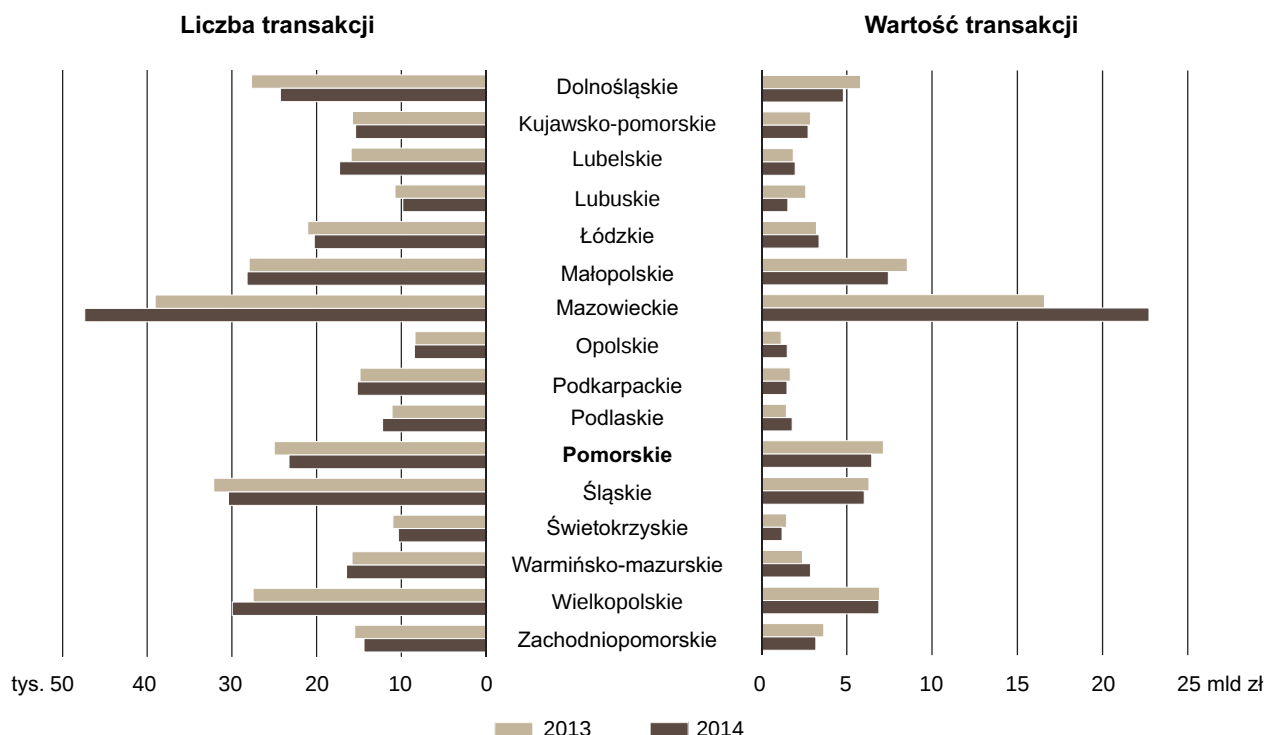


TRANSAKcje KUPNA/SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI OGÓŁEM

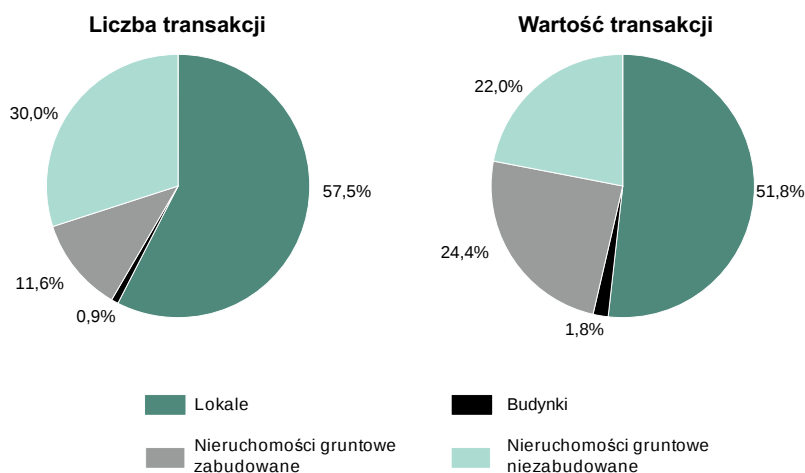
Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości według województw



W 2014 r. w województwie pomorskim zawarto 23251 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, co stanowiło 7,2% wszystkich takich transakcji w kraju. W porównaniu z 2013 r. liczba wspomnianych transakcji zmniejszyła się o 7,0%.

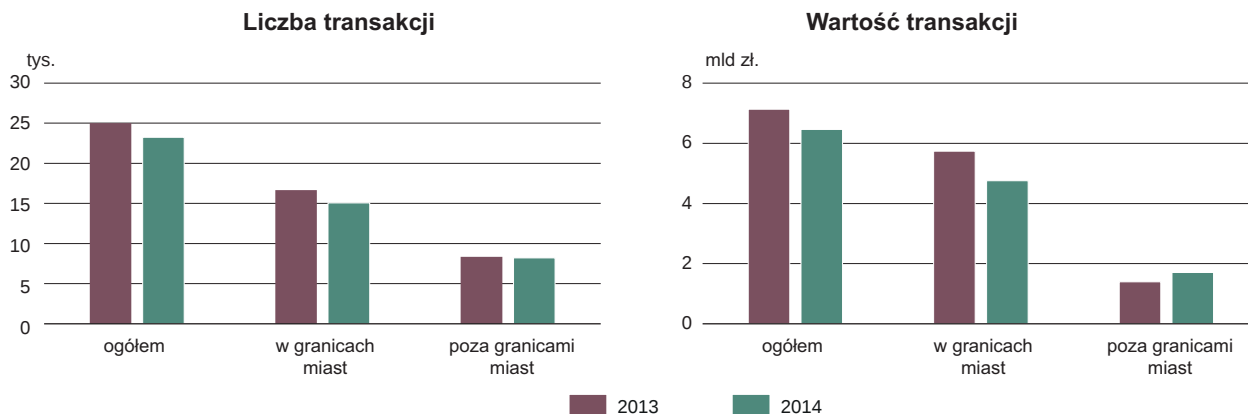
Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie pomorskim stanowiła 8,5% wartości tego typu transakcji w kraju i w porównaniu z 2013 r. zmniejszyła się o 9,4%.

Struktura liczby i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju w 2014 r.



W 2014 r. w stosunku do 2013 r. odnotowano spadek (o 3,5 p.proc.) udziału lokali w strukturze ilościowej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości przy jednoczesnym wzroście udziału liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych i budynków (odpowiednio o 3,0 i 0,5 p.proc.). W ujęciu wartościowym w 2014 r. również odnotowano spadek udziału lokali (o 2,0 p.proc.) oraz wzrost udziału wartości budynków i nieruchomości gruntowych (odpowiednio o 1,4 i 0,6 p.proc.).

