

Leszek Kałkowski

Rynek nieruchomości w Polsce w 2004 r.

Problemy Rozwoju Miast 2/4, 5-14

2005

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE W 2004 R.

Abstrakt. W artykule przedstawiono informacje o aktach notarialnych zawartych w 2004 r. w Polsce oraz ich strukturę rodzajową. Zaprezentowano rynek nieruchomości w układzie 16 województw, uwzględniając podział transakcji nieruchomościowych na rynkowe, pozarynkowe, obrót ziemią, osób fizycznych i prawnych oraz skarbu państwa i gmin, a także intensywność i wartość transakcji. Oceniono działalność rynkową w 2004 r.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, akt notarialny, transakcja, księgi wieczyste, struktura przestrzenna rynku nieruchomości, wartość transakcji.

1. Ogólna charakterystyka obrotów

Sprawozdania notarialne podają, że w 2004 r., 15. roku transformacji polskiej gospodarki, dokonano 533 667 transakcji nieruchomościami rolnymi i budynkami. W tej liczbie mieści się 68,2% transakcji rynkowych, resztę, 31,8%, stanowią transakcje pozarynkowe (tab.1).

Tabela 1. Akty notarialne zawarte w Polsce w 2004 r. w układzie sprawozdań notarialnych.

Wyszczególnienie		Polska		
		liczba	procent	
Akty notarialne razem		1 336 304	100,0	
Sprzedaż nieruchomości rolnych	przez skarb państwa lub organ samorządu terytorialnego	17 414	rynkowe 68,2% w tym rolne 15,0%	
	przez inne osoby	62 857		
Sprzedaż innych nieruchomości	przez skarb państwa lub organ samorządu terytorialnego	lokalu w domu mieszkalnym		50 013
		budynku mieszkalnego		2 791
		oddanych w użytkowanie wieczyste		2 846
		sprzedaży działki niezabudowanej		9 076
		sprzedaż działek budowlanych		5 463
		innych		9 149
	przez inne osoby	160 137		
Oddanie w użytkowanie wieczyste przez skarb państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego	niezabudowanej działki budowlanej			1 259
	innej nieruchomości			2 888
	wraz ze sprzedażą	lokalu w domu mieszkalnym		26 854
		budynku mieszkalnego		274
	innego budynku	528		
Sprzedaż nieruchomości na rzecz skarbu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego		12 184		
Darowizny nieruchomości	rolnych	60 034	pozarynkowe 31,8% w tym rolne 15,7%	
	innych	74 551		
Dział spadku i zniesienie współwłasności nieruchomości		rolnych		6 404
		innych		9 409
Umowy o dożywocie dotyczące nieruchomości		rolnych		2 268
		innych		2 289
Umowy zbycia nieruchomości za wypłatę świadczeń z ubezpieczenia społecznego		14 979		

Źródło: Dokładnie według układu sprawozdań notarialnych.

Oryginalne sprawozdania z czynności notarialnych zaprezentowane w tab. 1 dostarczają bardziej szczegółowych danych o transakcjach nieruchomościami. Konstrukcja tego zestawienia skupia się przede wszystkim na śledzeniu przenoszenia własności nieruchomości między różnymi podmiotami. To na podstawie tego sprawozdania w IRM zestawiono syntetyczną tabelę 2, reprezentującą bardziej ekonomiczne podejście do rynku nieruchomości.

Tabela 2. Struktura aktów notarialnych dotyczących rynku nieruchomości w Polsce w 2004 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Polska	
		liczba	procent
I	Akty notarialne ogółem (II + III)	1 336 304	100,0
II	Akty notarialne różne	802 637	60,1
III	Akty notarialne dotyczące nieruchomości – razem	533 667	39,9 – 100,0
	w tym dotyczące nieruchomości rolnych	163 956	30,7
	1. Transakcje rynkowe – razem	363 733	68,2
	A. Sprzedaż przez skarb państwa lub gminę	96 752	18,1
	B. Oddanie w użytkowanie wieczyste jw.	31 803	6,0
	C. Sprzedaż przez inne osoby	235 178	44,1
	w tym nieruchomości rolne	80 271	15,0
	2. Transakcje pozarynkowe razem	169 934	31,8
	w tym: nieruchomości rolne	83 685	15,7
	pozostałe	86 249	16,2
IV.	Relacja pozycji III do liczby ksiąg wieczystych	3,1%	X

Strumień obrotów rynkowych (pieniężnych) w 1/3 jest wynikiem decyzji sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste przez skarb państwa i gminy samorządowe licznych nieruchomości. 2/3 obrotów dokonano pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi.

