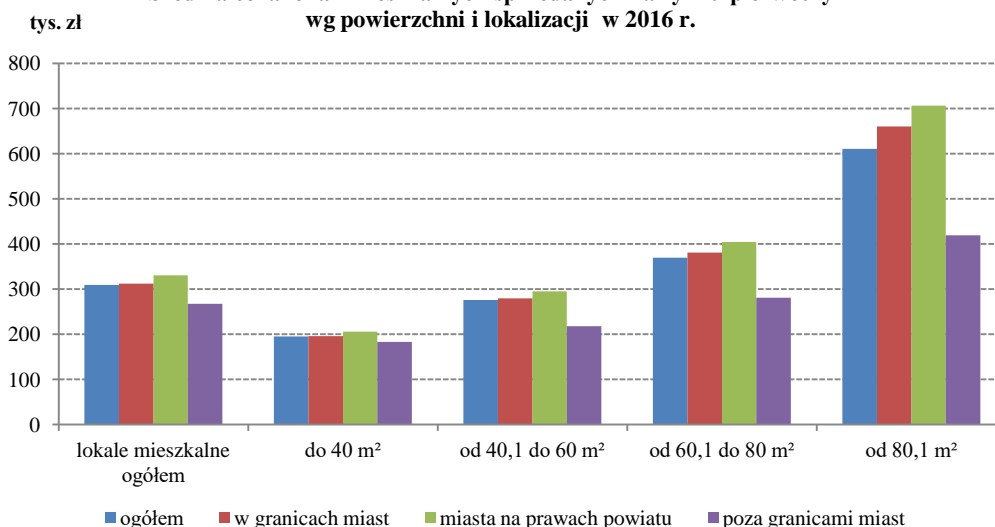
Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2016 roku na rynku pierwotnym wahała się od 51,4 m² w województwie lubuskim do 59,0 m² w województwach śląskim. Poza województwem śląskim największe lokale mieszkalne pod względem średniej powierzchni użytkowej odnotowano w województwach mazowieckim i opolskim. W grupie województw, które charakteryzowały się najmniejszą średnią powierzchnią sprzedawanych lokali mieszkalnych, oprócz województwa lubuskiego, znalazły się również województwa podlaskie, podkarpackie i małopolskie.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg województw w 2016 r.



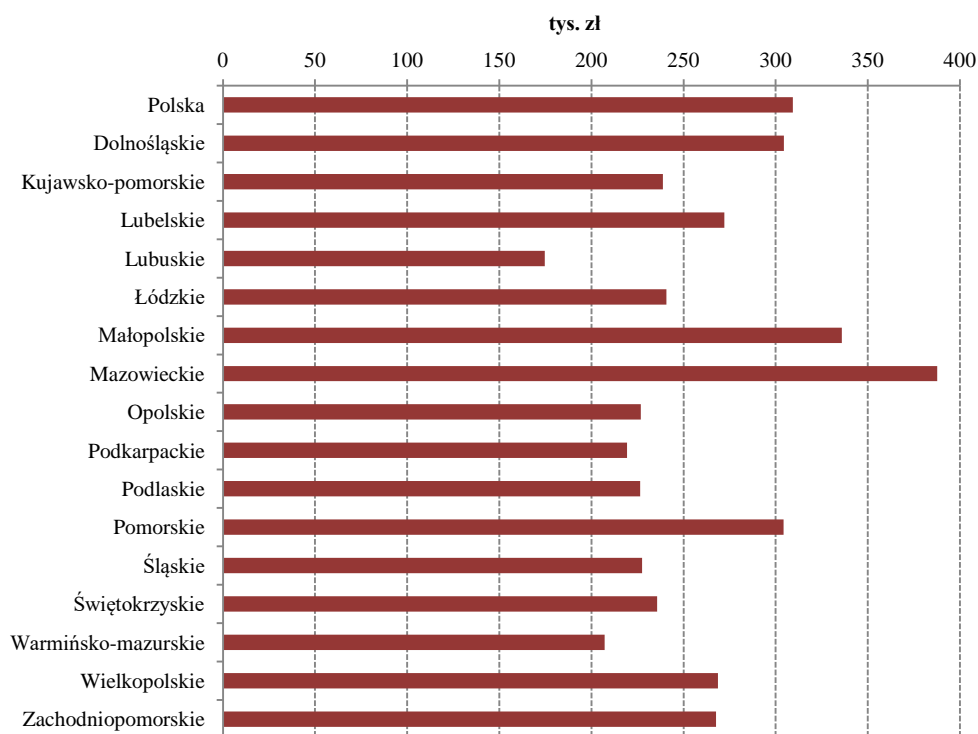
W 2016 roku na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 309,3 tys. zł. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 195,4 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 276,1 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 369,7 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 611,1 tys. zł. Średnia cena pojedynczego nowego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o 16,9% wyższa niż lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.

Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powierzchni i lokalizacji w 2016 r.



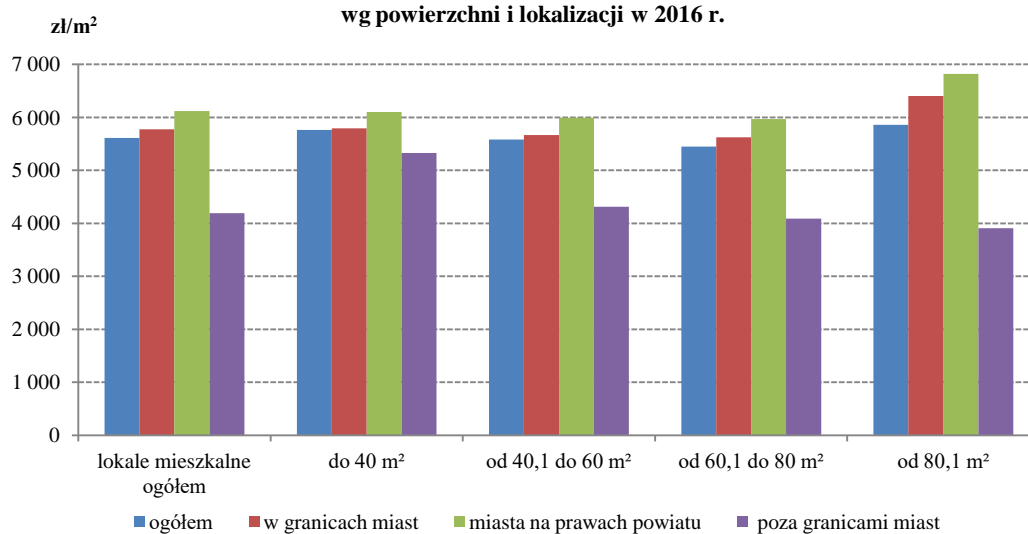
Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku pierwotnym wynosiła od 174,6 tys. zł w województwie lubuskim do 387,6 tys. zł w województwie mazowieckim.

**Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym
wg województw w 2016 r.**

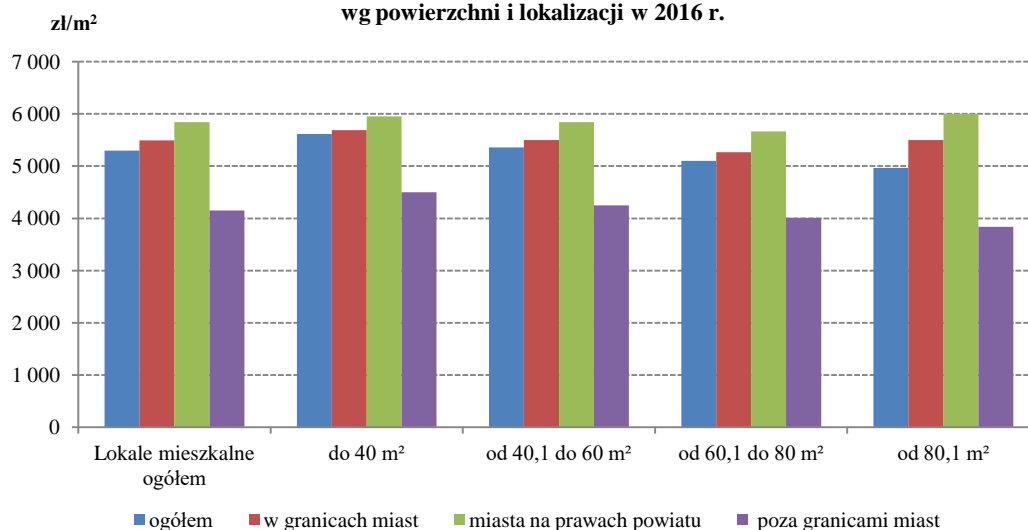


Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2016 roku na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 5 613 zł (5 775 zł w granicach miast i 4 194 zł poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 5 298 zł. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 5 761 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 5 583 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 5 450 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 5 858 zł. Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 5 613 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 5 358 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 5 101 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 4 963 zł.

**Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym
wg powierzchni i lokalizacji w 2016 r.**

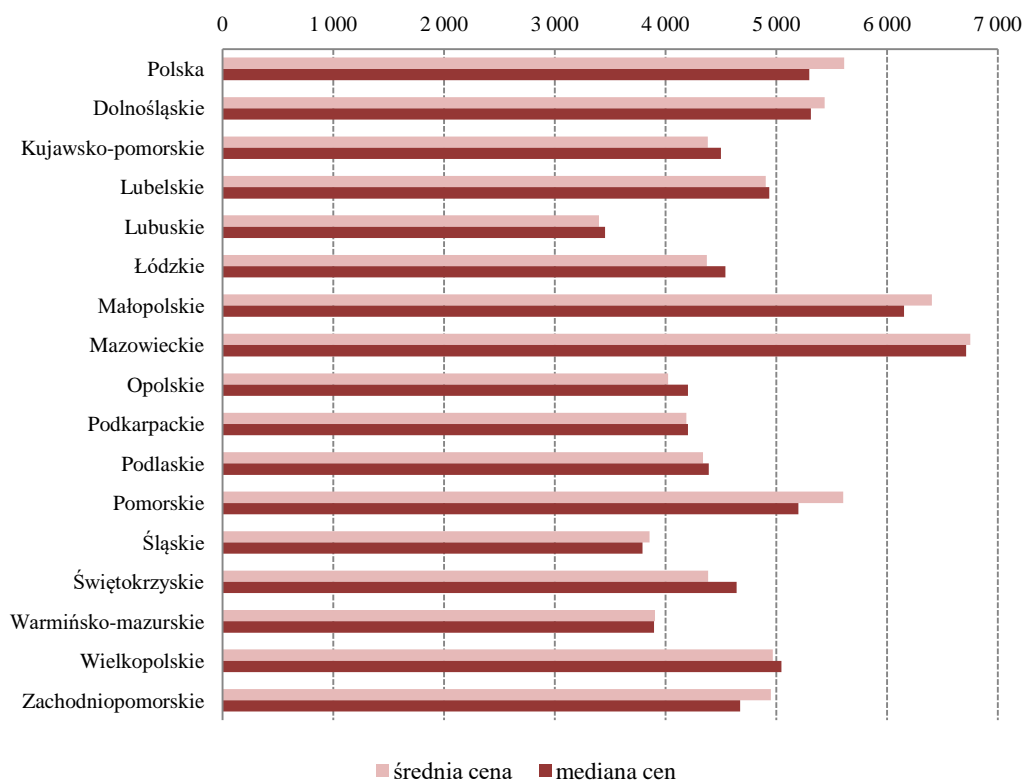


Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym wg powierzchni i lokalizacji w 2016 r.



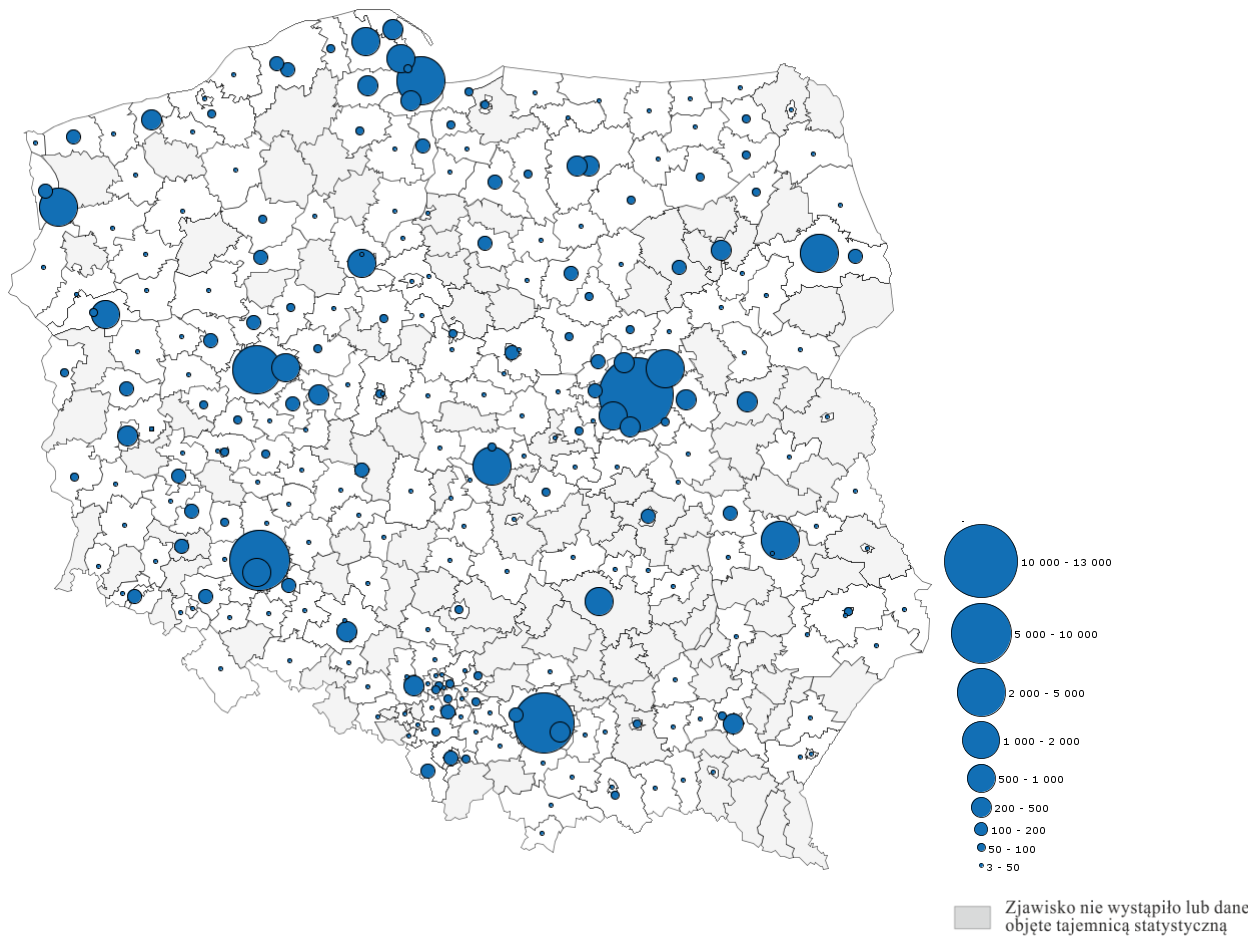
Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym odnotowano w województwie mazowieckim (6 749 zł/m²) i małopolskim (6 404 zł/m²), a najniższe zaobserwowano w województwie lubuskim (3 399 zł/m²), śląskim (3 855 zł/m²) i warmińsko-mazurskim (3 905 zł/m²).

Porównanie średniej ceny za 1 m² i mediany cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym wg województw w 2016 r.

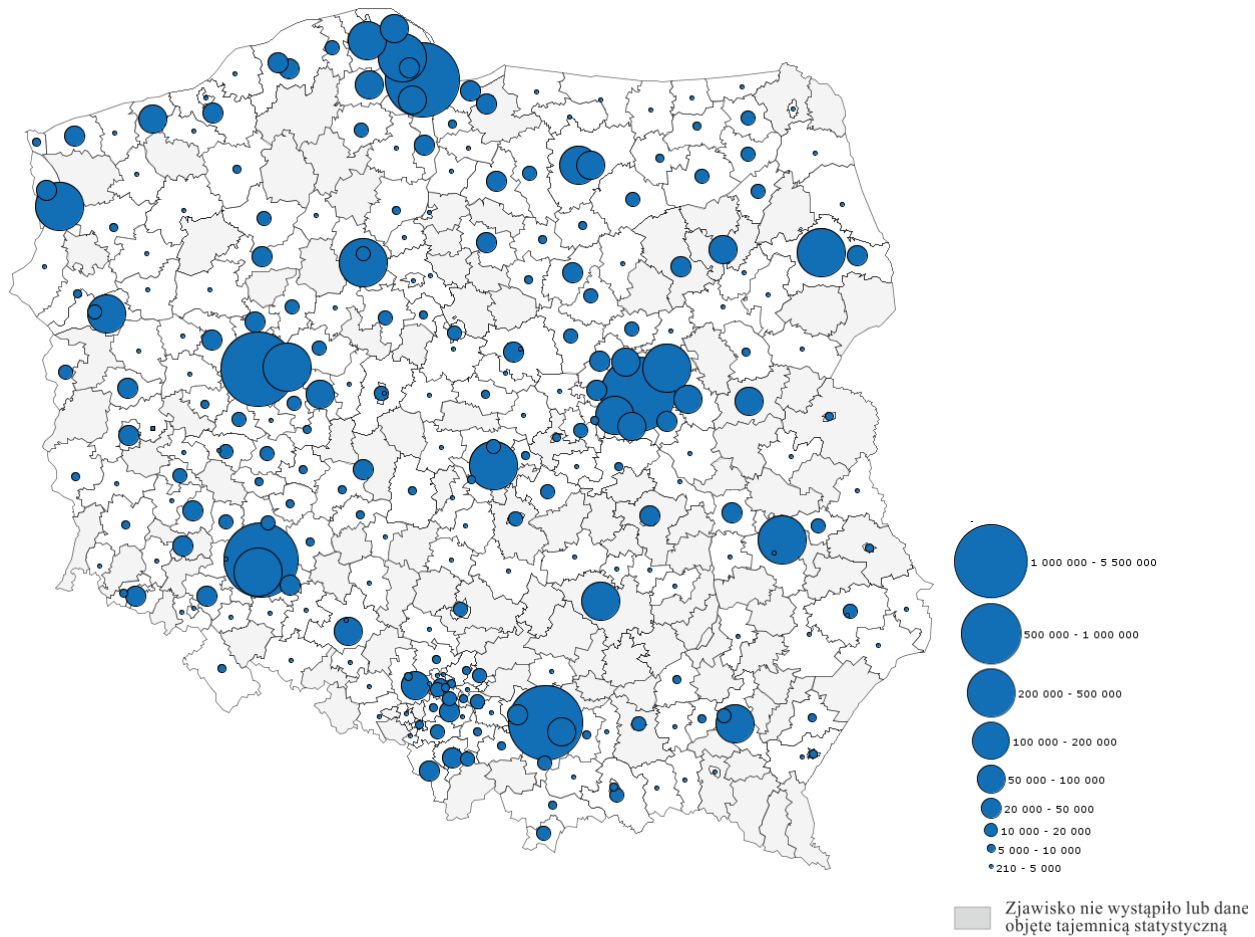


W 2016 roku zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym odnotowano w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu.

Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2016 r.

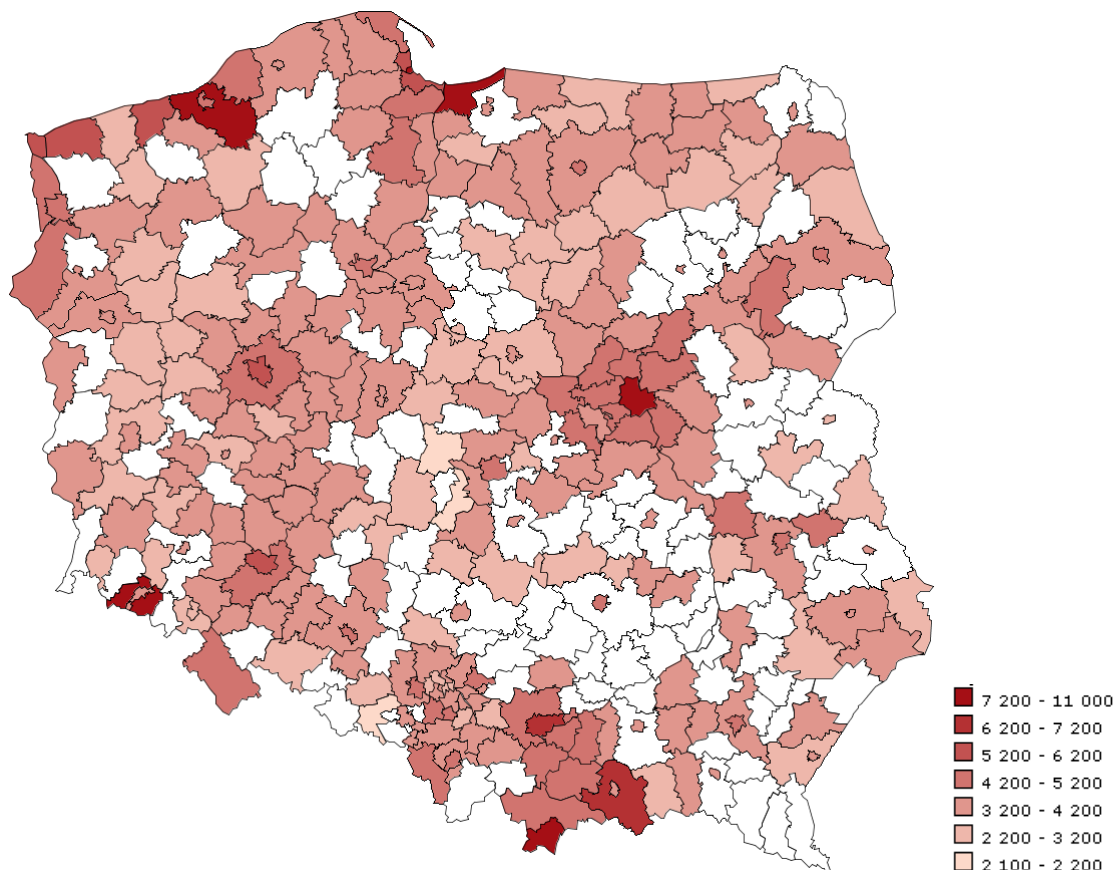


Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku pierwotnym wg powiatów w 2016 r.



Najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym w 2016 roku odnotowano w Sopocie (10 802 zł/m²), powiecie tatrzańskim (9 517 zł/m²), powiecie koszalińskim (8 660 zł/m²), powiecie nowodworskim w województwie pomorskim (8 587 zł/m²), powiecie jeleniogórskim (7 770 zł/m²), Warszawie (7 328 zł/m²) i powiecie nowosądeckim (7 102 zł/m²).

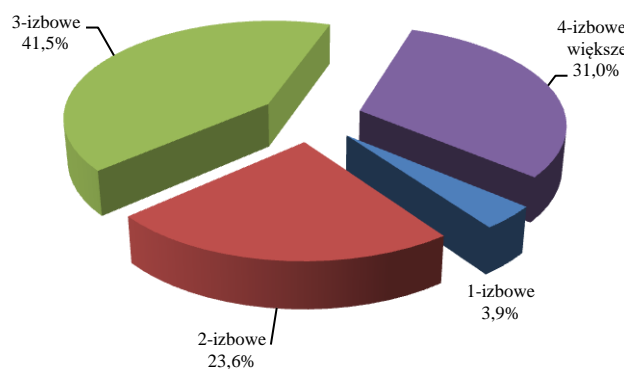
Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym wg powiatów w 2016 r.



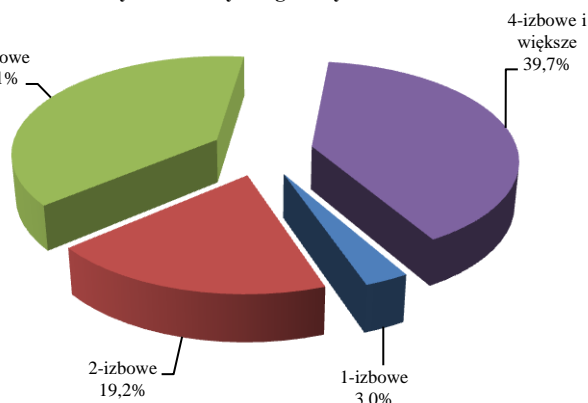
2.1.2 Sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku wtórnym

W 2016 roku w strukturze ilościowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym największy udział uzyskały lokale 3-izbowe (41,5%). Biorąc pod uwagę wartość sprzedanych nieruchomości, największe znaczenie miały lokale 4-izbowe i większe, które stanowiły 39,7% obrotów.

Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb w 2016 r.

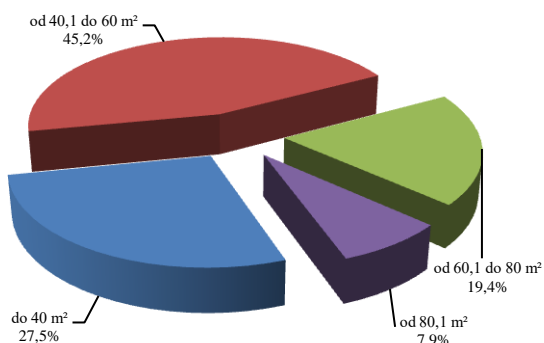


Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg liczby izb w 2016 r.

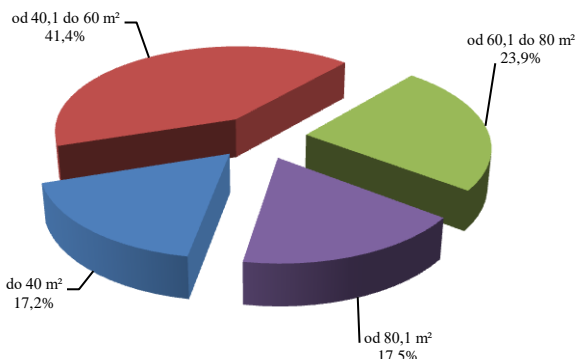


Największa część lokali mieszkalnych sprzedanych w 2016 roku na rynku wtórnym miała powierzchnię od 40,1 do 60 m² (45,2% w ujęciu ilościowym i 41,4% w ujęciu wartościowym). Pod względem liczby sprzedanych lokali, najrzadziej sprzedawano lokale mieszkalne o powierzchni od 80,1 m² (7,9%). Najmniejszy udział w strukturze wartości obrotów stanowiły natomiast lokale mieszkalne o powierzchni do 40 m² – 17,2%.

Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali w 2016 r.

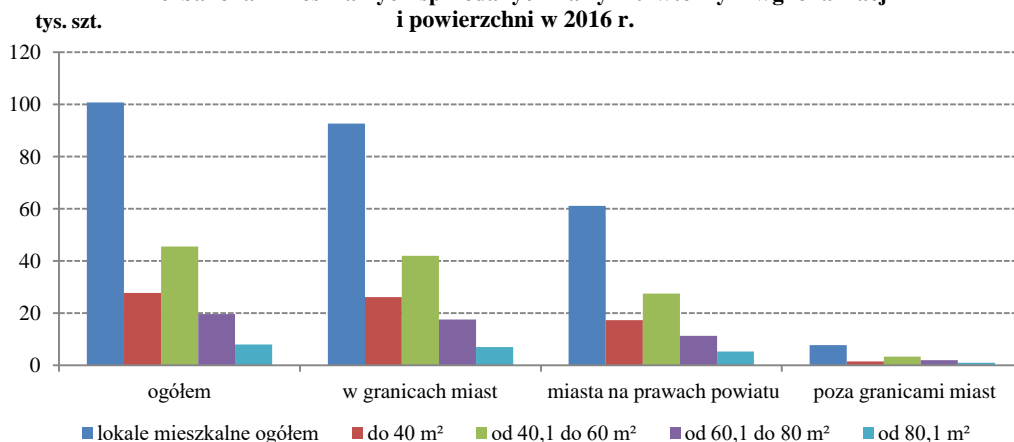


Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni lokali w 2016 r.

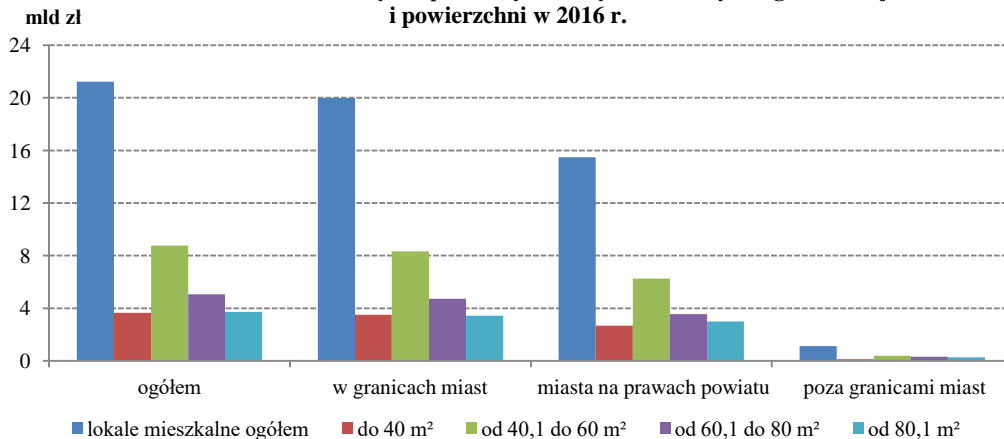


Lokale mieszkalne z rynku wtórnego najczęściej sprzedawane były na obszarach miejskich. Sprzedaż w granicach miast stanowiła 91,9% w ujęciu ilościowym i 94,2% w ujęciu wartościowym sprzedaży lokali mieszkalnych na rynku wtórnym. Na rynkach miast na prawach powiatu sprzedano 60,7% liczby i 73,0% wartości mieszkań z rynku wtórnego. We wszystkich lokalizacjach zarówno pod względem ilościowym, jak i wartościowym najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m².

Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg lokalizacji i powierzchni w 2016 r.

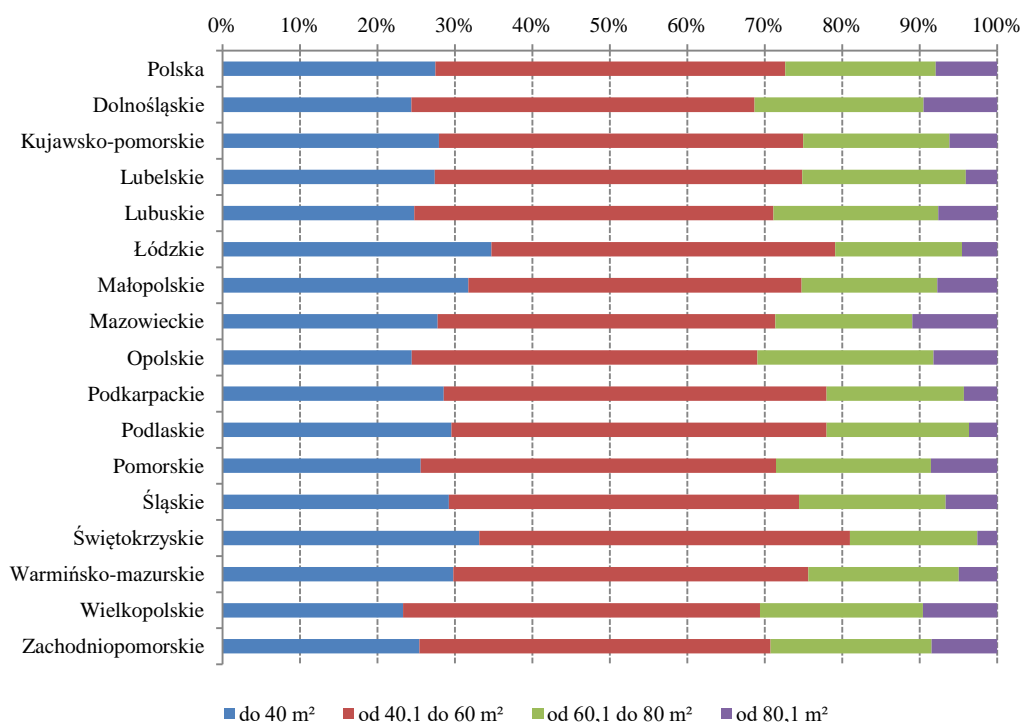


Wartość lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg lokalizacji i powierzchni w 2016 r.

