

## BADANIE CEN NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

*Profesorowi Leszkowi Kałkowskiemu  
w podziękowaniu za wieloletnią  
przyjazną i merytorycznie  
inspirującą współpracę*

**Abstrakt.** Artykuł jest próbą potwierdzenia zasadności prowadzenia systematycznych badań nad zjawiskami zachodzącymi w ważnej części gospodarki, jaką jest rynek nieruchomości. Zmodyfikowany przez GUS system uzyskiwania informacji o zarejestrowanych notarialnie transakcjach kupna-sprzedaży lokali, gruntów zabudowanych i niezabudowanych oraz budynków pozwala na prowadzenie całościowych lub problemowych analiz obrotów nieruchomościami oraz związanych z transakcjami kupna-sprzedaży przepływów środków finansowych. Umożliwia także badanie tendencji wynikających ze stosowanych form obrotu nieruchomościami oraz porównanie aktywności wojewódzkich, powiatowych i miejskich rynków nieruchomości w różnych profilach rodzajowych, ilościowych i wartościowych.

**Słowa kluczowe:** nieruchomość, transakcja kupna-sprzedaży, wartość nieruchomości, cena transakcyjna.

Od początku lat 90. w Zakładzie Rynku Nieruchomości systematycznie prowadzone są przez prof. dr. hab. Leszka Kałkowskiego badania rodzajowe i ilościowe obrotu nieruchomości. Przyniosły one obszerny i unikalny dorobek faktograficzny i analityczny w postaci zestawień tabelarycznych i graficznych, obejmujących krajowy i wojewódzkie rynki nieruchomości<sup>5</sup>. Bazują one na danych rejestrowanych przez sądy apelacyjne i udostępnianych przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Badania te umożliwiają określenie znaczenia innych, zwykle fragmentarycznych badań dotyczących obrotu poszczególnymi rodzajami nieruchomości lub obejmujących wybrane transakcje ze względu na typ nieruchomości czy ich lokalizację.

Do takich badań uszczegóławiających wiedzę o krajowym rynku nieruchomości można zaliczyć prowadzoną od kilku lat przez GUS statystykę transakcji dotyczących nieruchomości z zastosowaniem sprawozdania M-04s „Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości”. Uzyskane z tych sprawozdań dane pozwalają na prowadzenie okresowych analiz liczby i wartości obrotów 4 podstawowymi rodzajami nieruchomości: lokalami, budynkami, nieruchomościami gruntowymi i nieruchomościami zabudowanymi. Informacje te udostępnione przez GUS w jednolitym układzie rzeczowym do analizy w Zakładzie Rynku Nieruchomości umożliwiły po raz pierwszy całościową prezentację zmian ilościowych i wartościowych w obrotach

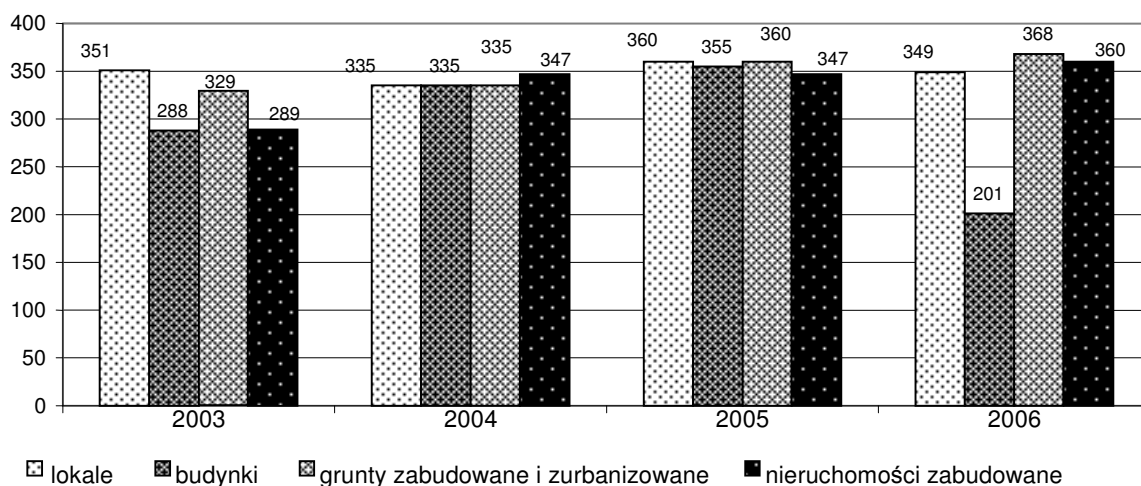
---

<sup>5</sup> L. Kałkowski i zespół, *Monitoring polskiego rynku nieruchomości w latach 1990-2006*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2007; edycja corocznie aktualizowana.

tymi nieruchomościami, począwszy od 2003 r.

Badania ilościowe i wartościowe, bazujące na udostępnionych przez GUS danych, odnoszą się do stanu wiedzy o zawieranych transakcjach, zarejestrowanego w starostwach, które dopełniły obowiązku statystycznego i przekazały odpowiednie informacje do GUS<sup>6</sup>. Liczba powiatów (starostw), które dopełniły obowiązku statystycznego i przesłały wymagane informacje mieści się w przedziale 201-368, w zależności od rodzaju nieruchomości. Należy ją za każdym razem odnieść do aktualnej liczby powiatów w Polsce równej 379.

Zestawienie liczby starostw, które przesłały informacje o zawartych transakcjach dotyczących wymienionych nieruchomości przedstawiono na ryc. 1. Ilustracja potwierdza znaczenie kilkunastoletnich badań obrotu nieruchomościami, bowiem pozwalają one ocenić relacje pomiędzy informacjami udostępnionymi przez GUS oraz pełnym zbiorem informacji o transakcjach dot. nieruchomości, udostępnianych do corocznych badań z Ministerstwa Sprawiedliwości.



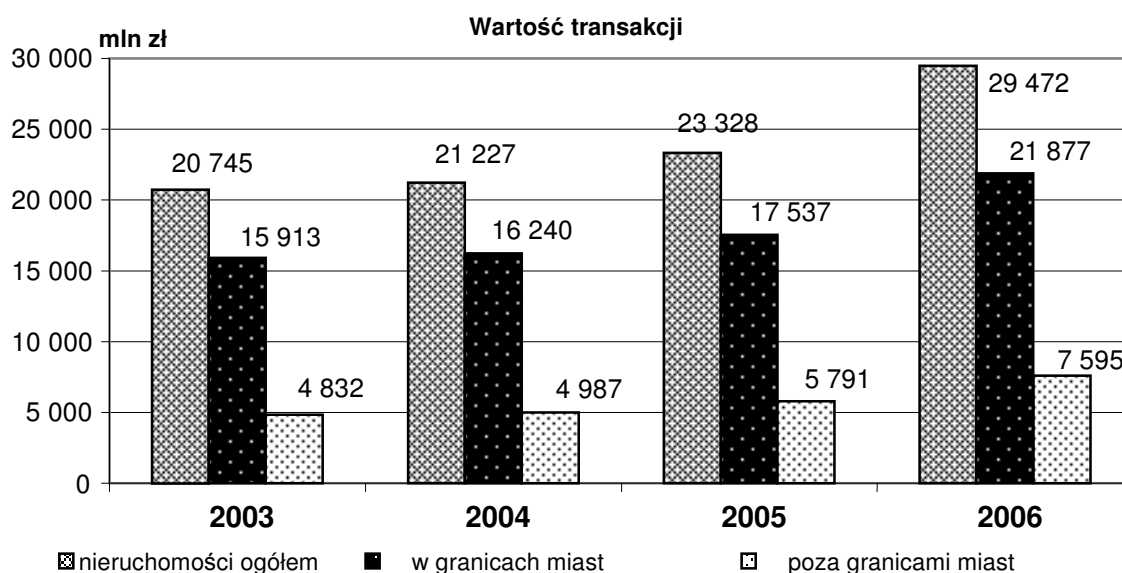
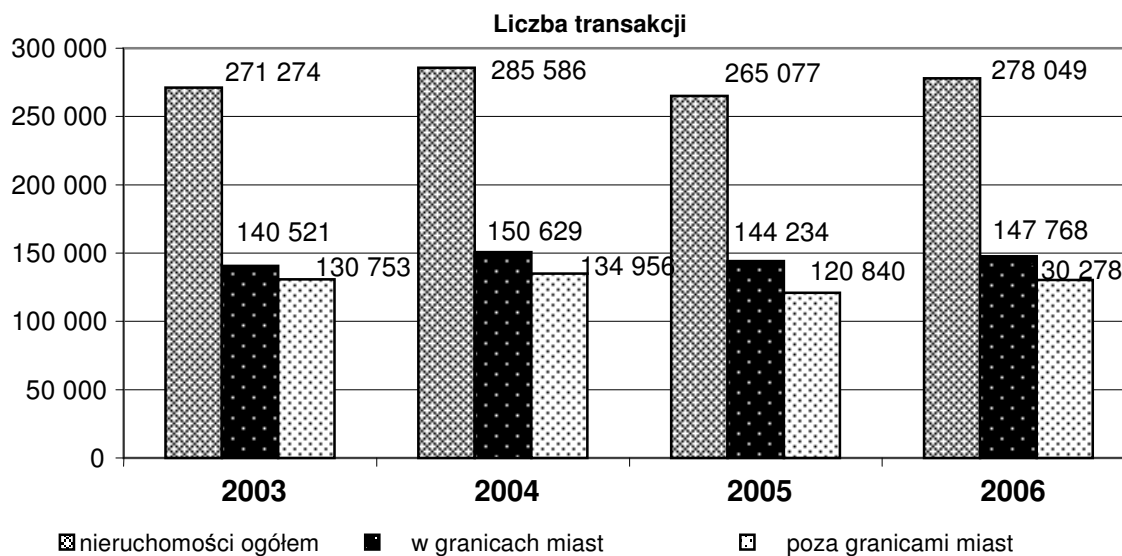
**Ryc. 1. Porównanie liczby sprawozdań o transakcjach dot. nieruchomości 2003-2006**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Z przedstawionego zestawienia wynika, że obowiązek statystyczny jest wykonywany przez znakomitą większość powiatów, jednakże poza prezentowaną statystyką pozostały często znaczące powiaty, jak np. w 2006 r. miasto na prawach powiatu Kraków.

Analiza danych o transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem w latach 2003-2006 wskazuje na ustabilizowanie proporcji ilościowych transakcji zawieranych w granicach miast i poza nimi oraz znaczny, bo blisko 50-procentowy wzrost wartości transakcji w tych grupach. Dane na ryc. 2. uwiadcniają, że gros transakcji, szczególnie w ujęciu wartościowym, dotyczy nieruchomości usytuowanych w granicach miast. Różnice ilościowe kształtują się na poziomie ok. 10%, natomiast wartościowo obroty w granicach miast są ok. trzykrotnie większe od obrotów poza nimi.