Ogólny wolumen obrotów był w 2004 r. mniejszy o 5% od poprzedniego roku, zaś obroty rynkowe były mniejsze o około 7,3%. Podtrzymało to dotychczasową kilkuletnią regresję na polskim rynku nieruchomości. Transakcji dokonywanych przez tzw. inne osoby fizyczne i prawne było w 2004 r. mniej o około 12%, tylko zaangażowanie skarbu państwa i gmin wzrosło o 1,1%. W wyniku zawartych w 2004 r. transakcji nieruchomościami 3,1% ksiąg wieczystych zmieniło właściciela.

2. Struktura przestrzenna rynku nieruchomości w 2004 r.

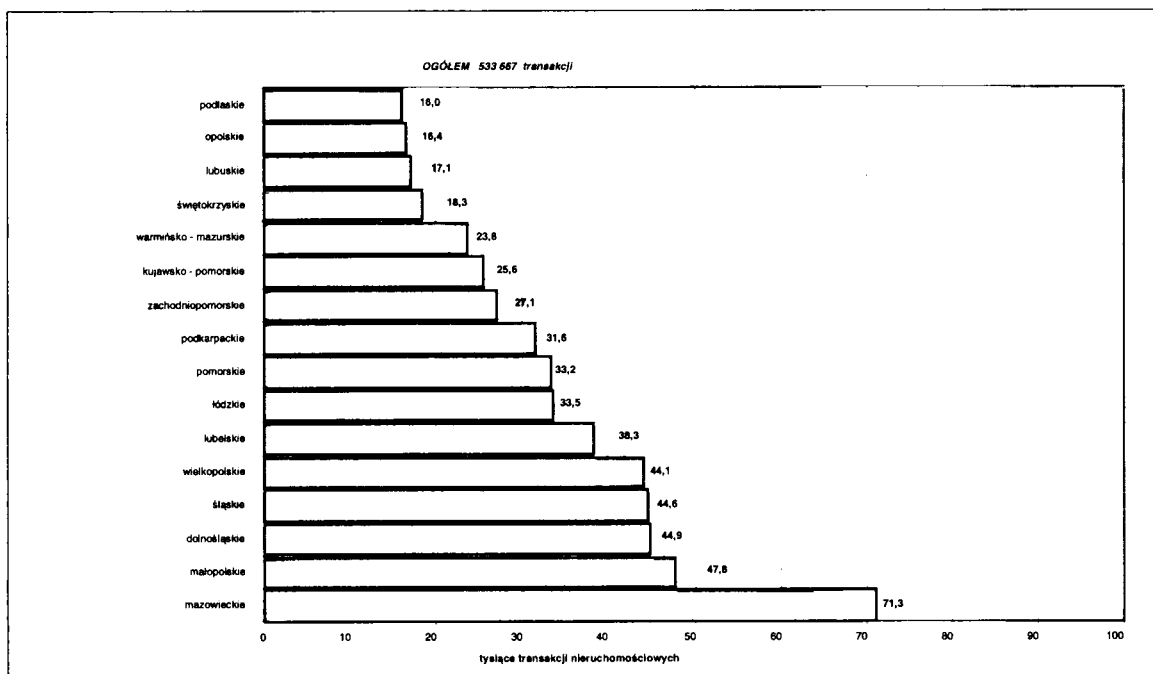
Struktura przestrzenna rynku nieruchomości wywiera znaczny wpływ na kształtowanie się sieci podmiotów obsługujących ten rynek, a także na działania władz regionalnych, trak-