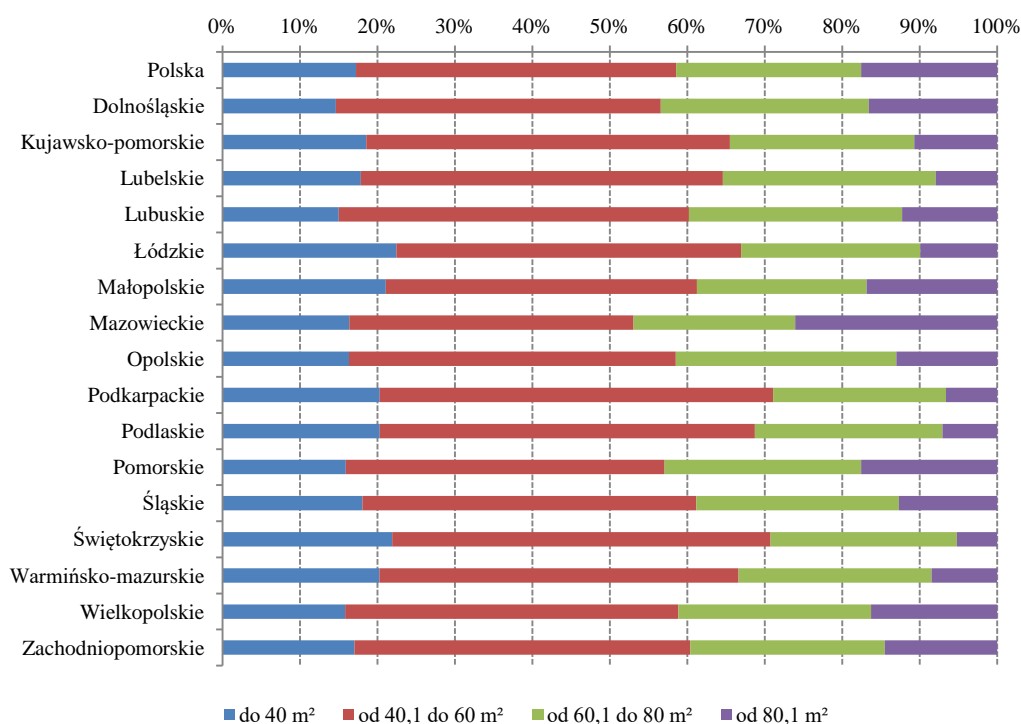


Na wszystkich wojewódzkich rynkach wtórnych najczęściej sprzedawano lokale o powierzchni od 40,1 do 60 m². Jednocześnie drugą najczęściej sprzedawaną grupą lokali mieszkalnych były lokale o powierzchni do 40 m². W ujęciu wartościowym, obok sprzedaży lokali o powierzchni od 40,1 do 60 m², w większości województw duże znaczenie odgrywała również sprzedaż lokali o powierzchni od 60,1 do 80 m², a w województwie mazowieckim – sprzedaż lokali o powierzchni od 80 m².

Struktura ilości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni i województw w 2016 roku

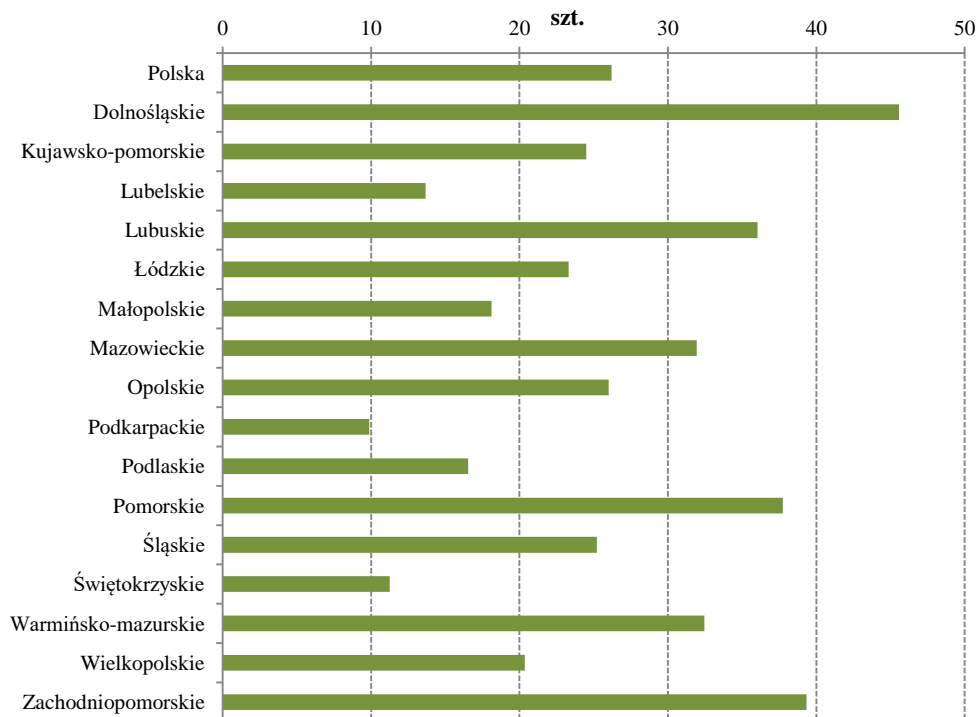


Struktura wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powierzchni i województw w 2016 roku

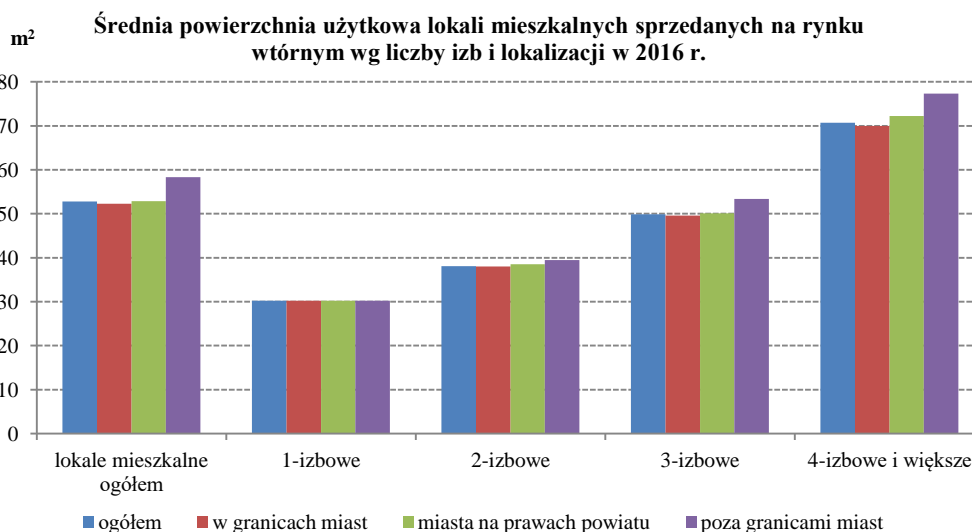


Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców mieściła się w przedziale od ok. 10 lokali w województwach podkarpackim do prawie 46 lokali w województwie dolnośląskim. Ponadto, parametr ten osiągnął wysokie wartości w województwach zachodniopomorskim, pomorskim i lubuskim.

Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg województw w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2016 r.



W 2016 roku średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym była niższa od średniej dla rynku pierwotnego i wyniosła 52,8 m². Średnia powierzchnia użytkowa lokali 1-izbowych wyniosła 30,2 m², lokali 2-izbowych – 38,1 m², lokali 3-izbowych – 49,9 m², a w przypadku kategorii lokale 4-izbowe i większe – 70,7 m².

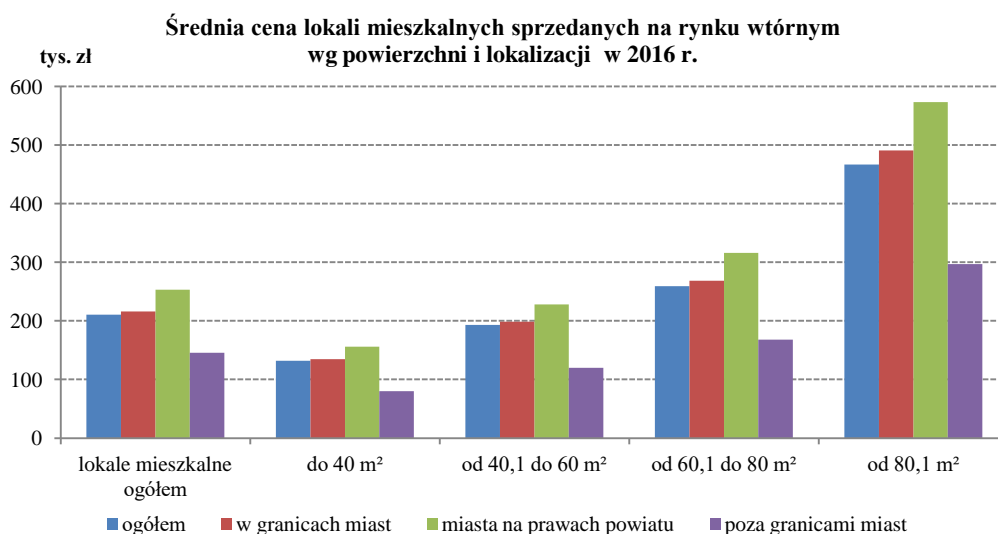


Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych w 2016 roku na rynku wtórnym wahała się od 48,1 m² w województwie świętokrzyskim do 55,0 m² w województwie mazowieckim i wielkopolskim. Poza województwem mazowieckim i wielkopolskim największe lokale mieszkalne pod względem średniej

powierzchni użytkowej odnotowano w województwie dolnośląskim, opolskim, zachodniopomorskim i pomorskim.

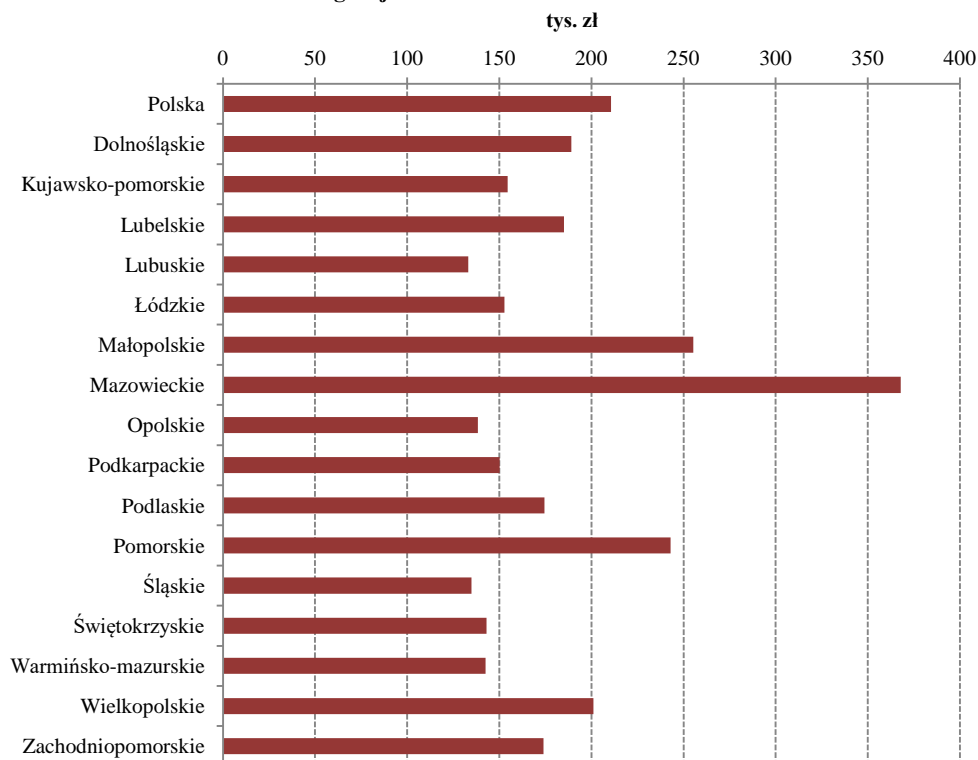


W 2016 roku średnia cena lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wynosiła 210,6 tys. zł i była o prawie 99 tys. zł niższa od średniej ceny lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym o powierzchni do 40 m² wyniosła 131,9 tys. zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 192,8 tys. zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 258,9 tys. zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 466,8 tys. zł. Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o ok. 48,5% wyższa niż lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.



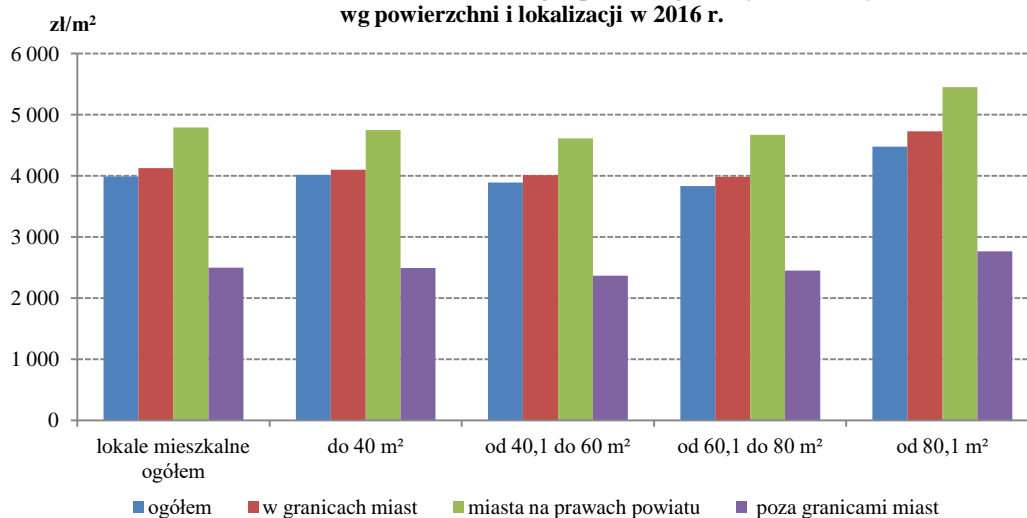
Średnia cena pojedynczego lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku wtórnym wynosiła od 133,2 tys. zł w województwie lubuskim do 367,8 tys. zł w województwie mazowieckim.

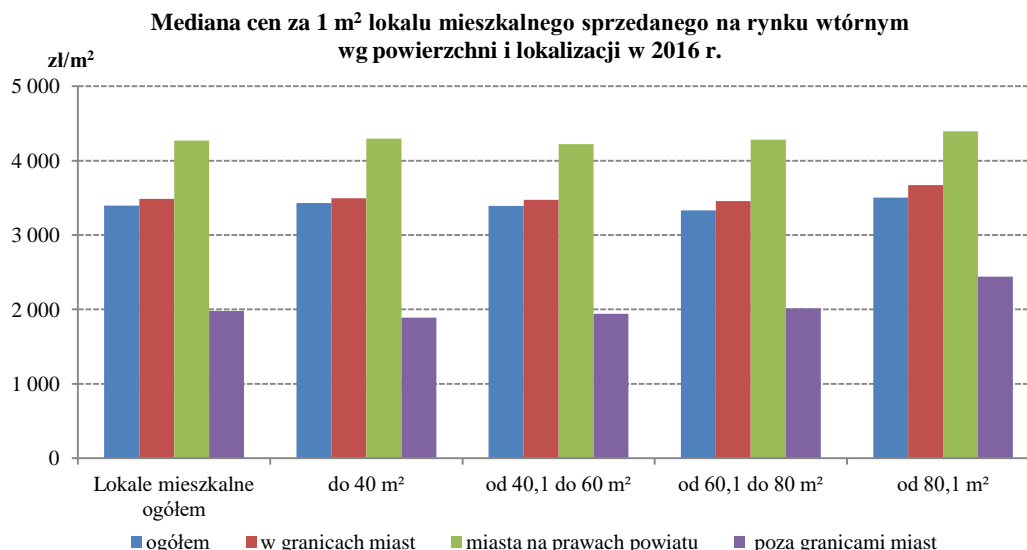
**Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym
wg województw w 2016 r.**



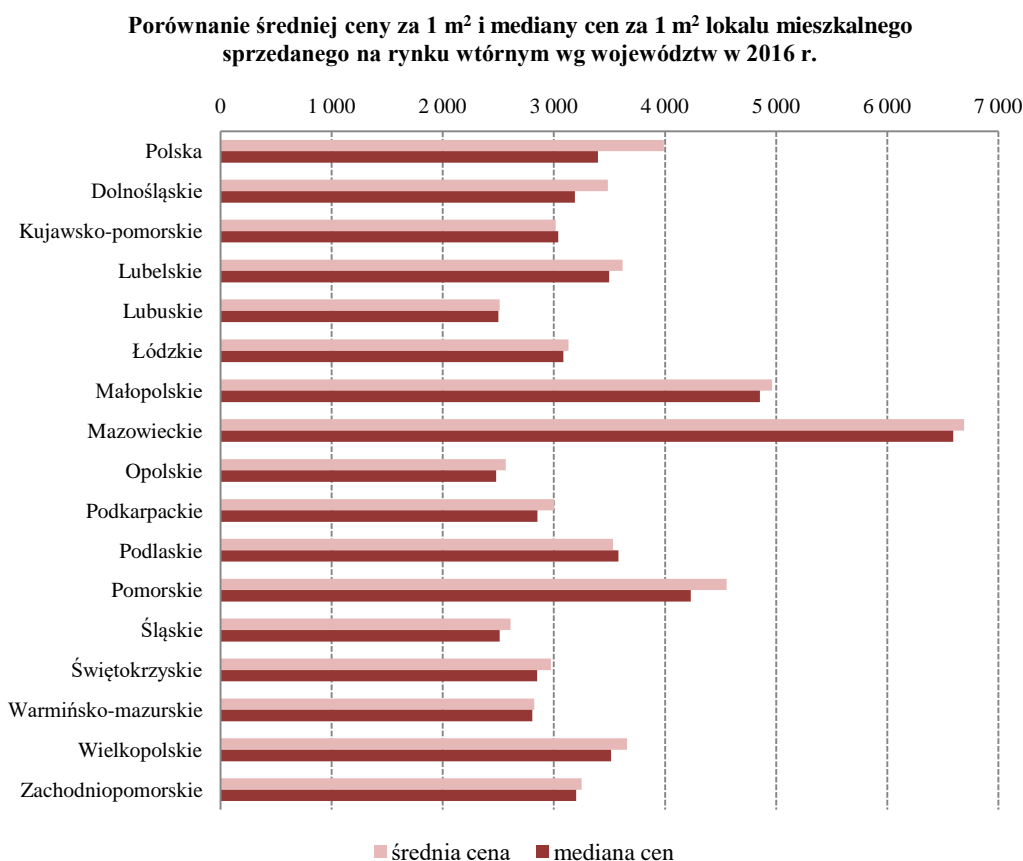
Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2016 roku na rynku wtórnym osiągnęła poziom 3 990 zł (4 127 zł w granicach miast i 2 495 zł poza granicami miast) i była wyższa od mediany cen za 1 m², która wyniosła 3 396 zł. Średnia cena za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 4 018 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 3 891 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 3 834 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 4 479 zł. Mediana cen za 1 m² lokalu mieszkalnego o powierzchni do 40 m² wyniosła 3 430 zł, lokalu o powierzchni od 40,1 do 60 m² – 3 390 zł, lokalu o powierzchni od 60,1 do 80 m² – 3 333 zł, a lokalu o powierzchni powyżej 80,1 m² – 3 502 zł.

**Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym
wg powierzchni i lokalizacji w 2016 r.**



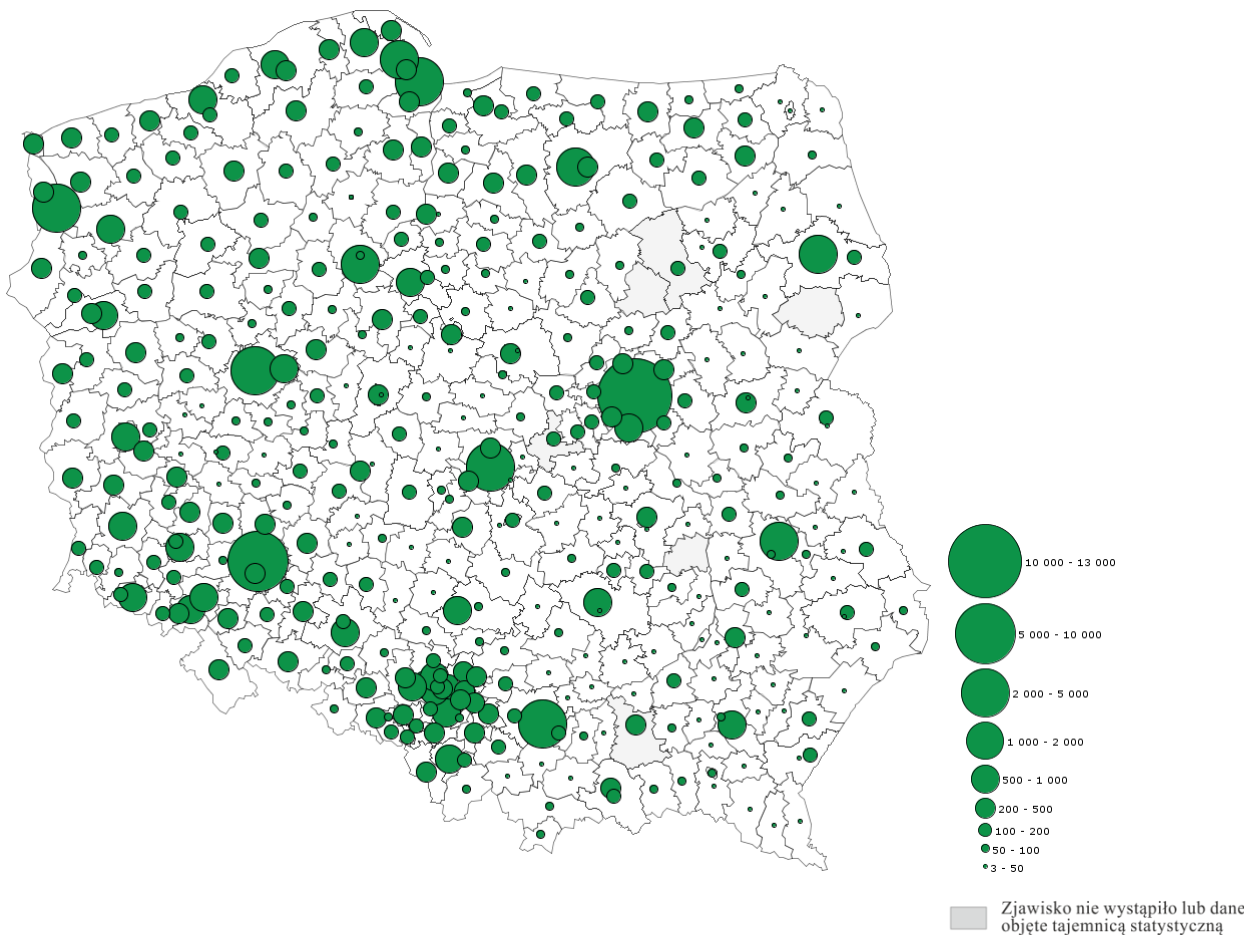


Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym odnotowano w województwie mazowieckim (6 691 zł/m²), małopolskim (4 964 zł/m²) i pomorskim (4 553 zł/m²). Najniższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym zaobserwowano w województwie lubuskim (2 513 zł/m²), opolskim (2 567 zł/m²) i śląskim (2 611 zł/m²). W przypadku większości województw średnie ceny za 1 m² były wyższe od mediany cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym.

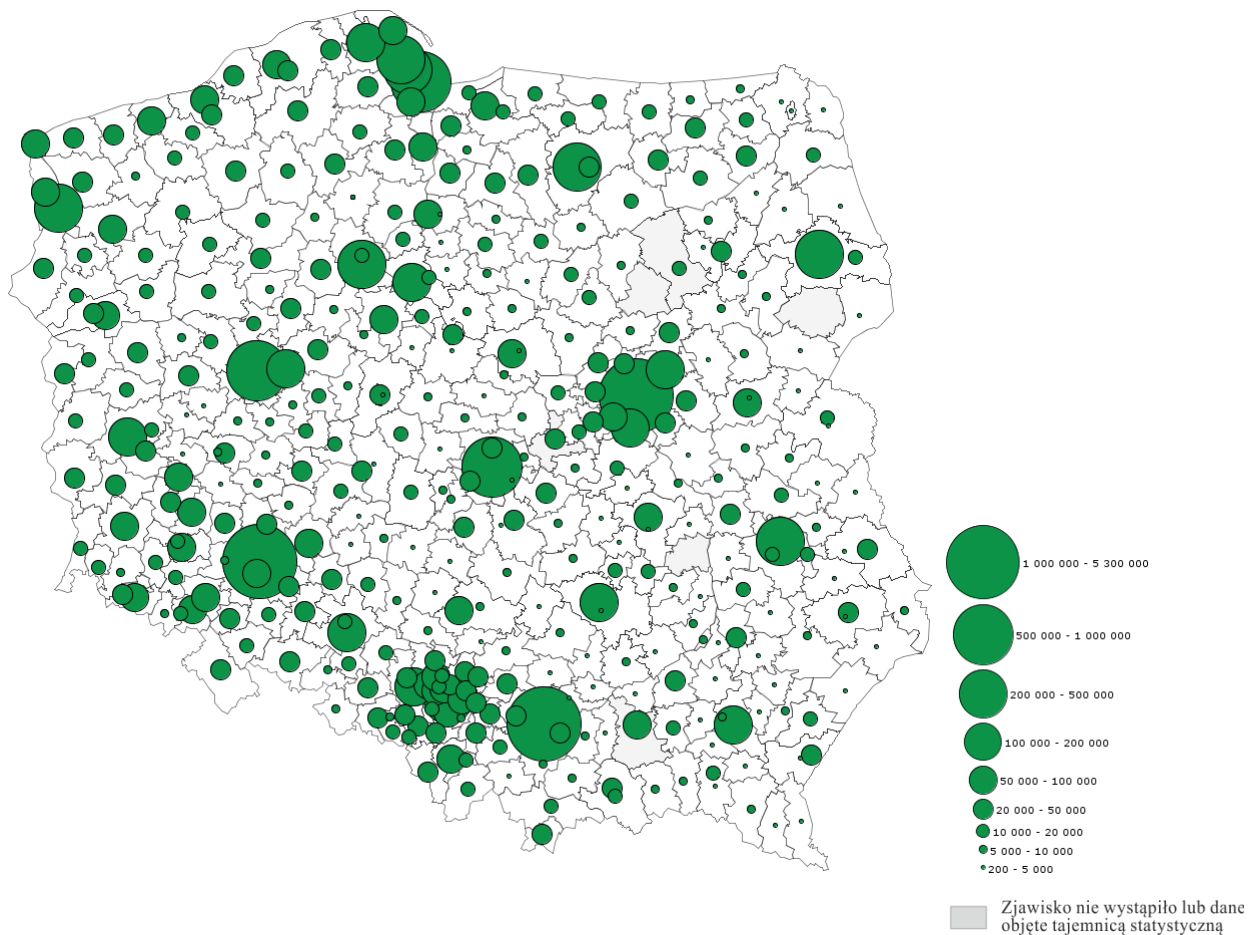


W 2016 roku zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym największy obrót lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym odnotowano w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi, Krakowie, Gdańsku i Poznaniu.

Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2016 r.

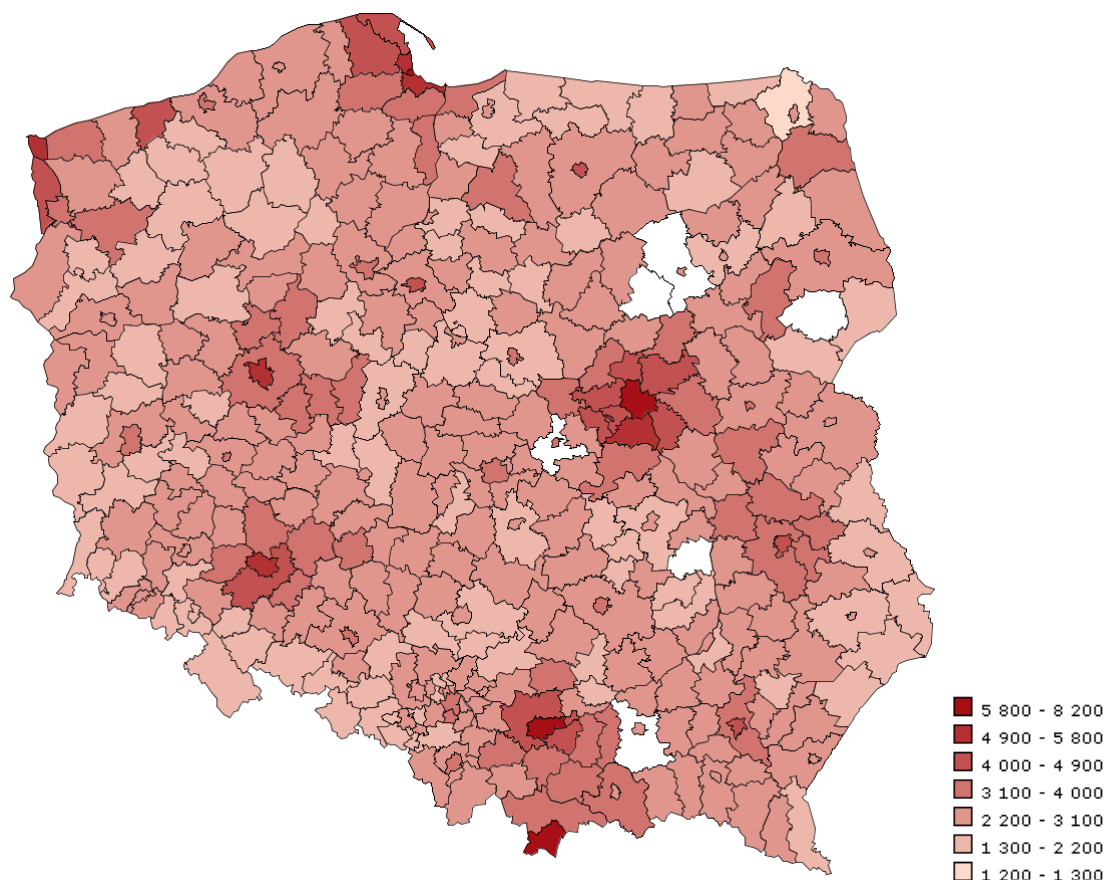


Wartość lokali mieszkalnych (w tys. zł) sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2016 r.



W 2016 roku najwyższą medianę cen za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku wtórnym zaobserwowano w Sopocie (8 171 zł/m²), powiecie tatrzańskim (7 956 zł/m²), Warszawie (7 371 zł/m²), Krakowie (5 920 zł/m²), powiecie piaseczyńskim (5 441 zł/m²), Gdańsku (5 226 zł/m²), Poznaniu (5 111 zł/m²), Gdyni (5 023 zł/m²), Wrocławiu (5 000 zł/m²) i Świnoujściu (4 952 zł/m²).

Mediana cen lokali mieszkalnych (w zł/m²) sprzedanych na rynku wtórnym wg powiatów w 2016 r.



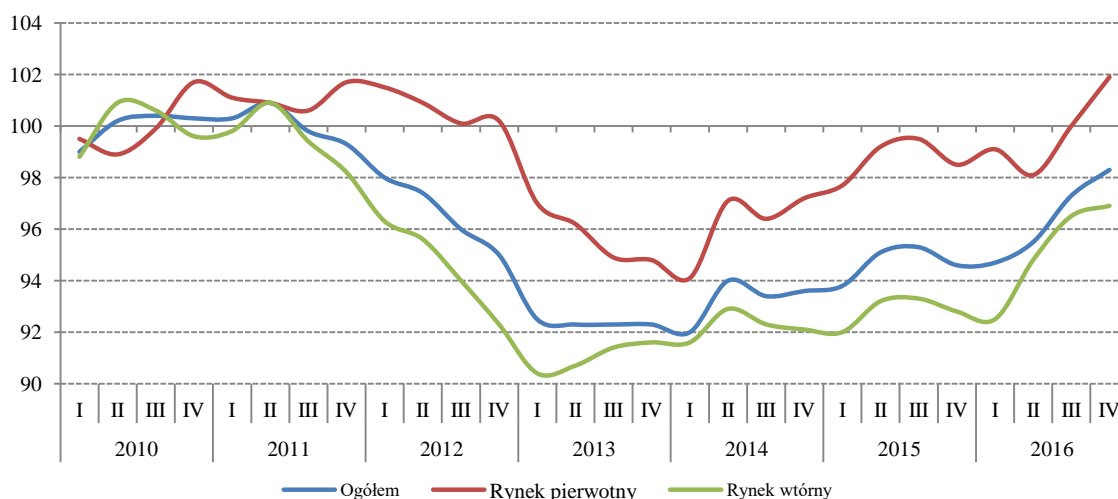
2.1.3 Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych

W 2016 roku ceny lokali mieszkalnych były o 1,8% wyższe niż przed rokiem (w 2015 roku – o 1,5%). Wzrost cen wystąpił zarówno na rynku pierwotnym, jaki i na rynku wtórnym (odpowiednio o 1,1% i 2,6%).

Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych obejmujące okres od początku 2010 roku pokazują, że ceny lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku wtórnym zaczęły regularnie spadać od III kwartału 2011 roku, osiągając najniższy poziom w I kwartale 2013 roku (spadek o 9,6% w stosunku do średniej 2010 roku). W kolejnych kwartałach średnie ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym nadal były niższe niż średnia 2010 roku, ale charakteryzowała je ogólna tendencja wzrostowa. W IV kwartale 2016 roku średnie ceny na tym rynku były o 7,1% wyższe w stosunku do I kwartału 2013 roku, jednak nadal były niższe od średniej ceny dla 2010 roku – o 3,1%.

Na rynku pierwotnym ceny lokali mieszkalnych zaczęły regularnie spadać od I kwartału 2013, osiągając swój najniższy poziom w I kwartale 2014 roku (spadek o 5,9% w stosunku do 2010 roku). Począwszy od II kwartału 2014 roku ceny nowych lokali mieszkalnych wykazują tendencję rosnącą. W IV kwartale 2016 roku ceny lokali mieszkalnych z rynku pierwotnego były o 8,2% wyższe w stosunku do I kwartału 2014 roku i o 1,9% wyższe w stosunku do średniej 2010 roku.