Liczba i wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według lokalizacji

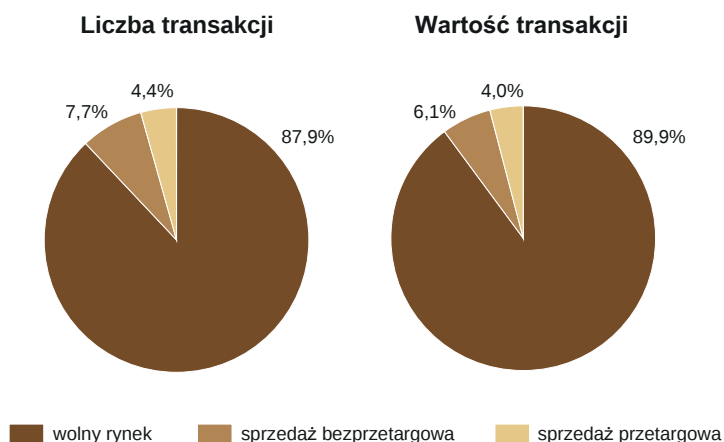


Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w ujęciu ilościowym i wartościowym były lokale (odpowiednio 80,9% i 66,1%). Na obszarach poza granicami miast najczęściej dokonywano transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (84,2% w ujęciu ilościowym i 86,1% w ujęciu wartościowym).

Liczba sprzedanych nieruchomości ogółem według województw

Województwo	2013	2014
Dolnośląskie	34462	30370
Kujawsko-pomorskie	20656	20389
Lubelskie	25269	27048
Lubuskie	13929	12854
Łódzkie	28431	29155
Małopolskie	38580	38766
Mazowieckie	48338	58269
Opolskie	10986	12127
Podkarpackie	23929	25105
Podlaskie	16087	18590
Pomorskie	30490	29231
Śląskie	44542	45165
Świętokrzyskie	19493	18520
Warmińsko-mazurskie	19379	22070
Wielkopolskie	31979	35664
Zachodniopomorskie	19727	18519

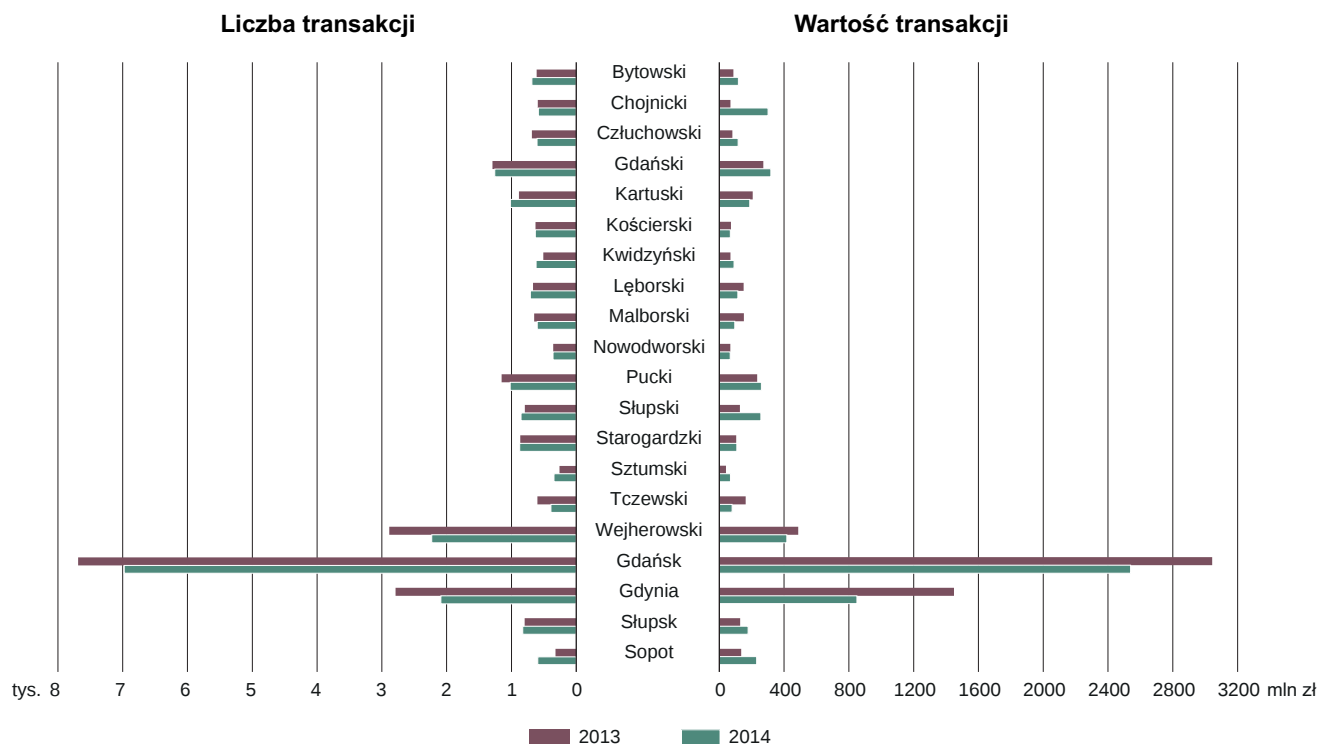
Struktura liczby i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem według form obrotu w 2014 r.



Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości dokonanych w województwie pomorskim w formie obrotu na wolnym rynku stanowiła 7,1% wszystkich transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w Polsce dokonanych w tej formie. W przypadku sprzedaży bezprzetargowej udział ten wyniósł 8,8%, a w odniesieniu do sprzedaży przetargowej - 6,6%.