tujących lokalny rynek jako istotny element koniunktury gospodarczej w regionie. Analiza przestrzenna polskiego rynku nieruchomości opiera się na półrocznych sprawozdaniach kancelarii notarialnych objętych nadzorem 10 sądów apelacyjnych. Dane tych sprawozdań przeliczono na poszczególne województwa za pomocą klucza notarialnego. Jedynie w ten trochę zniekształcony sposób można było przygotować do dalszej analizy zbiór transakcji nieruchomościami, przedstawiony w tabeli 3. Zaprezentowano tu w układzie 16 województw tylko najważniejsze dane: podział transakcji nieruchomościami na rynkowe, pozarynkowe, obrót ziemią przez osoby fizyczne i prawne, przez skarb państwa i gminy.

Tabela 3. Polski rynek nieruchomości w 2004 r. według województw.

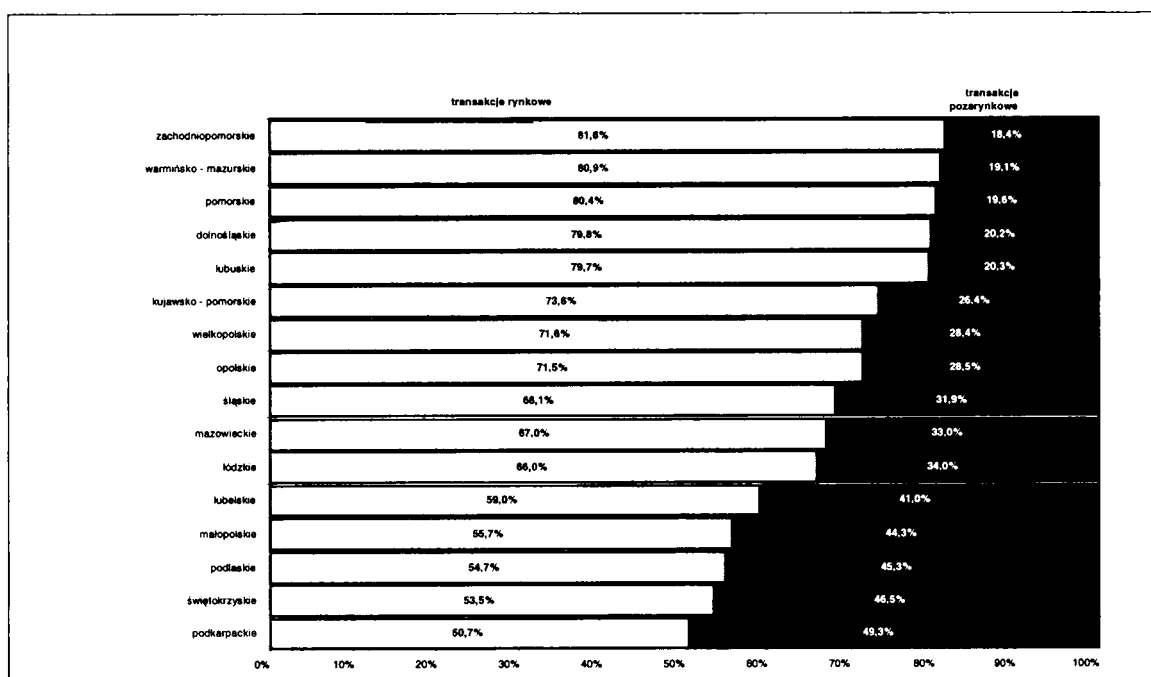
Lp.	Województwo	Liczba transakcji nieruchomościami		Transakcje rynkowe			Transakcje pozarynkowe
		ogółem	w tym dot. nieruchomości rolnych	razem	w tym:		
					skarb państwa i gminy	inne osoby	
1.	podlaskie	15 965	9 156	8 733	2 112	6 276	7 232
2.	opolskie	16 359	4 412	11 689	3 836	6 723	4 670
3.	lubuskie	17 139	3 203	13 660	5 875	6 387	3 479
4.	świętokrzyskie	18 316	9 886	9 802	2 525	6 823	8 514
5.	warmińsko-mazurskie	23 823	6 111	19 282	8 042	9 625	4 541
6.	kujawsko-pomorskie	25 608	7 588	18 840	4 909	12 457	6 768
7.	zachodniopomorskie	27 147	5 475	22 152	8 809	11 097	4 995
8.	podkarpackie	31 554	14 674	15 985	5 226	9 210	15 569
9.	pomorskie	33 224	5 931	26 716	7 239	17 513	6 508
10.	łódzkie	33 521	11 899	22 114	5 114	14 180	11 407
11.	lubelskie	38 310	22 377	22 588	4 622	17 154	15 722
12.	wielkopolskie	44 078	12 172	31 558	8 088	21 980	12 520
13.	śląskie	44 643	5 676	30 403	6 216	19 582	14 240
14.	dolnośląskie	44 928	7 307	35 841	12 634	17 698	9 087
15.	małopolskie	47 801	16 322	26 609	3 755	20 956	21 192
16.	mazowieckie	71 251	21 767	47 761	7 750	37 517	23 490
Polska ogółem		533 667	163 956	363 733	96 752	235 178	169 934