**Kwartalne wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych dla Polski ogółem
2010=100**

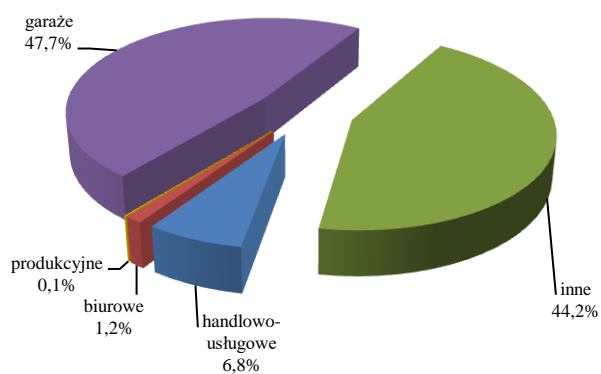


2.2 Lokale niemieszkalne

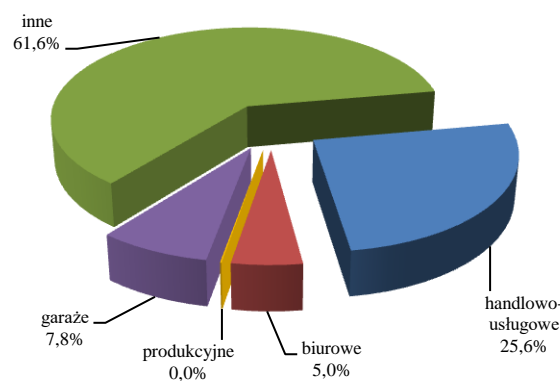
Podobnie jak w latach poprzednich, również w 2016 roku odnotowano stosunkowo niewielki obrót lokalami niemieszkalnymi. Zarejestrowano ok. 18,9 tys. transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych przy wartości obrotów na poziomie ok. 3,5 mld zł. Powierzchnia objęta transakcjami wyniosła ok. 1 mln m².

W 2016 roku wśród lokali niemieszkalnych najczęściej sprzedawane były garaże, których udział wyniósł 47,7% liczby wszystkich sprzedanych lokali niemieszkalnych. Duży udział w obrocie lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym (44,2%) stanowiły lokale zaliczone do kategorii inne. Jest to bardzo szeroka kategoria obejmująca różnego rodzaju lokale użytkowe inne niż lokale handlowo-usługowe, lokale biurowe, lokale produkcyjne oraz garaże. Zalicza się do niej między innymi lokale magazynowe, lokale gastronomiczne, różnego rodzaju gabinety i pracownie, a także lokale przeznaczone na działalność kulturalno-społeczną. Mniejszy udział w obrocie lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym stanowiły lokale handlowo-usługowe – 6,8%. Biorąc pod uwagę wartość sprzedanych nieruchomości, największe znaczenie miały inne lokale niemieszkalne, które stanowiły 61,6% obrotów oraz lokale handlowo-usługowe – 25,6% obrotów. Garaże stanowiły jedynie 7,8% obrotów lokalami niemieszkalnymi w ujęciu wartościowym. Najmniejszy odsetek obrotu lokalami niemieszkalnymi stanowiły lokale biurowe i produkcyjne.

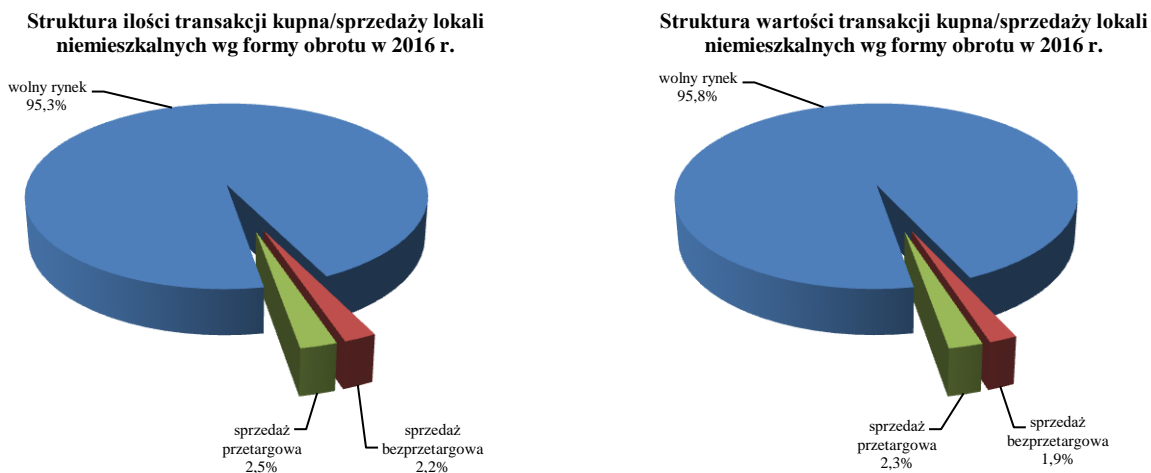
Struktura ilości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju w 2016 r.



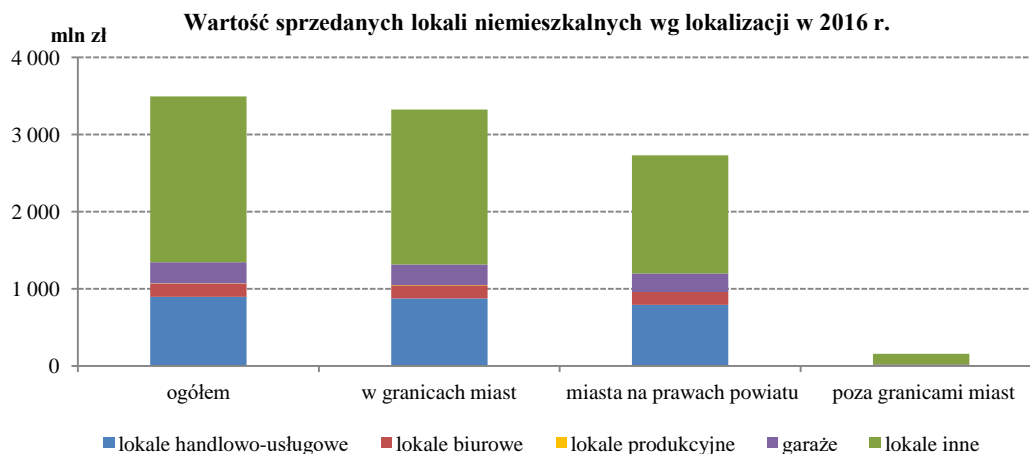
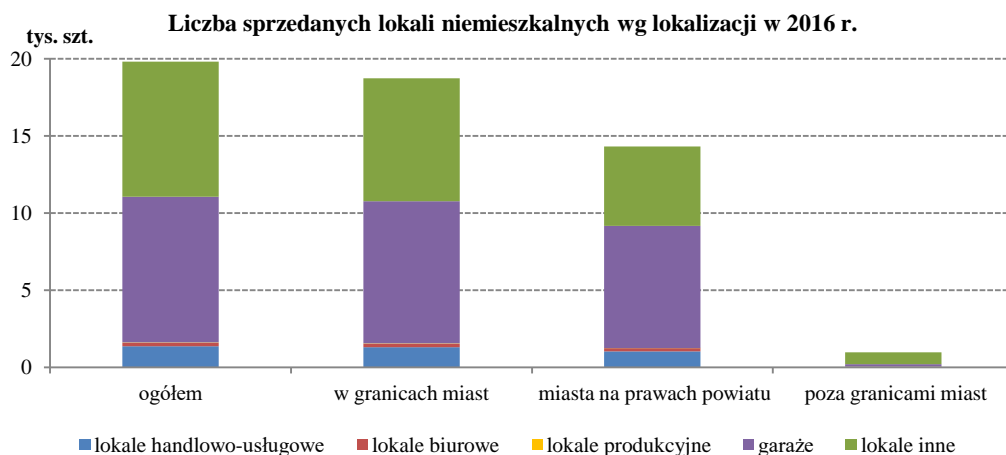
Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju w 2016 r.



Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2016 roku stanowiła 95,3% w odniesieniu do liczby i 95,8% w odniesieniu do wartości transakcji.



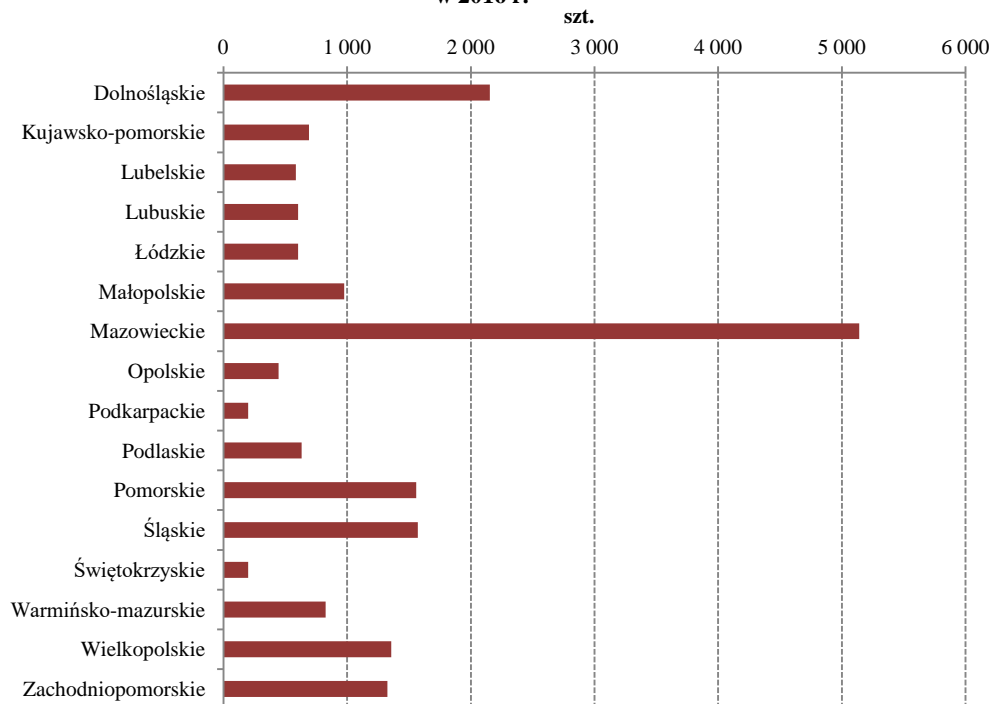
Lokale niemieszkalne, podobnie jak lokale mieszkalne, w głównej mierze sprzedawane były na obszarach miejskich. Obrót lokalami niemieszkalnymi w granicach miast stanowił 94,5% obrotu lokalami niemieszkalnymi w ujęciu ilościowym, natomiast w ujęciu wartościowym 95,1%. Szczególnie istotne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano 72,3% całkowitej liczby wszystkich lokali niemieszkalnych, które jednocześnie stanowiły 78,2% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości.



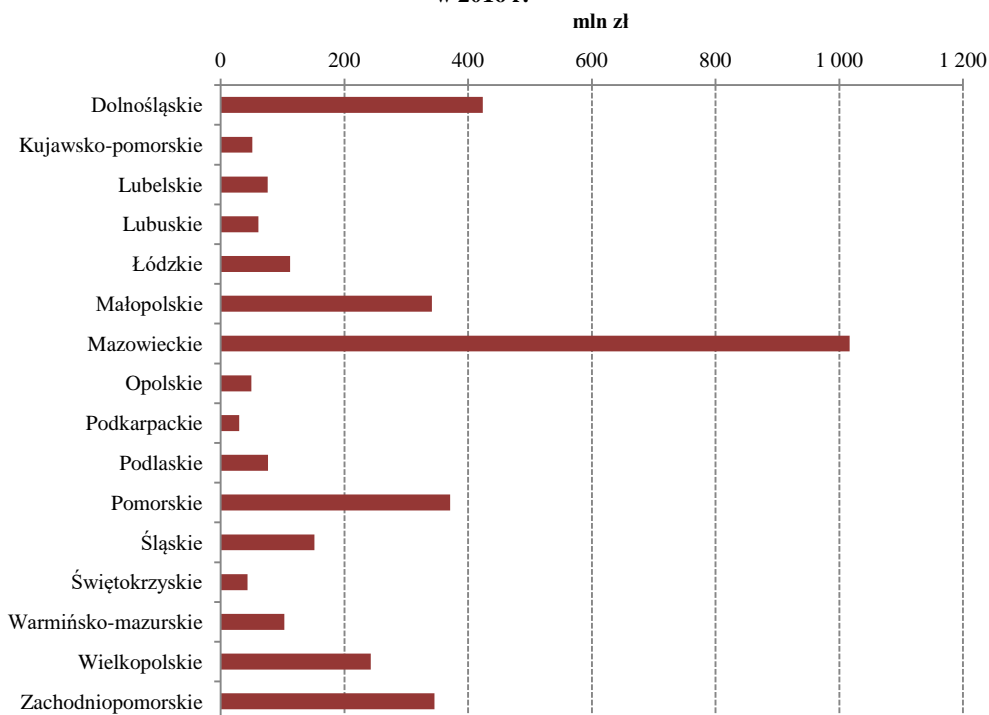
Najwięcej transakcji lokalami niemieszkalnymi odnotowano w województwie mazowieckim – ok. 27% wszystkich transakcji lokalami niemieszkalnymi w Polsce. W województwie mazowieckim odnotowano również

największą wartość obrotów lokalami niemieszkalnymi – ok. 29% wartości transakcji lokalami niemieszkalnymi w całej Polsce. Drugim pod względem liczby i wartości przeprowadzonych w 2016 roku transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych było województwo dolnośląskie. Odnotowano tam ok. 11% ilości i ok. 12% wartości obrotów tą kategorią nieruchomości w Polsce. Najmniejszą liczbę oraz wartość transakcji lokalami niemieszkalnymi zaobserwowano w województwach świętokrzyskim i podkarpackim.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2016 r.



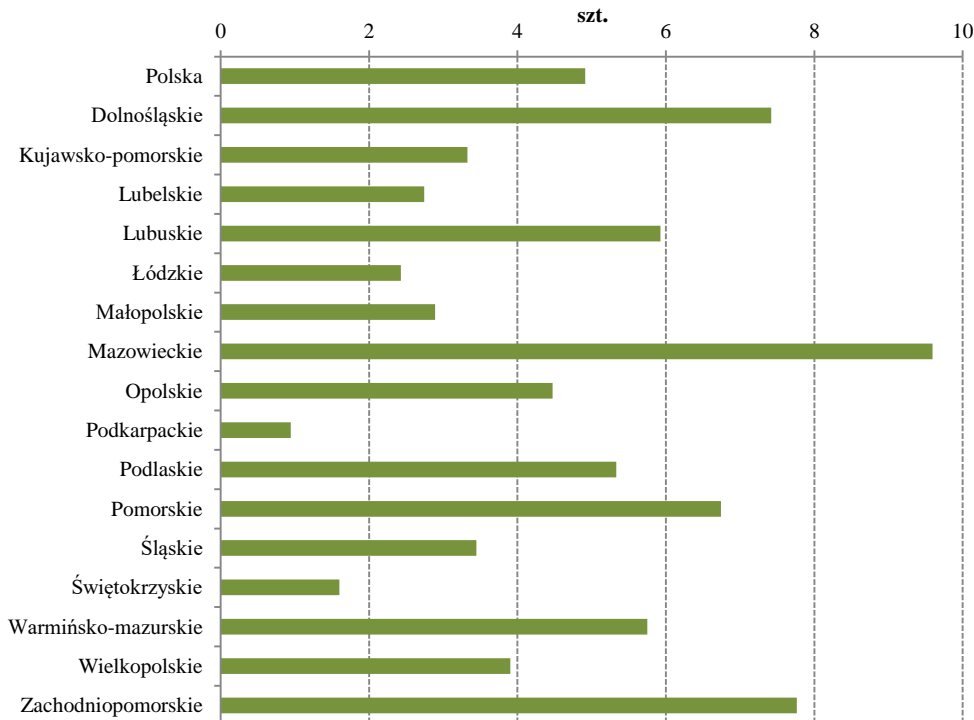
Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych wg województw w 2016 r.



Województwa mazowieckie, zachodniopomorskie, dolnośląskie i pomorskie należały do województw, w których odnotowano największą liczbę sprzedanych lokali niemieszkalnych w przeliczeniu na 10 000

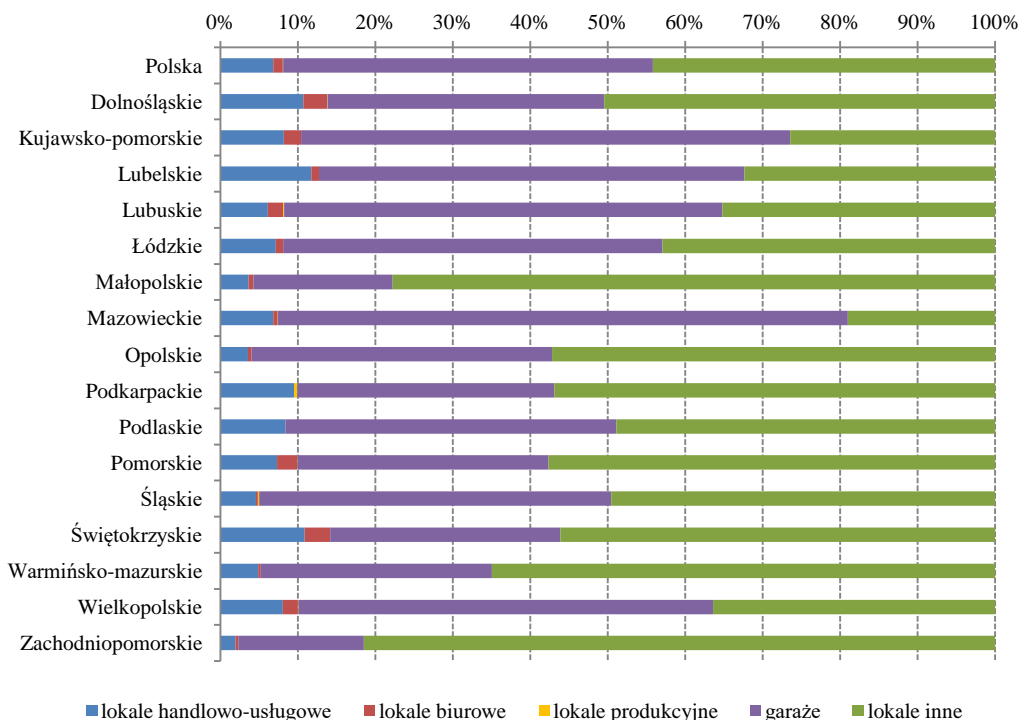
mieszkańców. Z drugiej strony, najmniej sprzedanych lokali niemieszkalnych zarejestrowano w województwach podkarpackim i świętokrzyskim.

Liczba sprzedanych lokali niemieszkalnych wg województw w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2016 r.

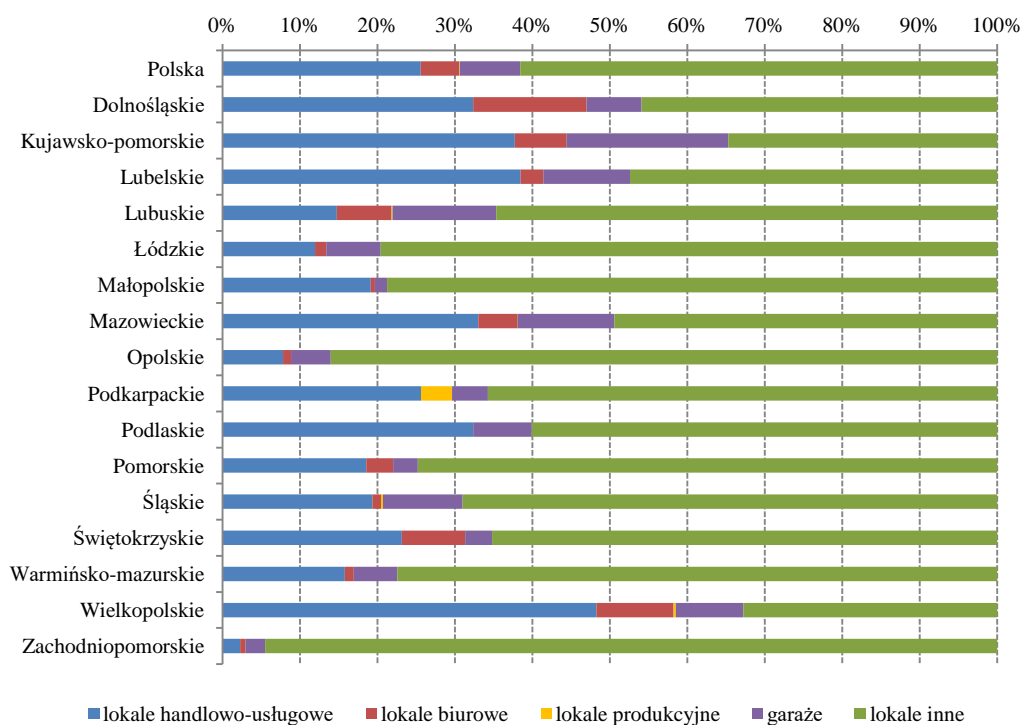


W ramach obrotu lokalami niemieszkalnymi zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym przedmiotem obrotu były najczęściej lokale zaliczane do kategorii inne. W województwie wielkopolskim i kujawsko-pomorskim największe znaczenie w strukturze wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych odgrywały lokale handlowo-usługowe.

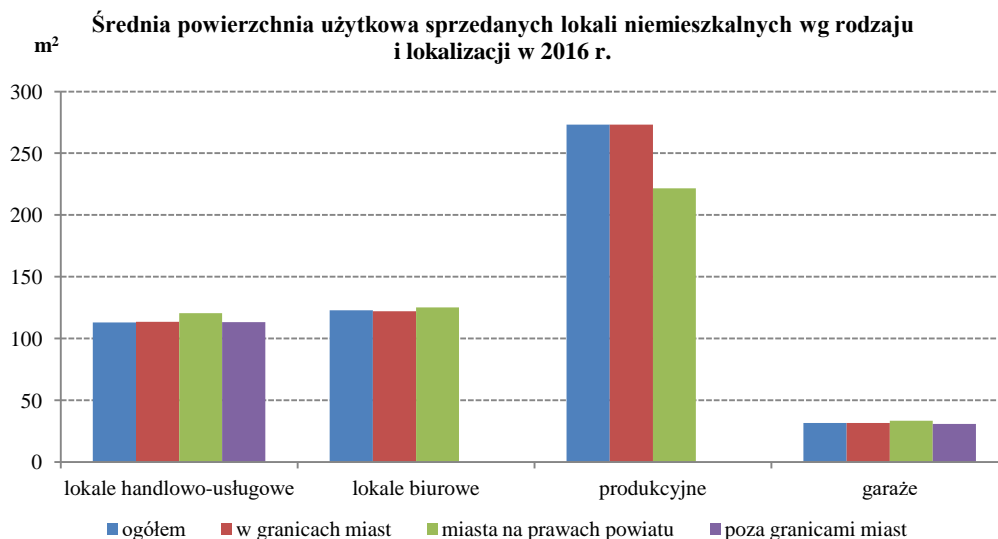
Struktura ilości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju w województwach w 2016 r.



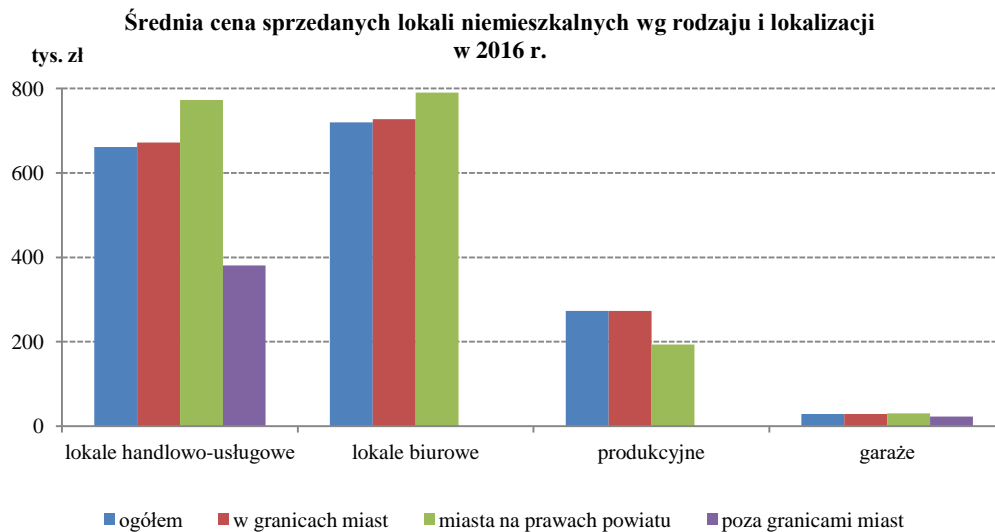
**Struktura wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych wg rodzaju
w województwach w 2016 r.**



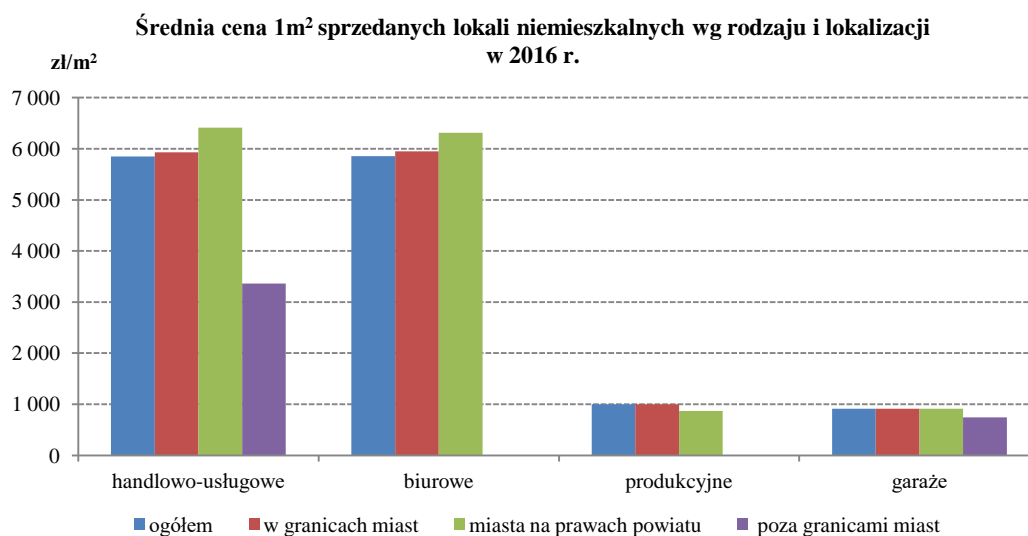
Średnia powierzchnia użytkowa lokali handlowo-usługowych sprzedanych w 2016 roku wyniosła 113,1 m², lokali biurowych – 122,8 m², lokali produkcyjnych – 273,1 m², a garaży – 31,6 m². Największe średnie powierzchnie użytkowe charakteryzowały lokale niemieszkalne zlokalizowane w miastach na prawach powiatu. Wyjątek pod tym względem stanowiły lokale produkcyjne.



Średnia cena pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 661,5 tys. zł, lokalu biurowego – 719,4 tys. zł, lokalu produkcyjnego – 273,0 tys. zł, a garażu – 28,7 tys. zł. Lokale niemieszkalne z wyjątkiem lokali pełniących funkcje produkcyjne osiągnęły największe średnie ceny w miastach na prawach powiatu.



W 2016 roku średnio najczęściej kosztował 1 m² lokali biurowych – 5 857 zł. Średnia cena transakcyjna 1 m² lokali handlowo-usługowych wyniosła 5 847 zł/m², lokali produkcyjnych – 1 000 zł/m² a garaży – 910 zł/m².

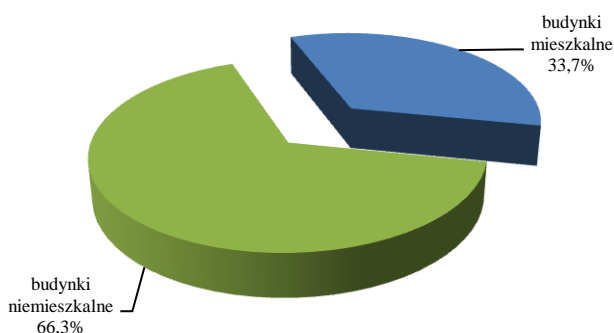


III. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY BUDYNKÓW

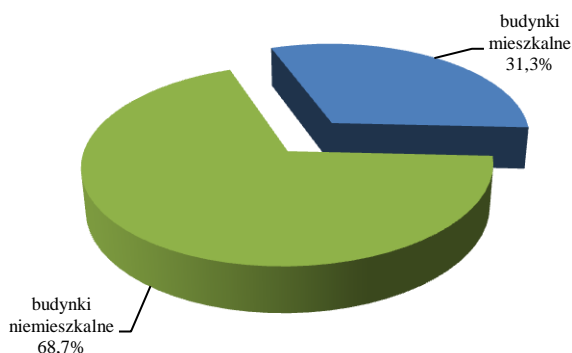
Obrót budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, to najmniej liczna kategoria obrotu nieruchomościami ogółem. W 2016 roku w całej Polsce zarejestrowano 604 transakcji kupna/sprzedaży budynków, co stanowiło zaledwie 0,1% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 915 nieruchomości budynkowych. Wartość obrotów dla tej kategorii nieruchomości osiągnęła poziom ok. 356,3 mln zł, co stanowiło 0,2% obrotów nieruchomościami ogółem. Całkowita powierzchnia użytkowa budynków będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła ok. 201,7 tys. m².

W badaniu obrotów nieruchomościami budynkowymi wyróżniono budynki mieszkalne i niemieszkalne. W segmencie budynków niemieszkalnych można wyróżnić: budynki przemysłowe, budynki handlowo-usługowe, budynki biurowe oraz budynki inne niemieszkalne. Kategoria budynki inne niemieszkalne jest bardzo szeroką i zróżnicowaną kategorią obejmującą między innymi budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki oświaty, nauki i kultury, budynki gospodarcze dla rolnictwa, budynki transportu i łączności, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. W 2016 roku wśród nieruchomości budynkowych najczęściej sprzedawano budynki niemieszkalne, które w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 66,3% i 68,7%.

Struktura ilości sprzedanych budynków w 2016 r.

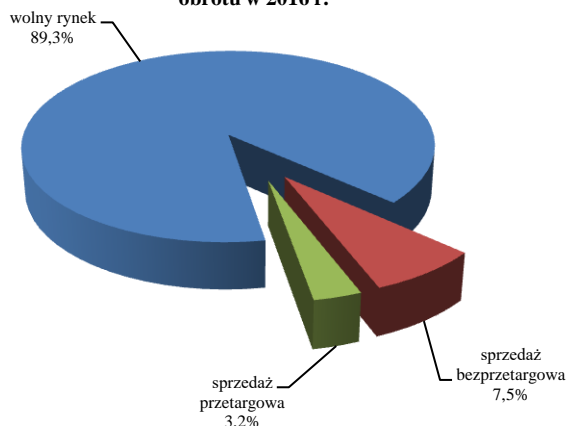


Struktura wartości sprzedanych budynków w 2016 r.

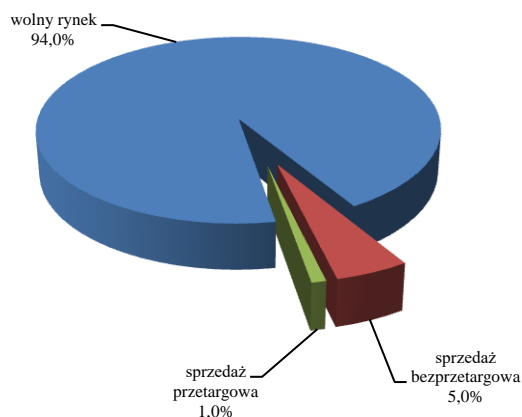


Dominującą formą obrotu nieruchomościami budynkowymi, zarówno pod względem liczby jak i wartości dokonanych transakcji, była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2016 roku stanowiła odpowiednio 89,3% i 94,0% wszystkich sprzedanych nieruchomości. Najmniejszy udział w obrocie nieruchomościami budynkowymi, zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym charakteryzował sprzedaż przetargową.

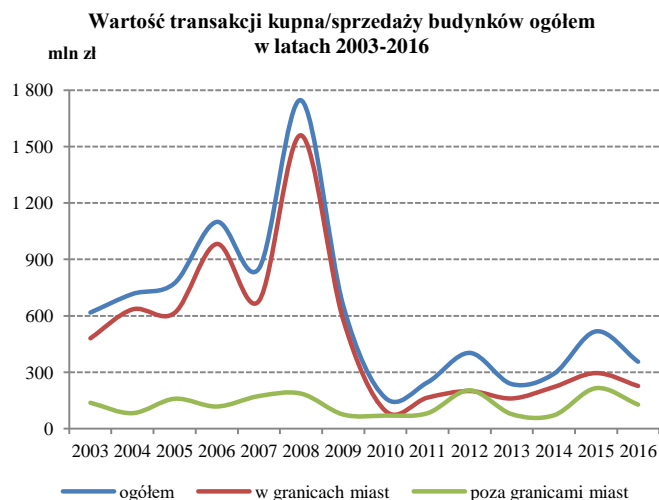
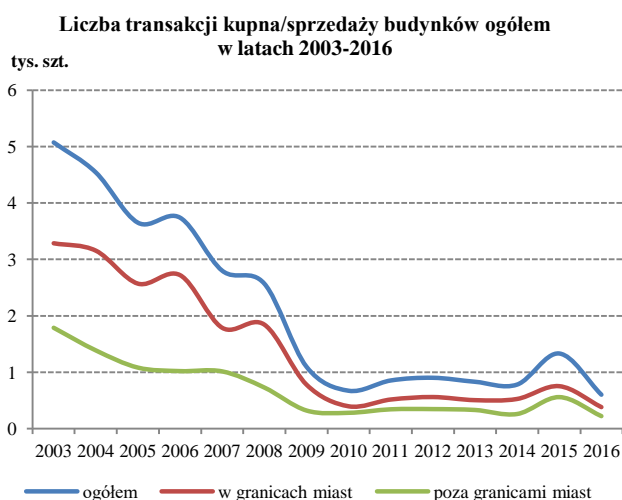
Struktura ilości sprzedanych budynków wg formy obrotu w 2016 r.



