



Raport

Analiza sytuacji na polskim rynku nieruchomości w 2010 r.

Przygotowano dla

Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki
Morskiej

4 czerwca 2012 r.

Spis treści

1. Wstęp	21
1.1. Podstawy formalne	21
1.2. Cel i kluczowe problemy badawcze	21
1.3. Kolejność i przyjęta przez REAS metoda pracy przy wykonywaniu zlecenia.....	21
1.4. Najważniejsze podstawy merytoryczne i źródła danych	22
2. Analiza danych źródłowych GUS.....	23
2.1. Krytyczna analiza badania GUS i badania prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości	23
2.2. Szacunki liczby transakcji w różnych segmentach rynku nieruchomości w oparciu o wybrane dostępne dane	31
2.3. Informacje o rynku kredytów mieszkaniowych	32
2.4. Szacunki liczby transakcji jako odsetka zasobów mieszkaniowych.....	33
2.5. Szacunki wartości oparte na wynikach jednostek terytorialnych o najwyższych liczbach transakcji w badaniu GUS.	33
2.6. Szacunki dotyczące liczby transakcji i wartości na rynku pierwotnym (mieszkania i domy)	34
2.7. Szacunki dotyczące rynku nieruchomości komercyjnych.....	34
2.8. Transakcje nieruchomościami rolnymi.....	38
2.9. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę.....	39
3. Rynek nieruchomości w Polsce w 2010 r. w świetle dostępnych danych i szacunków REAS.....	40
3.1. Segmentacja zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości.....	40
3.2. Transakcje na polskim rynku nieruchomości jako całości.....	42
3.3. Województwa.....	43
3.4. Rynki poszczególnych aglomeracji	59
3.5. Rynki poszczególnych miast na prawach powiatu. .	67
4. Analiza polskiego rynku nieruchomości w 2010 r. na tle wyników z lat 2006-2009 oraz prognozy na lata 2012-2013.....	132

4.1. Zjawiska zachodzące w otoczeniu rynku nieruchomości w latach 2006-2009.	132
4.2. Czynniki wpływające na kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w 2010 r.	138
4.3. Obraz rynku w 2010 (poza statystykami) na tle 2006-2009.....	141
4.4. Prognozy rozwoju rynku w latach 2012-2013	144
5. Badania rynku nieruchomości w Polsce – podsumowanie, wnioski, rekomendacje.....	150
5.1. Wnioski dotyczące skali.....	150
5.2. Wnioski dotyczące obecnych badań.....	151
5.3. Propozycje i rekomendacje zmian.	153

Wykresy:

Wykres 1. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003 – 2010.	26
Wykres 2. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w Polsce w latach 2003 – 2010.	27
Wykres 3. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Polsce w latach 2005 – 2009.	27
Wykres 4. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2003 – 2010.	28
Wykres 5. Liczba transakcji kupna/sprzedaży użytków rolnych w latach 2003 – 2010.	38
Wykres 6. Liczba transakcji kupna/sprzedaży ziemi między rolnikami na 1000 gospodarstw w latach 2002 – 2010.	39
Wykres 7. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań w pięciu najbardziej aktywnych aglomeracjach Polski w okresie 2000 – 2009.	133
Wykres 8. Liczba mieszkań, których budowę deweloperzy rozpoczęli w latach 2005-2009; dane dla całej Polski.	133
Wykres 9. Wybrane prognozy PBK w Polsce versus realna dynamika PKB w latach 2006-2009.	135
Wykres 10. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce, 2006-2009.	136
Wykres 11. Nowe kredyty dla firm deweloperskich w latach 2006-2009 w Polsce.	138
Wykres 12. Liczba bezrobotnych i stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce, 2006-2010.	139
Wykres 13. Nowe kredyty hipoteczne udzielone w kolejnych półroczach 2009-2010 w Polsce.	140
Wykres 14. Wartość kredytów udzielonych w Programie Rodzina na Swoim w latach 2008-2010; dane dla całej Polski.	141
Wykres 15. Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec kwartału, agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi.	142
Wykres 16. Statystyki budownictwa deweloperskiego i spółdzielczego w Polsce; 2006 – 2010.	143
Wykres 17. Indeks średnich cen mieszkań wprowadzonych do sprzedaży i mieszkań w ofercie; agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi; I kw. 2007=100.	143
Wykres 18. Relacja pomiędzy liczbą mieszkań sprzedanych i wprowadzanych na rynek pierwotny w: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi; 1998-2016.	148

Tabele:

Tabela 1. Liczby transakcji lokalami mieszkalnymi wg GUS w latach 2006-2010 w wybranych miastach wojewódzkich	25
Tabela 2. Case Study – dane GUS a dane pochodzące z Urzędu Miejskiego w Bytomiu. Liczba transakcji w 2010 roku.	28
Tabela 3. Liczby i wartość transakcji na rynku nieruchomości niemieszkalnych w 2010 roku w Polsce na podstawie danych GUS. Transakcje wolnorynkowe.....	35
Tabela 4. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w Polsce w 2010 r.....	42
Tabela 5. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w Polsce w 2010 r.	42
Tabela 6. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w Polsce w 2010 r.	42
Tabela 7. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Dolnośląskim w 2010 r.....	43
Tabela 8. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Dolnośląskim w 2010 r.	43
Tabela 9. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Dolnośląskim w 2010 r.	43
Tabela 10. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Kujawsko-Pomorskim w 2010 r.	44
Tabela 11. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Kujawsko-Pomorskim w 2010 r.....	44
Tabela 12. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Kujawsko-Pomorskim w 2010 r.	44
Tabela 13. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Lubelskim w 2010 r.	45
Tabela 14. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Lubelskim w 2010 r.	45
Tabela 15. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Lubelskim w 2010 r.	45
Tabela 16. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Lubuskim w 2010 r.....	46
Tabela 17. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Lubuskim w 2010 r.....	46
Tabela 18. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Lubuskim w 2010 r.	46

Tabela 19. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Łódzkim w 2010 r.....	47
Tabela 20. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Łódzkim w 2010 r.....	47
Tabela 21. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Łódzkim w 2010 r.	47
Tabela 22. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Małopolskim w 2010 r.	48
Tabela 23. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Małopolskim w 2010 r.	48
Tabela 24. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Małopolskim w 2010 r.....	48
Tabela 25. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Mazowieckim w 2010 r.....	49
Tabela 26. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Mazowieckim w 2010 r.....	49
Tabela 27. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Mazowieckim w 2010 r.....	49
Tabela 28. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Opolskim w 2010 r.	50
Tabela 29. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Opolskim w 2010 r.	50
Tabela 30. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Opolskim w 2010 r.....	50
Tabela 31. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Podkarpackim w 2010 r.	51
Tabela 32. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Podkarpackim w 2010 r.	51
Tabela 33. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Podkarpackim w 2010 r.....	51
Tabela 34. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Podlaskim w 2010 r.....	52
Tabela 35. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Podlaskim w 2010 r.....	52
Tabela 36. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Podlaskim w 2010 r.....	52
Tabela 37. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Pomorskim w 2010 r.	53

Tabela 38. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Pomorskim w 2010 r.	53
Tabela 39. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Pomorskim w 2010 r.	53
Tabela 40. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Śląskim w 2010 r.	54
Tabela 41. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Śląskim w 2010 r.	54
Tabela 42. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Śląskim w 2010 r.	54
Tabela 43. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Świętokrzyskim w 2010 r.	55
Tabela 44. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Świętokrzyskim w 2010 r.	55
Tabela 45. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Świętokrzyskim w 2010 r.	55
Tabela 46. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Warmińsko-Mazurskim w 2010 r.	56
Tabela 47. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Warmińsko-Mazurskim w 2010 r.	56
Tabela 48. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Warmińsko-Mazurskim w 2010 r.	56
Tabela 49. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Wielkopolskim w 2010 r.	57
Tabela 50. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Wielkopolskim w 2010 r.	57
Tabela 51. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Wielkopolskim w 2010 r.	57
Tabela 52. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Zachodniopomorskim w 2010 r.	58
Tabela 53. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Zachodniopomorskim w 2010 r.	58
Tabela 54. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Zachodniopomorskim w 2010 r.	58
Tabela 55. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji krakowskiej w 2010 r.	59

Tabela 56. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji krakowskiej w 2010 r.	59
Tabela 57. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji krakowskiej w 2010 r.	59
Tabela 58. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji łódzkiej w 2010 r.	60
Tabela 59. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji łódzkiej w 2010 r.	60
Tabela 60. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji łódzkiej w 2010 r.	60
Tabela 61. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji poznańskiej w 2010 r.	61
Tabela 62. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji poznańskiej w 2010 r.	61
Tabela 63. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji poznańskiej w 2010 r.	61
Tabela 64. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji warszawskiej w 2010 r.	62
Tabela 65. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji warszawskiej w 2010 r.	62
Tabela 66. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji warszawskiej w 2010 r.	62
Tabela 67. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji wrocławskiej w 2010 r.	63
Tabela 68. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji wrocławskiej w 2010 r.	63
Tabela 69. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji wrocławskiej w 2010 r.	63
Tabela 70. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w konurbacji bydgosko-toruńskiej w 2010 r.	64
Tabela 71. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w konurbacji bydgosko-toruńskiej w 2010 r.	64
Tabela 72. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w konurbacji bydgosko-toruńskiej w 2010 r.	64
Tabela 73. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w konurbacji górnośląskiej w 2010 r.	65