Natężenie transakcji nieruchomościami w kraju było różne. W tabeli 3 oraz na ryc. 1 w kolejności rosnącej zaprezentowano liczbę transakcji notarialnych z dziedziny nieruchomości. Poza dominującym województwem mazowieckim dalsze 4 wykazują powyżej 40 tys. transakcji rocznie, a następne 4 powyżej 30 tys. transakcji. Nawet 20 tys. rocznie nie osiągają 4 województwa: lubuskie, podlaskie, opolskie i świętokrzyskie.



Ryc. 1. Polski rynek nieruchomości w 2004 r. w tys. transakcji.

Podobnie duże zróżnicowanie wykazuje struktura rynkowo-pozarynkowa (ryc. 2). Zwraca uwagę niski udział transakcji pozarynkowych w 8 województwach północno-zachodnich pokrywających się z obszarem Ziemi Odzyskanych. Druga połowa województw „staropolskich” wykazuje natomiast stale wysoki udział 30-40% bezpiecznych darowizn, spadków, przekazywania gospodarstwa za świadczenia społeczne i innych.



Ryc. 2. Struktura transakcji nieruchomościami w Polsce w 2004 r. w procentach.

Aktywność rynkowa poszczególnych województw nie układa się w sposób skoncentrowany. Ryc. 3 ujawnia charakterystyczne pary województw ciężających ku sobie:

- woj. mazowieckie i lubelskie – łącznie 20,6% całego rynku krajowego,
- woj. śląskie i małopolskie – łącznie 17,4% całego rynku krajowego,
- woj. wielkopolskie i dolnośląskie – łącznie 16,7% całego rynku krajowego.

Tych 6 województw razem reprezentuje 54,7% całego polskiego rynku nieruchomości.



Ryc. 3. Intensywność transakcji nieruchomościami w 2004 r. (procent udziału w rynku krajowym).

3. Struktura rodzajowa transakcji

Wgląd w segmentową strukturę obrotów w wybranych regionach kraju umożliwia tabela 4. Szczegółowo przedstawiono w niej udział mieszkań, gruntów i pozostałych nieruchomości w pięciu województwach o największych obrotach (stanowiących łącznie blisko 47% obrotów rynkowych kraju). Obszary te charakteryzują się równocześnie zmienną dynamiką ob-

rotów pomiędzy 2002 a 2004 rokiem. Druga połowa obrotów realizowana jest w pozostałych 11 województwach, na których obszarze nowe stulecie zapoczątkowało wyraźną zwyżkę obrotów (w każdym segmencie nieruchomości).

Tabela 4. Segmentowa struktura rynkowych transakcji nieruchomościami.