Struktura wartości sprzedanych budynków wg formy obrotu w 2016 r.

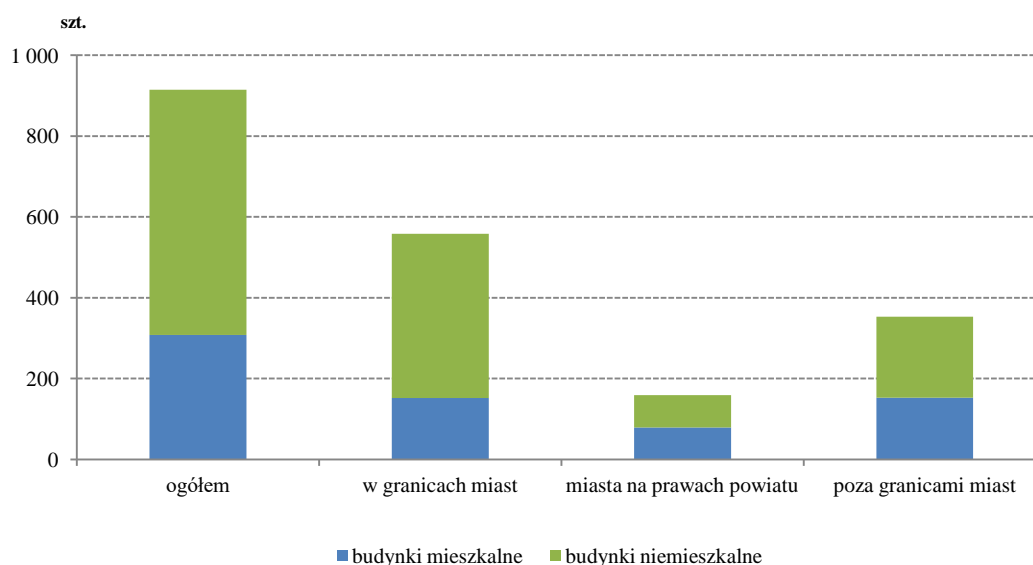


W latach 2003-2010 obserwowano tendencję spadkową liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości budynkowych przy niewielkim ożywieniu w 2006 roku, kiedy w stosunku do roku poprzedniego odnotowano wzrost w liczbie transakcji o 2,4%. Następnie w latach 2011 i 2012 odnotowano wzrost liczby transakcji o odpowiednio 27,0% i 5,6% w stosunku do lat poprzednich. W 2013 i 2014 roku ponownie miały miejsce spadki obrotu nieruchomościami budynkowymi w ujęciu ilościowym (o odpowiednio ok. 8% i ok. 6% w stosunku do lat poprzednich). W 2015 roku zarejestrowano znaczny wzrost transakcji zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym (odpowiednio o 70,4% i 77,3% w stosunku do roku poprzedniego). W 2016 roku odnotowano najmniejszą liczbę transakcji budynkami w ciągu ostatnich lat. Spadek liczby transakcji w stosunku do roku poprzedniego wyniósł prawie 55%, zaś spadek wartości - ponad 31%.

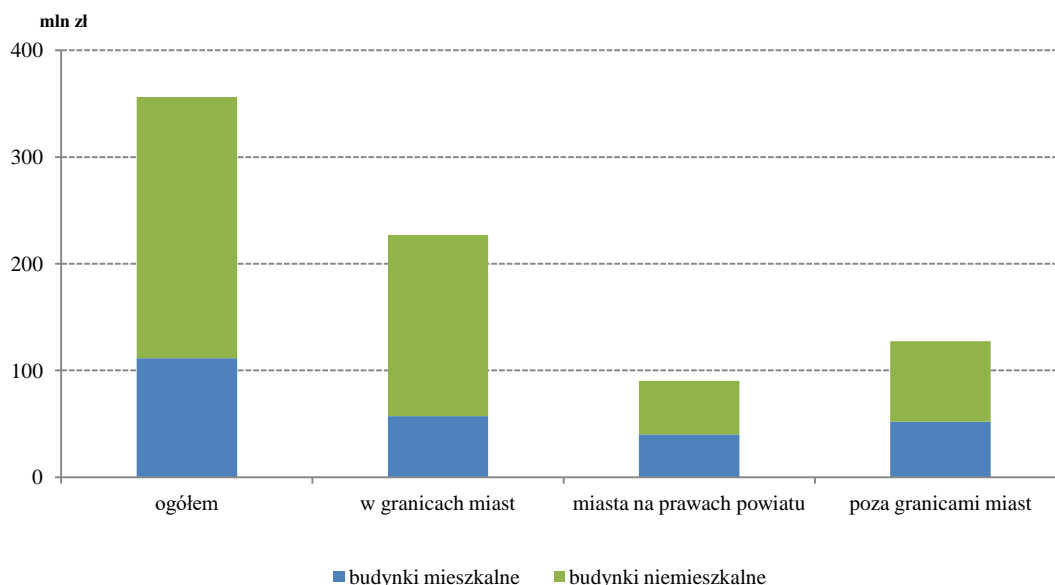


W 2016 roku większość obrotu nieruchomościami budynkowymi, zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym, miała miejsce w granicach miast (odpowiednio 61,0% i 63,7%). Wartość obrotów dla budynków mieszkalnych i niemieszkalnych zlokalizowanych w granicach miast odnotowano na poziomie wyższym niż poza granicami miast.

Liczba sprzedanych budynków wg rodzaju i lokalizacji w 2016 r.

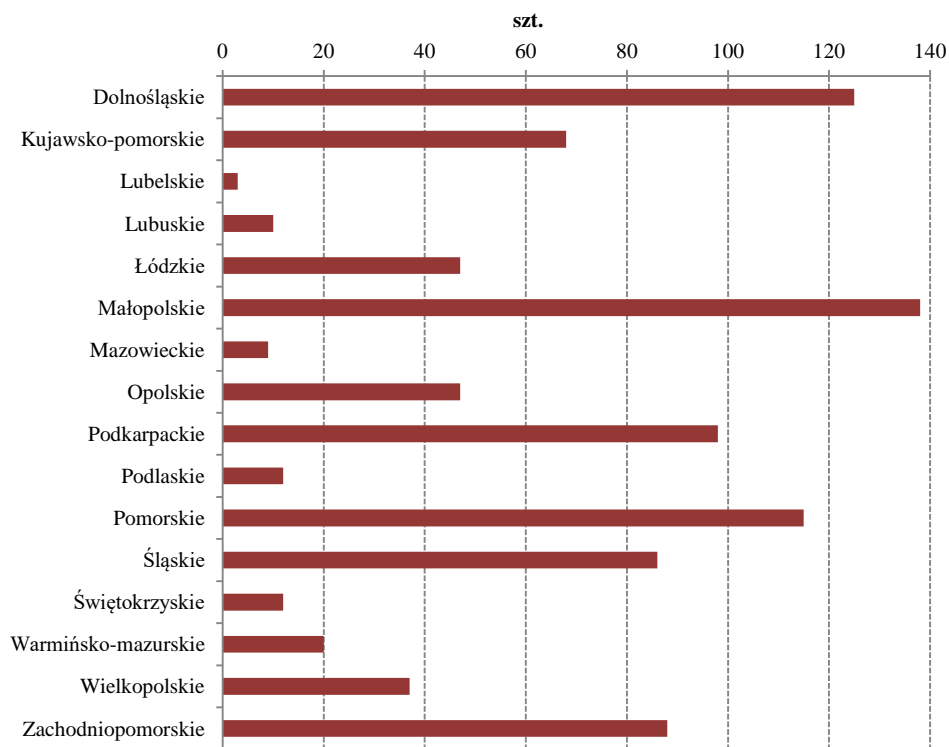


Wartość sprzedanych budynków wg rodzaju i lokalizacji w 2016 r.

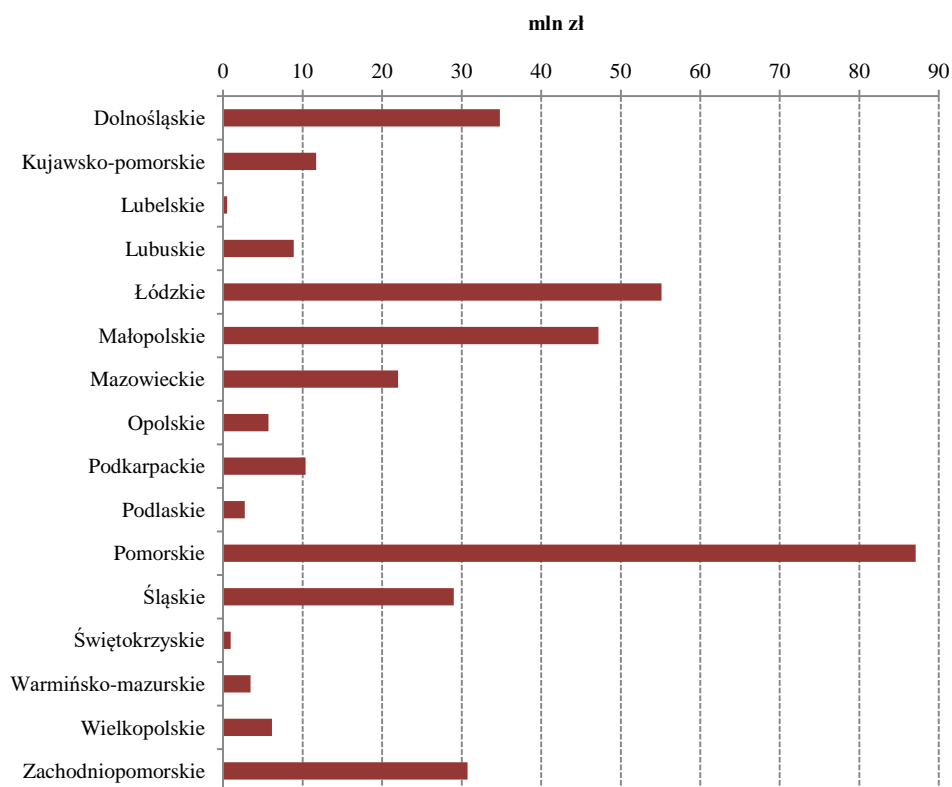


Największe obroty nieruchomościami budynkowymi w ujęciu ilościowym odnotowano w województwach małopolskim, dolnośląskim i pomorskim. W tych trzech województwach łącznie sprzedano 41,5% budynków objętych transakcjami kupna/sprzedży nieruchomości. Największą wartość obrotów budynkami odnotowano w województwie pomorskim, łódzkim i małopolskim (co stanowiło 53,1% wartości obrotów w Polsce). Najmniejsze obroty nieruchomościami budynkowymi zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym zaobserwowano w województwie lubelskim.

Liczba sprzedanych budynków ogółem wg województw w 2016 r.

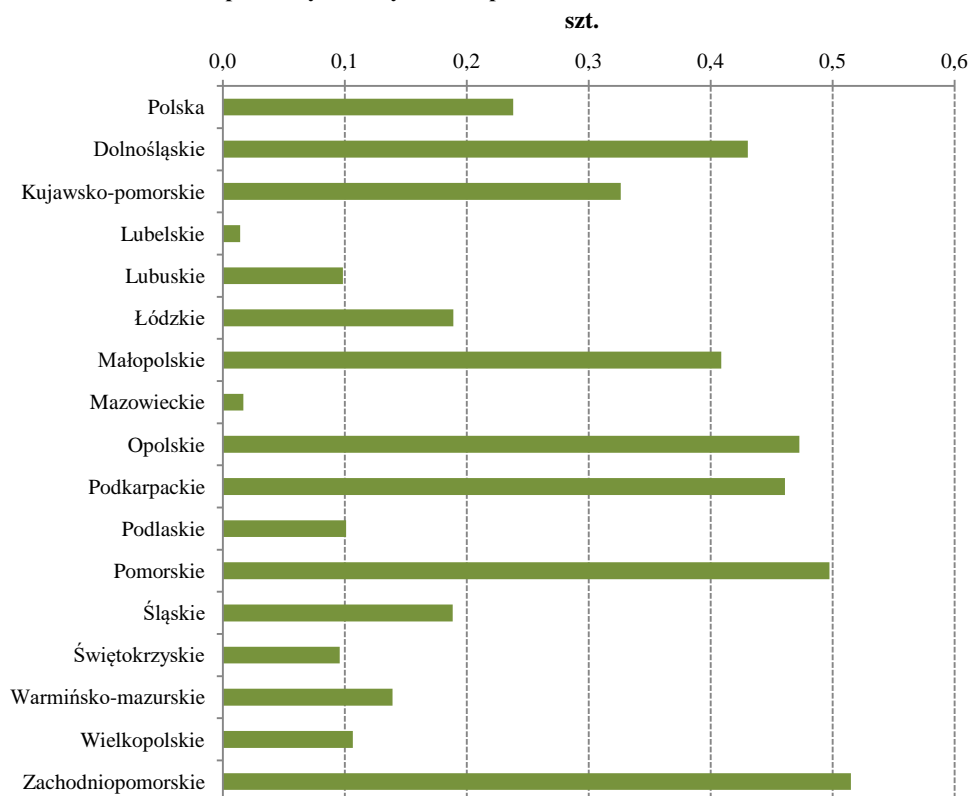


Wartość sprzedanych budynków ogółem wg województw w 2016 r.



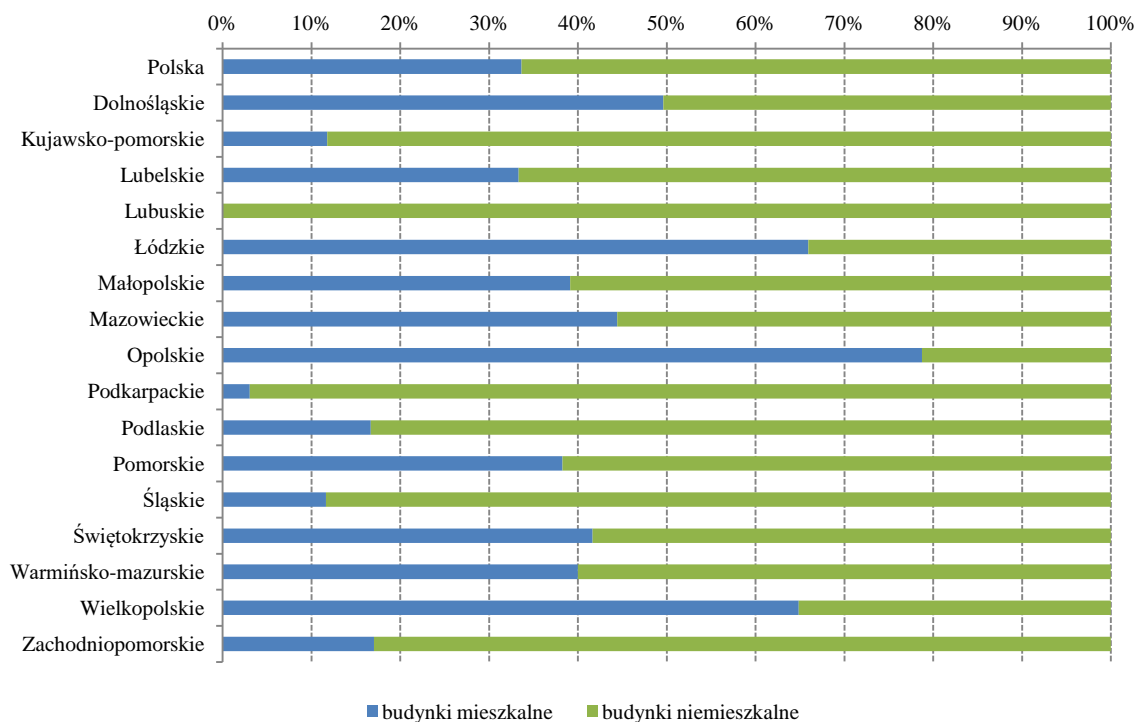
Województwa zachodniopomorskie, pomorskie, opolskie i podkarpackie należały do województw o największej liczbie sprzedanych budynków w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców. Najmniejszą liczbę sprzedanych budynków w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców zaobserwowano natomiast w województwie lubelskim i mazowieckim.

Liczba sprzedanych budynków w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2016 r.

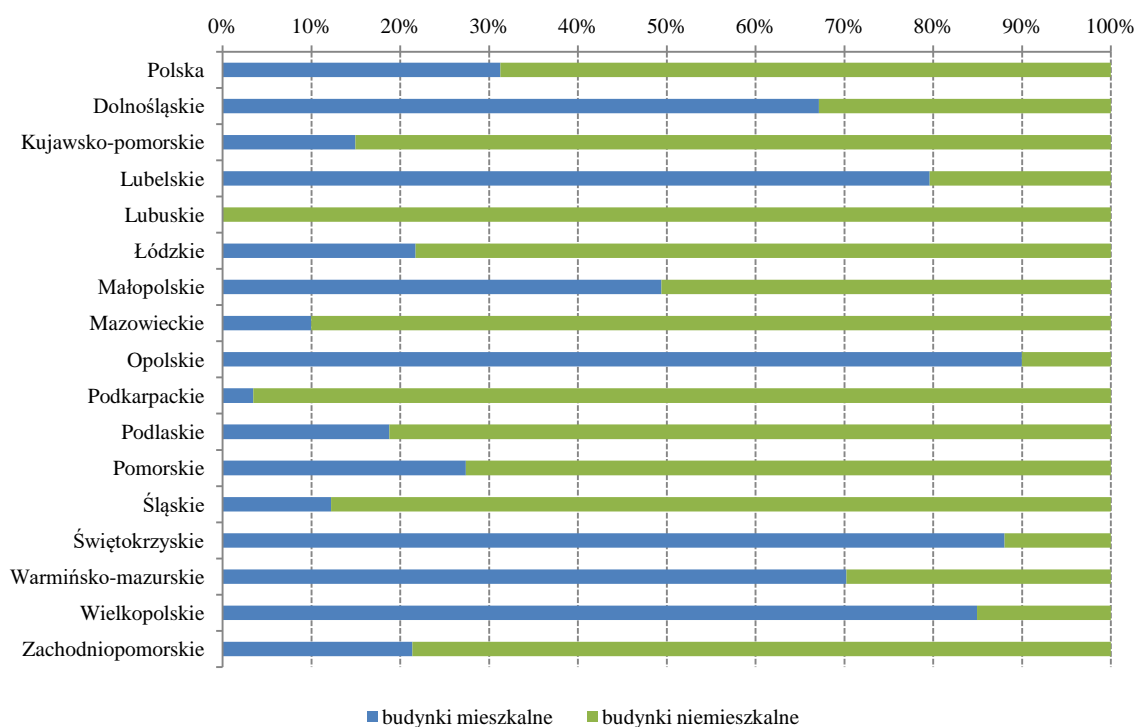


Pod względem liczby sprzedanych nieruchomości budynkowych w 13 województwach przeważała sprzedaż budynków niemieszkalnych, a w 3 województwach (opolskim, łódzkim i wielkopolskim) - budynków mieszkalnych. W województwie lubuskim całość sprzedaży budynków dotyczyła budynków niemieszkalnych. Biorąc pod uwagę strukturę wartości przeprowadzonych transakcji, w większości województw przeważała sprzedaż budynków niemieszkalnych, a w 6 województwach (opolskim, świętokrzyskim, wielkopolskim, lubelskim, warmińsko-mazurskim i dolnośląskim) największy udział miała sprzedaż budynków mieszkalnych.

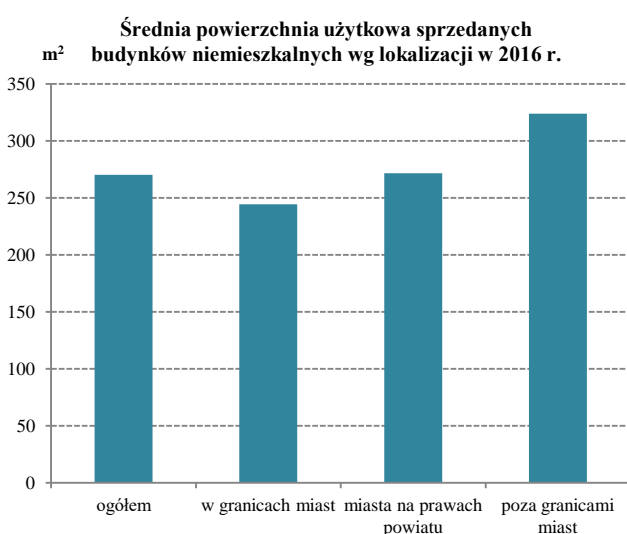
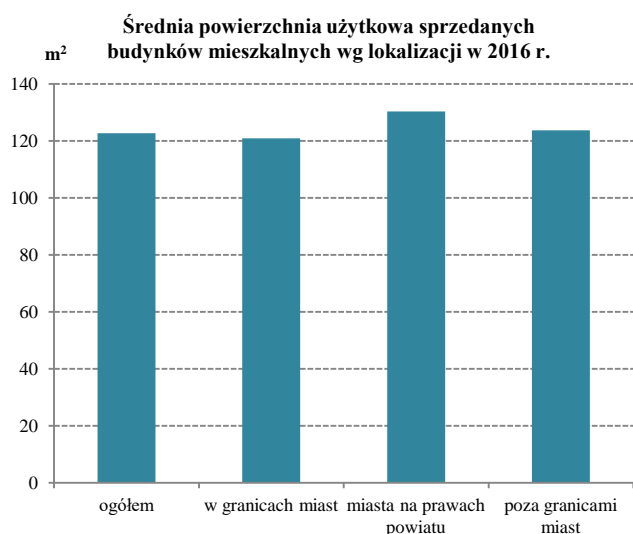
Struktura ilości sprzedanych budynków wg rodzaju w województwach w 2016 r.



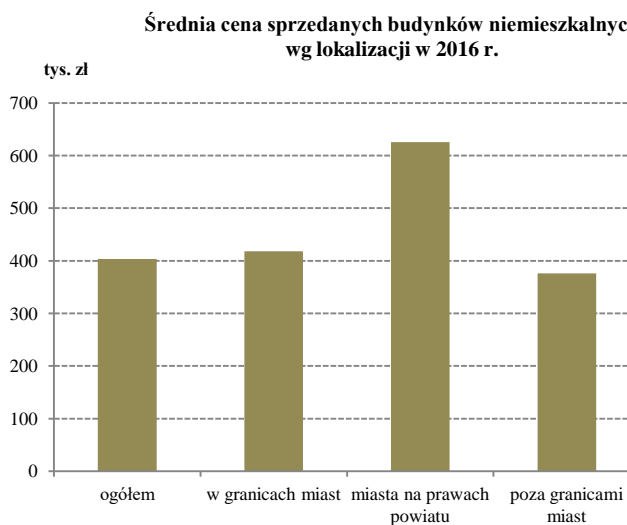
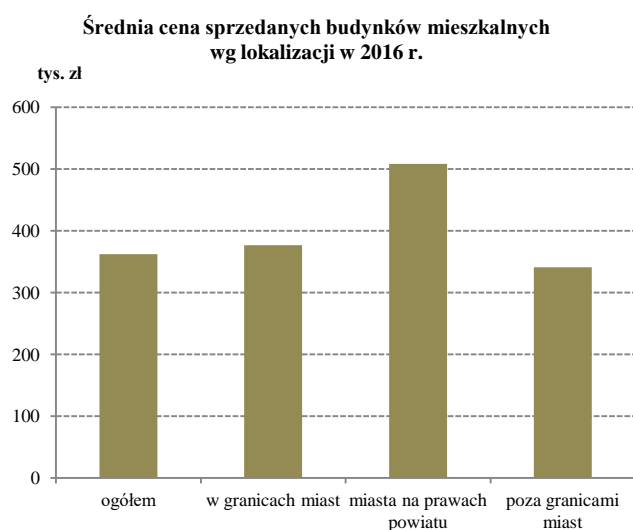
Struktura wartości sprzedanych budynków wg rodzaju w województwach w 2016 r.



Średnia powierzchnia użytkowa sprzedawanych w 2016 roku budynków mieszkalnych wyniosła 122,7 m², a dla budynków niemieszkalnych – 270,0 m². Sprzedawane budynki mieszkalne były przeciętnie największe w miastach na prawach powiatu, zaś budynki niemieszkalne były przeciętnie największe na obszarach wiejskich.

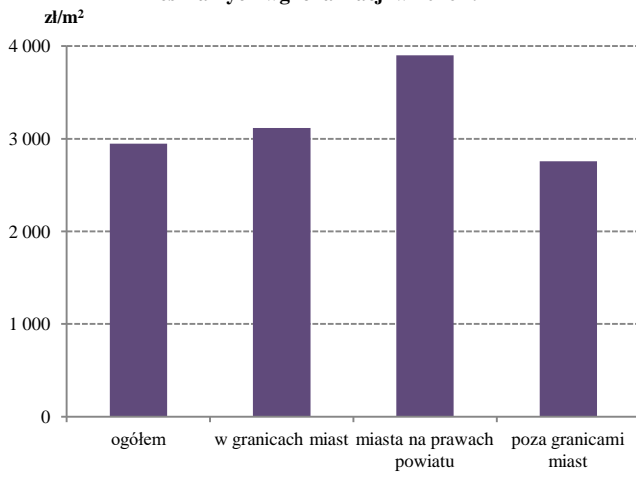


Średnia cena sprzedanych w 2016 roku budynków mieszkalnych wyniosła 361,7 tys. zł, a budynków niemieszkalnych – 403,5 tys. zł. W przypadku zarówno budynków mieszkalnych, jak i niemieszkalnych, średnia cena nieruchomości na terenach miejskich, a w szczególności w miastach na prawach powiatu, była wyższa od średniej ceny budynków sprzedanych poza granicami miast.

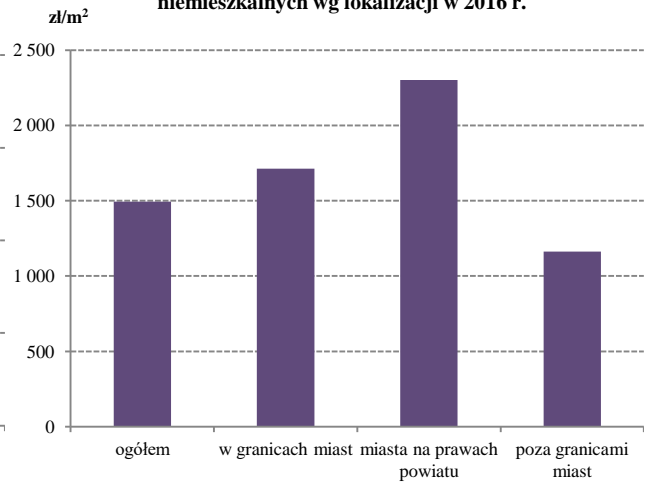


Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych kształtowała się na poziomie 2 948 zł, budynków niemieszkalnych – 1 494 zł. Budynki mieszkalne i niemieszkalne sprzedawane na obszarach miejskich, a w szczególności w miastach na prawach powiatu, były z reguły droższe niż te sprzedawane poza granicami miast.

Średnia cena za 1m² sprzedanych budynków mieszkalnych wg lokalizacji w 2016 r.



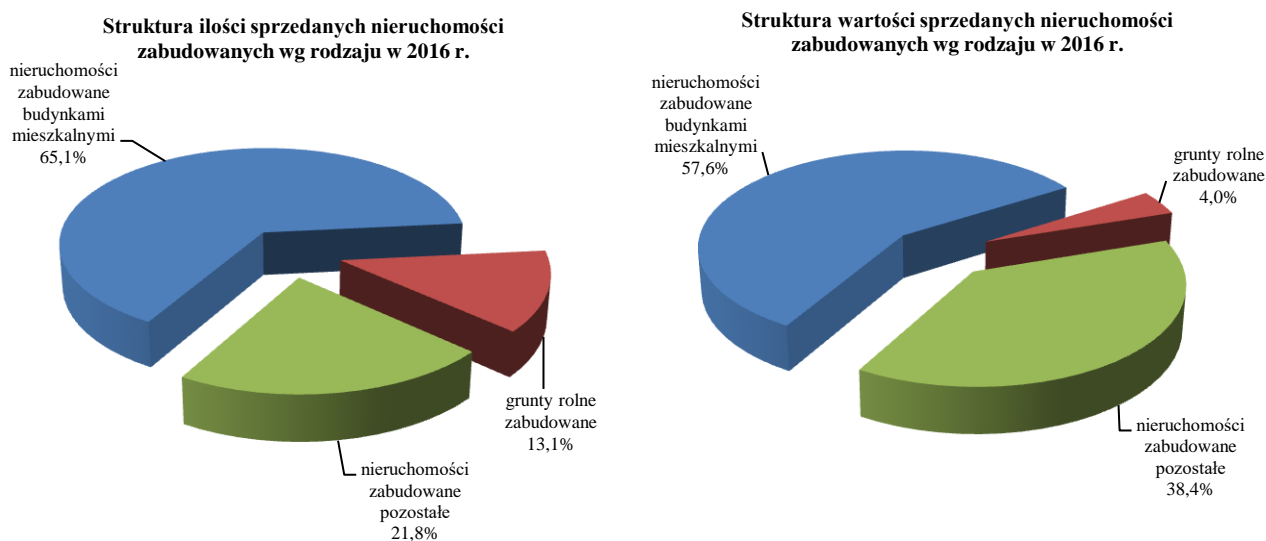
Średnia cena za 1m² sprzedanych budynków niemieszkalnych wg lokalizacji w 2016 r.



IV. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

W 2016 roku zarejestrowano ok. 67,7 tys. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych, co stanowiło 16,7% wszystkich transakcji nieruchomościami. Wartość obrotów nieruchomościami zabudowanymi osiągnęła poziom ok. 40,7 mld zł, co odpowiadało 37,3% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia ewidencyjna nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła ok. 327,5 mln m².

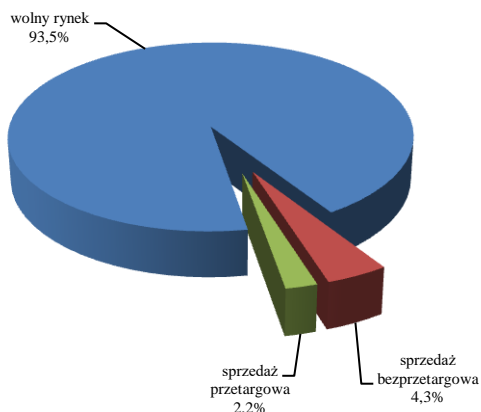
W badaniu obrotów nieruchomościami zabudowanymi wyróżniono nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty rolne zabudowane oraz nieruchomości zabudowane pozostałe, tzn. zabudowane budynkami o innych funkcjach niż zagrodowa i mieszkaniowa. W 2016 roku dominującą rolę w obrocie nieruchomościami zabudowanymi odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym (65,1%), jak i wartościowym (57,6%). Drugą pod względem znaczenia kategorią nieruchomości zabudowanych były nieruchomości zabudowane pozostałe, które stanowiły 21,8% liczby sprzedanych nieruchomości oraz 38,4% wartości sprzedanych nieruchomości. Najmniejszą część obrotu nieruchomościami zabudowanymi stanowiły transakcje gruntami rolnymi zabudowanymi, które w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 13,1% i 4,0%.



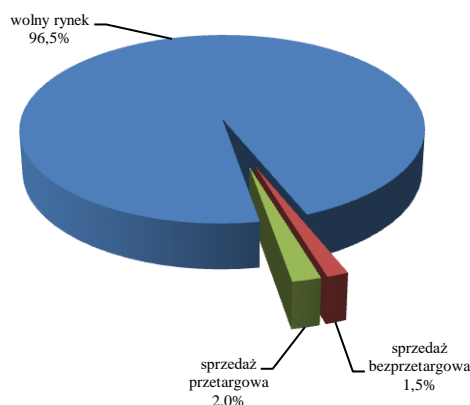
W obrocie nieruchomościami zabudowanymi najczęściej występującym rodzajem prawa do gruntu było prawo własności, które stanowiło 89,8% całkowitej liczby sprzedanych nieruchomości zabudowanych i 69,0% ich wartości.

W 2016 roku dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 93,5% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 96,5% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż przetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła ok. 2% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

Struktura ilości sprzedanych nieruchomości zabudowanych wg formy obrotu w 2016 r.