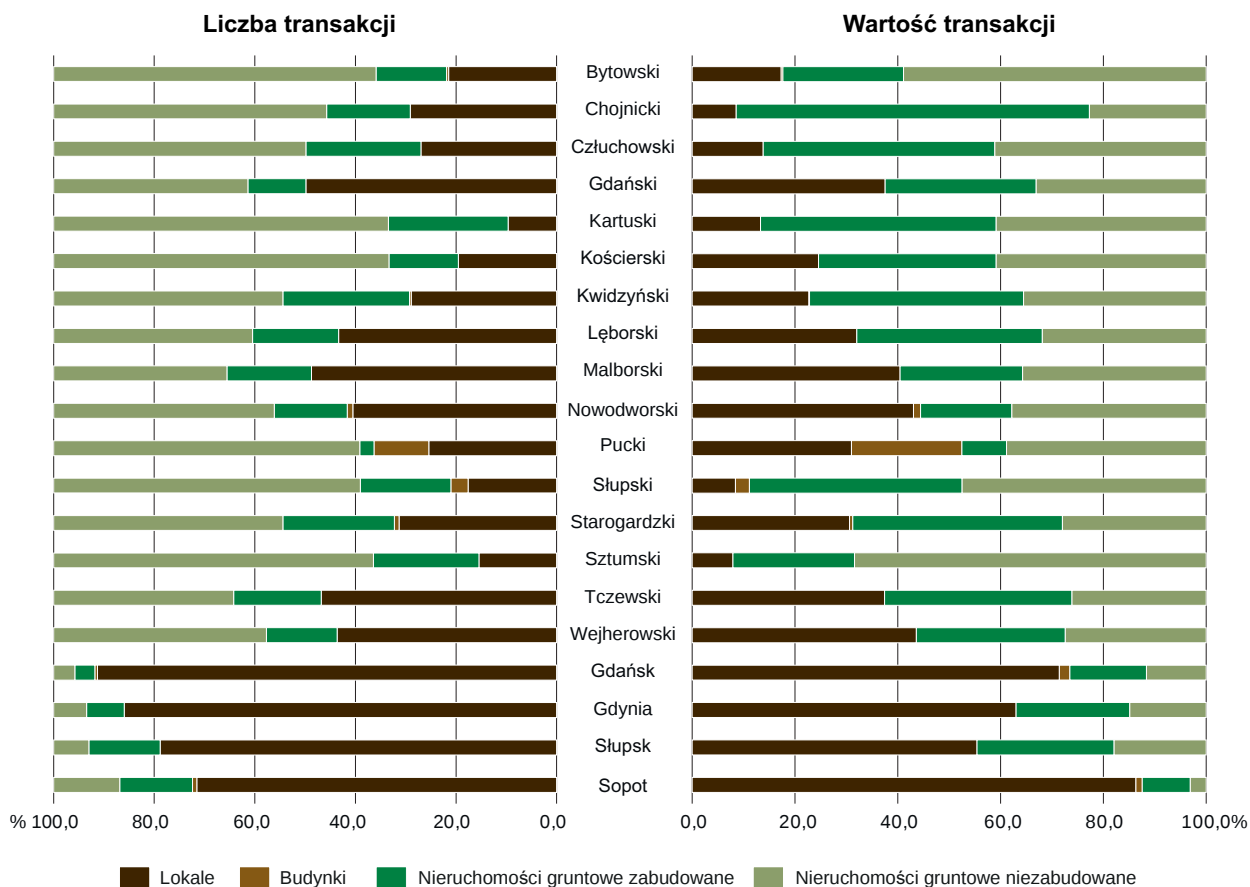
Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości dokonywanych w województwie pomorskim w formie obrotu na wolnym rynku stanowiła 8,3% wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości dokonywanych w tej formie w Polsce (odpowiednio 11,0% w przypadku sprzedaży bezpośredniej i 9,6% w sprzedaży przetargowej).

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości ogółem według powiatów



W 2014 r. w stosunku do roku poprzedniego zanotowano spadek liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 9 powiatach województwa pomorskiego. Największy w powiatach: tczewskim, Gdyni i wejherowskim, odpowiednio o: 34,6%, 25,1% i 22,7%. Wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży zanotowano min. w Sopocie, powiecie sztumskim i kwidzyńskim odpowiednio o: 86,2%, 32,9% i 22,1%

Struktura liczby i wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju w powiatach w 2014 r.



TRANSAKcje KUPNA/SPRZEDAŻY LOKALI

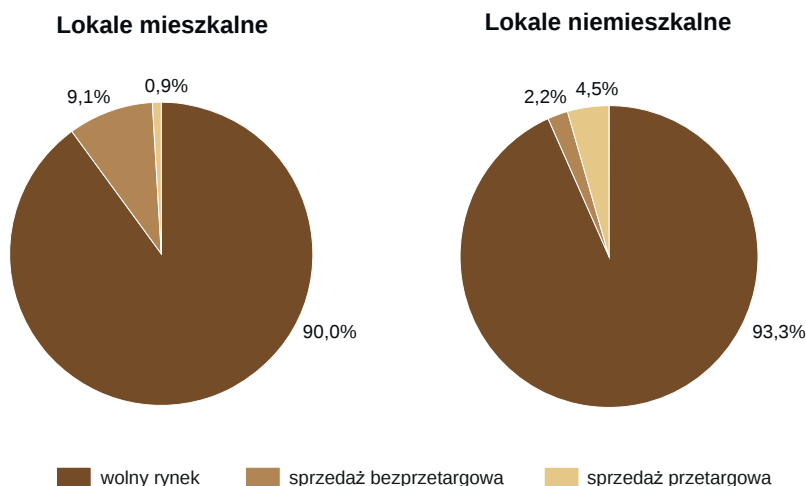
Transakcje kupna/sprzedaży lokali ogółem

Wyszczególnienie	Liczba transakcji		Liczba nieruchomości		Wartość w mln zł		Średnia cena powierzchni użytkowej 1 m ² lokalu w zł	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Lokale ogółem	15266	13381	15533	13601	3834	3347	4616	4616
Lokale mieszkalne ogółem	14083	12232	14239	12341	3551	3102	4596	4640
1 izbowe	x	x	683	585	129	105	5709	5522
2 izbowe	x	x	3766	3332	816	707	5217	5125
3 izbowe	x	x	5525	4887	1274	1176	4374	4536
4 izbowe i więcej	x	x	4084	3466	1294	1100	4447	4431
o nieznaney liczbie izb	x	x	181	71	38	15	3344	3603
Lokale niemieszkalne ogółem	1183	1149	1294	1260	284	245	4879	4321
handlowo-usługowe	x	x	143	134	118	84	8127	6146
biurowe	x	x	9	25	4	16	6853	4759
garaż	x	x	484	488	15	12	1393	1165
inne	x	x	658	613	146	132	4559	4568

Udział liczby transakcji kupna/sprzedaży lokali ogółem oraz lokali mieszkalnych w 2014 r. plasowało województwo pomorskie na trzecim miejscu w kraju (odpowiednio: 10,2% i 10,4% wszystkich takich transakcji w Polsce). W przypadku lokali niemieszkalnych liczba transakcji kupna/sprzedaży stanowiła 8,9% wszystkich tego typu transakcji w kraju (piąte miejsce w Polsce).

W 2014 r. dominującą formą obrotu lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 90,0%, 94,1% oraz 93,3%, 88,3% wszystkich transakcji kupna/sprzedaży danego typu lokali.

Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży lokali według form obrotu w 2014 r.