Województwo	Segment rynku	2002	2003	2004	2003/2002	2004/2003
		liczba transakcji			dynamika w %	
dolnośląskie	<i>mieszkania</i>	26 615	26 767	27 158	100,6	101,5
	<i>grunty</i>	6 508	5 105	4 523	78,4	88,6
	<i>pozostałe</i>	5 225	4 256	4 160	81,5	97,7
wielkopolskie	<i>mieszkania</i>	21 440	23 812	21 505	111,1	90,3
	<i>grunty</i>	6 658	6 517	6 449	97,9	99,0
	<i>pozostałe</i>	3 772	4 031	3 604	106,9	89,4
śląskie	<i>mieszkania</i>	23 990	26 392	23 556	110,0	89,3
	<i>grunty</i>	2 165	1 898	2 330	87,7	122,8
	<i>pozostałe</i>	5 161	4 679	4 517	90,7	96,5
małopolskie	<i>mieszkania</i>	19 462	21 038	17 014	108,1	80,9
	<i>grunty</i>	4 737	4 961	6 129	104,7	123,5
	<i>pozostałe</i>	2 830	3 433	3 466	121,3	101,0
mazowieckie	<i>mieszkania</i>	35 250	35 426	33 587	100,5	94,8
	<i>grunty</i>	11 906	11 083	9 652	93,1	87,1
	<i>pozostałe</i>	3 852	4 457	4 522	115,7	101,5
Razem 5 województw o najwyższych obrotach rynkowych	<i>mieszkania</i>	126 757	133 435	122 820	105,3	92,0
	<i>grunty</i>	31 974	29 564	29 083	92,5	98,4
	<i>pozostałe</i>	20 840	20 856	20 269	100,1	97,2
Razem 11 pozostałych województw	<i>mieszkania</i>	116 501	128 905	117 249	110,6	91,0
	<i>grunty</i>	57 244	54 626	51 188	95,4	93,7
	<i>pozostałe</i>	22 678	24 629	23 124	108,6	93,9
Polska ogółem	<i>mieszkania</i>	243 258	262 340	240 069	107,8	91,5
	<i>grunty</i>	89 218	84 190	80 271	94,4	95,3
	<i>pozostałe</i>	43 518	45 485	43 393	104,5	95,4
	Razem	375 994	392 015	363 733	104,3	92,8

Dwie trzecie ogólnej liczby transakcji rynkowych w 2004 r. stanowiły mieszkania i domy mieszkalne. Proporcje takie utrzymują się od wielu lat. Interesujące wnioski nasuwają się z porównania liczby transakcji z rynku wtórnego z liczbą nowo oddanych w danym roku mieszkań (deweloperskich, spółdzielczych, indywidualnych). Przedstawiono je w tabeli 5, z danych tych wynika, że na jedno nowo oddane w 2004 r. mieszkanie przypadało średnio w kraju 2,2 mieszkania z rynku wtórnego, zaś rozpiętość tej relacji w poszczególnych województwach wynosiła od 1,1 (w woj. podlaskim) do 6,4 (w woj. opolskim). Im mniej buduje się w danym województwie nowych mieszkań, tym większą rolę odgrywają tam mieszkania nabywane na rynku wtórnym.

Tabela 5. Wtórny i pierwotny rynek mieszkaniowy w 2004 r.

Lp.	Województwo	Liczba transakcji mieszkaniami (rynek wtórny)	Liczba mieszkań oddanych do użytku (rynek pierwotny)	Relacja rynek wtórny: rynek pierwotny
1.	dolnośląskie	27 158	6 497	4,18
2.	kujawsko-pomorskie	12 447	4 606	2,70
3.	lubelskie	8 915	4 137	2,15
4.	lubuskie	9 264	2 570	3,60
5.	łódzkie	14 376	5 486	2,62
6.	małopolskie	17 014	10 818	1,57
7.	mazowieckie	33 587	23 849	1,41
8.	opolskie	7 939	1 232	6,44
9.	podkarpackie	7 528	4 571	1,65
10.	podlaskie	3 841	3 377	1,14
11.	pomorskie	20 031	8 835	2,35
12.	śląskie	23 556	9 938	2,37
13.	świętokrzyskie	4 680	1 978	2,36
14.	warmińsko-mazurskie	12 619	4 136	3,05
15.	wielkopolskie	21 505	11 093	1,94
16.	zachodniopomorskie	15 609	5 294	2,95
Polska ogółem		240 069	108 117	2,22