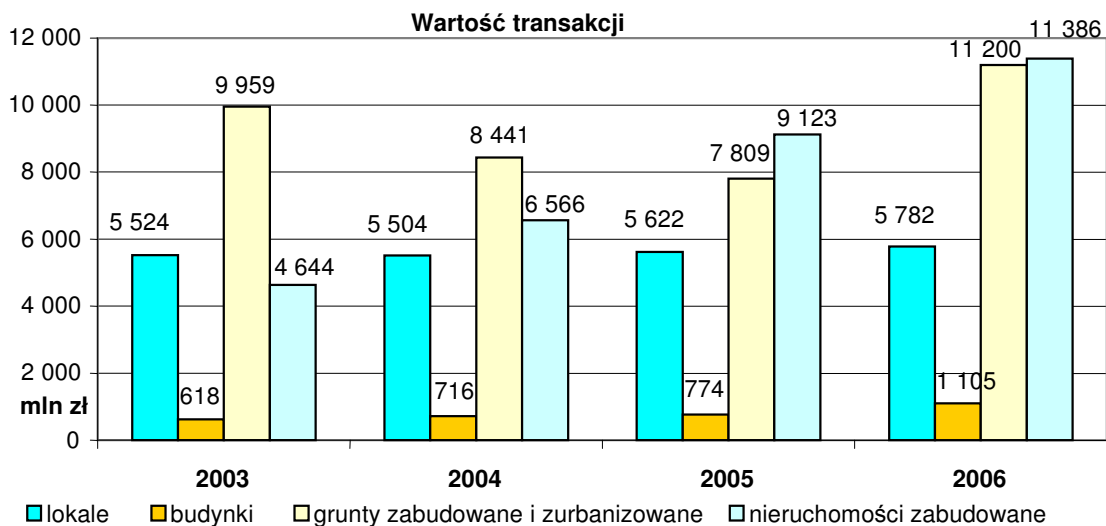
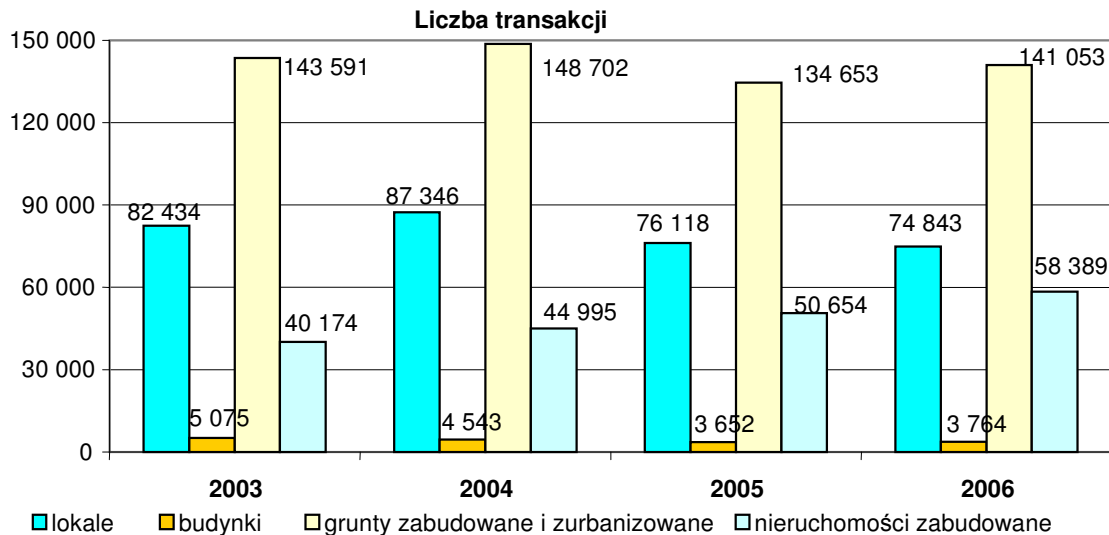
<sup>6</sup> Część starostw nie przekazuje wypełnionych sprawozdań M-04s.



**Ryc. 2. Zestawienie ilościowe i wartościowe transakcji dot. nieruchomości ogółem oraz w miastach i poza miastami w latach 2003-2006**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ryc. 3 pokazuje udziały 4 podstawowych grup nieruchomości w obrotach nieruchomości ogółem, z czego transakcje dot. gruntów zabudowanych i zurbanizowanych stanowiły około połowy wszystkich obrotów nieruchomościami w kolejnych latach. Nieco inaczej te główne relacje kształtują się w wymiarze wartościowym, a zmiany te spowodował stały wzrost transakcji dot. nieruchomości zabudowanych.



**Ryc. 3. Struktura ilościowa i wartościowa obrotów krajowych podstawowymi grupami nieruchomości w latach 2003-2006**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Warto zauważyć, że liczba transakcji dot. nieruchomości ogółem w statystyce GUS w 2006 r. wzrosła zaledwie o niecałe 3%, natomiast ich wartość o ponad 42%. Potwierdza to znaczny wzrost cen nieruchomości ogółem, w tym lokali mieszkalnych, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Znaczny i decydujący zarazem udział w tym wzroście rynkowej wartości nieruchomości ogółem miały transakcje dokonane w granicach miast. Przy nieco powyżej 5% wzroście liczby transakcji miejskich, ich wartość wzrosła w tym okresie o ok. 37,5% i stanowiła w 2006 r. ponad 74% wartości wszystkich zawartych w kraju transakcji dot. nieruchomości.

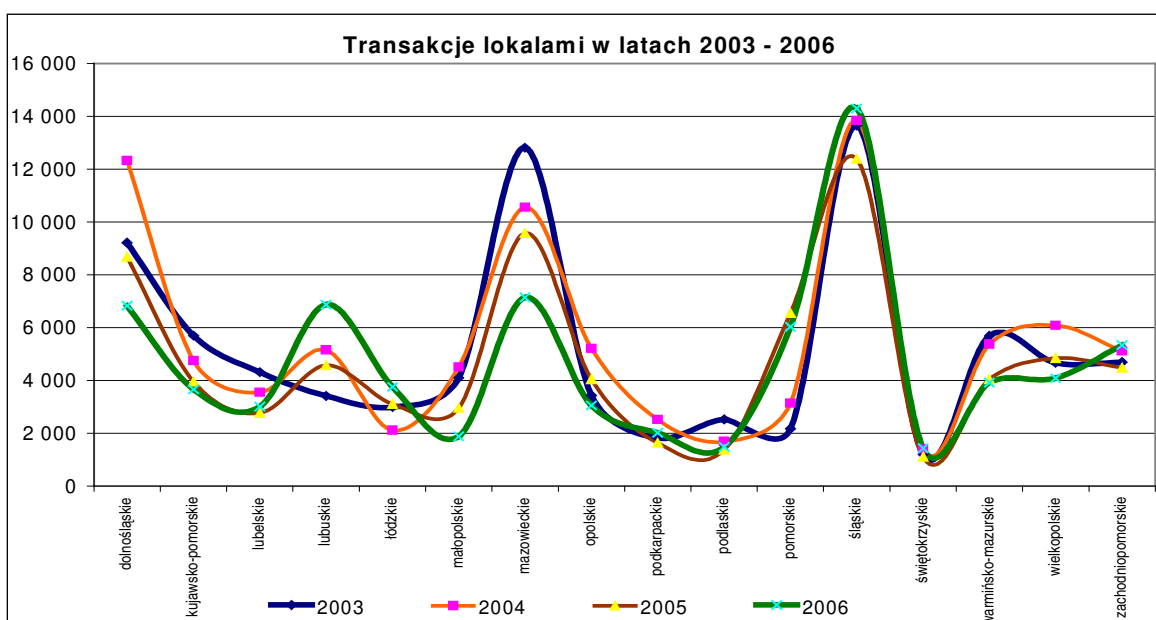
Z danych przedstawionych na ryc. 3. wynika, że stabilizują się proporcje liczby i wartości transakcji zawieranych dla czterech podstawowych rodzajów nieruchomości. W relacji obrotów 2003 r. do 2006 r. udziały ilościowe transakcji kupna-sprzedaży lokali, budynków, gruntów i nieruchomości zabudowanych w stosunku do liczby transakcji ogółem zmieniły się

następująco: z nieco ponad 30% do nieco powyżej 26,9% w obrocie lokalami; z niecałych 2% do nieco powyżej 1,3% w obrocie budynkami; z blisko 53% do powyżej 50,7% w obrocie gruntami oraz z ponad 14,8% do blisko 21% w obrocie nieruchomościami zabudowanymi.

Wzrost obrotów w 2006 r. nastąpił zatem jedynie w grupie nieruchomości zabudowanych, o ponad 45,3% w stosunku do stanu z 2003 r. W ujęciu wartościowym pomiędzy a 2006 r. nastąpił znaczny wzrost wartości zawartych transakcji we wszystkich grupach nieruchomości, największy, bo aż o ponad 145,1% w nieruchomościach zabudowanych. Również znaczny przyrost odnotowano w grupie nieruchomości gruntowych, o ponad 12,4%, przy znacznym spadku wartości obrotów tymi nieruchomościami w latach 2004 i 2005.

### Transakcje dotyczące lokali

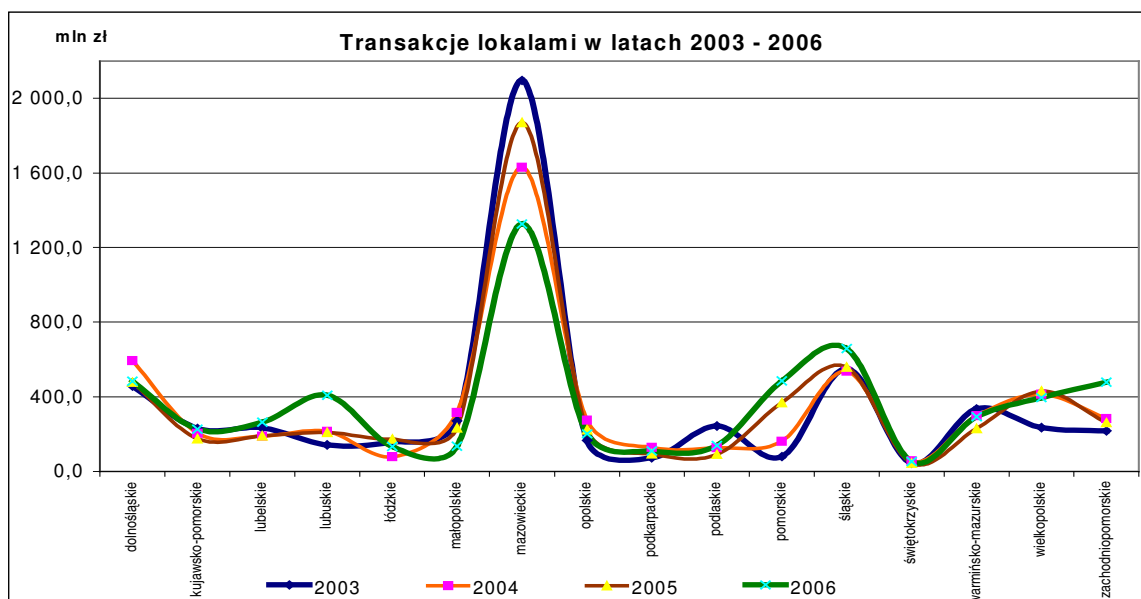
Ciekawych obserwacji dotyczących zarówno liczby i wartości zawieranych transakcji w grupie lokali ogółem, jak i kształtowania się struktury rodzajowej oraz aktywności terytorialnej w obrotach tymi nieruchomościami, dostarczają dane ryc. 4 i 5.