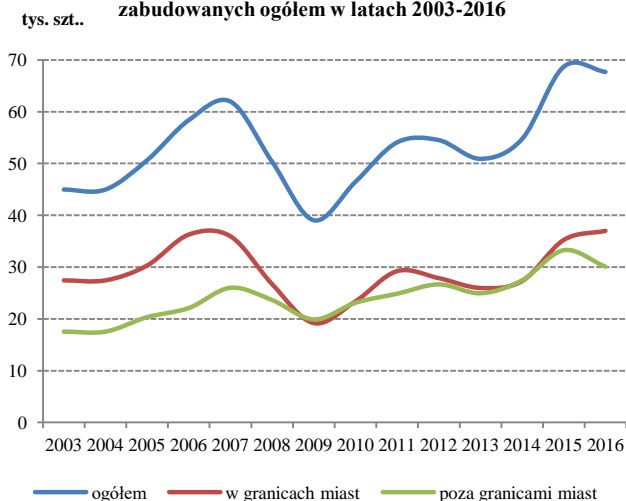


Struktura wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych wg formy obrotu w 2016 r.

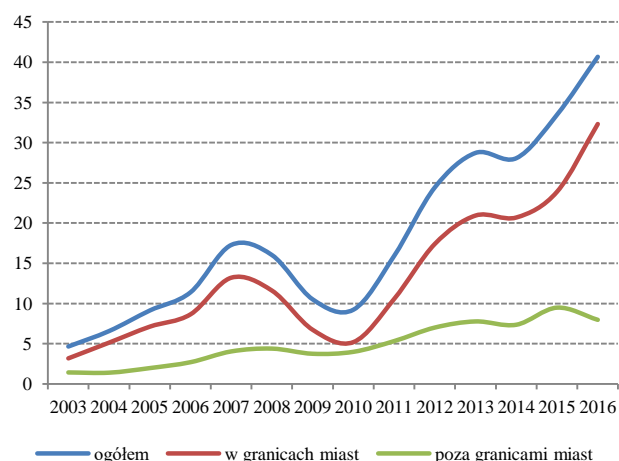


W latach 2003-2007 obserwowano stały wzrost, zarówno liczby, jak i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych. Następnie w dwóch kolejnych latach odnotowano znaczny spadek w obrocie tą kategorią nieruchomości. W 2010 roku zaobserwowano wzrost liczby transakcji nieruchomości zabudowanymi przy jednoczesnym dalszym spadku wartości zawartych transakcji. W latach 2011-2012 ponownie odnotowano wzrost zarówno liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych, jak również wartości tych transakcji. W 2013 roku nastąpił spadek liczby transakcji nieruchomości zabudowanych w ujęciu ilościowym o prawie 7%. Pomimo spadku liczby transakcji zaobserwowano wzrost ich wartości – o prawie 18% w stosunku do 2012 roku. W 2014 roku odnotowano wzrost liczby transakcji o 7,5% przy jednoczesnym spadku ich wartości o 2,3% w stosunku do 2013 roku. W 2015 roku zarejestrowano wzrost liczby i wartości transakcji w stosunku do roku poprzedniego. W 2016 roku było o 1,5% mniej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych niż w roku poprzednim, natomiast wartość transakcji wzrosła o 21,5%.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych ogółem w latach 2003-2016

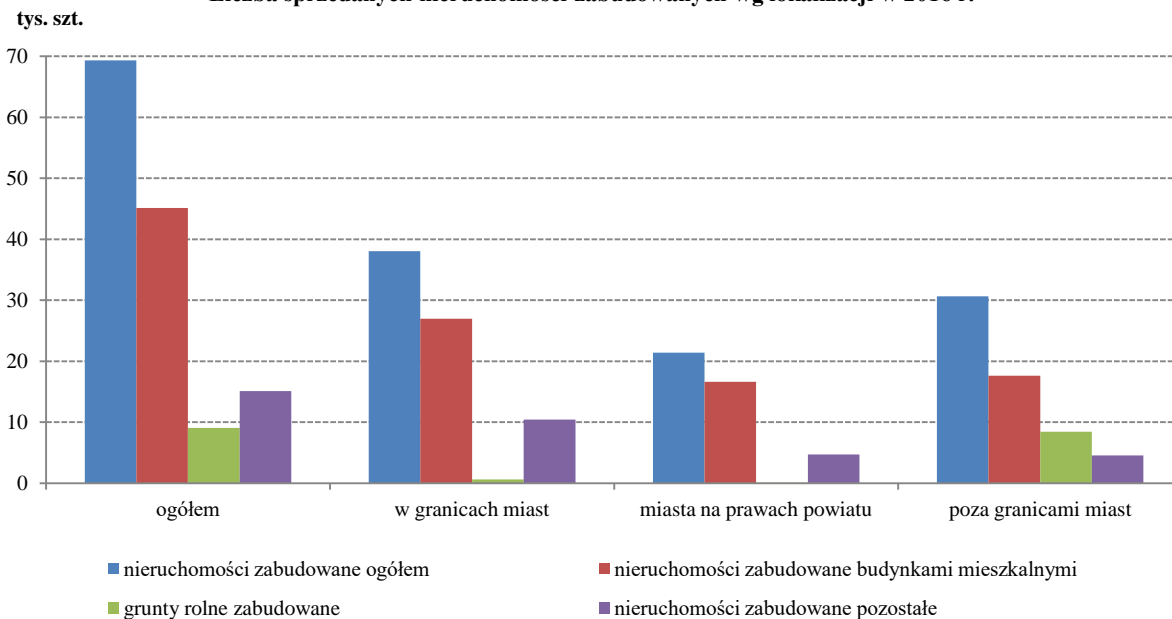


Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych ogółem w latach 2003-2016

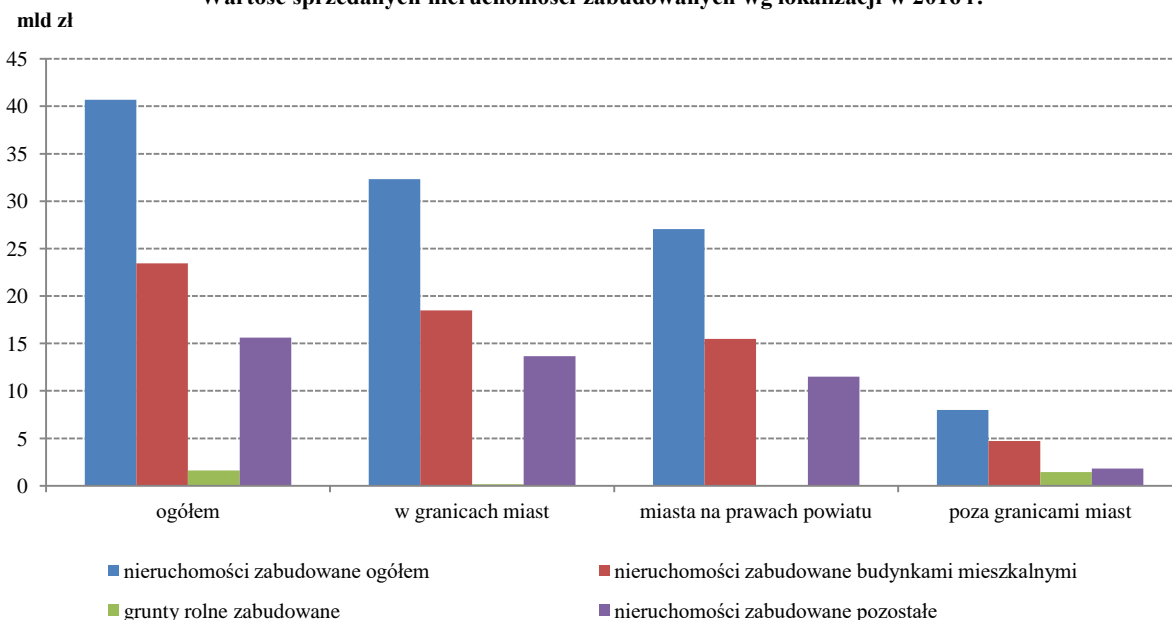


W 2016 roku przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych położonych w granicach miast. Transakcje te stanowiły 54,9% liczby i 79,4% całkowitej wartości transakcji nieruchomości zabudowanymi. Zarówno w miastach, jak i poza granicami miast najczęściej dokonywano sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Liczba sprzedanych nieruchomości zabudowanych wg lokalizacji w 2016 r.

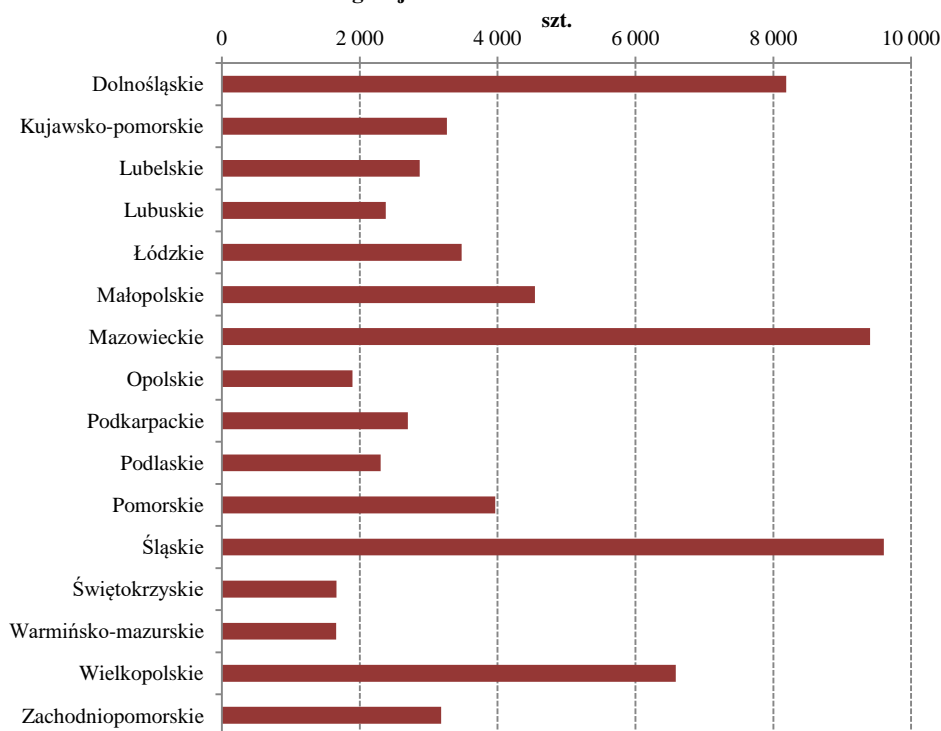


Wartość sprzedanych nieruchomości zabudowanych wg lokalizacji w 2016 r.

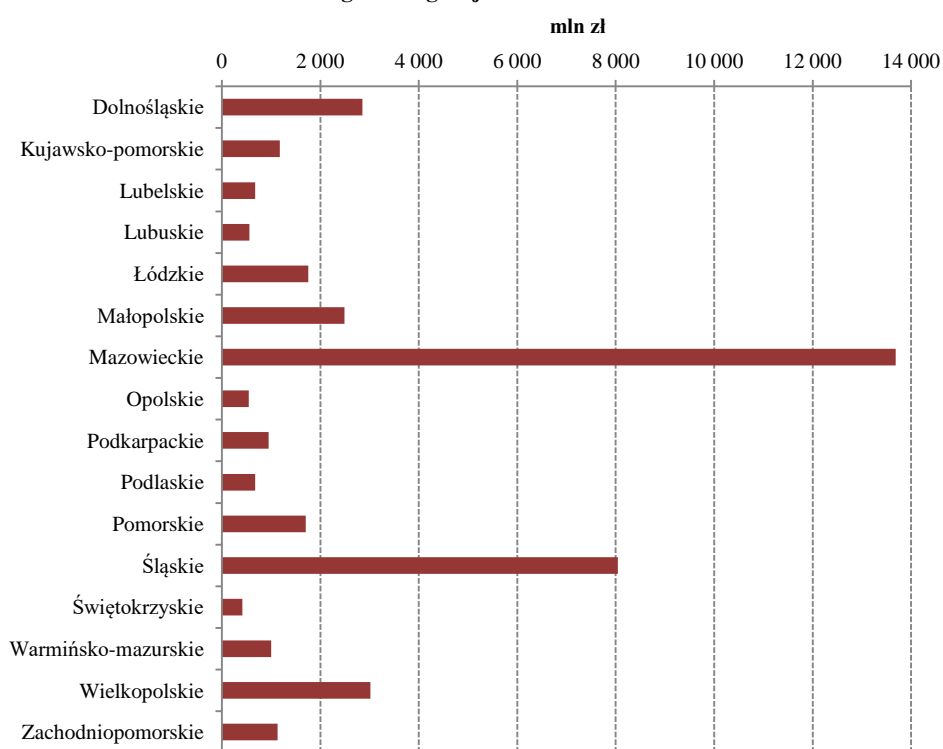


Największe obroty nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie śląskim i mazowieckim. W każdym z tych województw przeprowadzono ok. 14% transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Stosunkowo dużo transakcji tą kategorią nieruchomości zarejestrowano również w województwie dolnośląskim i wielkopolskim. W ujęciu wartościowym zdecydowana większość obrotów nieruchomościami zabudowanymi miała miejsce w województwie mazowieckim - 33,7% wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Wysoką wartość transakcji odnotowano również w województwie śląskim - 19,8%. Najmniej transakcji nieruchomościami zabudowanymi odnotowano w województwie warmińsko-mazurskim, świętokrzyskim i opolskim. Pod względem wartości zawartych transakcji najmniejszy obrót nieruchomościami zabudowanymi miał miejsce w województwie świętokrzyskim, opolskim i lubuskim.

**Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych ogółem
wg województw w 2016 r.**

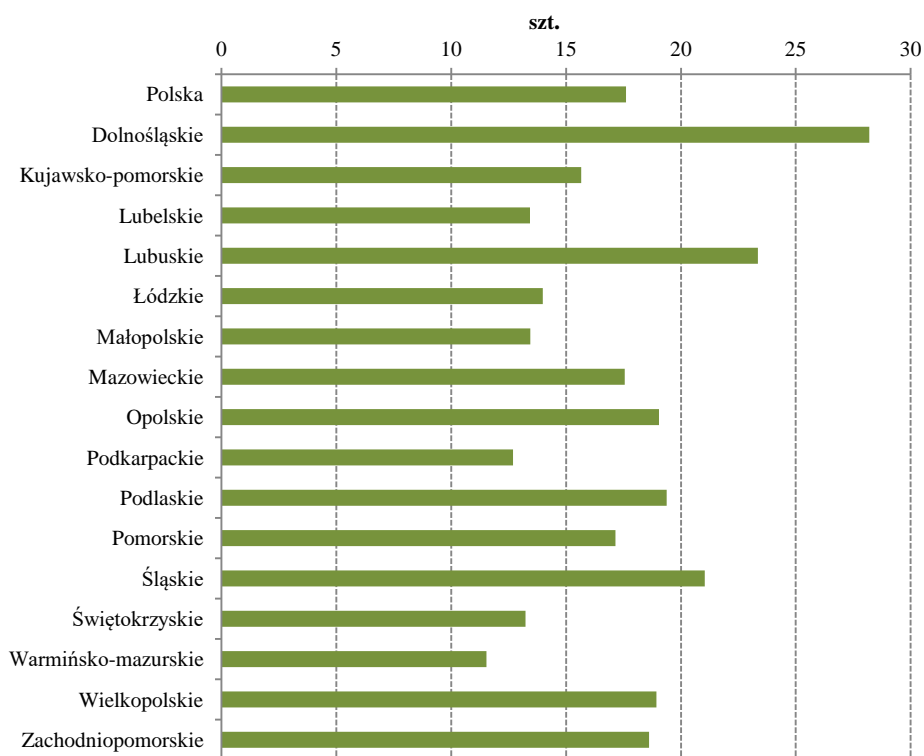


**Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych
ogółem wg województw w 2016 r.**



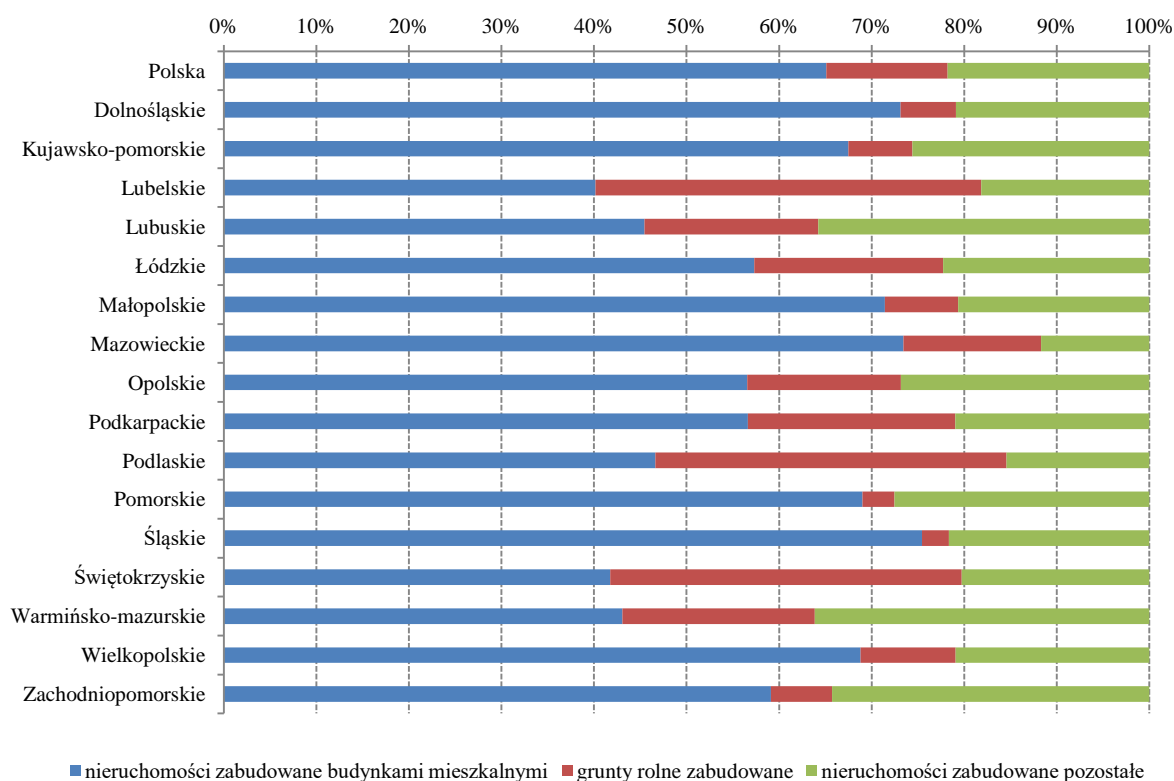
W 2016 roku liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w przekroju wojewódzkim wahała się od ok. 12 transakcji w województwie warmińsko-mazurskim do ok. 28 transakcji w województwie dolnośląskim. Wysokimi wskaźnikami charakteryzowały się również województwa: lubuskie i śląskie.

**Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych
w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców w 2016 r.**

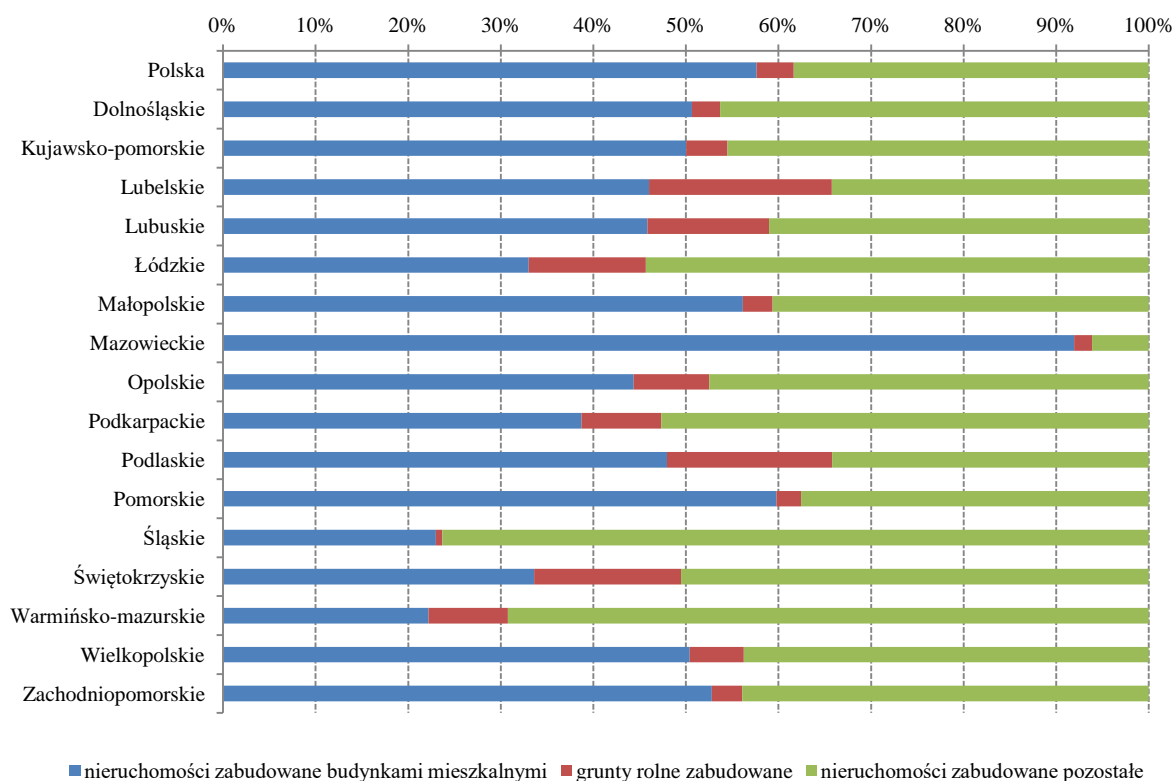


Podobnie jak w skali całego kraju, także na większości rynków wojewódzkich największe znaczenie pod względem liczby sprzedanych nieruchomości odgrywała sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Odmienną sytuację zaobserwowano w województwach lubelskim, gdzie w ujęciu ilościowym największy udział w obrocie miały grunty rolne zabudowane. W ujęciu wartościowym w większości województw przeważała sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w szczególności w województwie mazowieckim gdzie sprzedaż tych nieruchomości stanowiła prawie 92% wartości transakcji nieruchomościami zabudowanymi. W sześciu województwach największe znaczenie pod względem wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych odgrywała sprzedaż nieruchomości zaliczanych do kategorii pozostałe. Taką sytuację odnotowano w województwie śląskim, warmińsko-mazurskim, łódzkim, podkarpackim, świętokrzyskim i opolskim.

Struktura ilości nieruchomości zabudowanych sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.

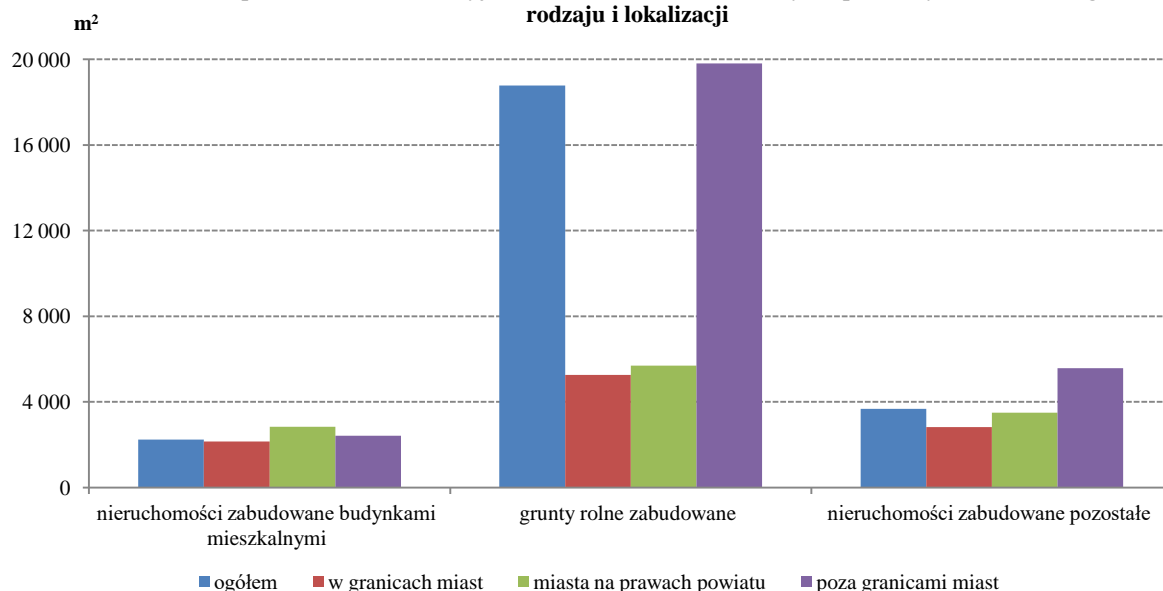


Struktura wartości nieruchomości zabudowanych sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.



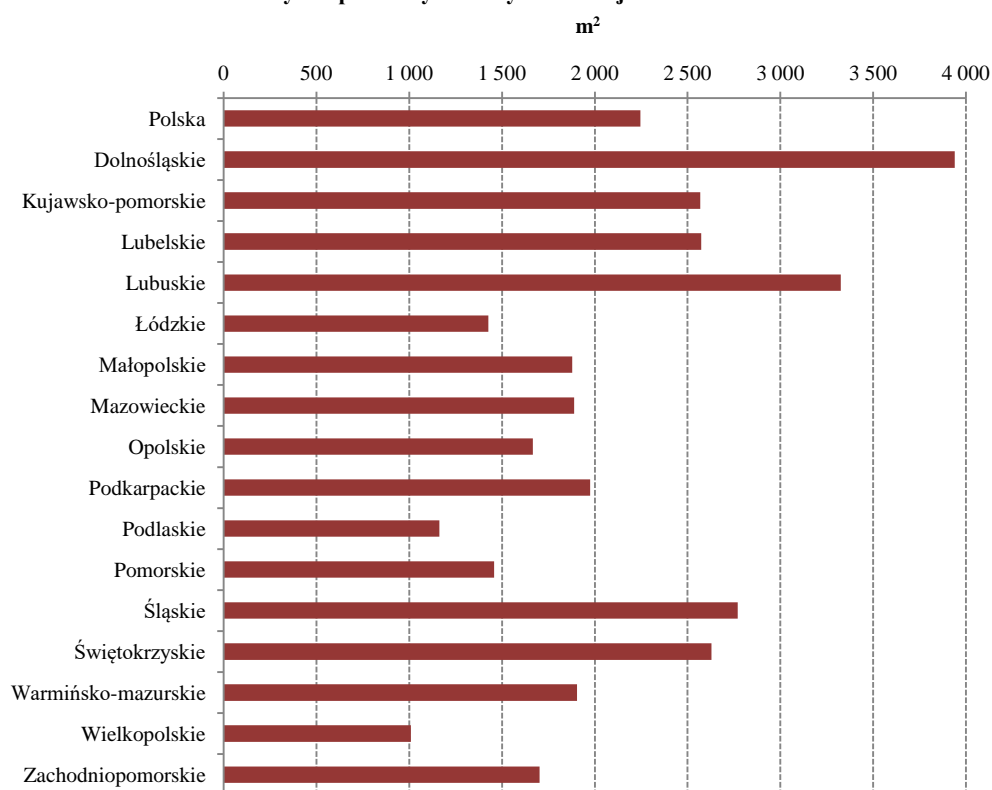
Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedanych w 2016 roku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 2 245,3 m², gruntów rolnych zabudowanych – 18 774,4 m², a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 3 674,0 m².

Średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości zabudowanych sprzedanych w 2016 r. wg rodzaju i lokalizacji



Przeciętna powierzchnia ewidencyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 roku wyniosła od 1 008,1 m² w województwie wielkopolskim do 3 940,3 m² w województwie dolnośląskim.

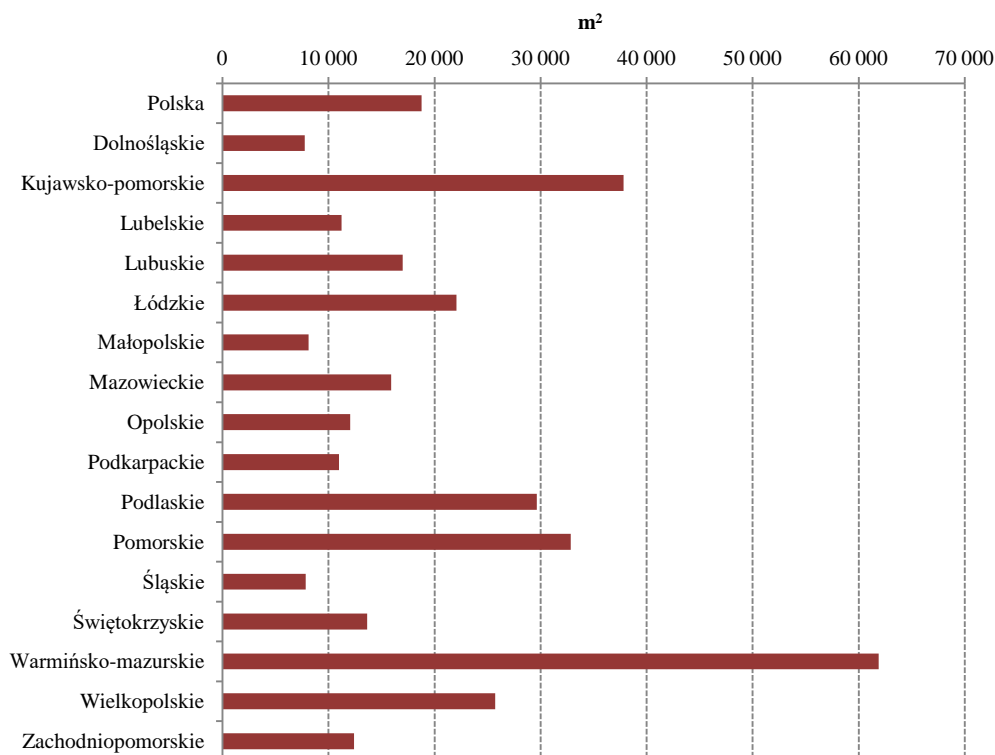
Średnia powierzchnia ewidencyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.



W 2016 roku występowały znaczne dysproporcje w przeciętnej wielkości gruntów rolnych zabudowanych sprzedawanych w poszczególnych województwach. Największą średnią powierzchnię odnotowano w województwie warmińsko-mazurskim (ok. 61,9 tys. m²). Wysoką średnią powierzchnią ewidencyjną charakteryzowało się również województwo kujawsko-pomorskie (ok. 37,8 tys. m²) i pomorskie

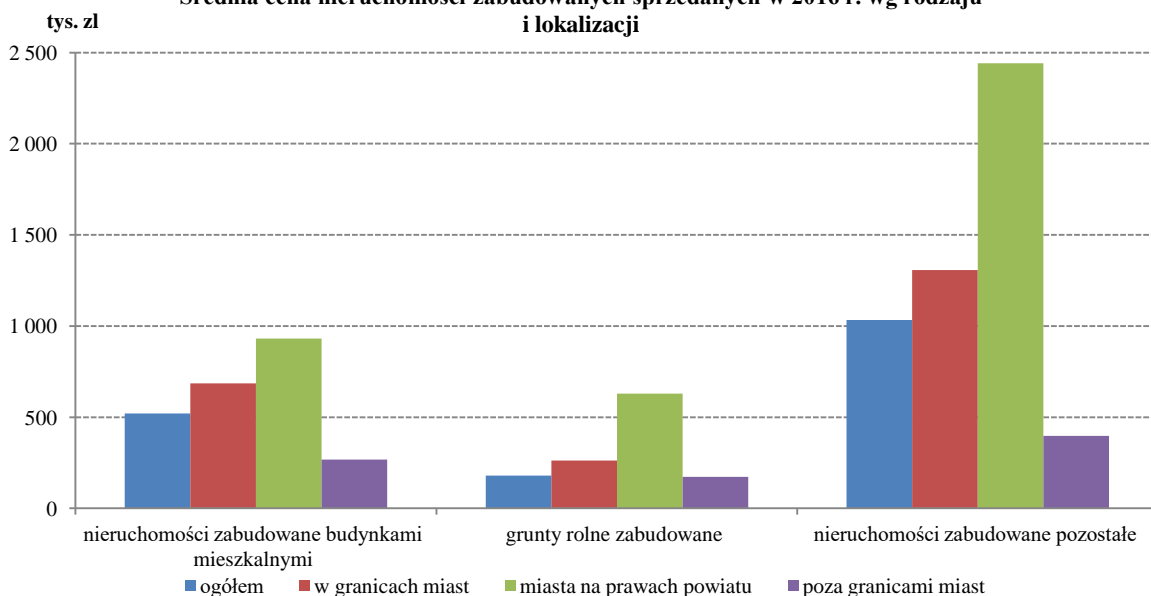
(ok. 32,8 tys. m²). Najniższe średnie powierzchnie ewidencyjne sprzedanych gruntów rolnych zabudowanych odnotowano w województwie dolnośląskim, śląskim i małopolskim (ok. 8 tys. m²).

Średnia powierzchnia ewidencyjna gruntów rolnych zabudowanych sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.