4. Wartość transakcji rynkowych w 2004 r.

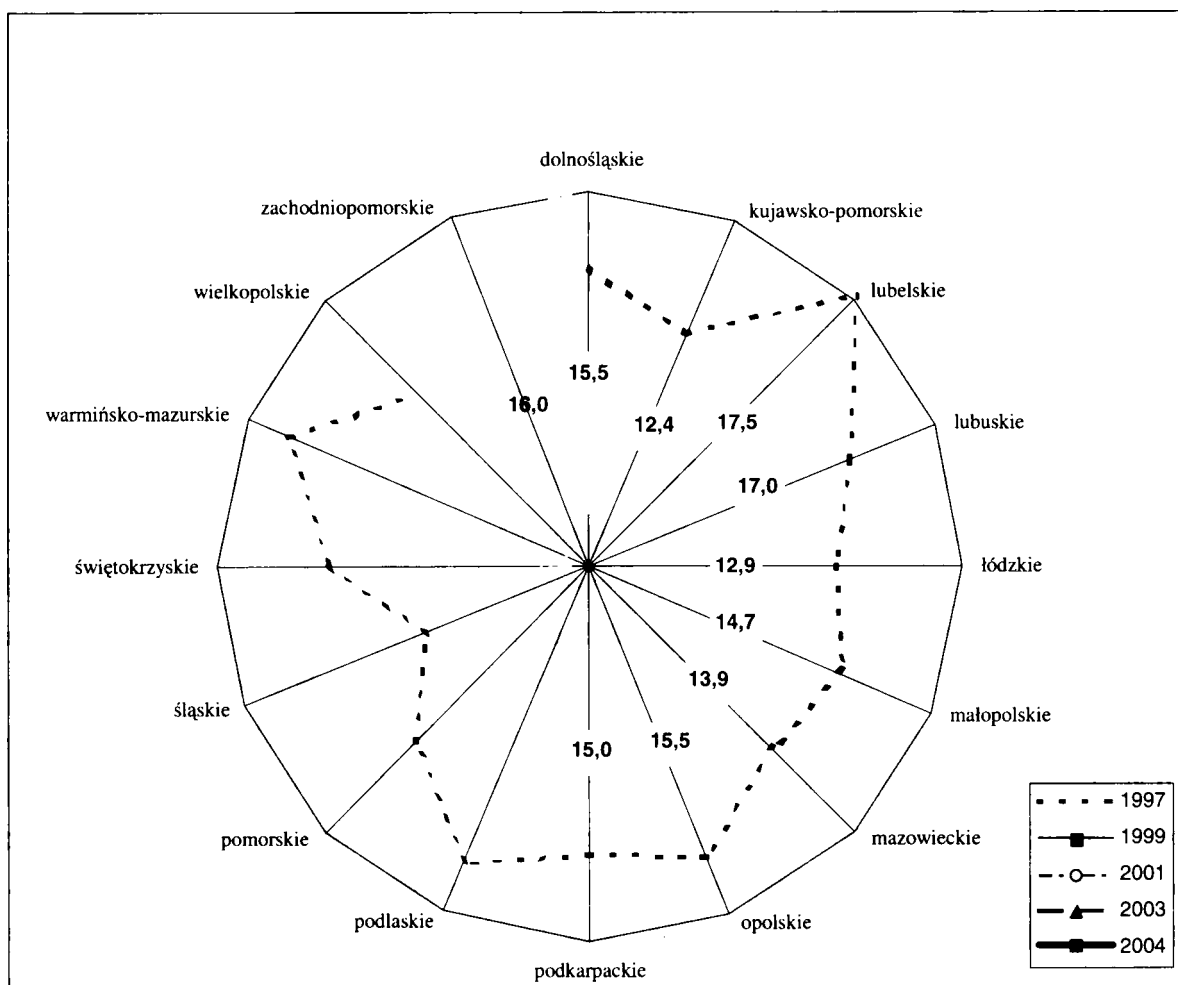
Podane wyżej wielkości dotyczące rynku nieruchomości w Polsce wiązały znaczne kwoty kapitałowe. Wcześniejsze edycje monitoringu zmuszały jego autorów do szacowania wielkości obrotów z braku szczegółowych informacji źródłowych o cenach transakcyjnych obowiązujących w rzeczywistości rynkowej. Od 2003 r. stało się możliwe dokładniejsze określanie strumienia pieniądza przepływającego przez rodzimy rynek nieruchomości. Odpowiednie wartości za lata 2003 i 2004 prezentowane są w innych częściach opracowanego w IRM „Monitoringu polskiego rynku nieruchomości w latach 1990-2004”. Pochodzą one ze sprawozdań starostów nadsyłanych do GUS co pół roku i dotyczą wyłącznie transakcji rynkowych. Początkowo występują pewne różnice w ogólnej liczbie sprawozdawanych transakcji: więcej podają dane z Ministerstwa Sprawiedliwości i te dane wydają się bardziej wiarygodne, ale brak jest w nich wyceny. Mniejszą liczbę transakcji podają w swych sprawozdaniach starostowie, ale za to wraz z rzeczywistymi cenami transakcyjnymi. Postępując się tymi ostatnimi, przedstawiamy przybliżoną wycenę wszystkich transakcji rynkowych według obu źródeł informacji w tabeli 6.