**Ryc. 4. Zmiany wojewódzkie w liczbie transakcji dot. lokali ogółem w kolejnych latach**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

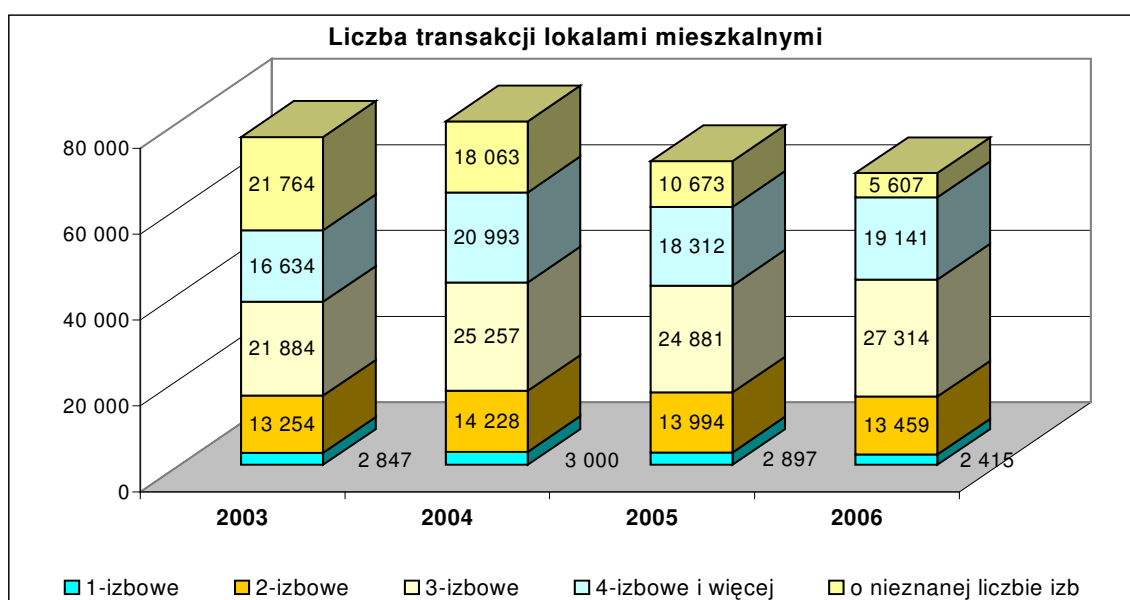
Różnice w liczbie i wartości transakcji dot. lokali ogółem są również widoczne w układzie przestrzennym: wojewódzkim i powiatowym. Ryc. 4 ilustruje zmiany obrotów tymi nieruchomościami na rynkach wojewódzkich w kolejnych latach. Zwraca uwagę aktywność rynków, określana liczbą transakcji dot. lokali ogółem, w trzech województwach: dolnośląskim, mazowieckim i śląskim. W wymiarze wartościowym dominującą pozycję zajmuje województwo mazowieckie, przy dość wyrównanym wartościowo poziomie pozostałych województw (ryc. 5).



**Ryc. 5. Zmiany wojewódzkie w wartości transakcji dot. lokali ogółem w kolejnych latach**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

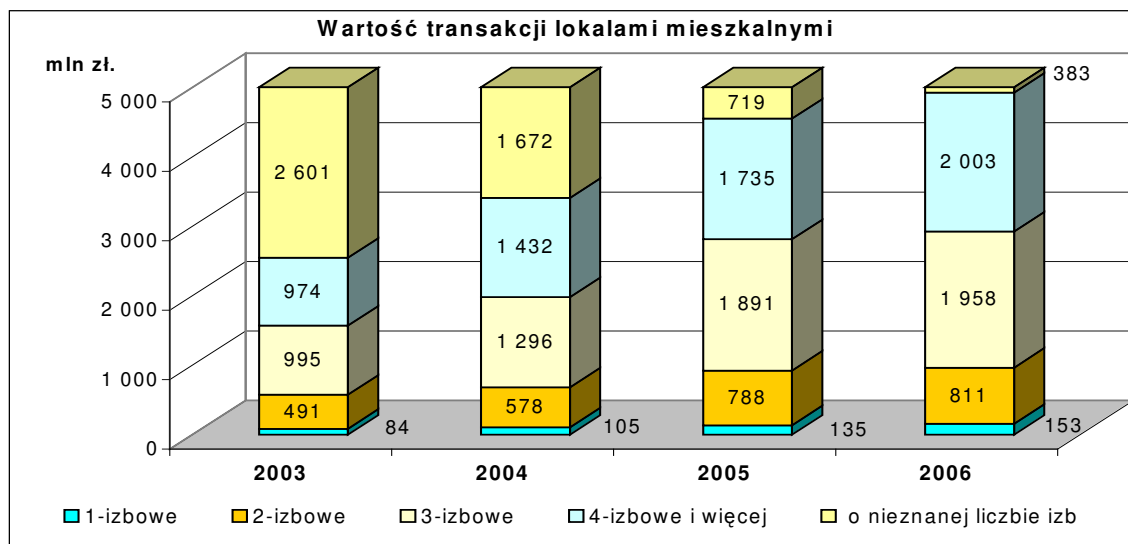
Przedstawione na ryc. 6 obroty lokalami mieszkalnymi (jeden z istotniejszych segmentów rynku lokali ogółem) charakteryzują się tendencją spadkową w wymiarze ilościowym i stabilizacją w wymiarze wartościowym (ryc. 7). Interpretacja takiej tendencji w tym segmencie rynku nieruchomości jest dość złożona, bowiem nakłada się na to kilka przyczyn: od wzrostu cen mieszkań, przez restrukturyzację budownictwa mieszkaniowego po znaczący dopływ kapitału zagranicznego lokowanego w polskich nieruchomościach, w tym w lokalach mieszkalnych.



**Ryc. 6. Struktura ilościowa transakcji dot. lokali w podziale na mieszkalne i niemieszkalne**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Znamienny jest obrót lokalami mieszkalnymi o 3 oraz 4 i więcej izb, przekraczający 50% udziału w liczbie transakcji dot. lokali mieszkalnych ogółem w 2003 r. Również w wymiarze wartościowym udział ten wyniósł blisko 40% łącznej wartości obrotów mieszkaniowymi.



**Ryc. 7. Struktura wartościowa transakcji dot. lokali w podziale na mieszkalne i niemieszkalne**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

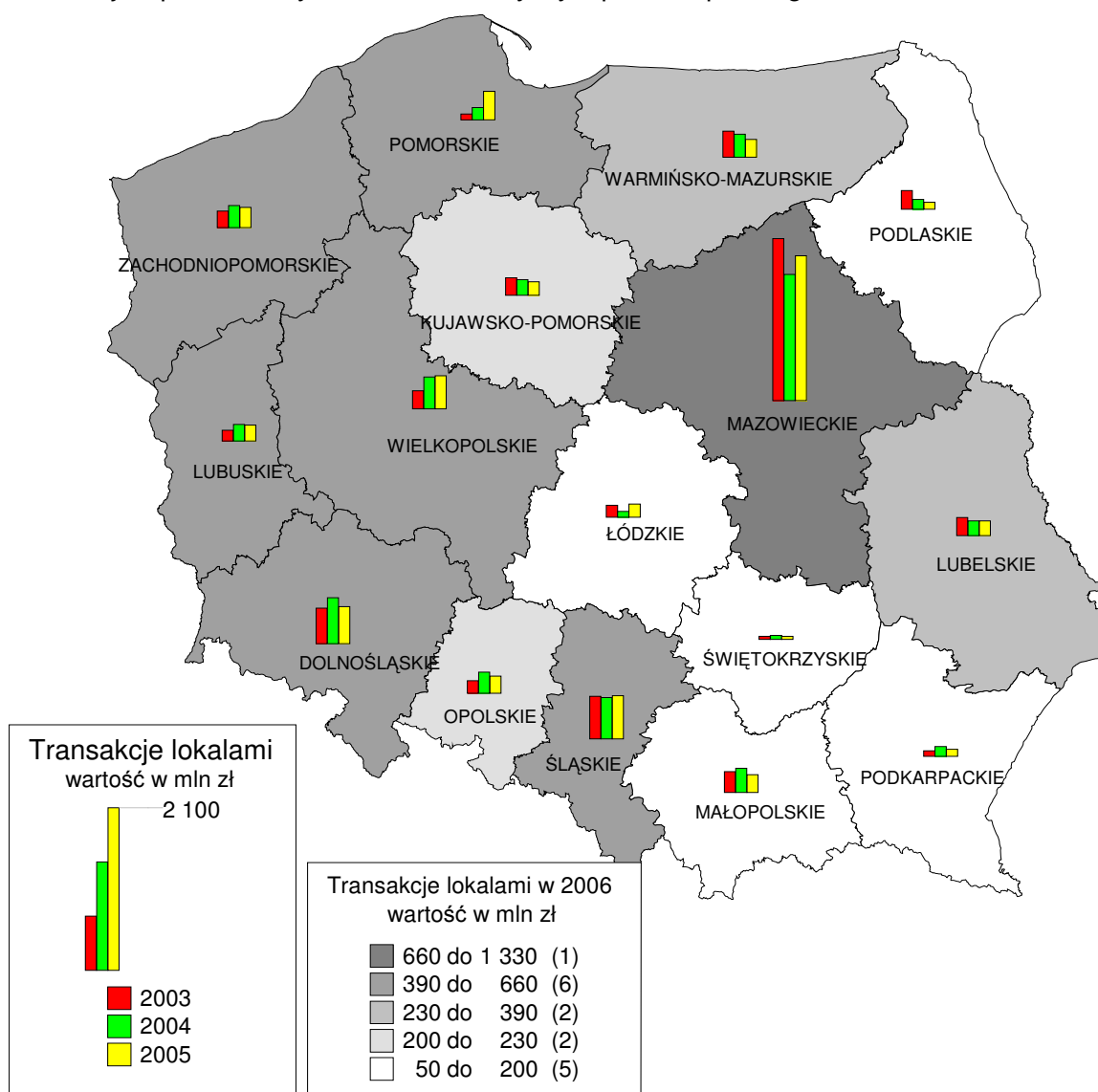
W 2006 r. tendencja ta nasila się, bowiem udział tej grupy lokali mieszkalnych w liczbie transakcji ogółem przekroczył 68%, a wartościowo stanowił blisko 75% wartości obrotów lokalami mieszkalnymi ogółem. Podane wskaźniki pokazano na załączonych mapach obrazujących w ujęciu terytorialnym dane o obrotach lokalami mieszkalnymi w 2006 r. na wojewódzkich rynkach nieruchomości. Wynika z nich wyraźny podział na grupy województw o znacznie różniącej się liczbie i wartości transakcji, a także preferencje co do liczby izb w lokalach mieszkalnych.

Dane o transakcjach kupna-sprzedaży w powiatach pozwalają na przeprowadzenie analizy ilościowej i wartościowej, bazującej na miarach statystycznych. Istotne różnice w parametrach opisujących powiatowe rynki nieruchomości można opisać, obliczając podstawowe miary statystyczne dla ciągów liczb określających liczbę, wartość i powierzchnię nieruchomości według przyjętej specyfikacji poszczególnych rodzajów transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości i zgodnie z przyjętym układem terytorialnym. Zastosowano w tym celu następujące miary statystyczne: średnią arytmetyczną, wartość minimalną i maksymalną w szeregu wyliczeniowym, medianę, traktowaną jako wartość dzielącą szereg na połowy jednostek nie większych i nie mniejszych od mediany, oraz kwartyle 1. i 4., dzielące szeregi wyliczeniowe z dokładnością do ćwiartek w takiej proporcji, iż 25% lub 75% jednostek ma wartość nie większą od liczby określającej daną graniczną wartość kwartyła.