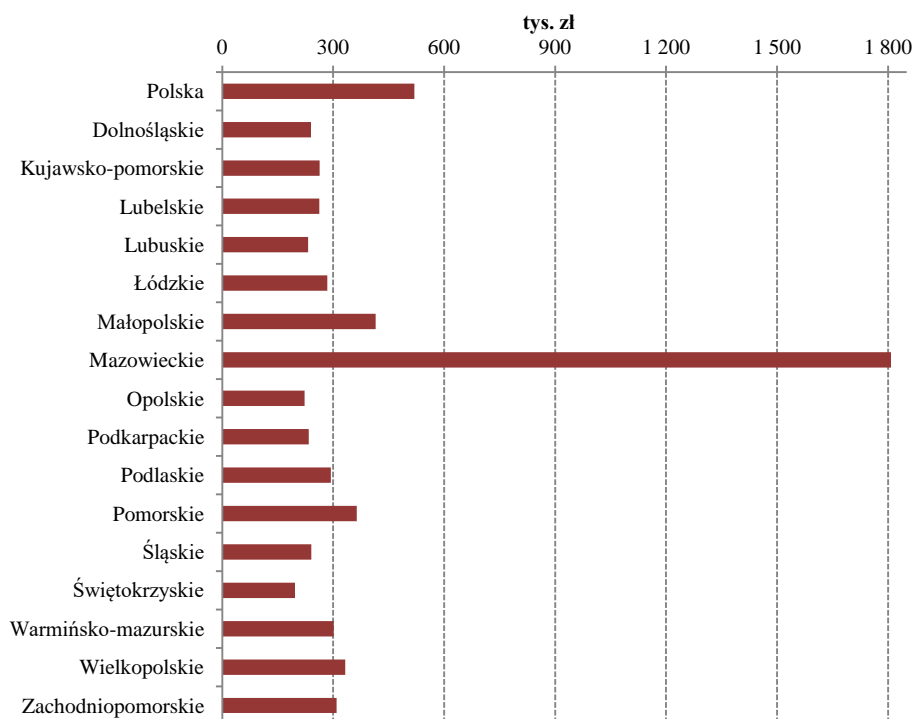
Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych w 2016 roku wyniosła 519,7 tys. zł, gruntów rolnych zabudowanych – 178,9 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 1 032,7 tys. zł. Nieruchomości sprzedane w miastach, a w szczególności w miastach na prawach powiatu, charakteryzowały się wyższymi cenami od tych sprzedanych na terenach wiejskich.

Średnia cena nieruchomości zabudowanych sprzedanych w 2016 r. wg rodzaju i lokalizacji



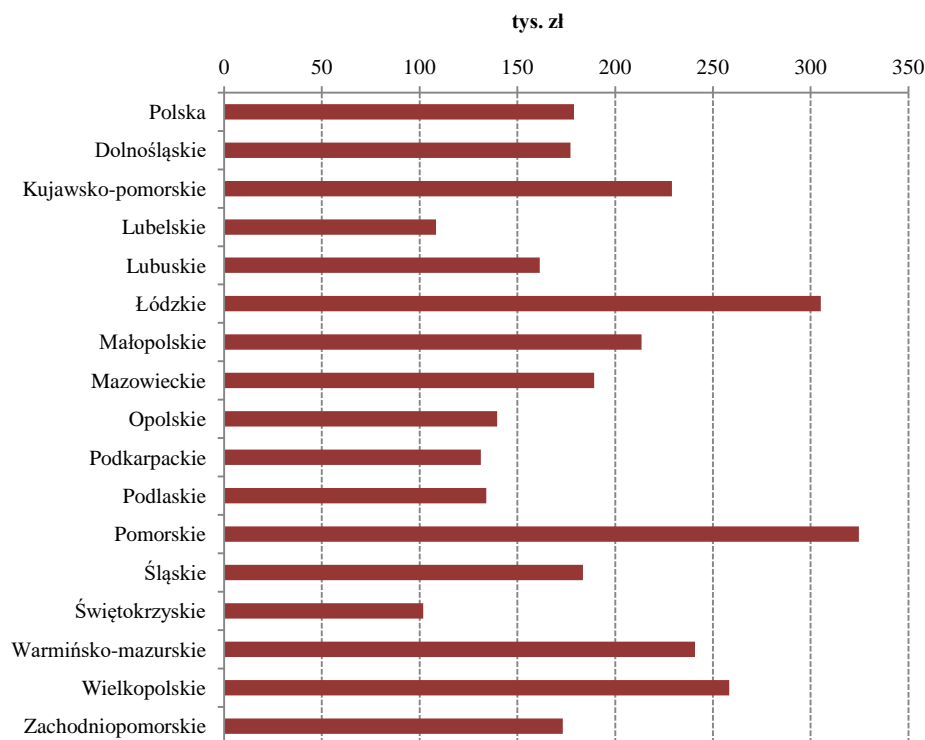
Średnia cena sprzedanych w 2016 roku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wahała się od 196,5 tys. zł w województwie świętokrzyskim do 1 807,8 tys. zł w województwie mazowieckim. Średnia cena dla województwa mazowieckiego była prawie 3,5 raza wyższa od średniej dla Polski.

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.

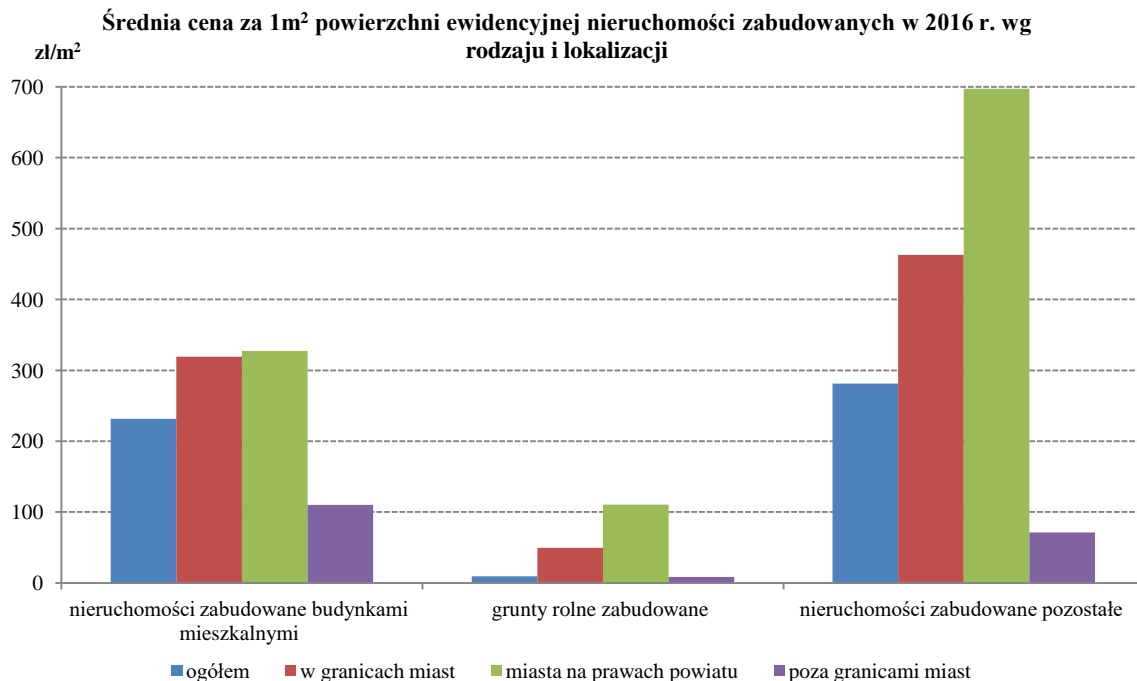


Średnia cena sprzedanych w 2016 roku gruntów rolnych zabudowanych wahała się od 101,9 tys. zł w województwie świętokrzyskim do 324,7 tys. zł w województwie pomorskim.

Średnia cena gruntów rolnych zabudowanych sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.

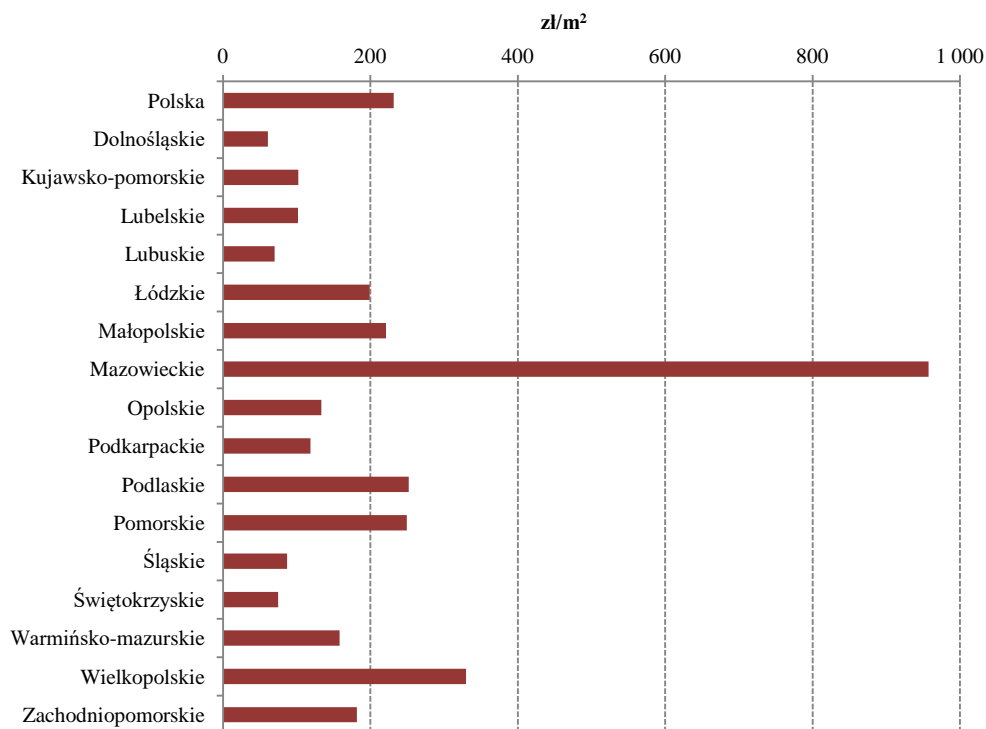


Średnia cena za 1 m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi kształtowała się na poziomie 231,5 zł, gruntów rolnych zabudowanych – 9,5 zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 281,1 zł.



Najwyższą średnią cenę za 1m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, ponad 4 razy wyższą od średniej dla Polski, odnotowano w województwie mazowieckim - 957,3 zł/m². Najniższe średnie ceny za 1m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zarejestrowano w województwie dolnośląskim – 60,9 zł/m², w województwie lubuskim – 69,9 zł/m², w województwie świętokrzyskim – 74,8 zł/m² i w województwie śląskim - 87,0 zł/m².

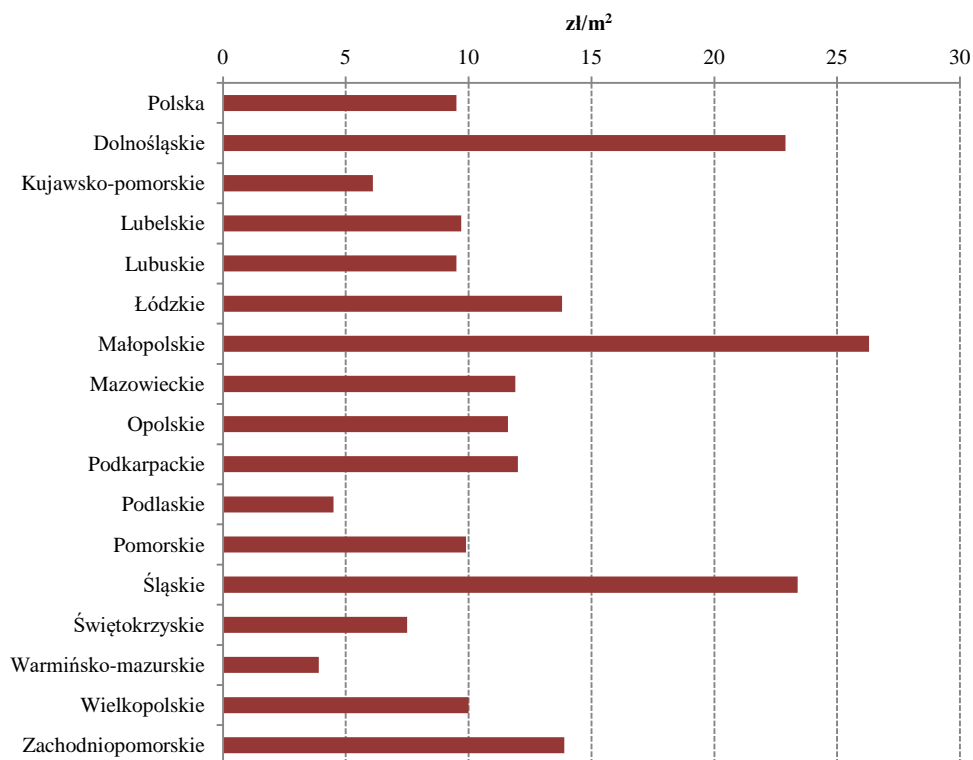
Średnie ceny za 1m² powierzchni ewidencyjnej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.



Najwyższą średnią cenę za 1m² powierzchni ewidencyjnej gruntów rolnych zabudowanych odnotowano w województwie małopolskim. Wyniosła ona 26,3 zł/m² i była ok. 2,8 razy wyższa od średniej dla Polski ogółem. Wysokie średnie ceny za 1m² powierzchni ewidencyjnej odnotowano również w województwie śląskim

(23,4 zł/m²) i dolnośląskim (22,9 zł/m²). Najniższe średnie ceny za 1m² powierzchni ewidencyjnej gruntów rolnych zabudowanych zarejestrowano w województwie warmińsko-mazurskim – 3,9 zł/m² i podlaskim – 4,5 zł/m².

Średnie ceny za 1m² powierzchni ewidencyjnej gruntów rolnych zabudowanych sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.

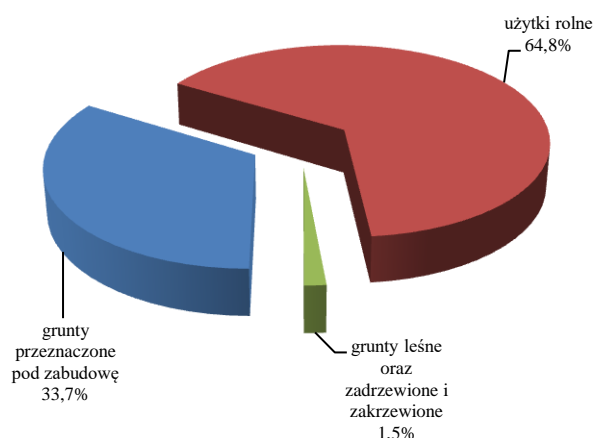


V. TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

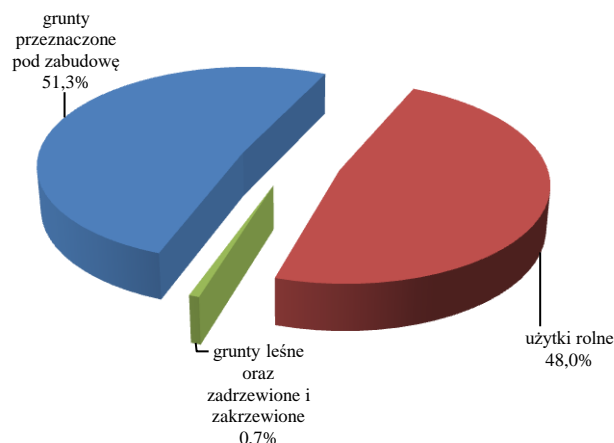
W 2016 roku liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych wyniosła ponad 145 tys., co stanowiło 35,7% wszystkich transakcji nieruchomościami. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano ponad 155 tys. nieruchomości gruntowych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi osiągnęła poziom 22,7 mld zł, co odpowiadało 20,8% obrotów nieruchomościami ogółem. Powierzchnia ewidencyjna nieruchomości gruntowych będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła ok. 1,6 mld m².

Wśród sprzedanych gruntów niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym stanowiły użytki rolne - 64,8%, które jednocześnie stanowiły 48% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami gruntowymi. Dużą liczbę sprzedanych nieruchomości gruntowych odnotowano również w zakresie gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Ich liczba stanowiła prawie 34% wszystkich sprzedanych gruntów niezabudowanych, natomiast wartość – ponad 51%. Pozostałe transakcje w zakresie nieruchomości gruntowych dotyczyły obrotu gruntami leśnymi, zadrzewionymi i zakrzewionymi. Pod względem ilościowym stanowiły one 1,5%, a pod względem wartościowym – niecałe 1% sprzedanych nieruchomości gruntowych.

Struktura ilości sprzedanych gruntów niezabudowanych wg rodzaju w 2016 r.

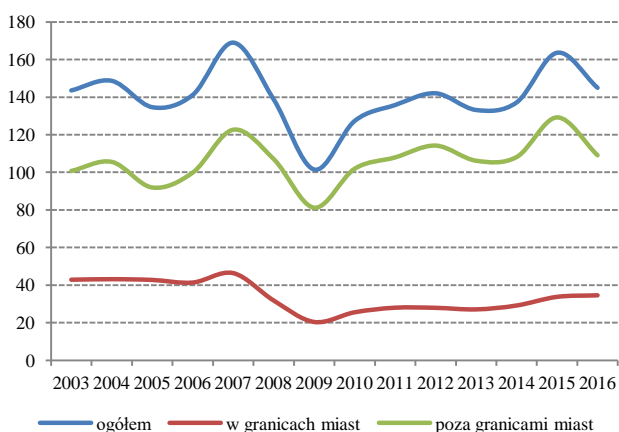


Struktura wartości sprzedanych gruntów niezabudowanych wg rodzaju w 2016 r.

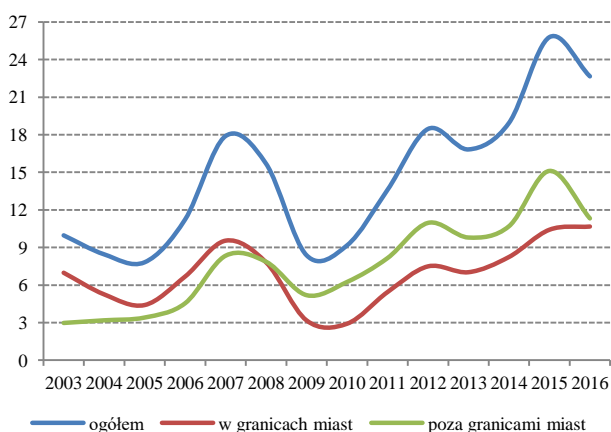


W 2016 roku zaobserwowano spadek obrotów nieruchomościami gruntowymi zarówno pod względem liczby transakcji jak i wartości (odpowiednio o 11,4% i 12,1%). W granicach miast miał miejsce niewielki wzrost sprzedaży nieruchomości gruntowych o ok. 2% w stosunku do roku poprzedniego.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2003-2016
tys. szt.



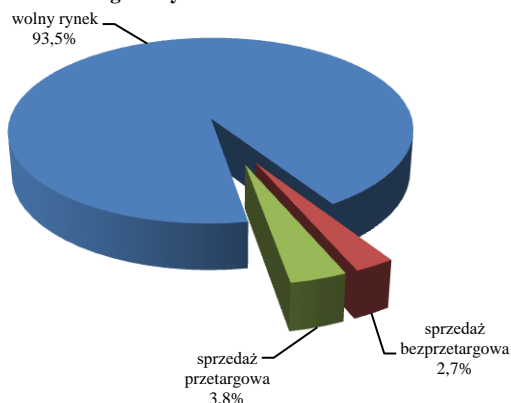
Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2003-2016
mld zł



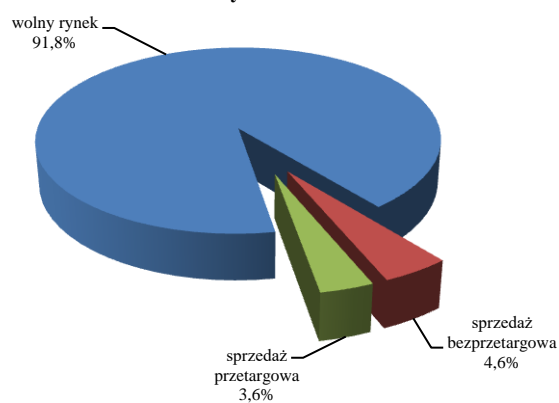
5.1. Użytki rolne

Użytki rolne stanowiły najbardziej znaczącą kategorię nieruchomości w zakresie ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych. W 2016 roku, podobnie jak w latach poprzednich, dominującą formą obrotu użytkami rolnymi, zarówno w strukturze ilościowej, jak i wartościowej, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 93,5% i 91,8% obrotu użytkami rolnymi w Polsce. Najmniejszy udział w obrocie użytkami rolnymi pod względem ilości stanowiła sprzedaż bezprzetargowa – ok. 3%, zaś pod względem wartości sprzedaż przetargowa – ok. 4%.

Struktura ilości sprzedanych użytków rolnych wg formy obrotu w 2016 r.

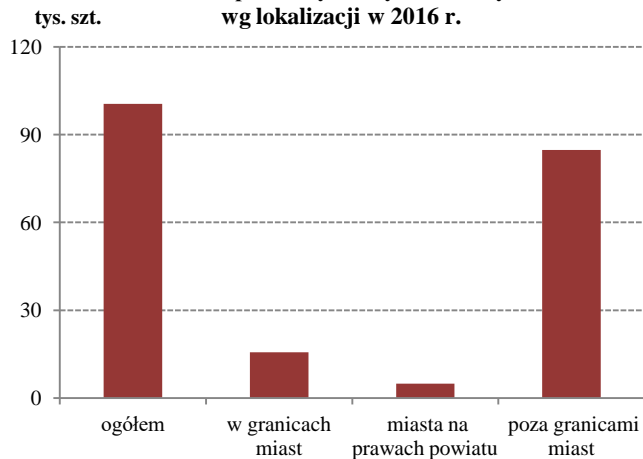


Struktura wartości sprzedanych użytków rolnych wg formy obrotu w 2016 r.

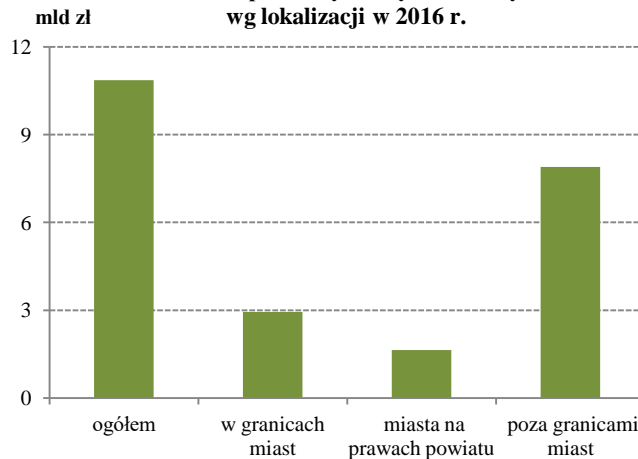


W obrocie użytkami rolnymi najczęściej występującym rodzajem prawa do działki było prawo własności, które stanowiło 99,7% liczby i 99,1% wartości sprzedanych gruntów. Zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym, większość obrotów użytkami rolnymi miała miejsce poza granicami miast (odpowiednio 84,3% i 72,7%).

Liczba sprzedanych użytków rolnych wg lokalizacji w 2016 r.

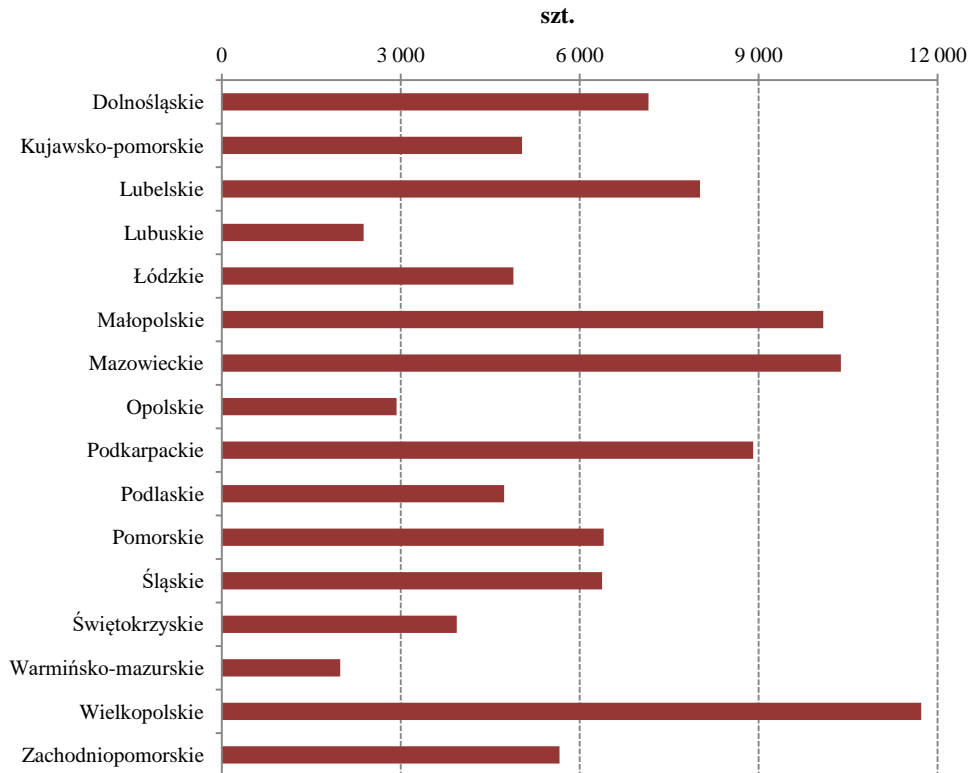


Wartość sprzedanych użytków rolnych wg lokalizacji w 2016 r.

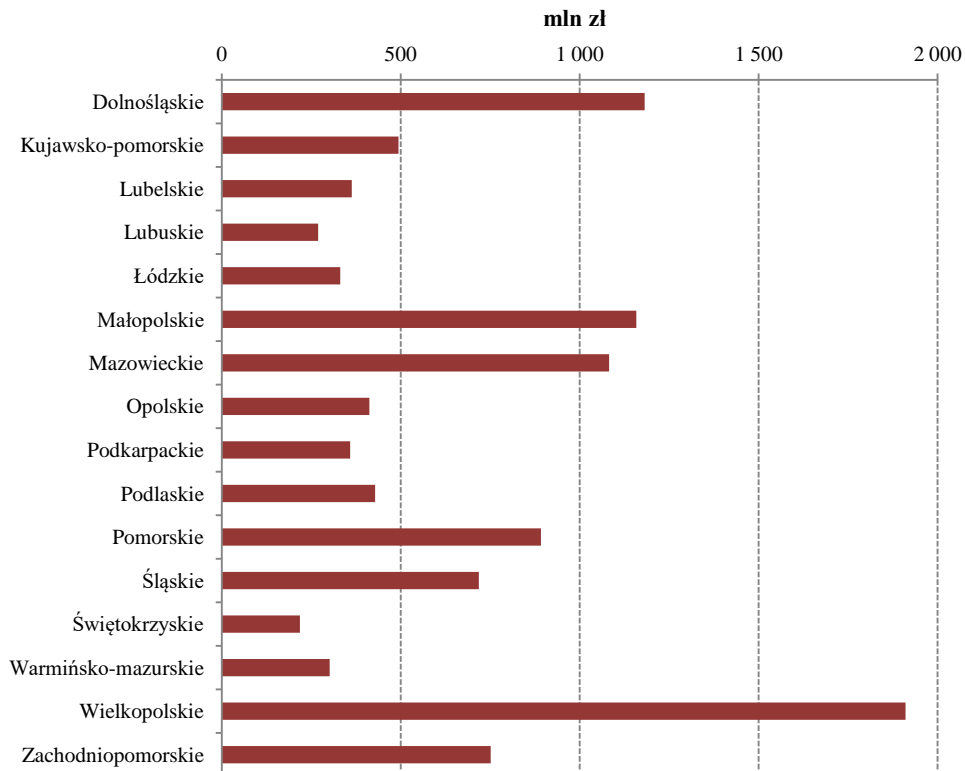


Największą liczbę sprzedanych użytków rolnych odnotowano w województwach wielkopolskim, mazowieckim, małopolskim i podkarpackim, najmniejszą natomiast – w województwach warmińsko-mazurskim, lubuskim i opolskim. W ujęciu wartościowym największe obroty odnotowano w województwie wielkopolskim (prawie 18% wartości obrotów w całej Polsce), a także w województwach dolnośląskim, małopolskim i mazowieckim. Najniższe wartości sprzedanych użytków rolnych zaobserwowano w województwach świętokrzyskim i lubuskim.

Liczba sprzedanych użytków rolnych w województwach w 2016 r.

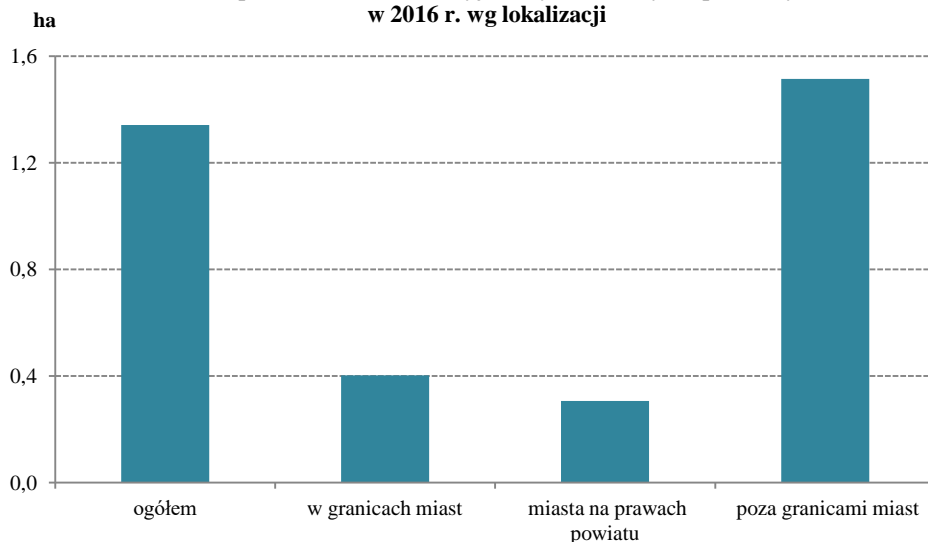


Wartość sprzedanych użytków rolnych w województwach w 2016 r.

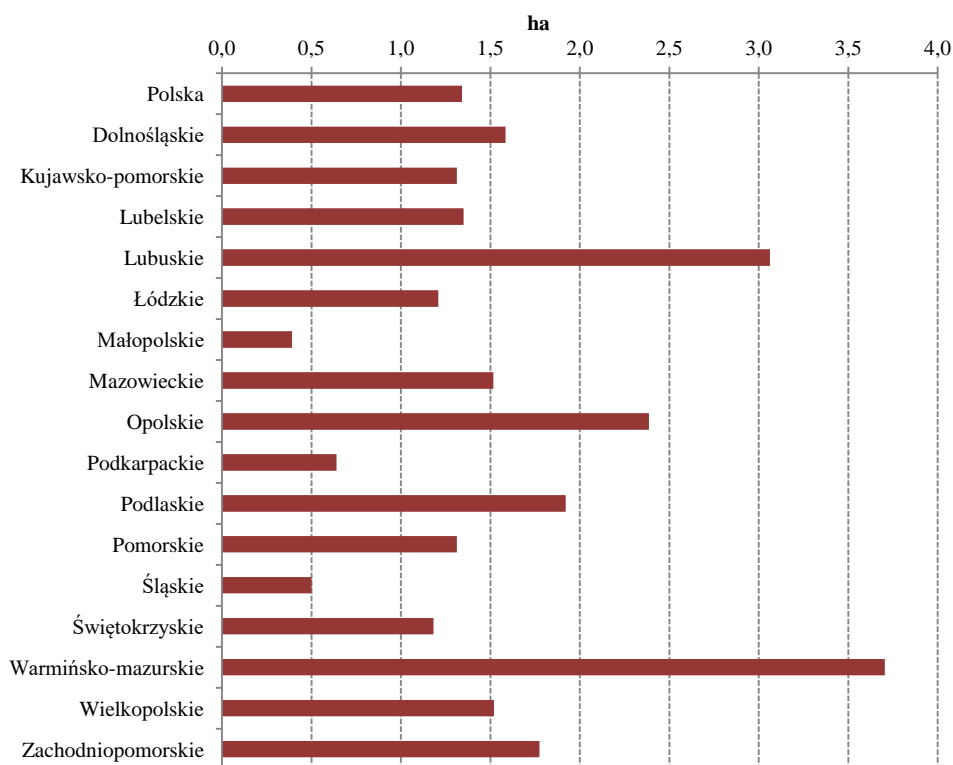


Przeciętna powierzchnia ewidencyjna użytków rolnych, będących przedmiotem obrotu w 2016 roku, wyniosła ok. 1,34 ha dla całej Polski. Użytki rolne sprzedawane na obszarach wiejskich były średnio ok. 3,8 razy większe od tych sprzedawanych w granicach miast. W poszczególnych województwach przeciętna powierzchnia ewidencyjna sprzedanych użytków rolnych wyniosła od 0,39 ha w województwie małopolskim do 3,70 ha w województwie warmińsko-mazurskim.