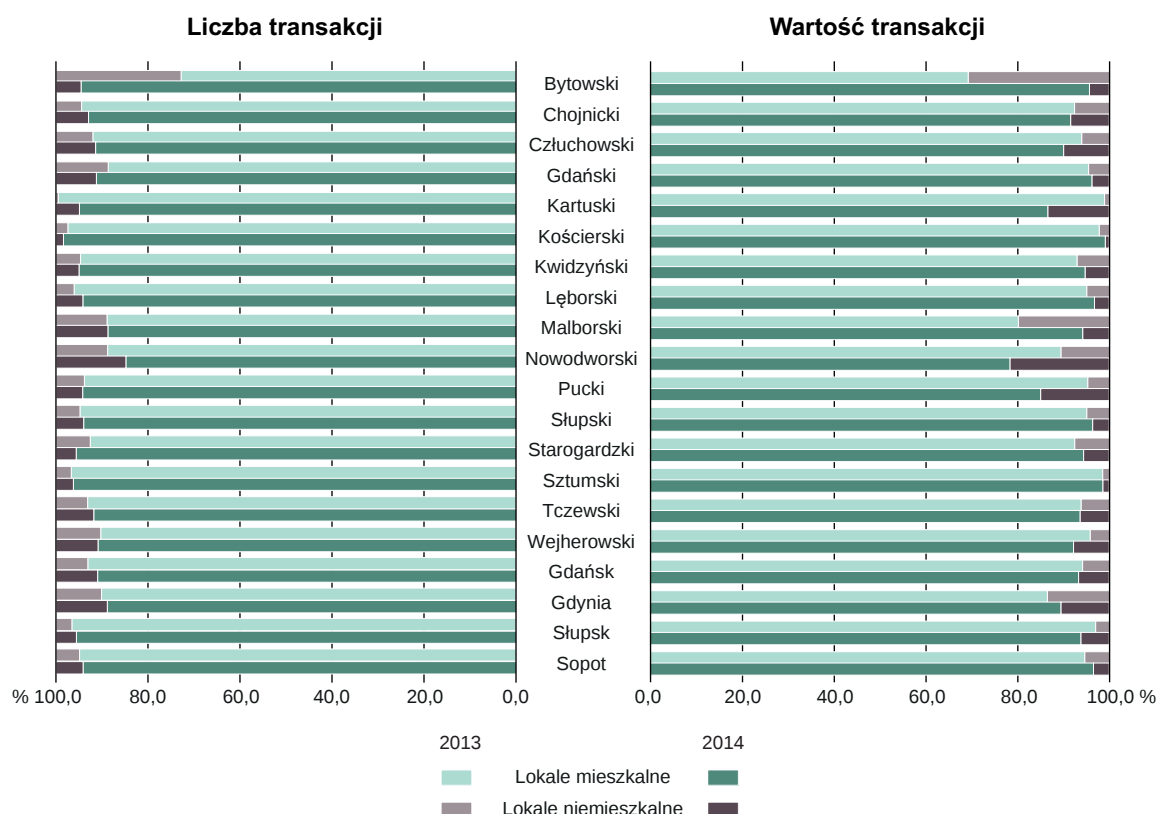


Zarówno lokale mieszkalne, jak i niemieszkalne w głównej mierze były sprzedawane na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 90,7% obrotu lokalami mieszkalnymi w województwie pomorskim w ujęciu ilościowym i 93,7% w ujęciu wartościowym. Natomiast dla lokali niemieszkalnych udziały te wyniosły odpowiednio 95,0% i 96,6%. Zarówno na obszarach miejskich, jak i wiejskich najczęściej sprzedawano lokale mieszkalne 3-izbowe.

W 2014 r. w województwie pomorskim najwięcej transakcji kupna/sprzedaży lokali ogółem przeprowadzono w Gdańsku – 6367, co stanowiło blisko połowę wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali w województwie (47,6%). Najmniej tego typu transakcji przeprowadzono w powiecie sztumskim (0,4% wszystkich tego typu transakcji w województwie).

W województwie pomorskim powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży wyniosła 725,2 tys. m².

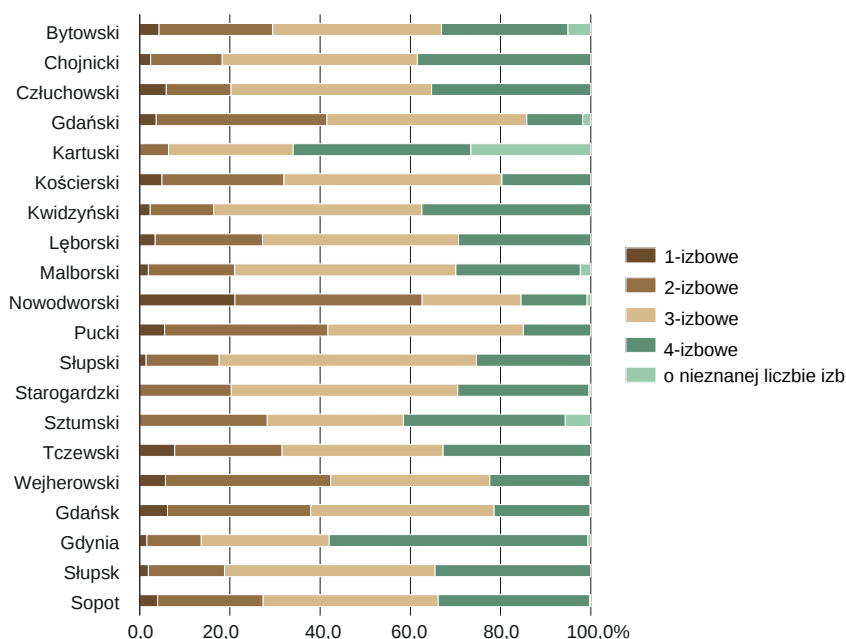
Struktura liczby i wartości transakcji kupna/sprzedaży lokali według powiatów



Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych odnotowano w Gdańsku – 47,4% wszystkich tego typu transakcji w województwie pomorskim, Gdyni – 13,0% i w powiecie wejherowskim – 7,2%. W ujęciu wartościowym zdecydowanie największy udział w obrotach na pomorskim rynku lokali mieszkalnych odnotowano również w Gdańsku (54,5%). W Gdyni odsetek ten kształtował się na poziomie 15,5%, natomiast w Sopocie na poziomie 6,2%.

Najmniej takich transakcji dokonano w powiatach: sztumskim, kartuskim, kościerskim i nowodworskim, a w ujęciu wartościowym: sztumskim, człuchowskim i kościerskim.