Tabela 6. Wartość transakcji nieruchomościami w Polsce.

Wyszczególnienie	Transakcje w 2003 r.			Transakcje w 2004 r.		
	liczba tys. w szt.	średnia wartość w tys. zł	wartość ogółem w mld zł	liczba tys. w szt.	średnia wartość w tys. zł	ogólna wartość w mld zł
Rynek nieruchomości według Ministra Sprawiedliwości	392,0	ok. 85,0	33,3	363,7	ok. 70,0	25,5
Rynek nieruchomości według GUS	271,3	77,0	21,3	285,6	70,0	21,0

5. Ocena działalności rynkowej w 2004 r.

Rok 2004 był 15. kolejnym rokiem transformacji polskiej gospodarki. Pod względem obrotów podtrzymał złą passę pięciu ostatnich lat, systematycznie malejącej liczby transakcji. Działo się tak w każdym segmencie rodzajowym rynku nieruchomości, jak też prawie w każdym województwie. U podstaw tego leżało zmniejszanie się popytu inwestycyjnego, jednak przy dużej i zróżnicowanej podaży gruntów i budynków.



Ryc. 4. Liczba transakcji nieruchomościami na 1000 mieszkańców w latach 1997, 1999, 2001, 2003, 2004 (średnio w kraju odpowiednio: 17,3; 16,6; 14,5; 14,7; 14,0).

Tabela 7. Charakterystyka wojewódzkich rynków nieruchomości w 2004 r. w Polsce.