Obrót lokalami mieszkalnymi w 2006 r. według danych z 349 powiatów można scharakteryzować ze względu na 4 podstawowe parametry: liczbę, wartość, powierzchnię i średnią cenę jednostkową w zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz według określonych form obrotu nieruchomościami. Z tabeli 1 wynika, że minimalna liczba zawartych trans-

akcji dot. lokali mieszkalnych ogółem w badanych powiatach to 1 transakcja, natomiast w grupie transakcji zawartych w miastach na prawach powiatu to 19 transakcji w obrotach ogółem i odpowiednio 3, 2 i jedna transakcja w zależności od formy obrotu. Kwartył 1 dla transakcji ogółem lokalami mieszkalnymi wyniósł 27 transakcji w zbiorze obrotów ogółem, 16 w zbiorze opisującym wolny rynek, 10 w sprzedaży bezprzetargowej i 1 transakcję w sprzedaży przetargowej.

Oznacza to, że najmniejsza liczba transakcji w zbiorze danych z 349 powiatów wynosi 1 dla konkretnego powiatu, w 25% powiatów liczba transakcji była mniejsza od 27. Liczba 82 transakcji dzieli badany zbiór powiatów na połowę (w połowie powiatów liczba transakcji była mniejsza od 82), średnia arytmetyczna zawartych transakcji w umownym przeciętnym powiecie wynosi 195, w 75% powiatów liczba transakcji była mniejsza od 213. Największa liczba transakcji w powiecie wyniosła 2966 i dotyczyła powiatu puckiego.



**Ryc. 8. Wartość obrotów lokalami na wojewódzkich rynkach nieruchomości**

Uwagi: Liczba w nawiasie oznacza liczbę powiatów.  
Opracowanie własne na podstawie danych GUS



Tabela 1

## Miary statystyczne obrotów lokalami mieszkalnymi w 349 powiatach w 2006 r.

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

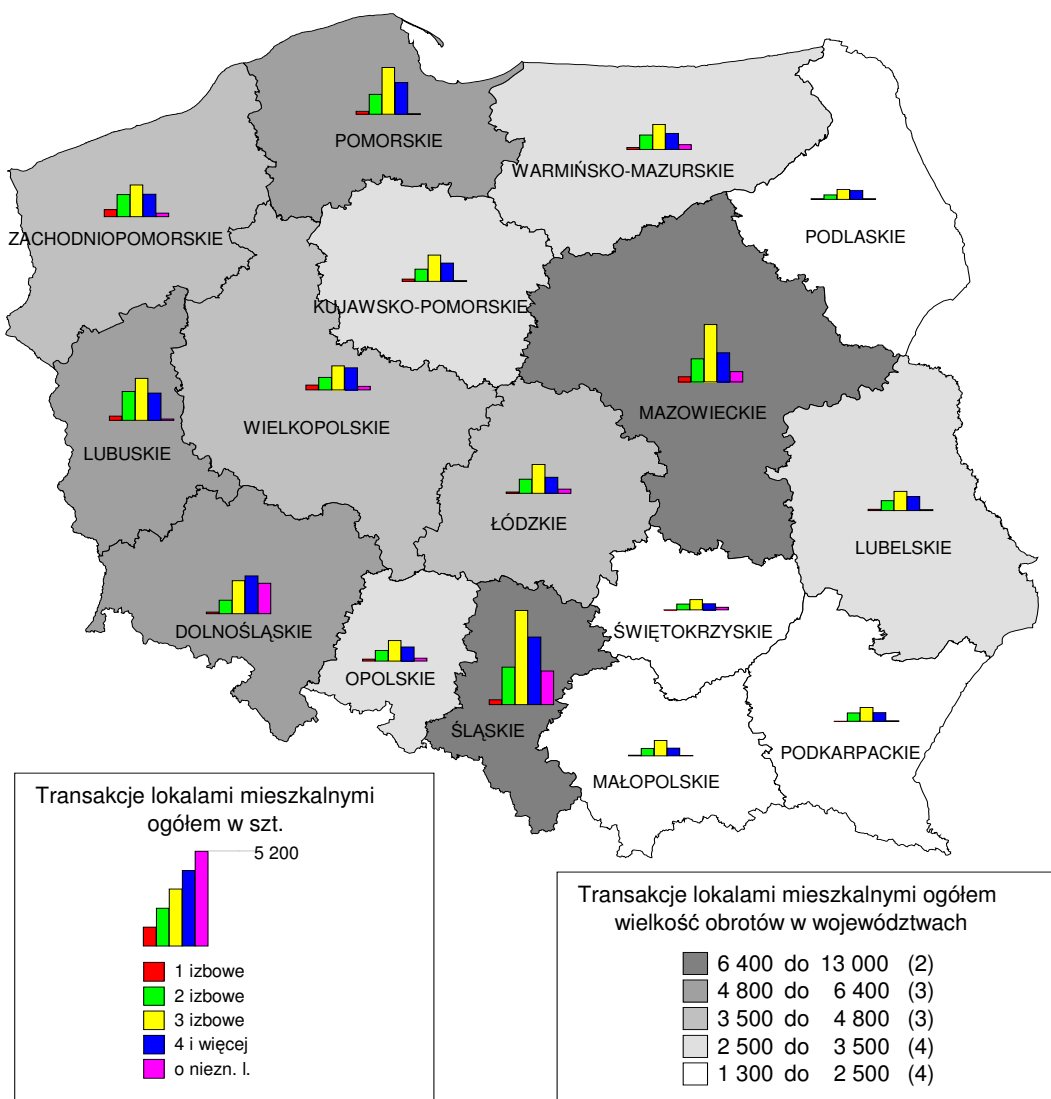
Uwagi: Polska 2006, transakcje z 349 powiatów.

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Można zatem, bazując na danych z tabeli 1, stwierdzić, że co najmniej w 1 powiecie zawarto zaledwie 1 transakcję. Najniższa wartość transakcji w zbiorze danych z 349 powiatów to 10 792 zł, najmniejsza powierzchnia dokonanych transakcji kupna/sprzedaży to 53 m<sup>2</sup>, zaś minimalna średnia cena jednostkowa to 89 zł/m<sup>2</sup>. Należy zwrócić uwagę, że podane wielkości nie muszą dotyczyć tego samego powiatu.

Inne ujęcia pomiaru statystycznego pozwalają określić różnice w wielkości parametrów obrotu lokalami mieszkalnymi łącznie w granicach miast, w miastach na prawach powiatu, w miastach liczących powyżej i poniżej 200 tys. mieszkańców oraz poza granicami miast.

Lepszy wgląd w ilościowe i wartościowe udziały rynków wojewódzkich w krajowym rynku lokali daje ryc. 8. Można na niej wyraźnie wyróżnić cztery grupy województw: mazowieckie stanowiące osobną jakość, województwa leżące w zachodniej części kraju wraz ze śląskim, kujawsko-pomorskie i opolskie oraz pozostałe. Pokazany na rycinie rozkład częstotliwości liczby województw w podanych przedziałach wartości obrotów ogółem pozwala na dokładniejsze określenie opisywanych różnic regionalnych.



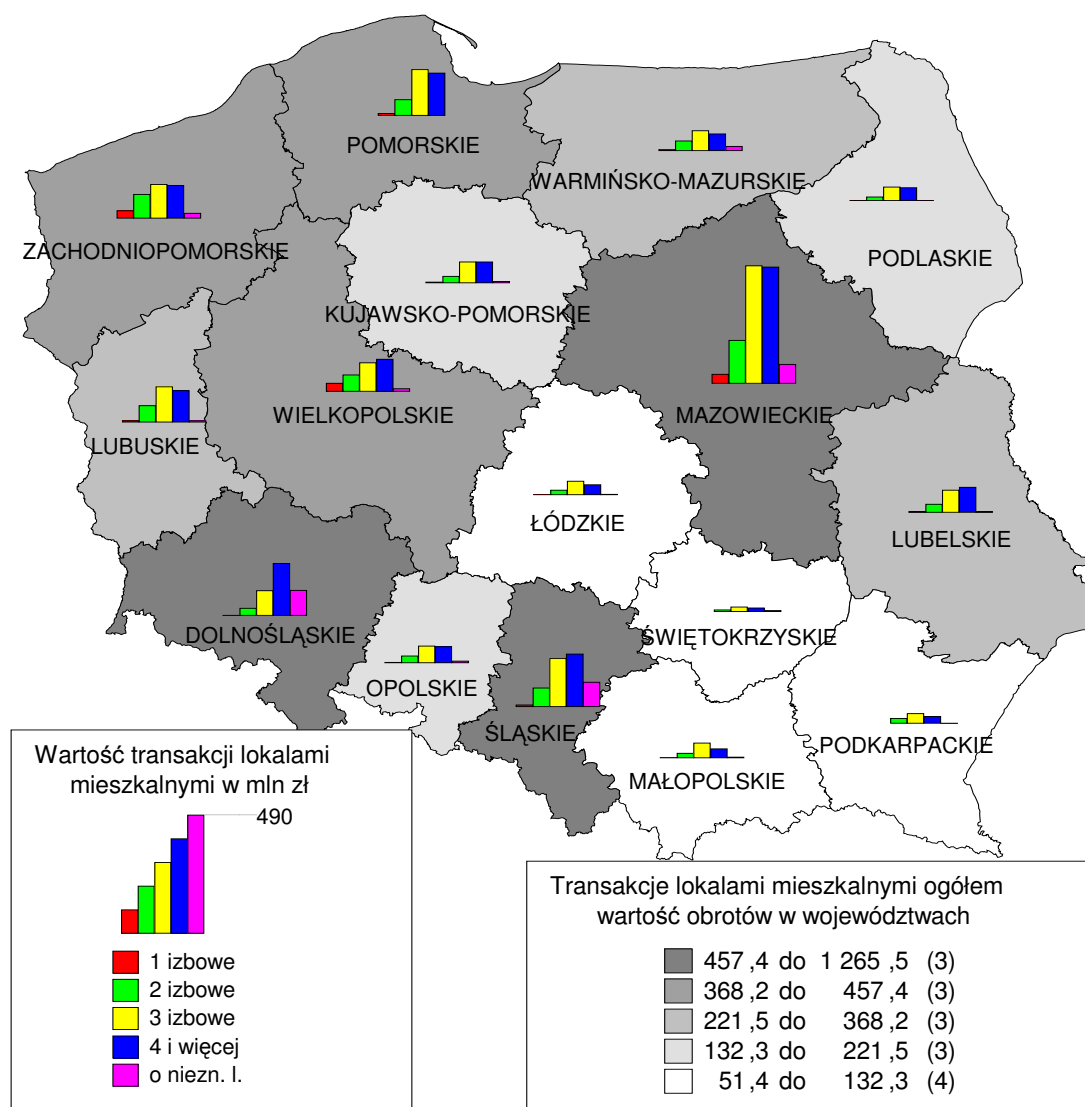
**Ryc. 9. Liczba transakcji dot. lokali mieszkalnych województwami w 2006 r.**

Uwagi: Liczby w nawiasie oznaczają liczbę powiatów.  
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Sygnalizowane wcześniej braki w informacji statystycznej zniekształcają nieco rzeczywisty obraz, szczególnie w odniesieniu do województwa małopolskiego.

Nieco inaczej wygląda sytuacja po wydzieleniu lokali mieszkalnych. obroty na tym rynku nieruchomości są bardziej zróżnicowane i częstotliwość występowania rynków wojewódzkich w wyznaczonych przedziałach liczbowych i wartościowych jest bardziej równomierna. Zilustrowano ten stan rzeczy na ryc. 8 i 9. Charakterystyczna jest mała aktywność rynków lokali mieszkalnych aż w 5 województwach, w których wartość obrotów w 2006 r. nie przekroczyła 230 mln zł w całym województwie.