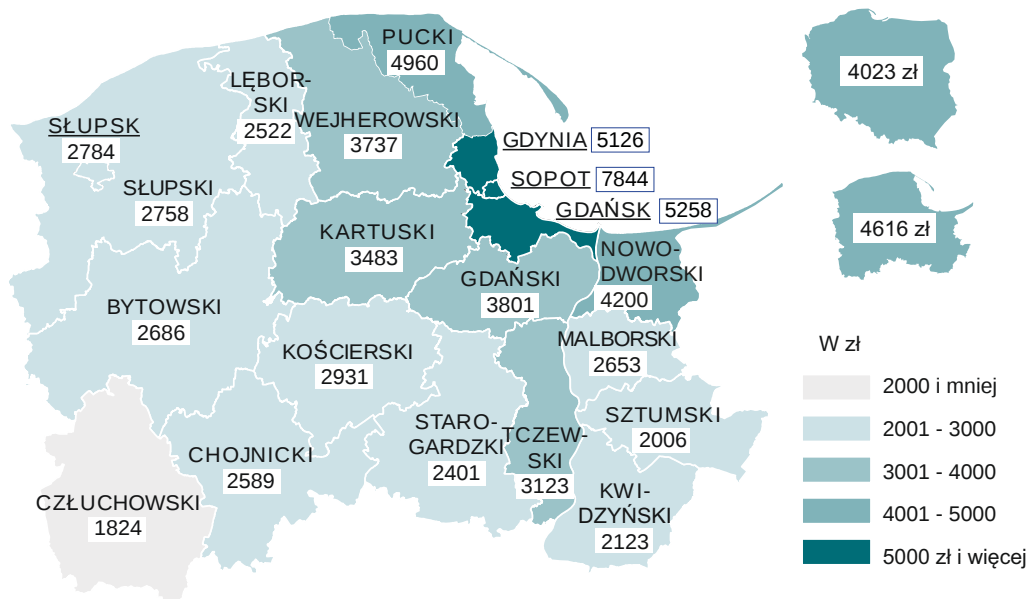
Struktura sprzedanych lokali mieszkalnych według liczby izb w powiatach w 2014 r.



Najwięcej transakcji lokalami niemieszkalnymi odnotowano w Gdańsku, a następnie w Gdyni, powiecie wejherowskim i gdańskim. Łączna liczba tego typu transakcji dokonanych w tych 4 powiatach stanowiła blisko 80% wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych w województwie pomorskim.

W 2014 r. najwyższą średnią cenę 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego odnotowano w województwach: mazowieckim, małopolskim i pomorskim, odpowiednio: 6307 zł, 5614 zł i 4640 zł. Pod względem wysokości ceny 1 m² lokali 1-, 2-, 3- i 4-izbowych województwo pomorskie także plasowało się na trzecim miejscu w kraju, a średnia cena 1m² kształtowała się odpowiednio na poziomie: 5522 zł, 5125 zł, 4536 zł i 4431 zł.

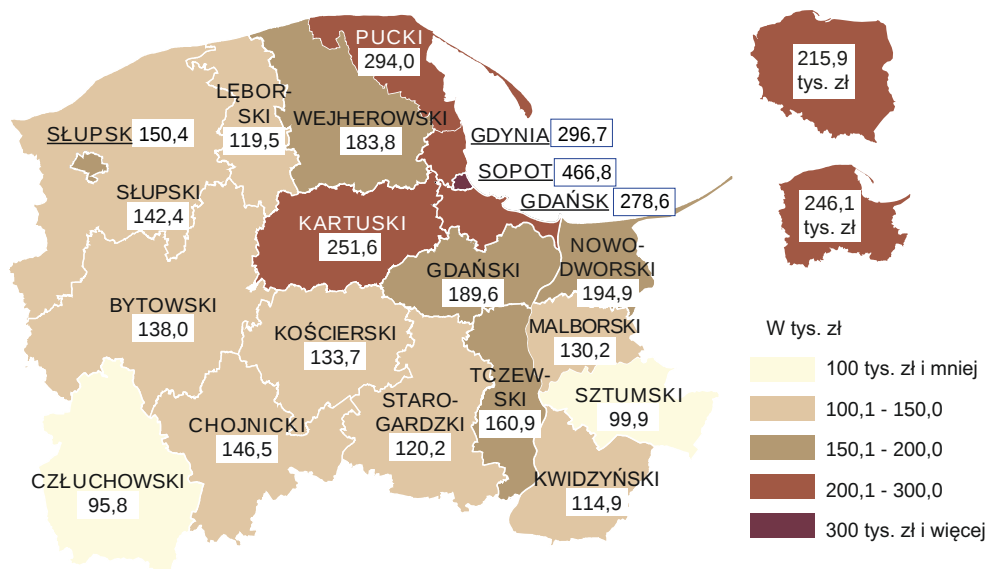
Średnia cena 1m² powierzchni użytkowej sprzedanych lokali ogółem według powiatów w 2014 r.



W 2014 r. średnia cena 1m² powierzchni użytkowej sprzedanych lokali ogółem w województwie pomorskim stanowiła 114,7% średniej ceny w kraju i 74,8% średniej ceny dla województwa mazowieckiego.

Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem obrotu w województwie pomorskim w 2014 r. wyniosła 54,2 m², a lokalu niemieszkalnego: handlowo-usługowego – 102,2 m², biurowego – 133,4 m², garażu – 21,8 m².

Średnia wartość 1 sprzedanego lokalu według powiatów w 2014 r.

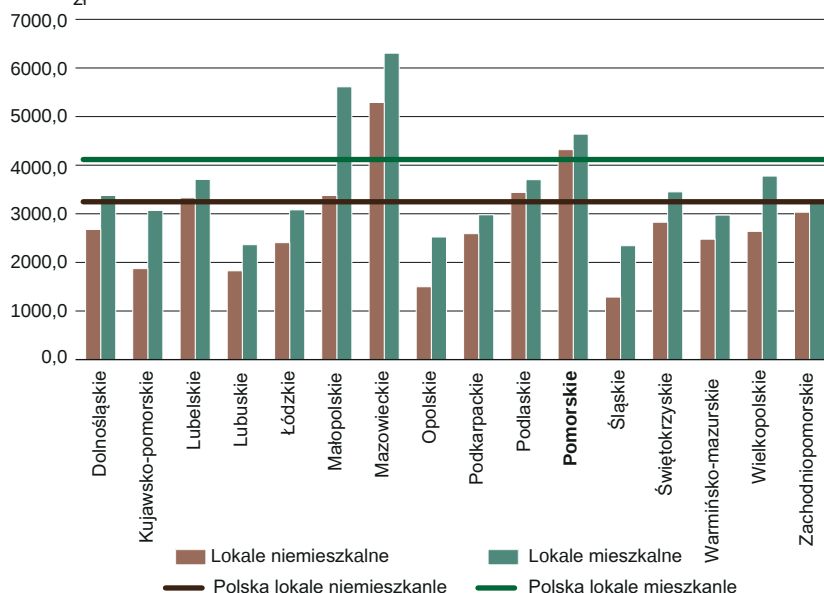


Średnia wartość pojedynczego lokalu mieszkalnego sprzedanego na obszarach miejskich była o 53,6% wyższa niż lokalu sprzedanego na obszarach wiejskich.