**Średnia powierzchnia ewidencyjna użytków rolnych sprzedanych
w 2016 r. wg lokalizacji**

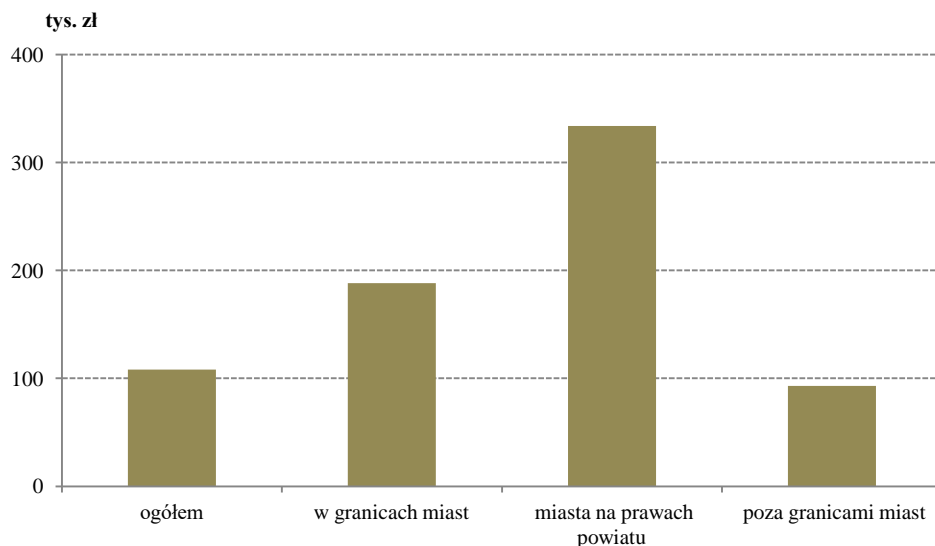


**Średnia powierzchnia ewidencyjna użytków rolnych sprzedanych na rynkach
wojewódzkich w 2016 r.**



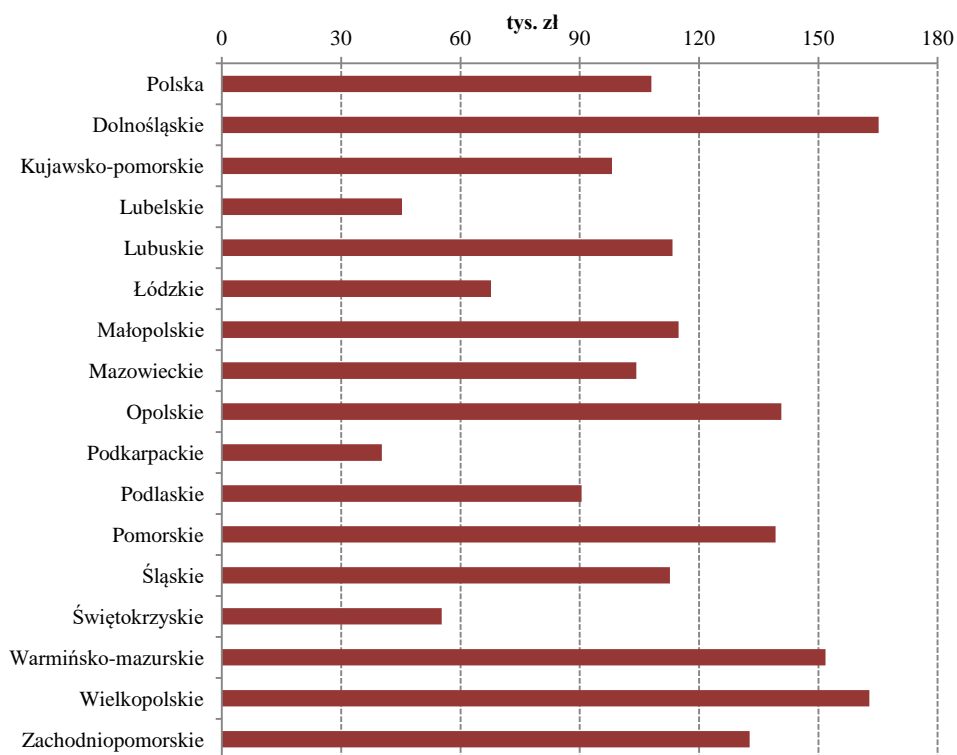
W 2016 roku na zakup użytków rolnych wydawano średnio ok. 108 tys. zł. Średnia cena gruntów rolnych sprzedawanych w miastach na prawach powiatu była ok. 3,6 razy wyższa od średniej ceny gruntów rolnych położonych na obszarach wiejskich.

Średnia cena użytków rolnych sprzedanych w 2016 r. wg lokalizacji



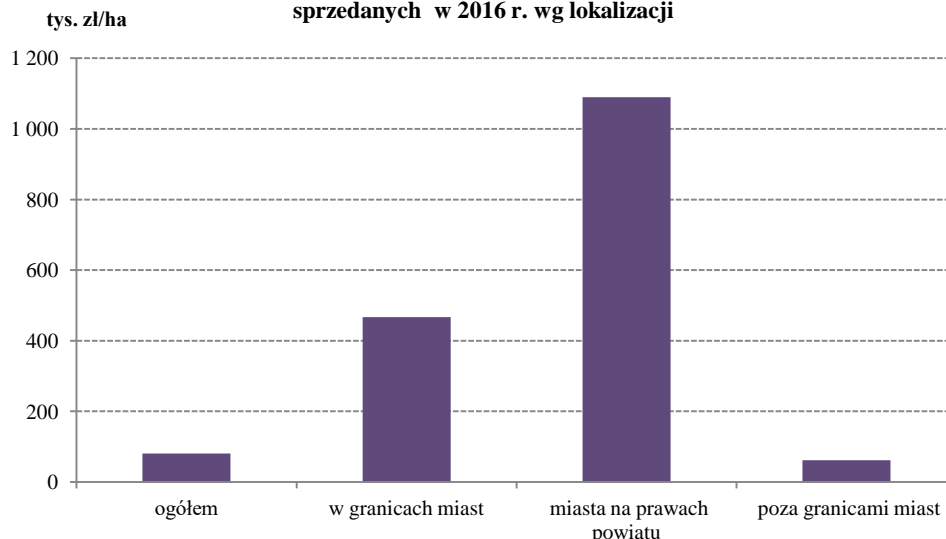
Średnia cena użytków rolnych wahała się od ok. 40,2 tys. zł w województwie podkarpackim do 165,2 tys. zł w województwie dolnośląskim.

Średnia cena użytków rolnych sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.



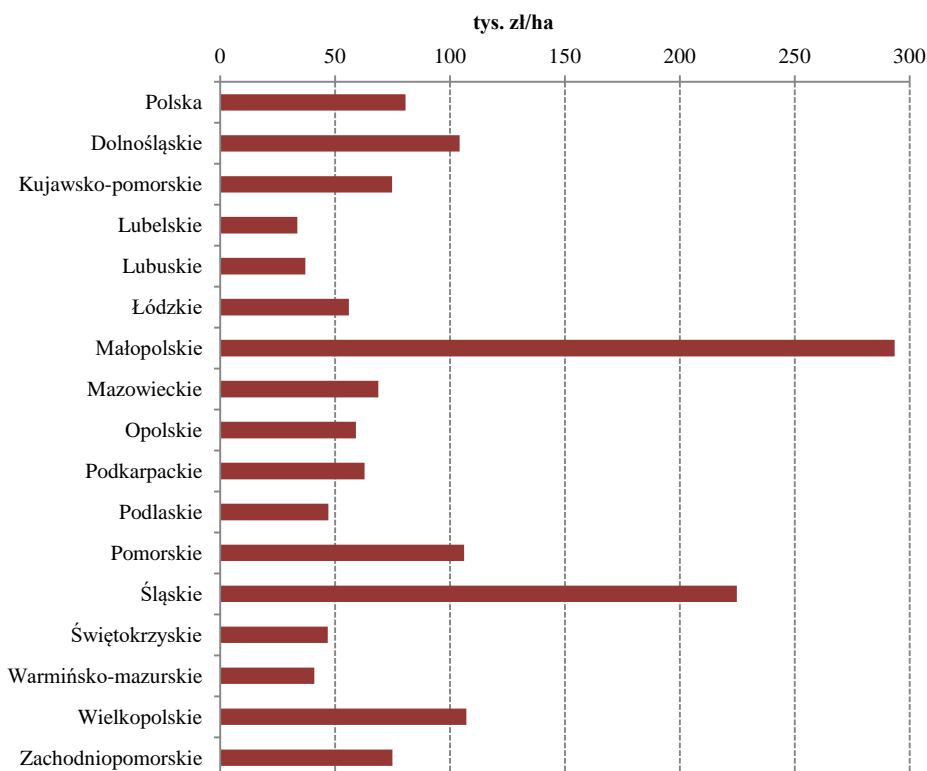
Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej użytków rolnych sprzedanych w 2016 roku w Polsce wyniosła ok. 80,6 tys. zł/ha. Ceny użytków rolnych zlokalizowanych na terenach miejskich były znacznie wyższe od tych zlokalizowanych poza granicami miast. Szczególnie wysokie ceny odnotowano w miastach na prawach powiatu. Średnia cena za 1 hektar powierzchni ewidencyjnej użytków rolnych sprzedanych w miastach na prawach powiatu była ok. 13,5 razy wyższa niż średnia cena tej kategorii nieruchomości dla Polski ogółem.

Średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej użytków rolnych sprzedanych w 2016 r. wg lokalizacji



Najwyższe średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej użytków rolnych odnotowano w województwie małopolskim (ok. 294 tys. zł/ha) i śląskim (ok. 225 tys. zł/ha). Najniższą średnią cenę za 1 ha powierzchni ewidencyjnej sprzedanych użytków rolnych odnotowano w województwie lubelskim (ok. 34 tys. zł/ha) oraz lubuskim (ok. 37 tys. zł/ha).

Średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej użytków rolnych sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.

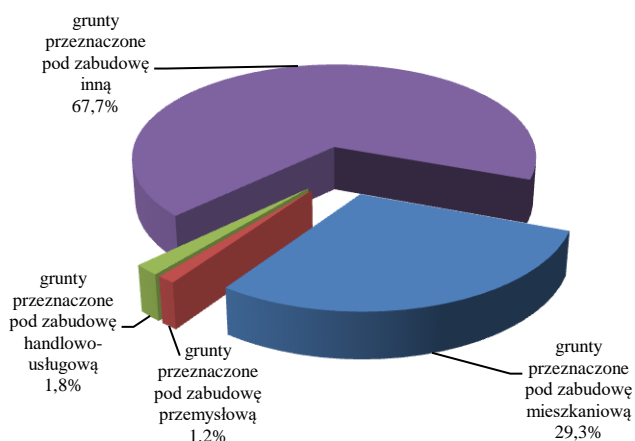


5.2. Grunty przeznaczone pod zabudowę

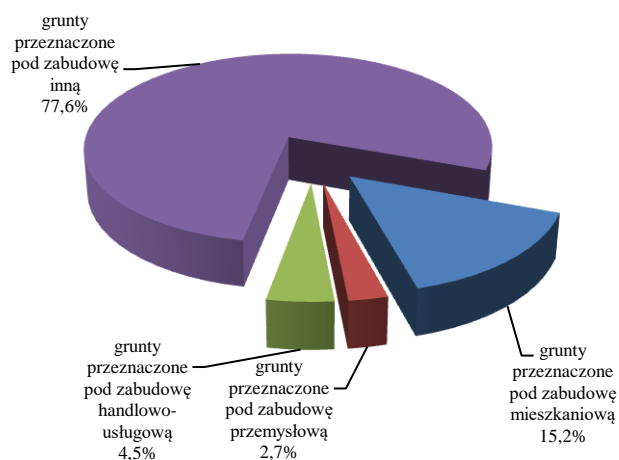
Grunty przeznaczone pod zabudowę stanowiły drugą po użytkach rolnych znaczącą grupę pod względem ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych. Wśród tej grupy możemy wyróżnić cztery rodzaje gruntów będących przedmiotem transakcji, tj. grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową oraz inną.

W 2016 roku w zakresie gruntów przeznaczonych pod zabudowę przedmiotem obrotów były przede wszystkim grunty przeznaczone pod zabudowę inną. Jest to bardzo szeroka i zróżnicowana kategoria obejmująca grunty przeznaczone pod budynki i urządzenia związane z administracją, służbą zdrowia, handlem, rzemiosłem, usługami, nauką, oświatą, kulturą i sztuką, wypoczynkiem, łącznością, kultem religijnym itp. Do kategorii gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną zaliczono także grunty, dla których w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości nie podano funkcji dominującej działki. W ramach transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę grunty przeznaczone pod zabudowę inną stanowiły ok. 68% liczby sprzedanych nieruchomości i ok. 78% wartości obrotu. Znaczącą liczbę sprzedanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę odnotowano także w zakresie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ich liczba stanowiła ponad 29% wszystkich sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę, a wartość - ponad 15%.

Struktura ilości sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju w 2016 r.

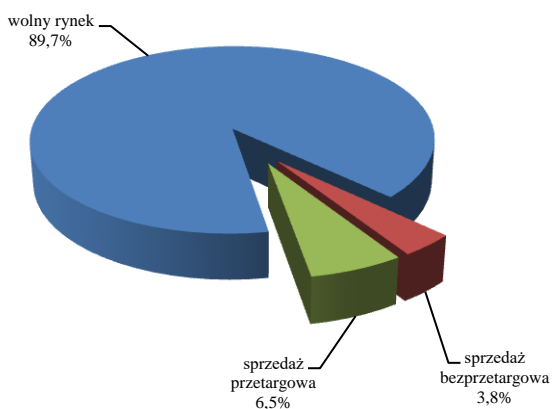


Struktura wartości sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę wg rodzaju w 2016 r.

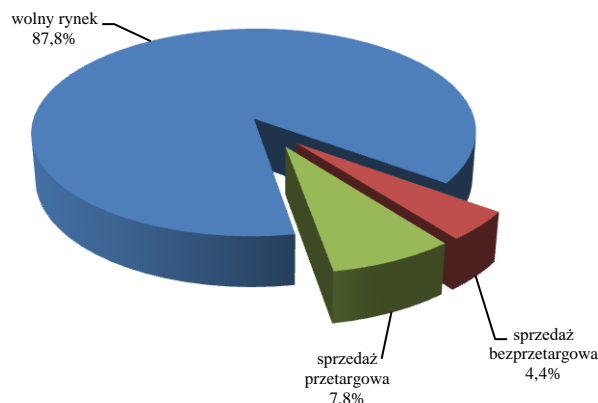


Najwyższy udział w obrocie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym stanowiła sprzedaż na wolnym rynku, która w 2016 roku wyniosła odpowiednio 89,7% i 87,8% wszystkich sprzedanych gruntów.

Struktura ilości sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę wg formy obrotu w 2016 r.

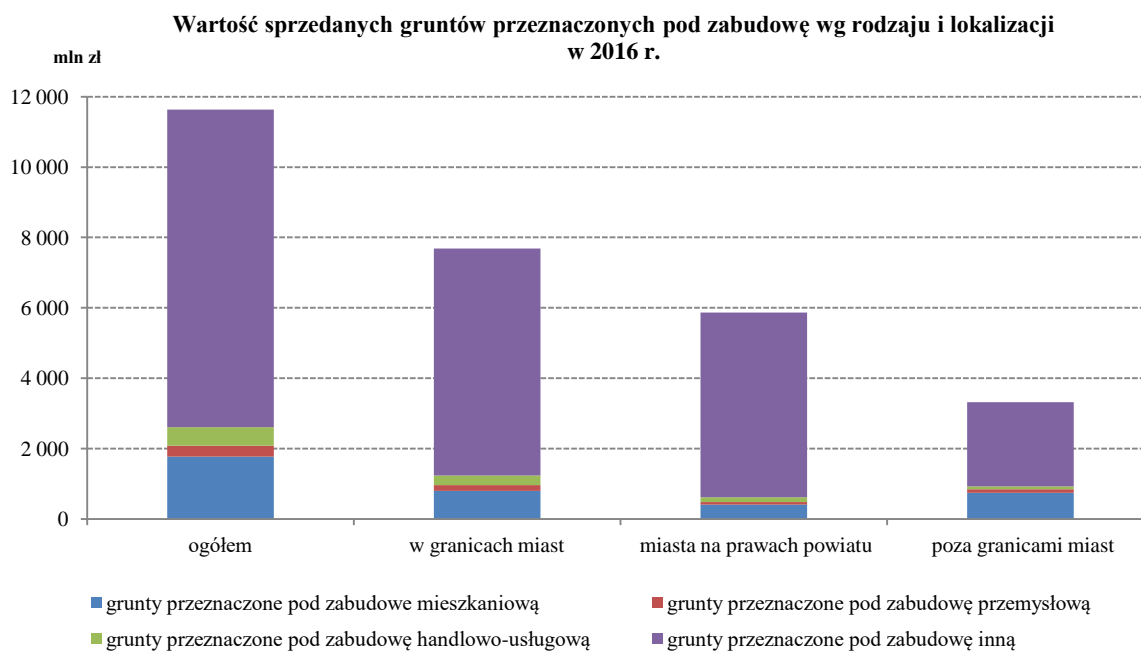
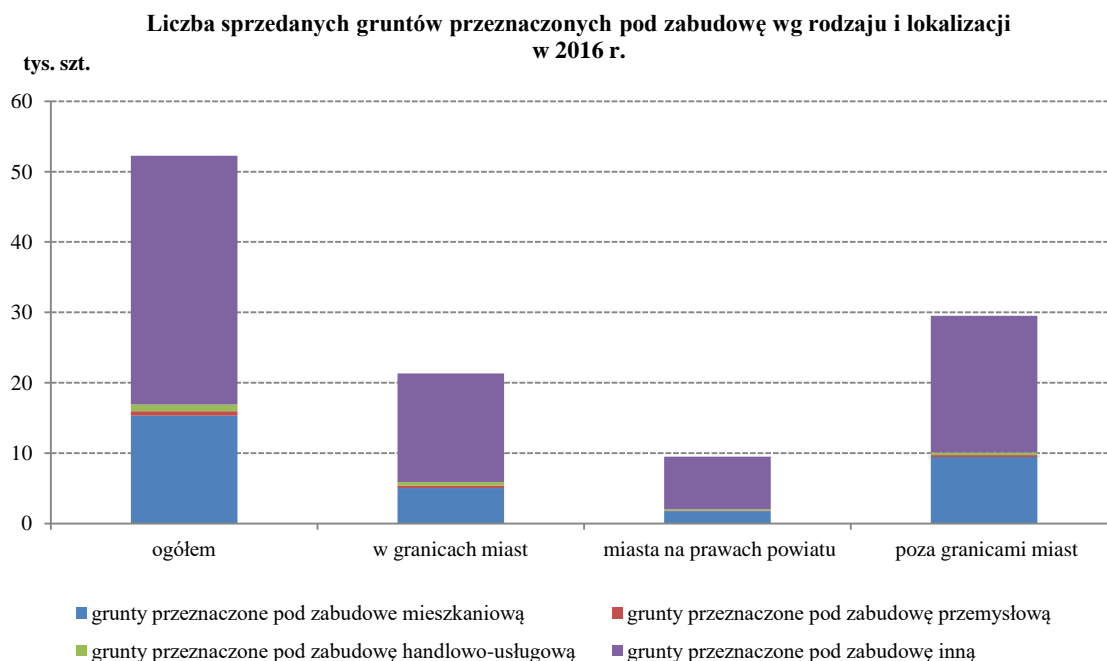


Struktura wartości sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę wg formy obrotu w 2016 r.



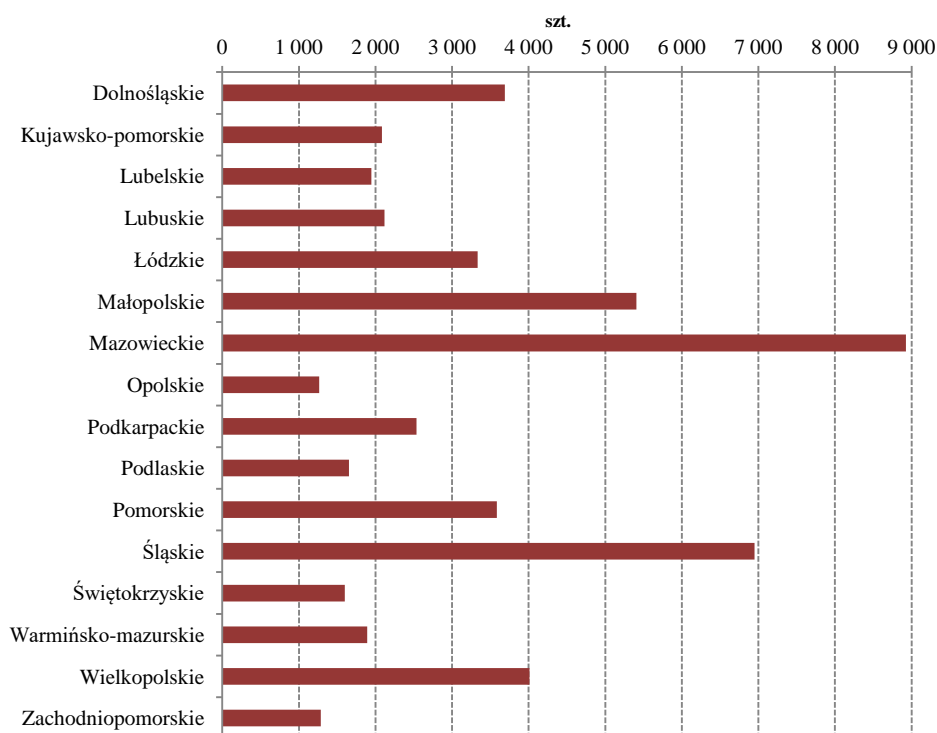
W obrocie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę najczęściej występującym rodzajem prawa do gruntu było prawo własności. W strukturze ilościowej stanowiło ono 96,5%, a w strukturze wartościowej 82,1% obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę.

Na obszarach wiejskich odnotowano 56,4% sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Pod względem wartości sprzedaży przeważały obroty dokonane w granicach miast, które stanowiły ok. 66% wszystkich sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

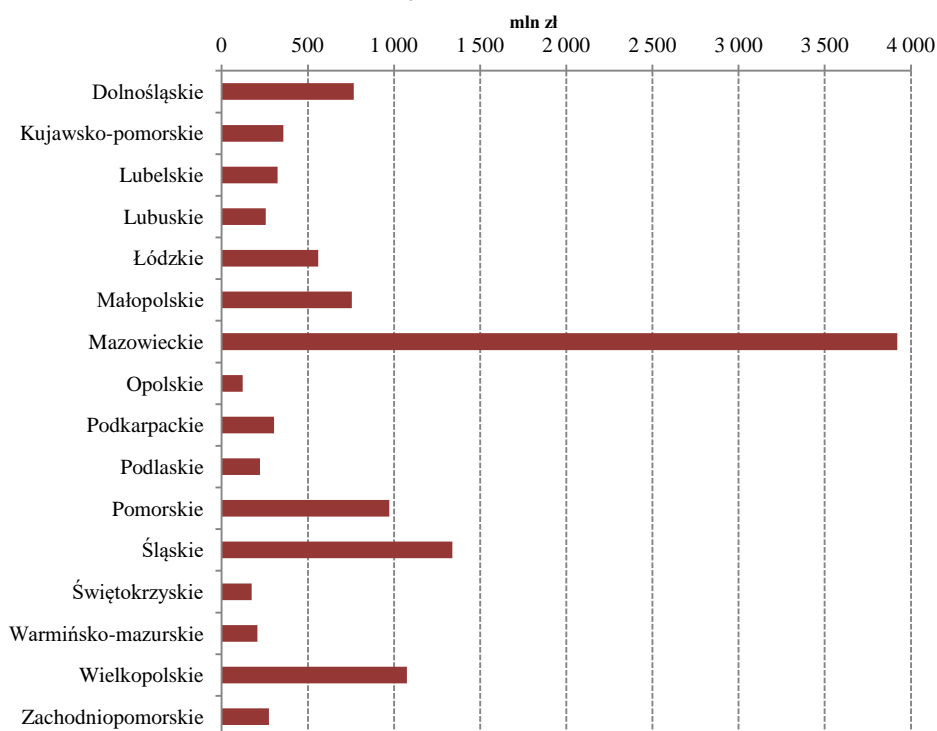


Największe obroty gruntami przeznaczonymi pod zabudowę w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie mazowieckim, śląskim i małopolskim (w sumie 40,7% całkowitej liczby sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę w Polsce). W ujęciu wartościowym największe obroty tą kategorią nieruchomości zaobserwowano w województwie mazowieckim (33,7% wartości obrotów w kraju). Najmniejszą liczbę sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz najniższe wartości dokonanych transakcji odnotowano w województwie opolskim.

**Liczba sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę
w województwach w 2016 r.**

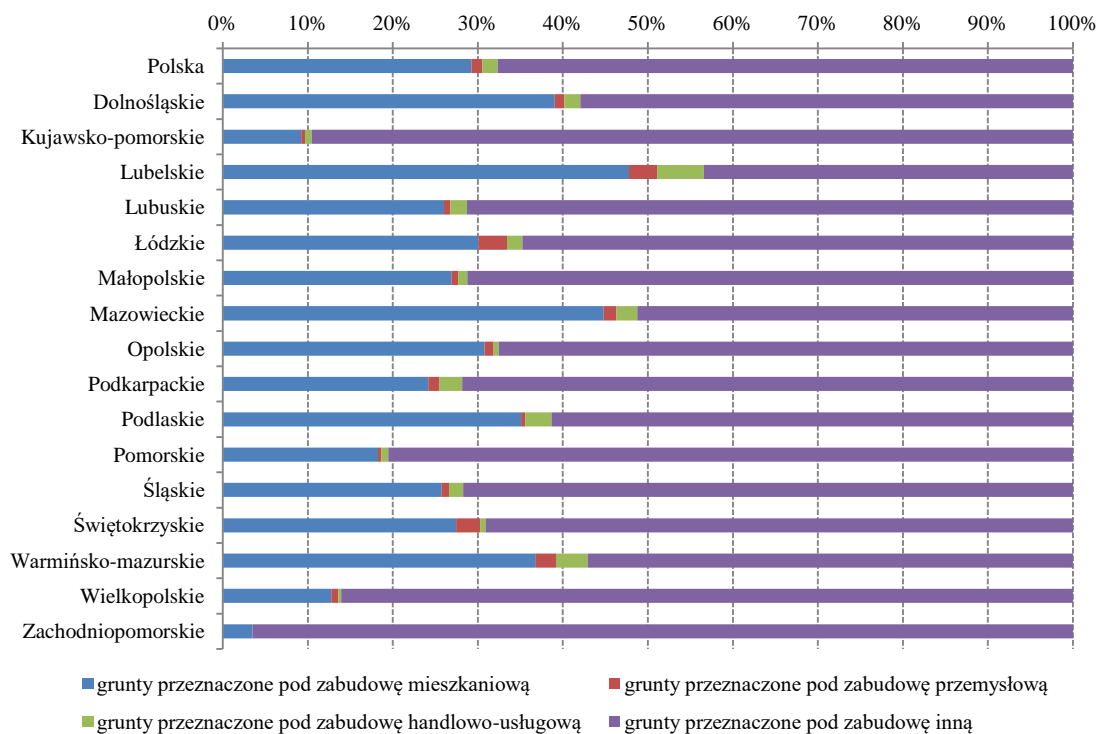


**Wartość sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę
w województwach w 2016 r.**

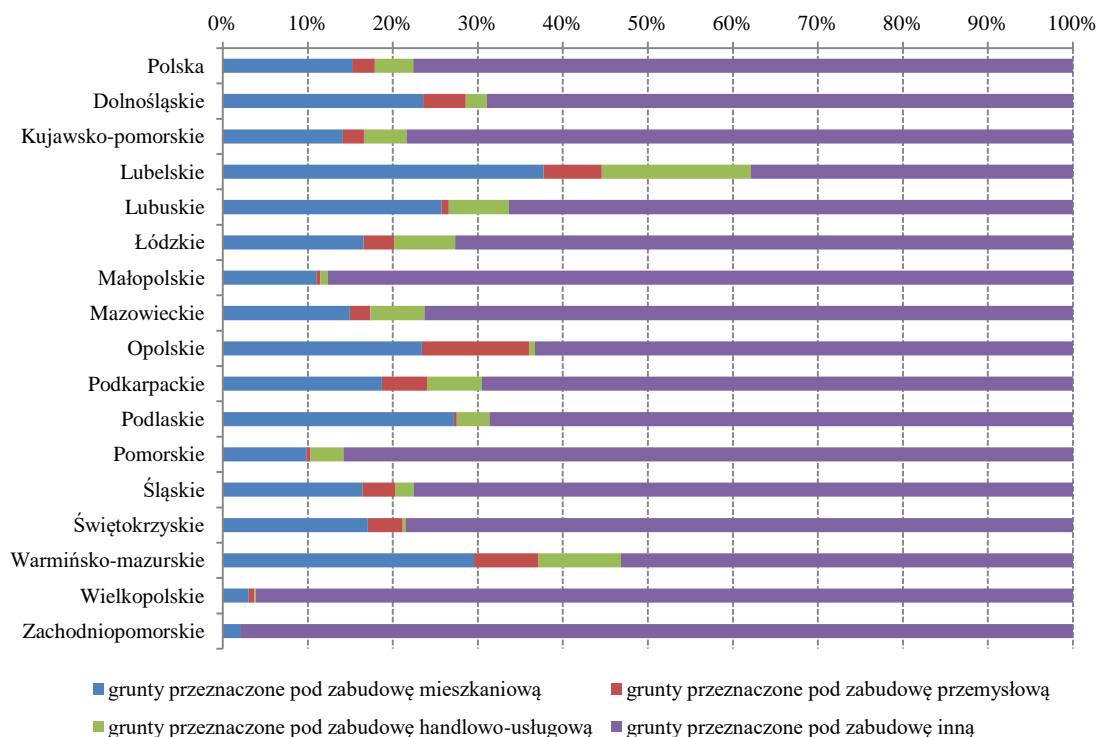


W sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę największy udział stanowiły grunty przeznaczone pod zabudowę inną. Sytuację taką zaobserwowano zarówno w skali całego kraju, jak i w poszczególnych województwach. W województwach lubelskim, mazowieckim i dolnośląskim odnotowano stosunkowo duży udział liczby sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (odpowiednio ok. 48%, ok. 45% i ok. 39%). Pod względem wartości sprzedaży największy udział obrotów tą kategorią nieruchomości odnotowano na rynkach województwa lubelskiego i warmińsko-mazurskiego (odpowiednio ok. 38% i ok. 30%).

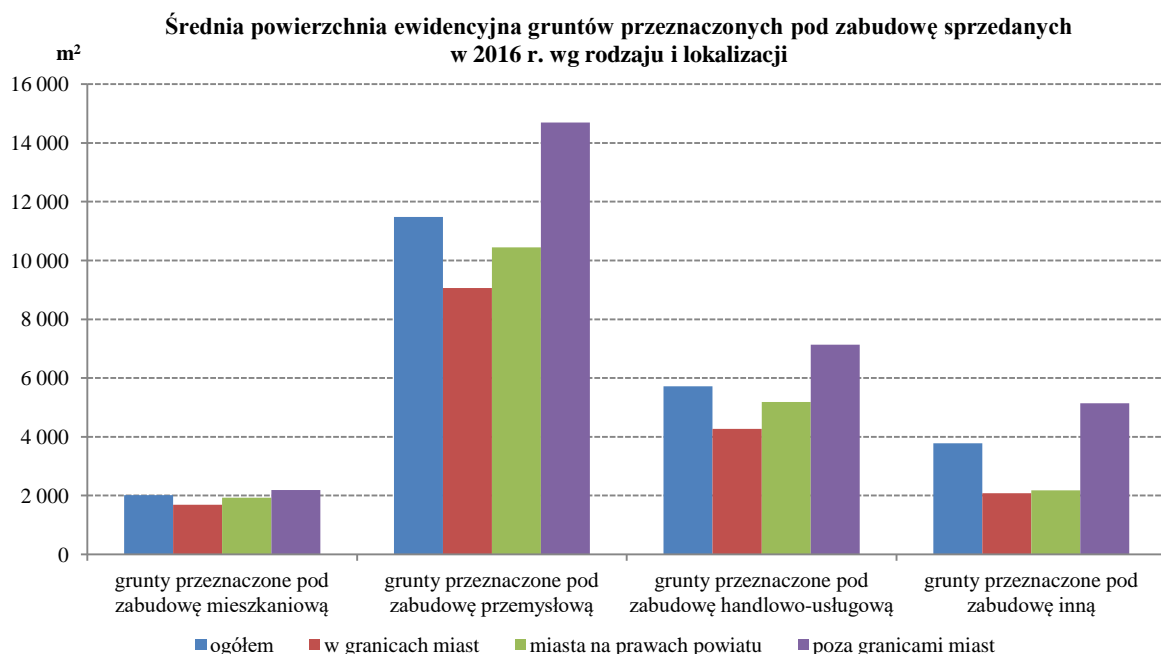
Struktura ilości sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę na rynkach wojewódzkich w 2016 roku



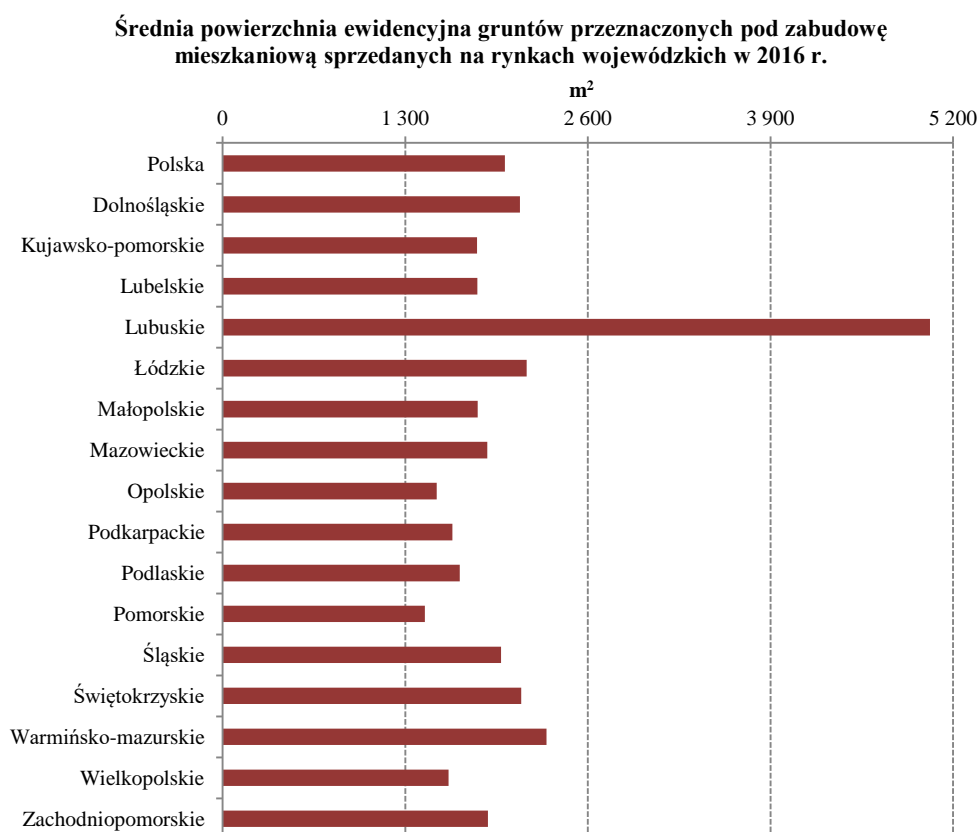
Struktura wartości sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę na rynkach wojewódzkich w 2016 roku



Średnia powierzchnia ewidencyjna sprzedawanych w 2016 roku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyniosła 2 009,2 m², gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 11 483,1 m², gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 5 713,2 m², a gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną – 3 777,7 m². Grunty przeznaczone pod zabudowę sprzedawane poza granicami miast były z reguły większe niż te sprzedawane na obszarach miejskich.