W kolejnych 8 województwach wartość obrotów lokalami mieszkalnymi mieściła się w przedziale od 230 do 660 mln zł. Wyróżniające się województwo mazowieckie wykazało obroty blisko 6-krotnie przekraczające obroty w 7 województwach oraz od 3-krotnie do 2-krotnie obroty lokalami mieszkalnymi w następujących 8 województwach.

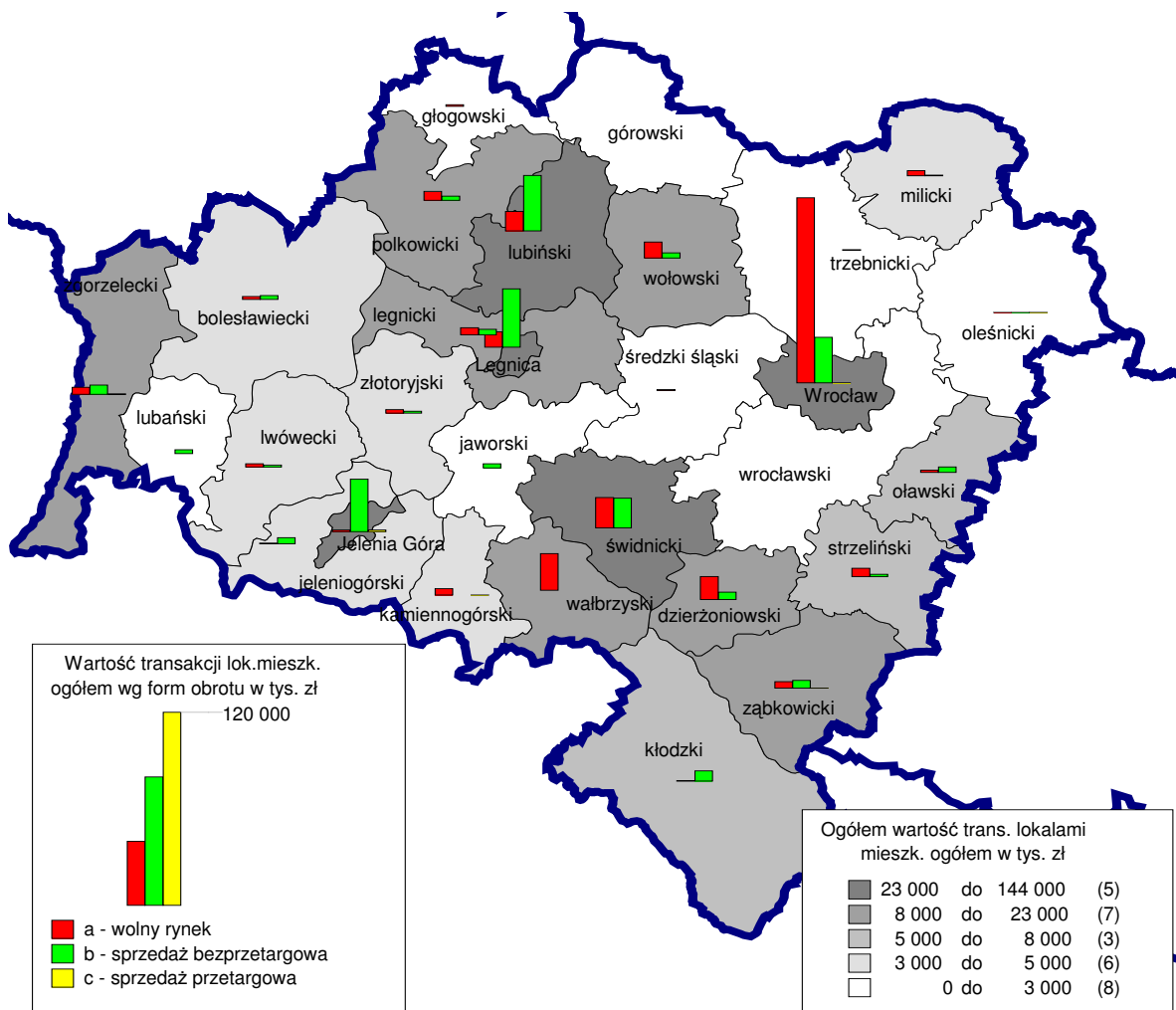


**Ryc. 10. Wartość transakcji dot. lokali mieszkalnych województwami w 2006 r.**

Uwagi: Liczby w nawiasie oznaczają liczbę powiatów.  
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przedstawiona mapa (ryc. 9) ilustruje poziom aktywności w obrotach wojewódzkich rynków lokali mieszkalnych. Wyraźnie prowadzą województwa śląskie i mazowieckie, przy istotnej różnicy pomiędzy nimi; obrót lokalami mieszkalnymi w woj. śląskim zamknął się 12 992 transakcjami, natomiast w woj. mazowieckim było ich o blisko połowę mniej, tj. 6842.

Najmniejszy obrót lokalami mieszkalnymi zarejestrowano aż w 8 województwach, w 4 z nich nie przekroczył on 2,5 tys. transakcji, w pozostałych 4 mieścił się w przedziale od 2,5 do 3,5 tys. transakcji.



**Ryc. 11. Wartość obrotów na wojewódzkim rynku lokali mieszkalnych według danych z powiatów ziemskich i grodzkich, na przykładzie województwa dolnośląskiego w 2006 r.**

Uwagi: Liczba w nawiasie oznacza liczbę powiatów.  
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W ujęciu wartościowym pierwsze miejsce, z blisko 3-krotną przewagą, zajmuje woj. mazowieckie przed śląskim i dolnośląskim. Aż w 4 województwach wartość obrotów lokalami mieszkalnymi nie osiąga, lub tylko nieznacznie przekracza 10% wartości obrotów tymi nieruchomościami w woj. mazowieckim. W 10 województwach wartość transakcji dot. lokali mieszkalnych nie przekracza ok. 25% wartości tego rodzaju transakcji w tymże województwie.

Możliwości, jakie otwiera nowa statystyka rynku nieruchomości GUS, dobrze ilustruje ryc. 11. Przedstawiona aktywność poszczególnych powiatowych rynków nieruchomości

w pojedynczym województwie pozwala na pogłębioną analizę rozkładu wartości popytu mieszkaniowego w województwie, wskazuje też na skalę zastosowania dostępnych form zawierania transakcji kupna-sprzedaży, a także na przyczyny wyborów.

Stosując podstawowe miary statystyczne, można przeprowadzić bardziej szczegółowe rozpoznanie rozkładu transakcji dot. lokali mieszkalnych na przykładzie rynku nieruchomości województwa dolnośląskiego. Z tabeli 2 wynika, że najmniejsza liczba transakcji w jednym powiecie to 2, przy średniej dla całego województwa 221 transakcji dla powiatu. Na tę średnią składają się transakcje zawarte w różnych formach obrotu, bowiem dla każdej z form obrotu oddzielnie średnia wyniosła od 4 do 129 transakcji. W obrotach ogółem mediana odpowiada 100 transakcjom, przy czym dla rejestrowanych form obrotu mieściła się w granicach od 3 do 60 transakcji. W 3/4 z 29 powiatów dokonano ich mniej niż 256. W ujęciu wartościowym minimum tylko nieznacznie przekroczyło 88 tys. zł w obrotach ogółem, natomiast dla poszczególnych form obrotu nie przekroczyło 25 tys. zł. Wskazuje to na występowanie wszystkich form obrotu jednocześnie, jednakże ze znaczną przewagą sprzedaży bezprzetargowej w większości powiatów.

Tabela 2

Charakterystyka transakcji dot. kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych ogółem w powiatach województwa dolnośląskiego w 2006 r.

Opis transakcji	Metry statystyczne	Transakcje lokalami mieszkalnymi w granicach miast				Transakcje lokalami mieszkalnymi poza granicami miast			
		Obroty łącznie	Forma obrotu:			Obroty łącznie	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	3	4	5	6
Liczba transakcji w szt.	Minimum	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartyl 1	53	11	19	1	12	5	3	1
	Mediana	82	41	51	2	20	13	7	1
	Średnia	195	95	116	4	33	19	18	2
	Kwartyl 3	216	91	120	5	52	26	26	2
	Maksimum	930	643	502	19	115	83	73	5
Wartość transakcji w zł	Minimum	37 642	25 000	18 100	15 420	34 471	23 400	10 393	12 930
	Kwartyl 1	2 748 087	998 868	714 251	68 631	416 551	282 846	70 058	21 428
	Mediana	4 241 867	2 179 000	2 642 464	118 342	743 016	478 537	267 150	35 331
	Średnia	14 876 033	8 625 195	7 487 258	214 221	1 180 916	752 577	527 559	61 816
	Kwartyl 3	11 825 092	7 195 386	5 161 338	225 369	1 607 687	871 500	1 039 305	51 368
	Maksimum	143 564 882	114 951 301	36 516 468	1 192 603	3 805 390	2 593 642	1 992 790	217 145
Powierzchnia transakcji w m <sup>2</sup>	Minimum	59	27	27	25	36	36	31	26
	Kwartyl 1	2 569	657	948	59	570	263	165	51
	Mediana	4 229	1 987	2 529	107	1 224	852	465	63
	Średnia	12 320	6 604	6 742	204	1 855	1 063	979	80
	Kwartyl 3	15 565	5 178	6 587	235	2 824	1 313	1 467	91
	Maksimum	93 649	75 838	31 932	995	6 045	4 318	3 893	232
Średnia cena transakcji w zł/m <sup>2</sup>	Minimum	608	638	530	257	475	512	294	347
	Kwartyl 1	825	943	680	816	548	625	410	473
	Mediana	1 000	1 142	875	997	649	692	487	570
	Średnia	1 055	1 267	941	1 062	718	802	517	660
	Kwartyl 3	1 224	1 484	1 109	1 185	728	899	548	616
	Maksimum	1 660	2 458	1 605	2 175	1 986	1 986	1 216	1 707

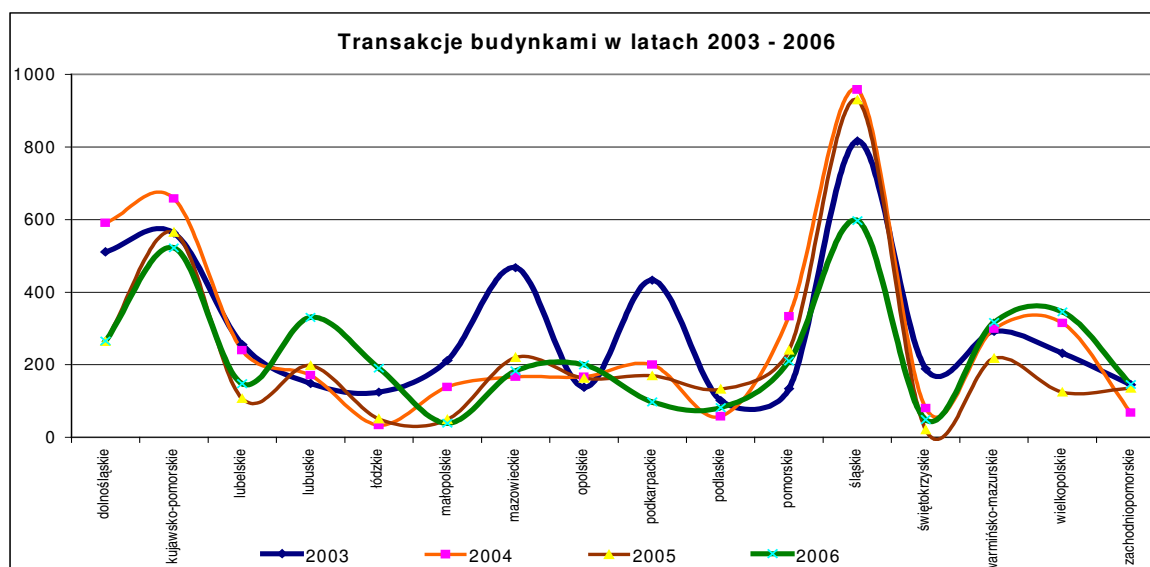
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tendencję tę zakłócają transakcje przeprowadzone w powiatach grodzkich, szczególnie we Wrocławiu. Zarejestrowana rozpiętość wartości transakcji w 4. ćwiartce kwartylowej (o najwyższych wielkościach osiągniętych przez 1/4 powiatów) pomiędzy blisko 13,5 mln zł a ponad 143,5 mln zł potwierdza to spostrzeżenie. W połowie powiatów, w których obrót był

mniejszy niż 100 transakcji, powierzchnia lokali mieszkalnych sprzedanych bezprzetargowo była kilka razy większa niż w innych formach obrotu. Tendencja ta jest zupełnie inna dla maksimum sprzedanej powierzchni, tu ponad dwukrotną przewagę osiągnęły transakcje zawarte na wolnym rynku. Znaczne są także różnice w cenie jednostkowej transakcji, osiągającej najwyższą wartość na wolnym rynku.