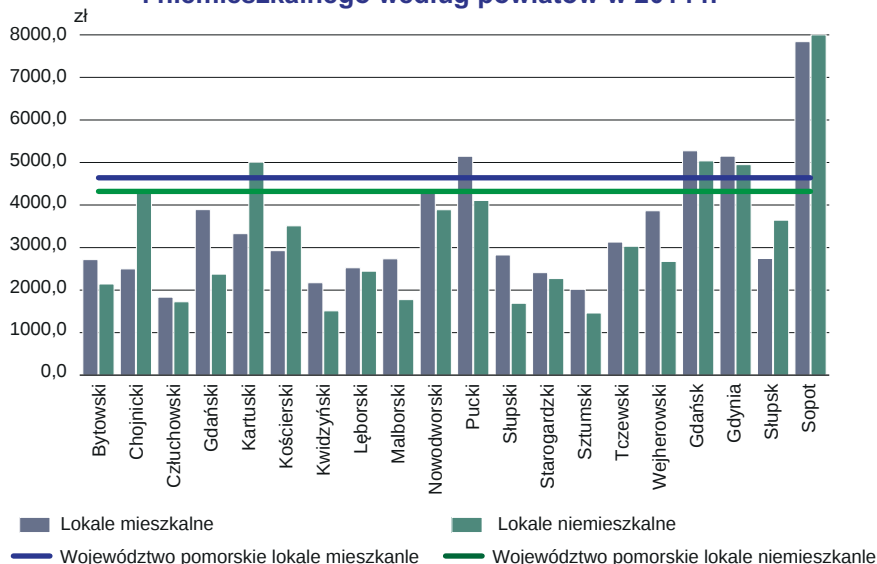
W 2014 r. średnia cena 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w województwie pomorskim wzrosła o 44 zł w stosunku do 2013 r. Największy wzrost ceny dotyczył lokali 3-izbowych (o 162 zł za 1 m²). W przypadku lokali 1-, 2- i 4-izbowych odnotowano spadek średniej ceny za 1m² odpowiednio o: 187 zł, 92 zł i 16 zł.

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w województwie pomorskim stanowiła 73,6% średniej ceny w województwie mazowieckim, gdzie odnotowano najwyższe średnie ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu każdego rodzaju.

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego według województw w 2014 r.



Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego według powiatów w 2014 r.

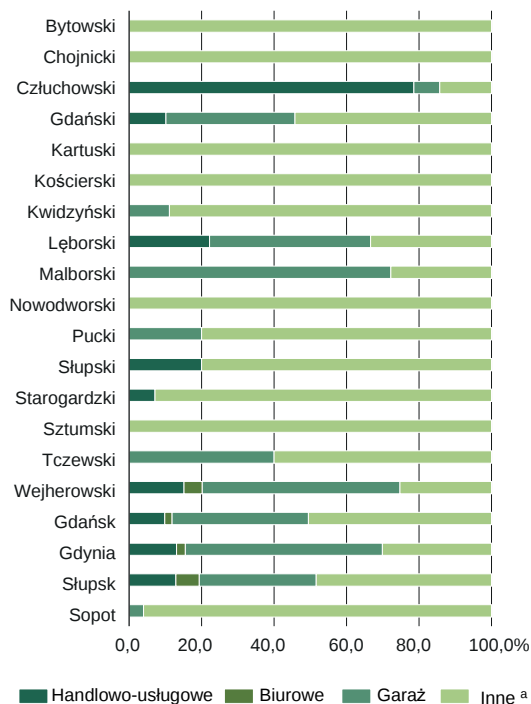


Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego sprzedanego w 2014 r. wyniosła 4789 zł w granicach miast i 3170 zł poza granicami miasta.

Średnia cena za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 1-izbowych była o 19,0% wyższa od średniej ceny 1 m² lokalu mieszkalnego ogółem.

W 2014 r. najwyższe średnie ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieszkalnych odnotowano w Sopocie. Stanowiły one odpowiednio 169% i 185% średniej ceny notowanej w województwie pomorskim oraz 190% i 246% średniej ceny w Polsce.

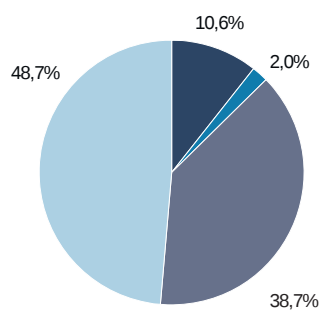
Struktura sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzaju w powiatach w 2014 r.



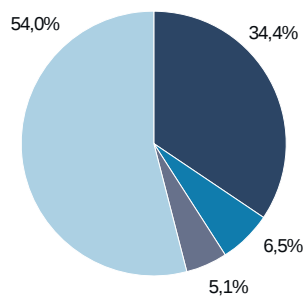
^a Między innymi lokale magazynowe, gastronomiczne, różnego rodzaju gabinety i pracownie, a także lokale przeznaczone na działalność kulturalno-społeczną.

Struktura liczby i wartości sprzedanych lokali niemieszkalnych według rodzaju w 2014 r.

Liczba sprzedanych lokali



Wartość sprzedanych lokali



■ Handlowo-usługowe ■ Biurowe ■ Garaż ■ Inne^a

^a Między innymi lokale magazynowe, gastronomiczne, różnego rodzaju gabinety i pracownie, a także lokale przeznaczone na działalność kulturalno-społeczną.

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokali wg form obrotu w 2014 r. w zł.

Wyszczególnienie	Wolny rynek	Sprzedaż bezprzetargowa	Sprzedaż przetargowa
Lokale ogółem	4778	2980	3509
Lokale mieszkalne ogółem	4818	2990	2085
Lokale niemieszkalne ogółem	4299	2357	4836

W 2014 r. w przypadku lokali niemieszkalnych odnotowano spadek w stosunku do roku poprzedniego średniej ceny za 1 m² powierzchni użytkowej (o 558 zł), z tego ceny powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych o 1981 zł oraz lokali biurowych o 2094 zł.

Średnia wartość pojedynczego lokalu handlowo-usługowego wyniosła 628,4 tys. zł, lokalu biurowego – 634,8 tys. zł, a garażu – 25,4 tys. zł.

W 2014 r. średnio najwięcej kosztował 1 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowo-usługowego – 6146 zł (dla lokalu biurowego było to 4759 zł, a garażu – 1165 zł).

TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY BUDYNKÓW

Transakcje kupna/sprzedaży budynków według województw w 2014 r.