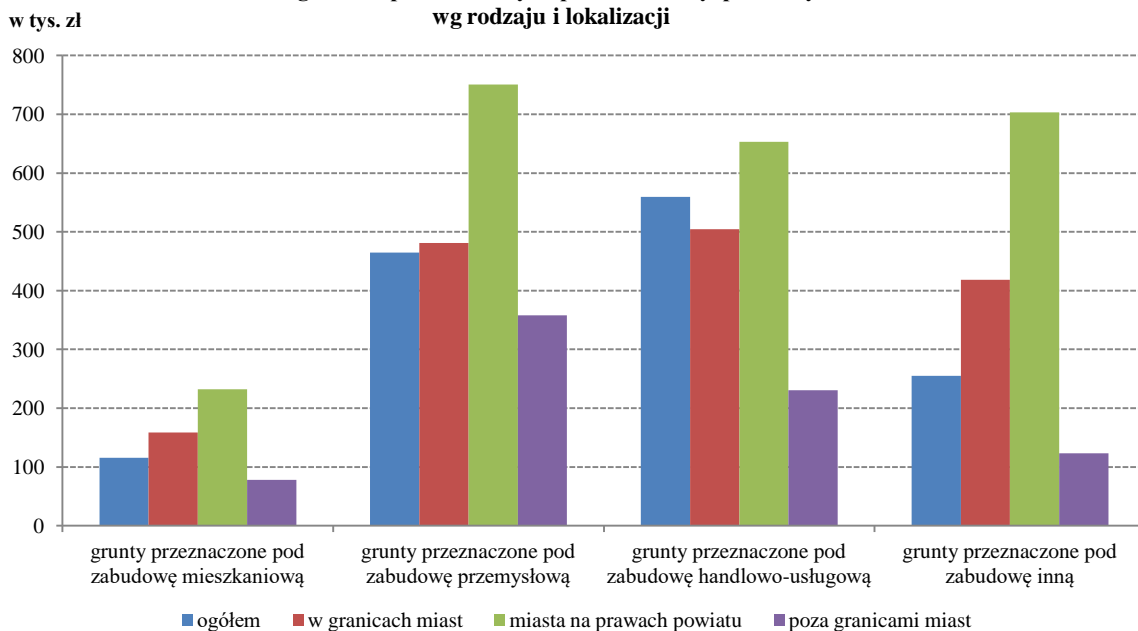


Przeciętna powierzchnia ewidencyjna gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych w 2016 roku wyniosła od 1 438,7 m² w województwie pomorskim do 5 035,4 m² w województwie lubuskim.



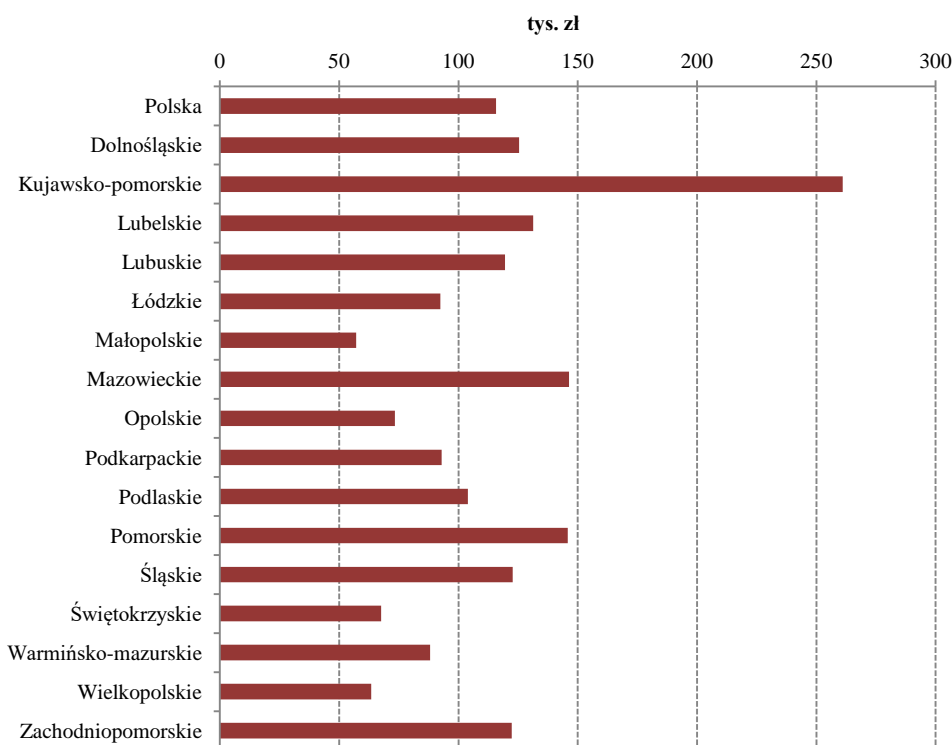
Średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych w 2016 roku wyniosła 115,8 tys. zł, gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 464,5 tys. zł, gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 559,4 tys. zł, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną – 255,1 tys. zł. Grunty przeznaczone pod zabudowę sprzedawane na obszarach miejskich charakteryzowała wyższa średnia cena niż grunty sprzedawane na obszarach wiejskich, na co miały wpływ stosunkowo wysokie ceny za 1 m² powierzchni ewidencyjnej odnotowane w granicach miast.

**Średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę sprzedanych w 2016 r.
wg rodzaju i lokalizacji**



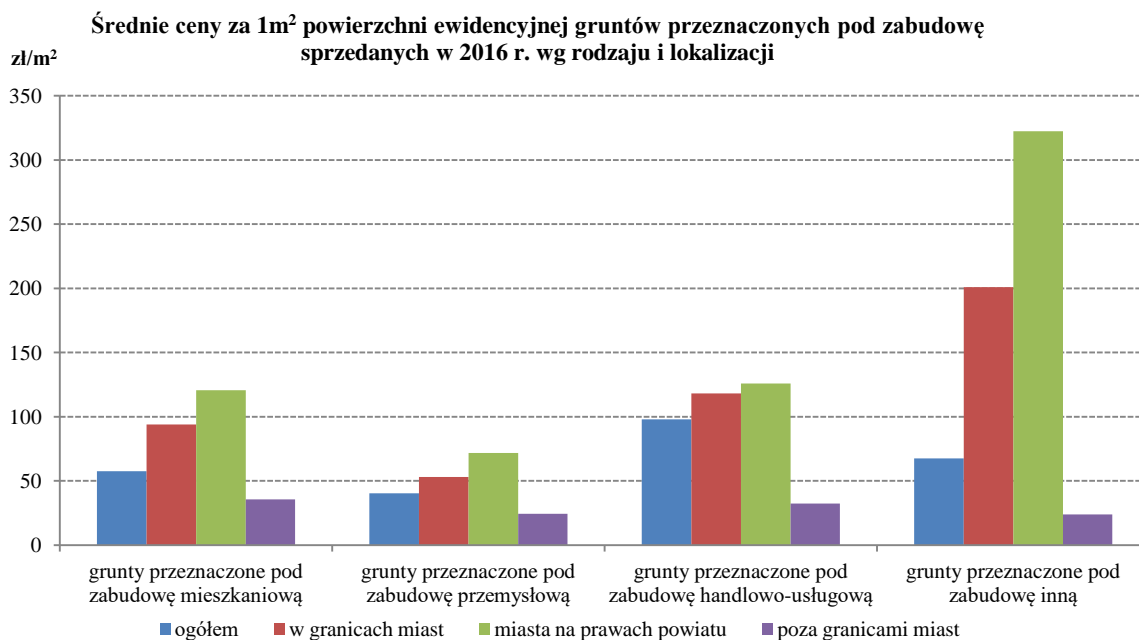
Najwyższą średnią cenę gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim – 261,0 tys. zł., natomiast najniższą w województwie małopolskim – 57,1 tys. zł.

**Średnia cena gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.**



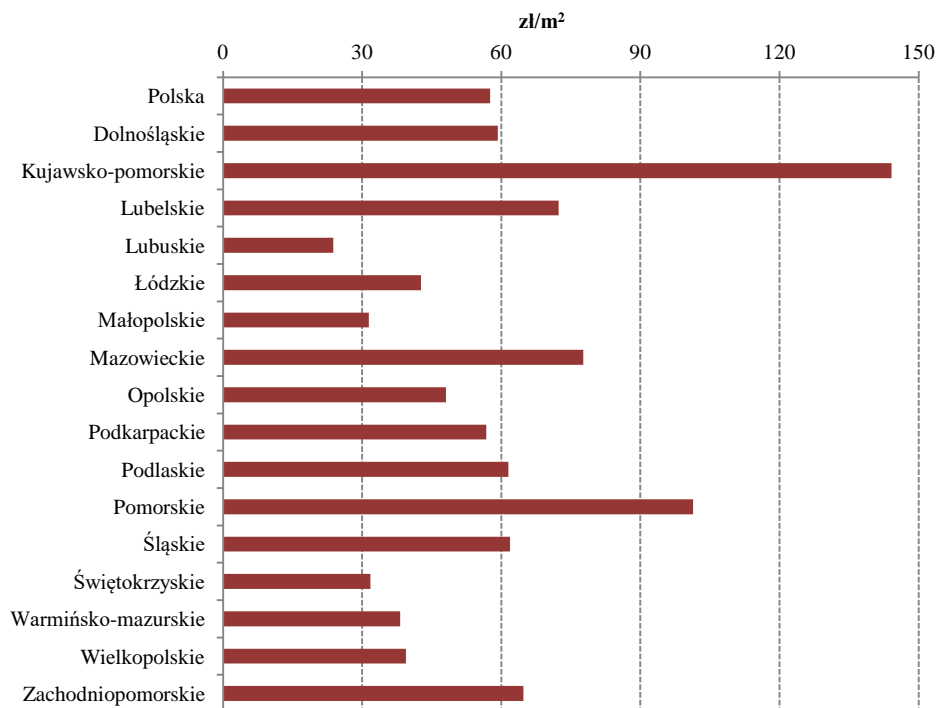
Średnia cena za 1 m² powierzchni ewidencyjnej gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową kształtowała się na poziomie – 57,6 zł, gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową – 40,5 zł, gruntów przeznaczonych pod zabudowę handlowo-usługową – 97,9 zł, a gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną – 67,5 zł. Znaczny wpływ na ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę miała ich lokalizacja. Ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę zlokalizowanych na terenach miejskich były wyższe od tych zlokalizowanych

poza granicami miast. Szczególnie wysokie ceny za 1 m² powierzchni ewidencyjnej zaobserwowano w przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną zlokalizowanych w miastach na prawach powiatu.



Najwyższą średnią cenę za 1 m² powierzchni ewidencyjnej gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim. Wyniosła ona 144,1 zł/m² i była ok. 2,5 razy wyższa od średniej dla Polski ogółem. Najniższą średnią cenę za 1 m² powierzchni ewidencyjnej gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w województwie lubuskim – 23,7 zł/m².

Średnie ceny za 1m² powierzchni ewidencyjnej gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.

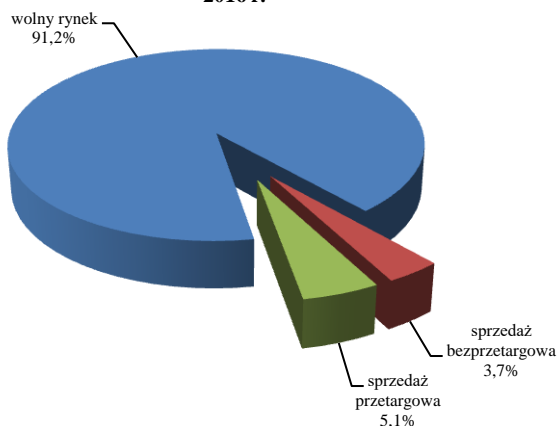


5.3. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione

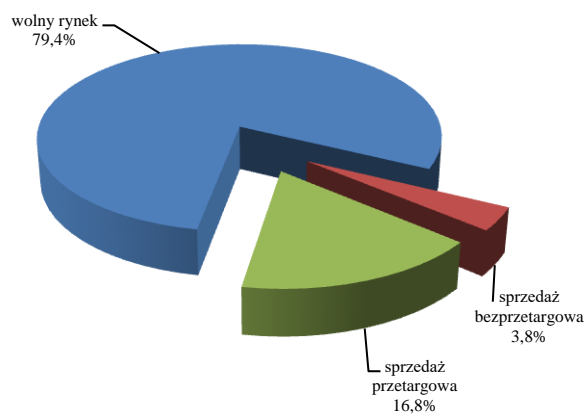
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione były najrzadziej sprzedawaną kategorią nieruchomości gruntowych.

W 2016 roku przeważającą formą obrotu w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 91,2% i 79,4% wszystkich sprzedanych gruntów tej kategorii nieruchomości.

Struktura ilości sprzedanych gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych wg formy obrotu w 2016 r.



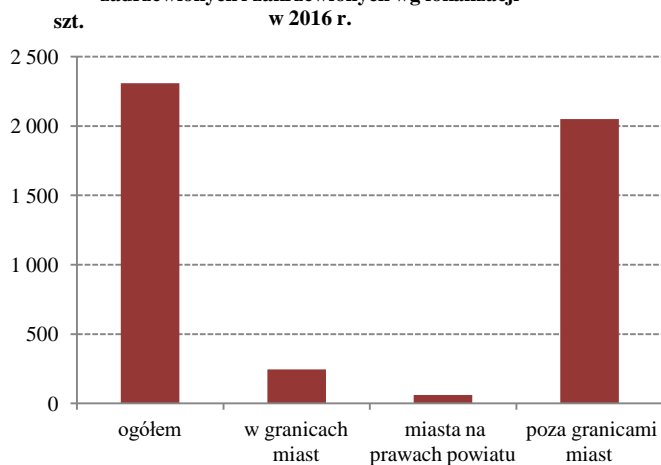
Struktura wartości sprzedanych gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych wg formy obrotu w 2016 r.



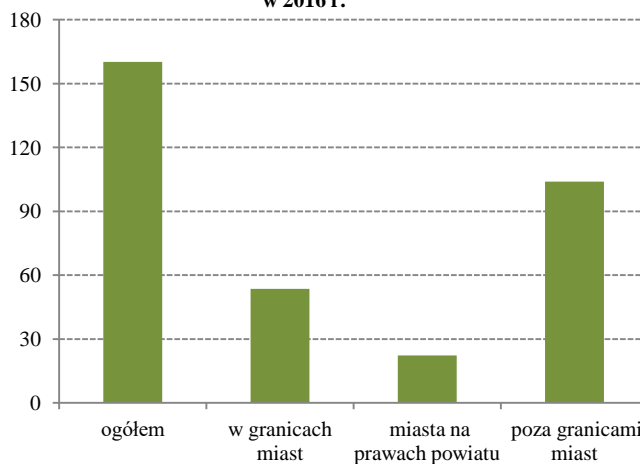
W przypadku gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych przeważała sprzedaż prawa własności. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego dotyczyła mniej niż 1% liczby i wartości sprzedanych gruntów.

W ujęciu ilościowym oraz wartościowym większość obrotów gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi miała miejsce poza granicami miast, odpowiednio – 88,8% oraz 64,9%.

Liczba sprzedanych gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych wg lokalizacji w 2016 r.



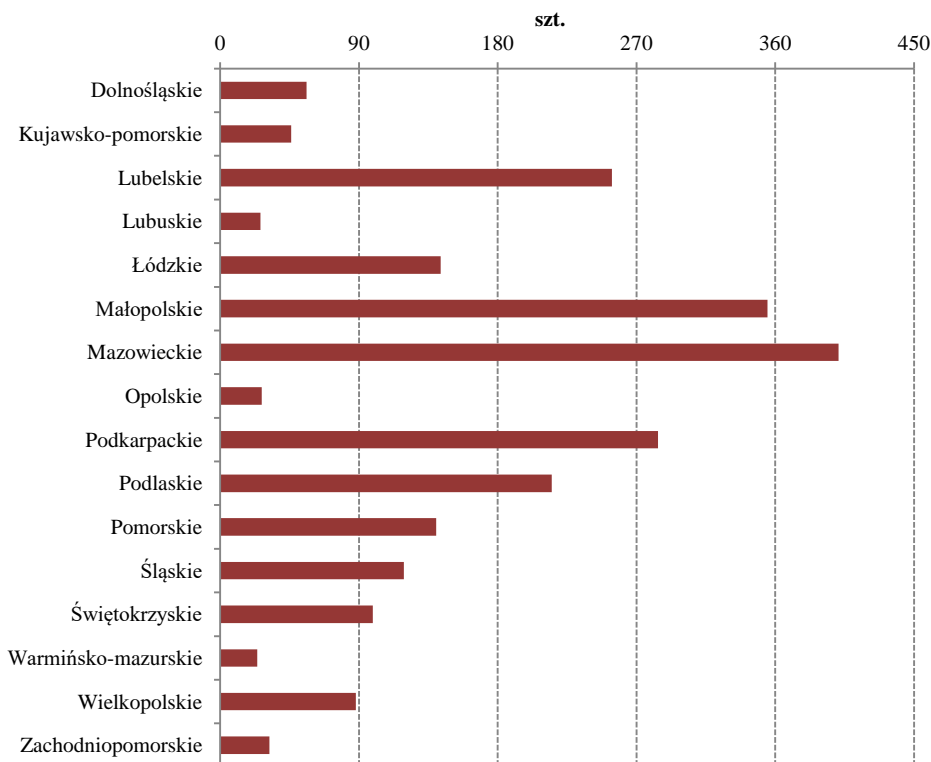
Wartość sprzedanych gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych wg lokalizacji w 2016 r.



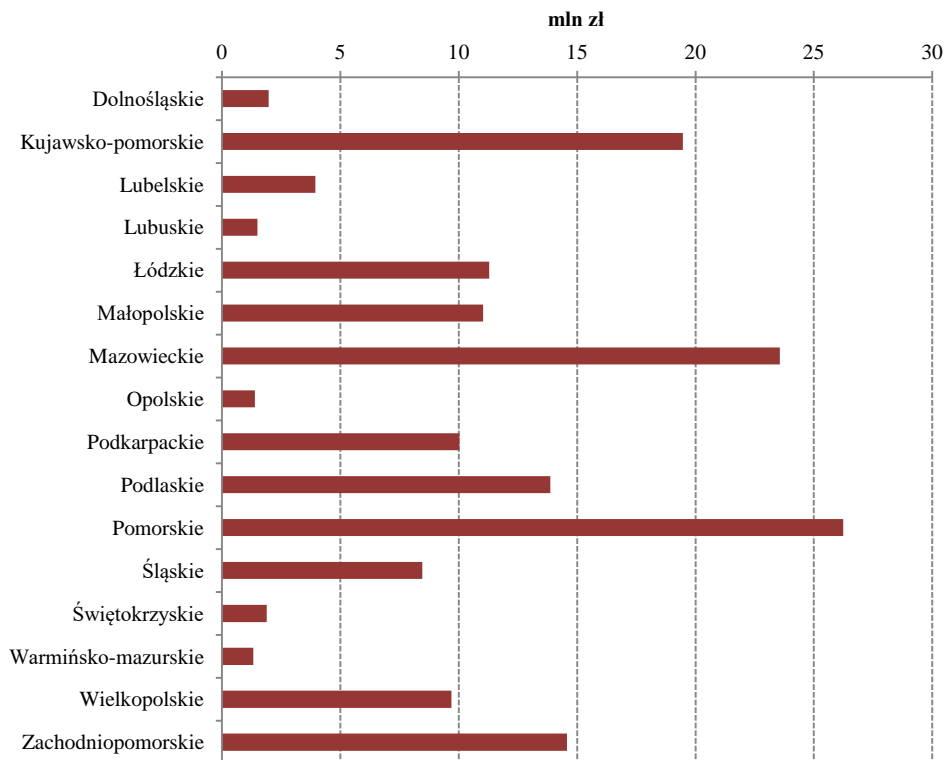
Największą liczbę sprzedanych gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych odnotowano w województwach mazowieckim, małopolskim, podkarpackim i lubelskim. Łącznie w tych czterech województwach odnotowano ok. 56% wszystkich sprzedanych gruntów leśnych oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi w Polsce. W ujęciu wartościowym najbardziej wyróżniały się województwa pomorskie, mazowieckie i kujawsko-pomorskie (ponad 43% obrotów tą kategorią nieruchomości w Polsce). Najmniejszy

obrót gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi w ujęciu ilościowym jak i wartościowym zaobserwowano w województwach warmińsko-mazurskim, lubuskim i opolskim.

Liczba sprzedanych gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w województwach w 2016 r.

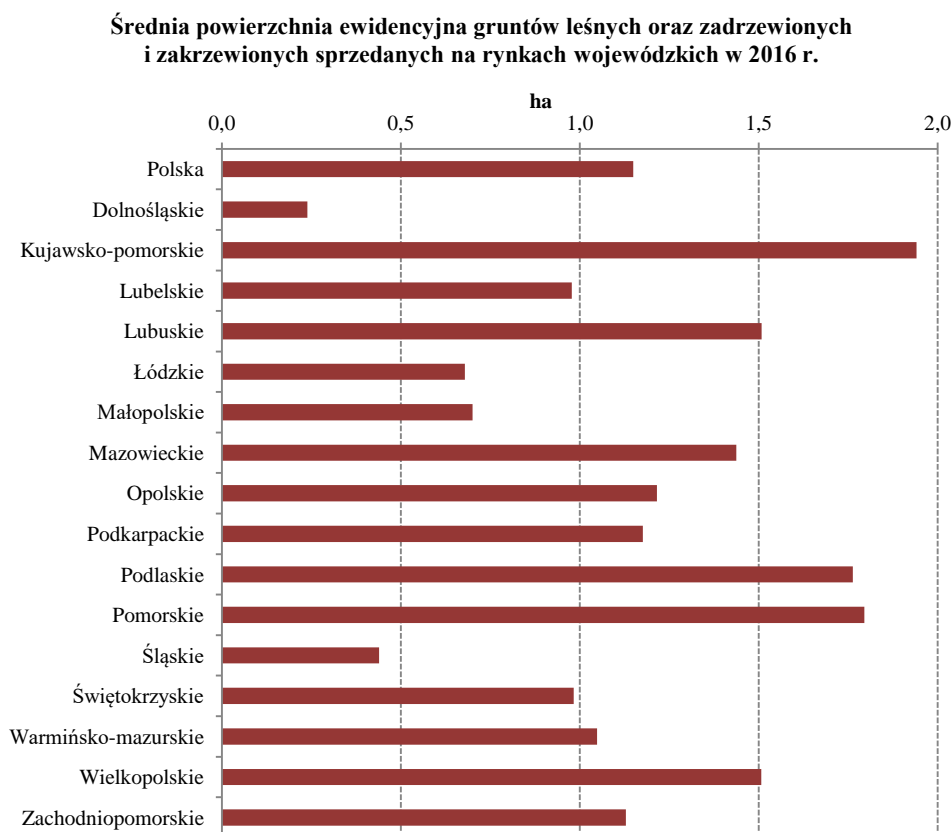
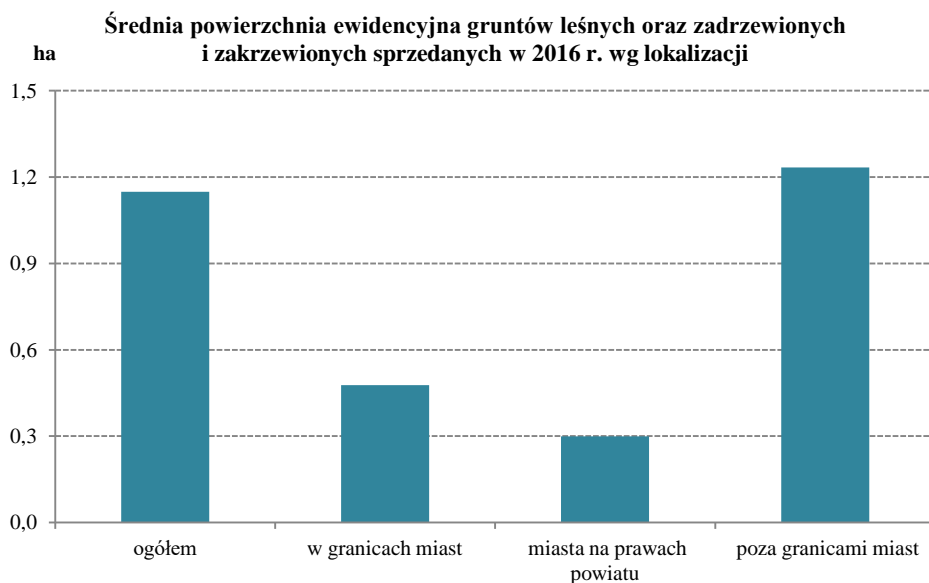


Wartość sprzedanych gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w województwach w 2016 r.



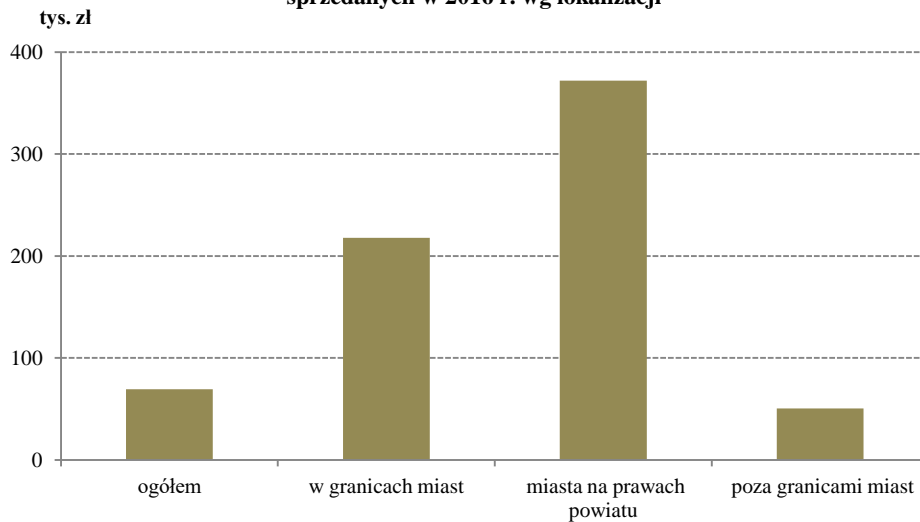
Przeciętna powierzchnia ewidencyjna gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych, będących przedmiotem obrotu w 2016 roku wyniosła 1,15 ha dla całej Polski. Dla poszczególnych województw średnia

wielkość sprzedanych gruntów mieściła się w przedziale od 0,24 ha w województwie dolnośląskim do 1,94 ha w województwie kujawsko-pomorskim.

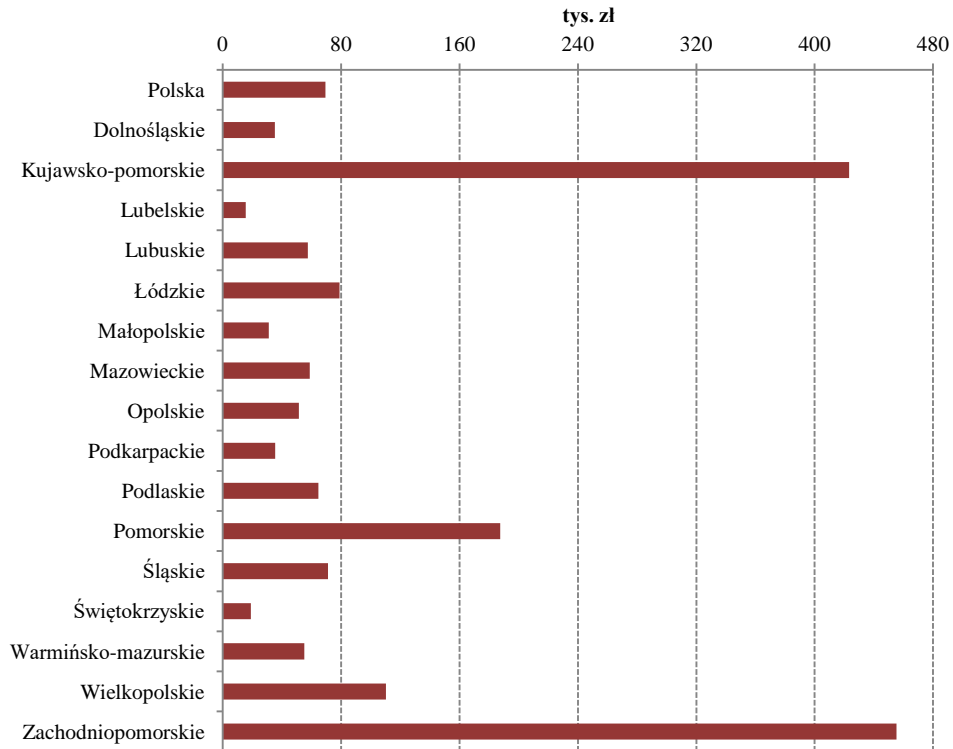


Na zakup gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych wydawano średnio 69,4 tys. zł. Średnia cena gruntów tej kategorii wahała się od 15,5 tys. zł w województwie lubelskim do 455,2 tys. zł w województwie zachodniopomorskim. Wysoką średnią cenę gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych odnotowano również w województwie kujawsko-pomorskim – 423,3 tys. zł.

**Średnia cena gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych
sprzedanych w 2016 r. wg lokalizacji**

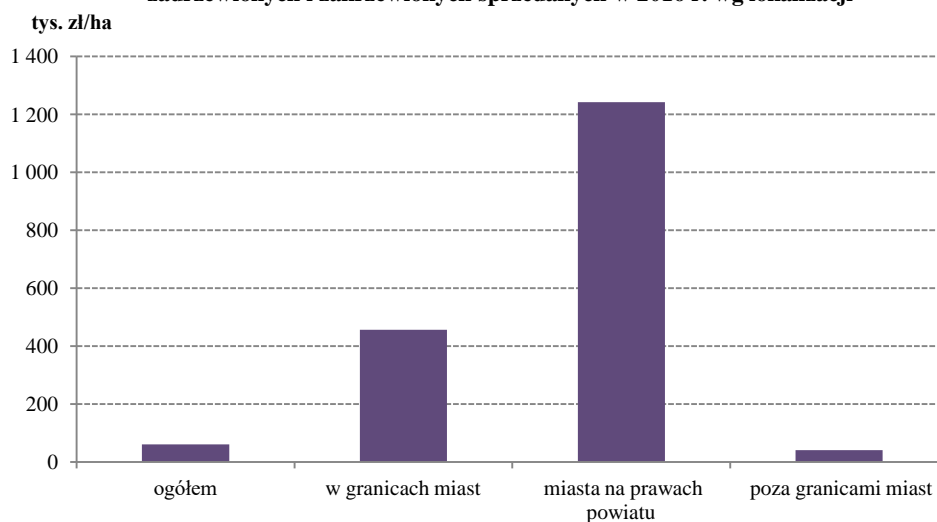


**Średnia cena gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych
sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.**



Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych sprzedanych w 2016 roku w Polsce wyniosła ok. 60,4 tys. zł. Średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych kształtowały się na poziomie od ok. 16 tys. zł/ha w województwie lubelskim do ok. 403,5 tys. zł/ha w województwie zachodniopomorskim.

Średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych sprzedanych w 2016 r. wg lokalizacji



Średnie ceny za 1 ha powierzchni ewidencyjnej gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych sprzedanych na rynkach wojewódzkich w 2016 r.