### Transakcje dotyczące budynków

Przebieg zmian w obrotach budynkami w kolejnych latach dla każdego województwa w wymiarze ilościowym i wartościowym przedstawiono na ryc. 12 i 13. Szczególną pozycję w liczbie transakcji dot. budynków zajmują dwa województwa: kujawsko-pomorskie i śląskie. Wartość obrotów budynkami była najwyższa w latach 2004 i 2005 w woj. śląskim oraz w 2005 r. w woj. kujawsko-pomorskim. W 2006 r. zwraca uwagę wysoka wartość obrotów budynkami w woj. wielkopolskim. Dane GUS pozwalają bardziej szczegółowo rozpoznać, które rodzaje budynków spowodowały ten wzrost. Otwiera to pole do prowadzenia ukierunkowanych analiz problemowych oraz badania profili zmian jakościowych na rynku określonych rodzajów nieruchomości.

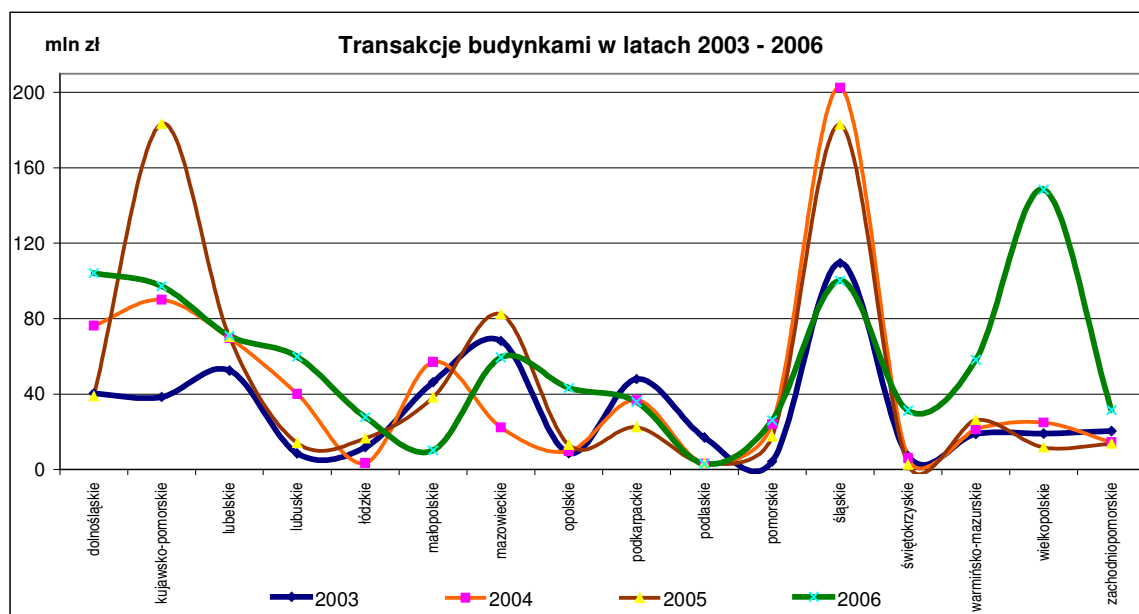


Ryc. 12. Zmiany wojewódzkie w liczbie transakcji dot. budynków ogółem w kolejnych latach

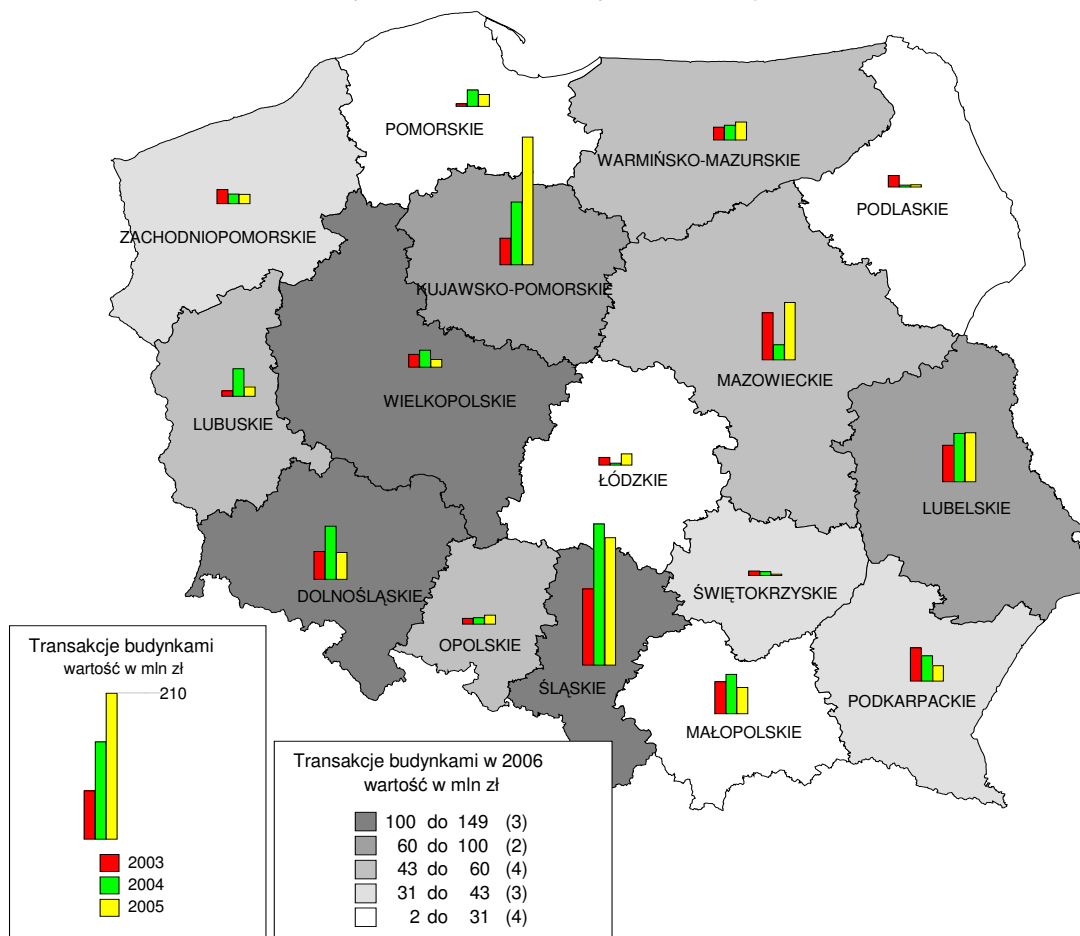
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Z mapy (ryc. 14.) wynika, że najaktywniejszymi rynkami obrotu budynkami ogółem były w 2006 r. województwa: śląskie, dolnośląskie i wielkopolskie. Nieznaczne obroty zanotowano aż w 4 województwach tak różnych jak podlaskie, pomorskie, łódzkie czy małopolskie.

Bardziej szczegółowy wgląd w skalę różnic występujących na rynku obrotów budynkami mieszkalnymi dają miary statystyczne odnoszące się do wszystkich powiatów, które udostępniły dane statystyczne. Wyniki takiej analizy obrotów budynkami ogółem, z rozróżnieniem prawa własności i prawa do wieczystego użytkowania działki, na której usytuowany jest budynek mieszkalny, przedstawiono w tabeli 3.



**Ryc. 13. Zmiany wojewódzkie w wartości transakcji dot. budynków ogółem w kolejnych latach**  
Opracowanie własne na podstawie danych GUS



**Ryc. 14. Aktywność wojewódzkich rynków nieruchomości w ujęciu wartościowym**  
na przykładzie transakcji dot. budynków ogółem

Uwagi: Liczby w nawiasach oznaczają liczbę powiatów. Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Generalne wnioski wynikające z tej tabeli można sformułować następująco: obrót budynkami mieszkalnymi w powiatach rzadko przekraczał liczbę 4 transakcji, a ich łączna wartość nie przekroczyła od 0,5 mln zł, przy łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 650 m<sup>2</sup>. Średnia cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w 3/4 powiatów była niższa, lub jedynie nieco przekroczyła 1,5 tys. zł.

Tabela 3

Charakterystyka sektorowa rynku obrotu budynkami mieszkalnymi w 2006 r.

Opis transakcji	Miarę statystyczne	Prawo do działki - użytkowanie wieczyste				Prawo do działki - własność			
		Obroty łącznie	Forma obrotu:			Obroty łącznie	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji wsz.	Mn	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwertyl 1	1	1	1	1	2	2	1	1
	Mediana	1	2	1	1	5	5	2	2
	Średnia	4	4	2	1	14	13	6	9
	Kwertyl 3	4	3	2	1	12	10	4	3
	Max	53	53	9	2	149	139	62	62
Wartość w zł	Mn	15 000	15 000	16 950	23 866	5 640	5 640	3 900	11 500
	Kwertyl 1	100 000	137 100	52 227	96 594	158 282	185 625	35 188	49 250
	Mediana	222 566	249 250	73 016	130 361	544 903	554 750	107 707	481 851
	Średnia	976 892	1 098 970	284 356	510 462	2 546 584	2 311 559	914 292	1 395 221
	Kwertyl 3	540 000	593 396	181 451	409 425	1 582 465	1 476 188	289 179	1 452 255
	Max	26 801 299	26 801 299	3 149 184	2 440 000	73 593 043	73 593 043	19 947 399	9 309 899
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Mn	17	17	43	25	18	18	41	35
	Kwertyl 1	120	132	72	61	233	218	125	141
	Mediana	218	236	119	149	582	514	242	870
	Średnia	862	998	247	266	4 184	4 103	714	2 006
	Kwertyl 3	645	688	170	418	2 013	1 724	495	1 554
	Max	20 841	20 841	1 275	800	187 595	187 554	8 516	14 279
Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Mn	52	52	173	302	52	52	48	145
	Kwertyl 1	536	638	405	547	565	597	185	441
	Mediana	1 109	1 156	810	1 404	875	928	478	630
	Średnia	1 213	1 155	1 087	1 811	1 009	1 048	829	724
	Kwertyl 3	1 565	1 566	1 233	2 633	1 321	1 328	1 335	865
	Max	5 478	2 646	5 478	4 813	4 008	4 008	2 342	1 815