Wyszczególnienie	Liczba transakcji	Liczba nieruchomości	Wartość transakcji w mln zł
Dolnośląskie	36	39	9,7
Kujawsko-pomorskie	25	34	5,7
Lubelskie	10	10	2,2
Lubuskie	11	13	1,3
Łódzkie	11	11	4,1
Małopolskie	81	82	38,5
Mazowieckie	18	18	4,9
Opolskie	18	18	2,9
Podkarpackie	38	46	7,9
Podlaskie	35	35	0,8
Pomorskie	200	251	119,5
Śląskie	109	115	50,0
Świętokrzyskie	16	17	2,9
Warmińsko-mazurskie	57	60	6,0
Wielkopolskie	35	35	5,4
Zachodniopomorskie	83	109	30,4

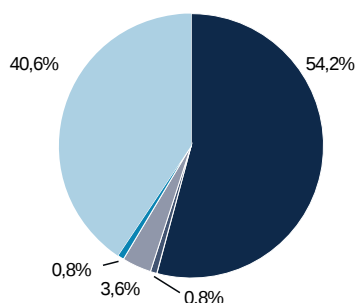
W 2014 r. liczba transakcji kupna/sprzedaży budynków w województwie pomorskim wzrosła o 222,2% w stosunku do roku poprzedniego, a ich wartość stanowiła 40,9% wszystkich tego typu transakcji w kraju.

Dominującą formą obrotu nieruchomościami budynkowymi w województwie pomorskim, zarówno pod względem liczby jak i wartości dokonanych transakcji, była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2014 r. stanowiła odpowiednio 85,5% i 78,3% wszystkich tego typu transakcji w województwie.

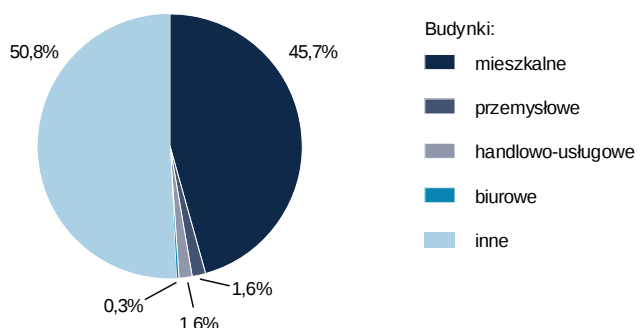
Całkowita powierzchnia użytkowa budynków będących przedmiotem transakcji kupna/sprzedaży w 2014 r. wyniosła 35,5 tys. m².

Struktura liczby nieruchomości i wartości transakcji kupna/sprzedaży budynków według rodzaju w 2014 r.

Liczba nieruchomości



Wartość transakcji



Budynki:

- mieszkalne
- przemysłowe
- handlowo-usługowe
- biurowe
- inne

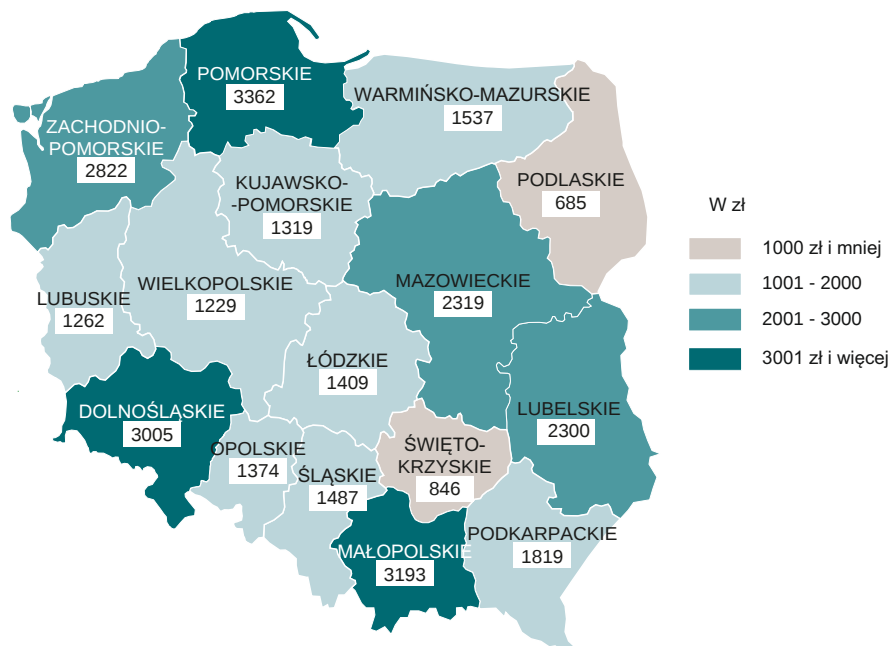
Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży budynków (111) zostało przeprowadzonych w powiecie puckim co stanowiło 55,5% wszystkich tego typu transakcji w województwie. Mimo to wartość transakcji przekraczała zaledwie 8,4% wartości transakcji kupna/sprzedaży budynków dokonanych w Gdańsku, gdzie ich liczba wyniosła 38.

W 2014 r. spośród wszystkich województw w Polsce, podobnie jak w roku poprzednim, najwyższą średnią cenę za 1 m² powierzchni użytkowej sprzedanych budynków odnotowano w województwie pomorskim i w stosunku do 2013 r. wzrosła ona o 22,4%.

Średnia cena 1m² powierzchni użytkowej sprzedanych budynków wg rodzaju w województwie pomorskim w 2014 r.

Wyszczególnienie	Ogółem w zł	
	2013	2014
Budynki ogółem	2746	3362
mieszkalne	3998	3733
przemysłowe	-	788
handlowo-usługowe	1703	962
budynki biurowe	5930	664
inne	1403	3816

**Średnia cena 1m² powierzchni użytkowej sprzedanych budynków
według województw w 2014 r.**



W województwie pomorskim w 2014 r. średnia cena 1m² sprzedanych budynków w granicach miast wyniosła 3886 zł, natomiast poza granicami miast – 2505 zł.

TRANSAKCJE KUPNA/SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych w województwie pomorskim

Wyszczególnienie	Liczba transakcji		Liczba nieruchomości		Wartość transakcji w mln zł	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Nieruchomości gruntowe ogółem	9655	9670	14810	15379	3270,7	2998,4
Nieruchomości gruntowe zabudowane ogółem	2410	2700	3509	4064	1653,6	1578,2
nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	1379	1532	1781	2110	519,2	527,4
grunty rolne zabudowane	228	269	526	633	83,7	158,0
nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa	803	899	1202	1321	1050,6	892,8
Nieruchomości gruntowe niezabudowane ogółem	7245	6970	11301	11315	1617,1	1420,1
grunty przeznaczone pod zabudowę ogółem	x	x	3500	3955	800,8	518,0
grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	x	x	566	482	49,0	42,9
grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową	x	x	10	16	0,5	6,1
grunty przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową	x	x	21	23	2,3	12,8
grunty przeznaczone pod zabudowę inną	x	x	2903	3434	749,1	456,3
Użytki rolne	x	x	7686	7237	809,6	895,8
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	x	x	115	123	6,7	6,3

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych ogółem w województwie pomorskim w 2014 r. stanowiła 5,0% wszystkich tego typu transakcji przeprowadzonych w kraju (w roku poprzednim – 5,2%).

Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych ogółem w województwie pomorskim w 2014 r. stanowiła 6,4% wszystkich tego typu transakcji przeprowadzonych w kraju (o 0,8 p.proc. mniej niż w roku poprzednim).

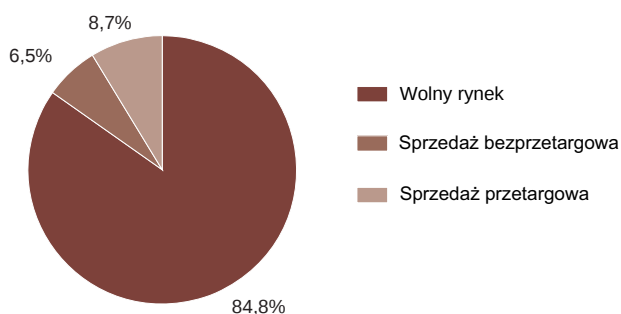
**Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych
ogółem według powiatów**

Wyszczególnienie	Liczba transakcji		Wartość transakcji w mln zł	
	2013	2014	2013	2014
Bytowski	476	535	67	97
Chojnicki	413	414	41	275
Człuchowski	496	441	64	100
Gdański	568	630	135	199
Kartuski	691	918	161	163
Kościerski	514	507	57	51
Kwidzyński	356	438	51	70
Lęborski	362	401	109	78
Malborski	325	308	98	57
Nowodworski	258	209	54	37
Pucki	719	649	102	124
Słupski	629	672	95	229
Starogardzki	621	590	77	74
Sztumski	195	290	34	64
Tczewski	322	208	119	49
Wejherowski	1530	1257	241	235
Gdańsk	576	571	1015	674
Gdynia	402	293	690	314
Słupsk	137	175	39	79
Sopot	65	164	21	29

**Średnia cena 1m² powierzchni ewidencyjnej
działki nieruchomości gruntowej zabudowanej
i niezabudowanej według powiatów w 2014 r.**

Wyszczególnienie	Średnia cena 1m ² powierzchni ewidencyjnej działki nieruchomości gruntowej	
	zabudowanej	niezabudowanej
	w zł	
Bytowski	22	3
Chojnicki	62	14
Człuchowski	9	2
Gdański	122	22
Kartuski	70	27
Kościerski	6	7
Kwidzyński	13	5
Lęborski	169	8
Malborski	53	3
Nowodworski	86	5
Pucki	84	24
Słupski	5	5
Starogardzki	15	7
Sztumski	8	3
Tczewski	70	9
Wejherowski	134	20
Gdańsk	761	212
Gdynia	738	327
Słupsk	505	62
Sopot	155	32

**Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości
gruntowych według form obrotu w 2014 r.**



Najwyższą średnią cenę 1m² powierzchni ewidencyjnej działki nieruchomości gruntowej zabudowanej odnotowano w Gdańsku i była ona 24-krotnie wyższa od średniej ceny 1 m² tego typu nieruchomości w województwie i 14-krotnie wyższa od średniej ceny dla kraju.

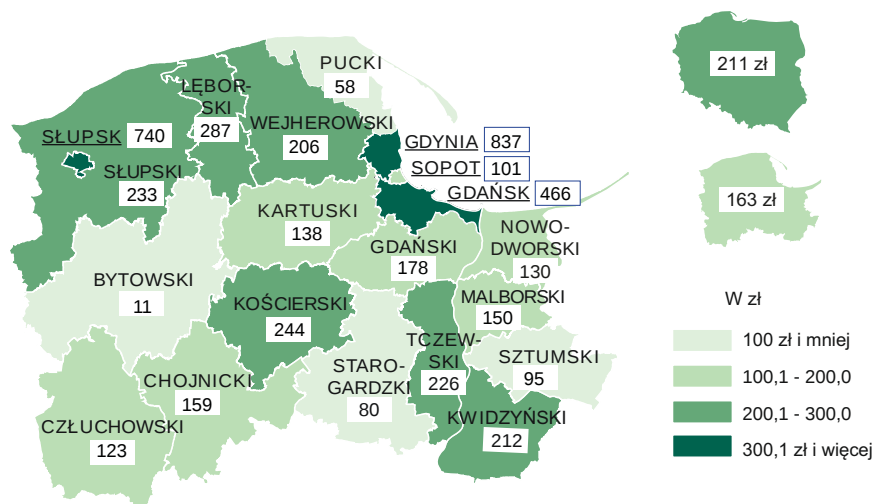
Najwyższą średnią cenę 1m² powierzchni ewidencyjnej działki nieruchomości gruntowej niezabudowanej odnotowano w Gdyni i była ona 36-krotnie wyższa od średniej ceny dla województwa i kraju.

Dominująca liczba sprzedanych nieruchomości gruntowych według rodzaju prawa do działki dotyczyła własności, co stanowiło 96,1% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych w województwie.

Średnia cena 1m² powierzchni ewidencyjnej działki nieruchomości gruntowej ogółem i według poszczególnych rodzajów różniła się w zależności od lokalizacji. Znacznie wyższe średnie ceny za 1 m² tego typu działki odnotowano w przypadku nieruchomości gruntowych położonych w granicach miast. Jedynie dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową położonych poza granicami miast średnia cena 1 m² była wyższa niż w granicach miast.

W 2014 r. średnia cena za 1 m² powierzchni ewidencyjnej działki nieruchomości gruntowych ogółem wyniosła 15 zł (w granicach miast – 208 zł, a poza granicami miast – 8 zł).

Średnia cena 1m² powierzchni ewidencyjnej działki nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi według powiatów w 2014 r.



Średnia cena 1m² powierzchni ewidencyjnej działki zabudowanej budynkami mieszkalnymi położonej w granicach miast wyniosła 409 zł, natomiast poza granicami miast – 88 zł.

Najwyższą średnią cenę 1m² powierzchni ewidencyjnej działki zabudowanej budynkami mieszkalnymi odnotowano w Gdyni i Słupsku i stanowiła ona odpowiednio: 513% i 454% średniej ceny dla województwa pomorskiego oraz 397% i 351% średniej ceny w kraju.

Średnia cena 1 m² powierzchni ewidencyjnej działki nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową położonej w granicach miast wyniosła 156 zł, a poza granicami miast – 41 zł.

Opracowanie:

Radosław Jabłoński – Pomorski Ośrodek Badań Regionalnych.

Skład komputerowy:

Gabriela Adamska-Szreder, Agnieszka Sągołewska – Pomorski Ośrodek Badań Regionalnych – Referat Analiz i Opracowań Zbiorczych.