Lp.	Województwo	Liczba transakcji nieruchomości		Ludność w tys. ^{a)}	Powierzchnia w km ² ^{a)}	PKB w mln zł	Liczba aktów na 1000 osób	Liczba aktów na 100 km ²	Liczba aktów na 1 mln PKB ^{b)}	Notariusze ^{c)}	Liczba transakcji nieruchomości na 1 notariusza
		ogółem	%								
1	dolnośląskie	44 928	8,4	2 898,3	19 948	61 616,4	15,5	225,2	0,73	106	424
2	kujawsko-pomorskie	25 608	4,8	2 068,1	17 970	38 567,3	12,4	142,5	0,66	80	320
3	lubelskie	38 310	7,2	2 191,2	25 114	31 446,8	17,5	152,5	1,22	96	399
4	lubuskie	17 139	3,2	1 008,8	13 989	18 012,6	17,0	122,5	0,95	32	536
5	łódzkie	33 521	6,3	2 597,1	18 219	48 305,5	12,9	184,0	0,69	100	335
6	małopolskie	47 801	9,0	3 253,0	15 190	57 101,3	14,7	314,7	0,84	147	325
7	mazowieckie	71 251	13,4	5 135,1	35 566	159 462,4	13,9	200,3	0,45	305	234
8	opolskie	16 359	3,1	1 055,7	9 412	17 816,0	15,5	173,8	0,92	31	528
9	podkarpackie	31 554	5,9	2 097,2	17 844	30 656,4	15,0	176,8	1,03	75	421
10	podlaskie	15 965	3,0	1 205,3	20 187	18 998,1	13,2	79,1	0,84	54	296
11	pomorskie	33 224	6,2	2 188,9	18 293	44 370,8	15,2	181,6	0,75	99	336
12	śląskie	44 643	8,4	4 715,0	12 331	107 288,4	9,5	362,0	0,42	149	300
13	świętokrzyskie	18 316	3,4	1 292,3	11 708	20 728,8	14,2	156,4	0,88	45	407
14	warmińsko-mazurskie	23 823	4,5	1 428,6	24 192	21 797,7	16,7	98,5	1,09	61	391
15	wielkopolskie	44 078	8,3	3 359,9	29 826	70 644,3	13,1	147,8	0,62	125	353
16	zachodniopomorskie	27 147	5,1	1 696,1	22 896	34 300,0	16,0	118,6	0,79	69	393
Polska Ogółem		533 667	100,0	38 190,6	312 685	781 112,8	14,0	170,7	0,68	1 574	339

Uwagi: ^a Stan na koniec 2003 r. według GUS. ^b PKB – stan na koniec 2002 r. w cenach bieżących.

^c Liczba notariuszy – stan na dzień 30.04.2004 wg informacji Izby Notarialnej.

Syntetyczny obraz makroproporcji na polskim rynku nieruchomości w 16 województwach ilustrują dane tabeli 7. Najistotniejszym miernikiem intensywności ruchu na rynku wtórnym nieruchomości jest liczba zawartych transakcji przypadająca na 1000 mieszkańców (ryc. 4). W roku 2004 wartość tego wskaźnika wynosiła 14,0 i wahała się od 9,5 w woj. śląskim do 17,5 w woj. lubelskim. Wskaźnik ten w woj. mazowieckim, naszym największym „zagłębiu” nieruchomości, był bliski średniej krajowej i wynosił 13,9 transakcji na 1000 mieszkańców.

Gęstość obrotów można zmierzyć za pomocą liczby transakcji przypadających na 100 km². Wskaźnik taki, średni dla kraju, 170 transakcji, wykazuje spore wahania: od 79 transakcji w woj. podlaskim do 362 w woj. śląskim.

Jeśli przyjąć PKB za ogólną miarę zamożności regionu i doszukiwać się zależności w liczbie zawartych transakcji nieruchomości, to wskaźnik taki, średni dla kraju 0,68, wahał się od 0,42 na ciągle jeszcze względnie zamożnym Śląsku do 1,22 w woj. lubelskim.

Różnie kształtowała się sprawność obsługi i pomyślność poszczególnych kancelarii notarialnych, skoro przy średnim obłożeniu notariusza 339 sprawami dotyczącymi nierucho-

mości w 2004 r. wskaźnik ten wykazywał wahania od 234 spraw na notariusza w woj. mazowieckim do 536 spraw w woj. lubuskim.

REAL ESTATE MARKET IN POLAND IN 2004

Abstract. The paper presents data extracted from the Notarial Deeds concluded in Poland in 2004, with categorisation of real estates. The author discusses the real estate markets in 16 Polish regions, taking into account the subdivision of real estate deals into the following types of transactions: market and non-market transactions, land transactions, deals by natural persons, legal entities, the State Treasury and municipalities. The author also distinguished groups of transactions based on intensity and value. Market operations in 2004 were considered.

Key words: real estate market, Notarial Deed, transaction, Land Register, spatial structure of the real estate market, transaction value.

Prof. dr hab. Leszek Kałkowski
Instytut Rozwoju Miast, Kraków