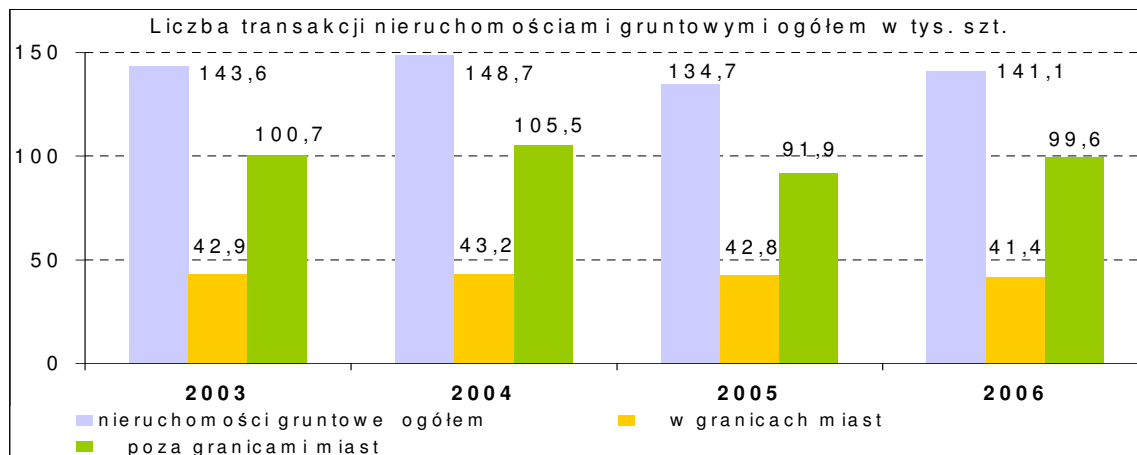
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych

Na kolejnych rycinach przedstawiono obroty nieruchomościami gruntowymi w ujęciu ilościowym i wartościowym (ryc. 15 i 16). Zamieszczone tam dane GUS wskazują, że w 2006 r. nastąpił spadek liczby transakcji gruntami ogółem, w miastach i poza miastami, w stosunku do roku 2003. Natomiast wartość obrotów ogółem wzrosła o ponad 1,1 mld zł, przy czym można obserwować ważne zjawisko zmniejszenia się wartości transakcji dot. gruntów ogółem w miastach przy jednoczesnym znacznym wzroście wartości transakcji dla tych nieruchomości poza miastami.

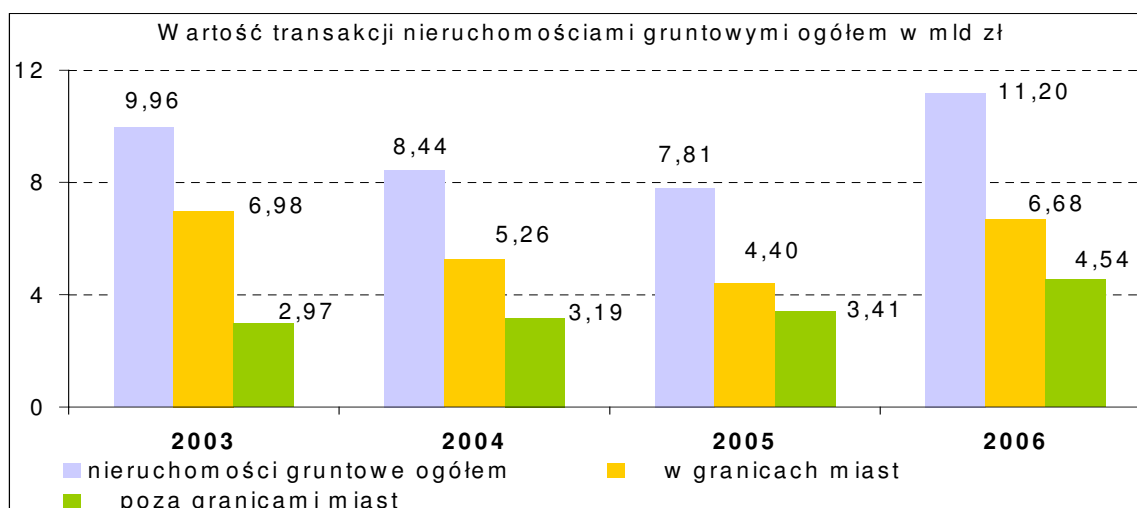
Taka tendencja odpowiada wysokiemu udziałowi budownictwa jednorodzinnego w ogólnej liczbie mieszkań przekazywanych corocznie do użytku oraz stałej, a przez to odtworzącej się liczbie ok. 0,5 mln budynków jednorodzinnych w budowie.





**Ryc. 15. Zmiany w liczbie transakcji dot. nieruchomości gruntowych ogółem w granicach miast i poza miastami**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS



**Rys. 16. Zmiany w wartości transakcji nieruchomościami gruntowymi ogółem w granicach miast i poza miastami**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W tabeli 4 zestawiono miary statystyczne transakcji dot. gruntów zabudowanych i zurbanizowanych znajdujących się w 368 powiatach. Wskazują one na aktywność krajowego rynku tych nieruchomości, na którym w połowie z podanej liczby powiatów zawarto mniej niż 7 transakcji, a w 3/4 z nich – mniej niż 22 transakcje w całym roku. Łączna powierzchnia gruntu objętego tymi transakcjami kupna-sprzedaży w połowie powiatów to mniej niż 1,5 ha, a w 3/4 suma powierzchni była mniejsza niż 4,0 ha.

Miary statystyczne obrotów gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi w 2006 r. w 368 powiatach

Opis transakcji	Miarę statystyczne	Prawo do działki - użytkowanie wieczyste				Prawo do działki - własność			
		Obroty łącznie	Forma obrotu:			Obroty łącznie	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji w szt.	Min	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartyl 1	2	2	1	1	39	26	3	4
	Mediana	7	5	3	2	90	62	8	9
	Średnia	24	13	22	5	138	112	22	16
	Kwartyl 3	22	13	13	4	161	123	23	19
	Max	351	139	311	39	1 461	1 461	388	179
Wartość w zł	Min	232	232	1 330	408	5 231	6 663	84	1 500
	Kwartyl 1	99 750	76 000	20 904	35 036	1 691 933	1 235 915	39 007	142 378
	Mediana	378 720	305 000	88 872	164 000	4 792 573	3 431 455	146 596	530 870
	Średnia	4 568 008	4 099 572	1 124 575	991 814	17 531 506	12 534 702	3 833 951	3 306 503
	Kwartyl 3	2 137 066	1 623 478	344 090	641 622	11 668 260	8 608 700	885 584	1 443 041
	Max	403 950 955	384 015 194	42 741 597	19 930 415	648 566 381	500 659 301	621 913 000	390 681 681
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Min	5	24	5	22	931	931	11	51
	Kwartyl 1	3 087	2 277	851	1 389	62 673	45 505	1 903	6 687
	Mediana	14 597	9 215	3 509	6 952	157 547	114 566	5 997	17 826
	Średnia	40 971	28 545	16 166	19 961	643 965	576 785	40 040	67 815
	Kwartyl 3	39 586	30 136	12 195	19 827	413 637	357 492	30 602	50 602
	Max	550 962	495 889	300 407	377 389	61 854 506	61 826 546	542 105	2 894 497
Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Min	0,4	0,5	0,1	0,1	0,1	0,6	0,9	1,0
	Kwartyl 1	16,9	17,6	13,5	10,5	14,7	15,8	12,6	14,2
	Mediana	32,3	35,9	24,8	33,0	28,8	29,3	25,0	26,9
	Średnia	106,3	87,5	207,7	79,3	55,4	45,5	60,7	59,4
	Kwartyl 3	68,8	78,7	62,4	64,9	49,6	49,9	52,4	57,5
	Max	5 478,0	2 412,0	7 854,0	1 220,0	1 937,0	450,9	2 479,0	1 596,0

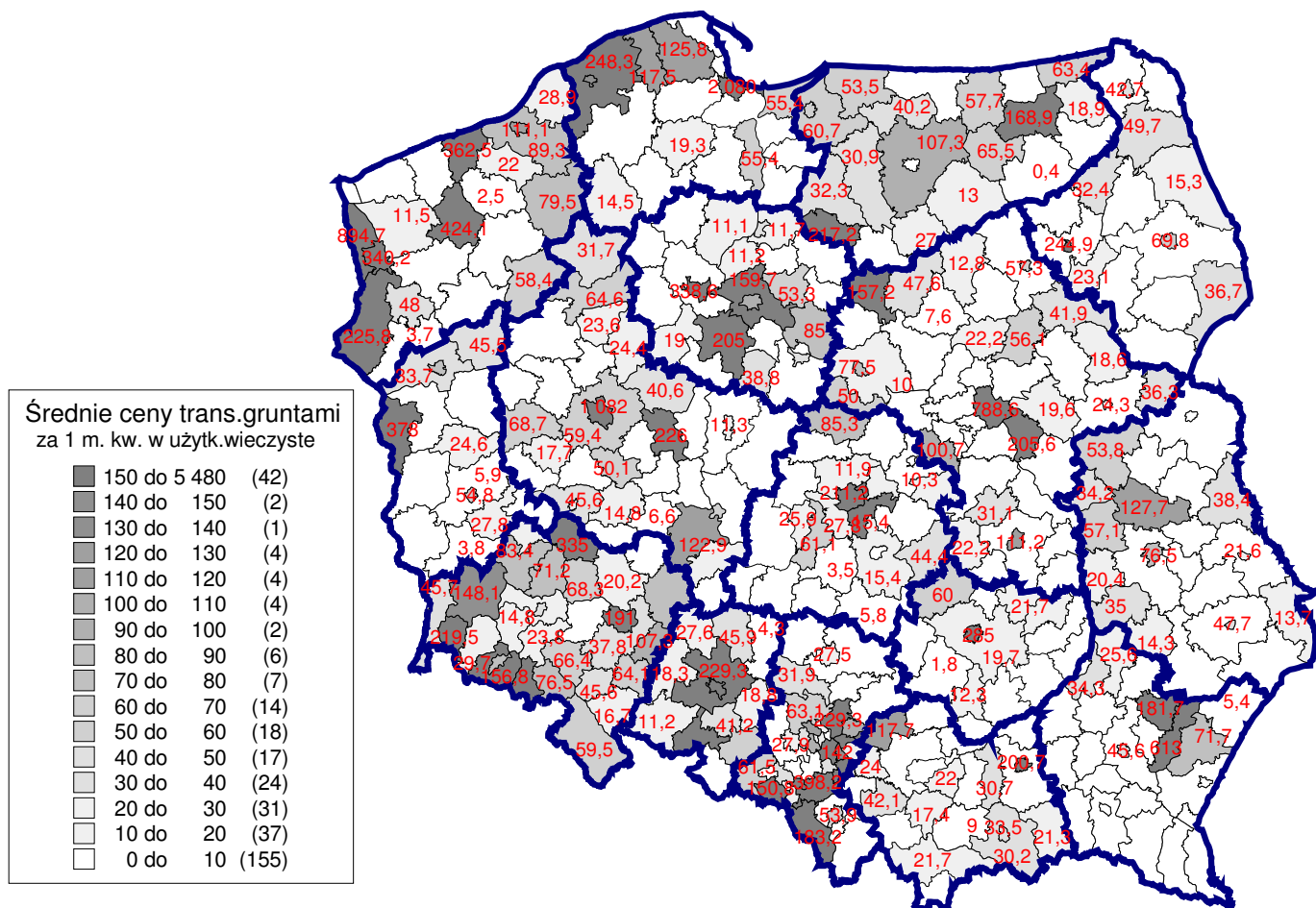
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Razem wartość obrotu tymi gruntami w połowie powiatów nieco tylko przekroczyła 378 tys. zł, a w 3/4 powiatów łączna wartość transakcji była mniejsza niż 2,2 mln zł.

Znaczne są różnice średniej ceny jednostkowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni tego gruntu, wahają się od 40 gr. do blisko 5,5 tys. zł. Jednocześnie w 3/4 powiatów średnia cena transakcyjna nie przekroczyła 70 zł/ m<sup>2</sup> za grunty zabudowane i zurbanizowane. Podane wielkości odnoszą się nabywanego prawa wieczystego użytkowania działki, bo przy transakcjach dotyczących prawa własności średnie ceny kupna-sprzedaży są niższe przy znacznie większej powierzchni gruntu w obrocie. Przekroje wynikające z różnego prawa do działki oraz formy obrotu działkami można prześledzić szczegółowo w tabeli 4.

Na mapę (ryc. 17) naniesiono różnice terytorialne w średniej powiatowej cenie jednostkowej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

W zestawieniu dołączonym do mapy odniesiono jednostkowe ceny transakcyjne do 16 przedziałów cen i podano liczbę powiatów, które mieszczą się w każdym przedziale. Tak określony rozkład częstotliwości wskazuje, że na 368 powiatów aż w 155 średnia cena jednostkowa była niższa niż 10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, natomiast w 42 powiatach (na 66 powiatów grodzkich) średnia cena była wyższa od 150 zł/m<sup>2</sup>, a osiągnięte maksimum było bliskie 5,5 tys. zł.



**Ryc. 17. Rozkład terytorialny średnich cen w powiatach za jednostkę powierzchni gruntu zabudowanego i zurbanizowanego w użytkowaniu wieczystym w 2006 r.**

Uwagi: Liczby w nawiasach oznaczają liczbę powiatów.

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych

Jak już sygnalizowano, rynek obrotu nieruchomościami zabudowanymi wykazywał w badanym okresie stałą tendencję do wzrostu i stanowił ponad 1/3 wartości obrotów nieruchomości ogółem w 2006 r. Główne zjawiska syntetycznie charakteryzujące obroty tymi nieruchomościami można prześledzić, wykorzystując miary statystyczne podane w tabeli 5.

Porównując obroty nieruchomościami zabudowanymi z prawem wieczystego użytkowania i prawem własności można stwierdzić, że w 2006 r. przeciętnie zawarto w powiatach więcej transakcji dot. gruntów z prawem własności, o znacznie większej łącznej powierzchni, a sumaryczna wartość nieruchomości z prawem własności była przy każdej mierze statystycznej większa. Jedyne średnia dla powiatu cena jednostkowa transakcji była niższa niż transakcji z prawem wieczystego użytkowania. Podane różnice wskazują na potrzebę dalszego badania cen na krajowym rynku nieruchomości.

Na mapie powiatów (ryc. 18) podano średnie ceny jednostkowe transakcji dot. nieruchomości zabudowanych oraz odpowiadające im liczby powiatów, w których te ceny mieszczą się w jednym z 16 przedziałów.

Tabela 5

Miary statystyczne obrotów nieruchomościami zabudowanymi ogółem w 360 powiatach w 2006 r.

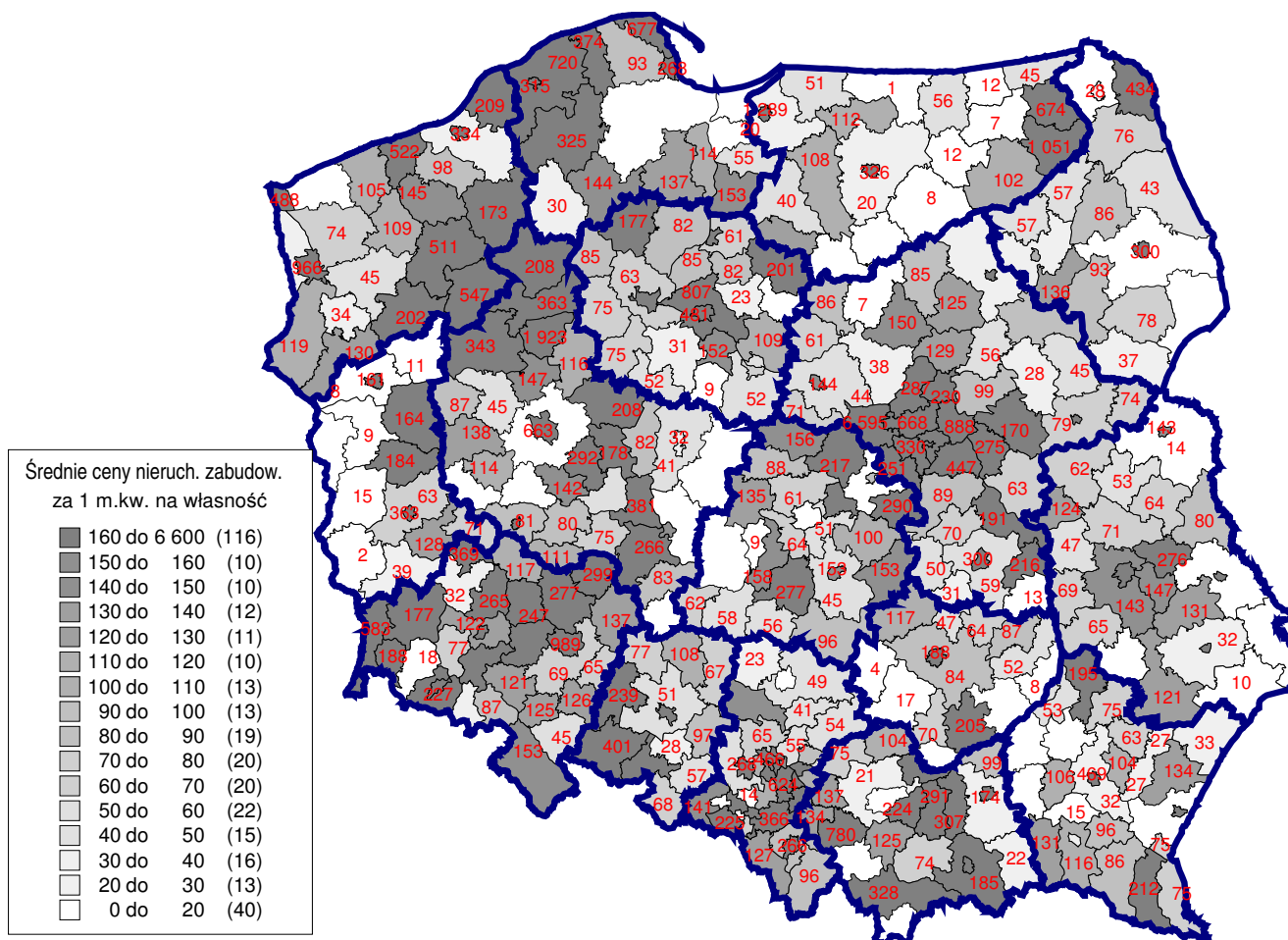
Opis transakcji	Prawo obciążenia - użytkowanie wieczyste					Prawo obciążenia - własność			
	Miary statystyczne	Obroty łącznie	Forma obrotu:			Obroty łącznie	Forma obrotu:		
			a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa		a - wolny rynek	b - sprzedaż bezprzetargowa	c - sprzedaż przetargowa
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Liczba transakcji w szt.	Mn	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kwartyl 1	5	4	1	1	52	47	2	2
	Mediana	13	10	4	2	95	87	7	3
	Średnia	44	37	13	3	130	111	25	7
	Kwartyl 3	37	34	10	3	151	136	18	8
	Max	2 093	2 093	288	15	1 450	1 145	448	151
Wartość w zł	Mn	1 022	2 000	1 397	1 022	90 580	96 263	918	1 410
	Kwartyl 1	558 456	459 700	111 615	86 250	5 592 225	5 055 302	102 999	112 242
	Mediana	2 971 295	2 177 504	336 290	304 350	11 528 144	9 465 494	402 128	373 790
	Średnia	12 641 916	11 752 899	1 623 469	1 095 412	22 135 709	19 805 600	2 924 775	1 337 724
	Kwartyl 3	8 549 256	6 999 973	1 547 233	772 935	22 737 840	20 447 347	1 945 223	1 181 796
	Max	380 588 830	378 805 884	19 975 172	41 584 360	529 130 236	420 412 646	98 283 900	27 428 610
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Mn	14	14	15	26	120	401	35	19
	Kwartyl 1	9 213	5 224	1 173	1 322	129 469	107 213	2 999	2 392
	Mediana	31 406	21 589	4 215	4 214	333 242	303 646	10 293	9 986
	Średnia	126 981	108 490	25 535	20 346	1 143 662	1 017 798	138 771	89 555
	Kwartyl 3	97 320	74 072	18 134	14 456	913 077	831 575	35 232	33 924
	Max	8 596 299	8 596 299	415 711	541 018	78 540 313	78 497 019	5 523 747	3 834 151
Średnia cena w zł/m <sup>2</sup>	Mn	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Kwartyl 1	39,5	51,0	29,0	23,5	12,0	11,0	13,0	14,0
	Mediana	103,0	119,0	84,5	65,5	31,0	32,0	41,0	34,0
	Średnia	176,5	217,6	258,2	165,5	131,1	123,7	145,7	157,2
	Kwartyl 3	203,8	289,5	221,8	170,8	92,3	94,3	110,0	107,0
	Max	1 404,0	2 010,0	3 360,0	1 715,0	6 595,0	6 595,0	2 313,0	4 167,0

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mapa ta pokazuje interesujący rozkład występowania średnich cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych. Widać, że najwyższe ceny występowały w zachodniej i południowej części kraju oraz w okolicach stolicy i dużych miast. Najniższe ceny, do 20 zł za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości zabudowanej, występują w 40 powiatach na 360, a ich położenie nie wykazuje wyraźnych prawidłowości.

Przedstawione opisy i wstępne charakterystyki zmian zachodzących na polskim rynku nieruchomości w latach 2003-2006 wskazują, że otwiera się przestrzeń dla prowadzenia interesujących badań bazujących na nowej statystyce GUS.

Bardziej szczegółowe dane o obrotach nieruchomościami zostały zsyntezowane w opracowaniu „Transakcje kupna/sprzedaży w 2006 r.”, wykonanym przez autora w Instytucie Rozwoju Miast na zlecenie Ministerstwa Budownictwa i opublikowane jako wydawnictwo GUS pod tymże tytułem.



**Ryc. 18. Rozkład terytorialny średnich cen transakcyjnych w powiatach za jednostkę powierzchni nieruchomości zabudowanych z prawem własności w 2006 r.**

Uwagi: Liczby w nawiasach oznaczają liczbę powiatów.

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## INVESTIGATION OF PRICES ON PROPERTY MARKET IN POLAND

**Abstract.** The article attempts at confirming the legitimacy of conducting systematic research on phenomena taking place in the significant economy sector of the property market. The modified system of obtaining information on premises, developed and non-developed land, as well as building purchase and sale transactions makes it possible to conduct comprehensive or problem-oriented analyses of property deals, as well as of the related asset flows. It also enables to investigate trends resulting from the property deal forms applied, and to compare the activities of regional, county and urban property markets in various type, quantity and value profiles.

**Key words:** property, purchase and sale transaction, property value, transaction price.

Dr Władysław Rydzik  
Zakład Rynku Nieruchomości (Department of Property Market)  
Instytut Rozwoju Miast (Institute of Urban Development)  
Kraków