Tabela 74. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w konurbacji górnośląskiej w 2010 r.....	65
Tabela 75. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w konurbacji górnośląskiej w 2010 r.....	65
Tabela 76. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w konurbacji trójmiejskiej w 2010 r.	66
Tabela 77. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w konurbacji trójmiejskiej w 2010 r.....	66
Tabela 78. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w konurbacji trójmiejskiej w 2010 r.....	66
Tabela 79. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Biała Podlaska w 2010 r.	67
Tabela 80. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Biała Podlaska w 2010 r.....	67
Tabela 81. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Biała Podlaska w 2010 r.....	67
Tabela 82. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Białystok w 2010 r.	68
Tabela 83. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Białystok w 2010 r.	68
Tabela 84. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Białystok w 2010 r.	68
Tabela 85. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Bielsko-Biała w 2010 r.	69
Tabela 86. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Bielsko-Biała w 2010 r.....	69
Tabela 87. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Bielsko-Biała w 2010 r.....	69
Tabela 88. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Bydgoszcz w 2010 r.....	70
Tabela 89. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Bydgoszcz w 2010 r.	70
Tabela 90. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Bydgoszcz w 2010 r.	70
Tabela 91. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Bytom w 2010 r.	71

Tabela 92. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Bytom w 2010 r.	71
Tabela 93. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Bytom w 2010 r.	71
Tabela 94. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Chełm w 2010 r.	72
Tabela 95. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Chełm w 2010 r.	72
Tabela 96. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Chełm w 2010 r.	72
Tabela 97. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Chorzów w 2010 r.	73
Tabela 98. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Chorzów w 2010 r.	73
Tabela 99. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Chorzów w 2010 r.	73
Tabela 100. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Częstochowa w 2010 r.	74
Tabela 101. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Częstochowa w 2010 r.	74
Tabela 102. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Częstochowa w 2010 r.	74
Tabela 103. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Dąbrowa Górnicza w 2010 r.	75
Tabela 104. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Dąbrowa Górnicza w 2010 r.	75
Tabela 105. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Dąbrowa Górnicza w 2010 r.	75
Tabela 106. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Elbląg w 2010 r.	76
Tabela 107. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Elbląg w 2010 r.	76
Tabela 108. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Elbląg w 2010 r.	76
Tabela 109. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Gdańsk w 2010 r.	77

Tabela 110. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Gdańsk w 2010 r.	77
Tabela 111. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Gdańsk w 2010 r.	77
Tabela 112. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Gdynia w 2010 r.	78
Tabela 113. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Gdynia w 2010 r.	78
Tabela 114. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Gdynia w 2010 r.	78
Tabela 115. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Gliwice w 2010 r.	79
Tabela 116. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Gliwice w 2010 r.	79
Tabela 117. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Gliwice w 2010 r.	79
Tabela 118. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Gorzów Wielkopolski w 2010 r.	80
Tabela 119. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Gorzów Wielkopolski w 2010 r.	80
Tabela 120. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Gorzów Wielkopolski w 2010 r.	80
Tabela 121. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Grudziądz w 2010 r.	81
Tabela 122. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Grudziądz w 2010 r.	81
Tabela 123. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Grudziądz w 2010 r.	81
Tabela 124. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Jastrzębie-Zdrój w 2010 r.	82
Tabela 125. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Jastrzębie-Zdrój w 2010 r.	82
Tabela 126. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Jastrzębie-Zdrój w 2010 r.	82
Tabela 127. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Jaworzno w 2010 r.	83

Tabela 128. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Jaworzno w 2010 r.	83
Tabela 129. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Jaworzno w 2010 r.	83
Tabela 130. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Jelenia Góra w 2010 r.	84
Tabela 131. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Jelenia Góra w 2010 r.	84
Tabela 132. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Jelenia Góra w 2010 r.	84
Tabela 133. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Kalisz w 2010 r.	85
Tabela 134. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Kalisz w 2010 r.	85
Tabela 135. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Kalisz w 2010 r.	85
Tabela 136. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Katowice w 2010 r.	86
Tabela 137. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Katowice w 2010 r.	86
Tabela 138. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Katowice w 2010 r.	86
Tabela 139. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Kielce w 2010 r.	87
Tabela 140. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Kielce w 2010 r.	87
Tabela 141. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Kielce w 2010 r.	87
Tabela 142. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Konin w 2010 r.	88
Tabela 143. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Konin w 2010 r.	88
Tabela 144. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Konin w 2010 r.	88
Tabela 145. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Koszalin w 2010 r.	89

Tabela 146. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Koszalin w 2010 r.	89
Tabela 147. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Koszalin w 2010 r.	89
Tabela 148. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Kraków w 2010 r.	90
Tabela 149. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Kraków w 2010 r.	90
Tabela 150. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Kraków w 2010 r.	90
Tabela 151. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Krosno w 2010 r.	91
Tabela 152. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Krosno w 2010 r.	91
Tabela 153. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Krosno w 2010 r.	91
Tabela 154. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Legnica w 2010 r.	92
Tabela 155. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Legnica w 2010 r.	92
Tabela 156. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Legnica w 2010 r.	92
Tabela 157. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Leszno w 2010 r.	93
Tabela 158. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Leszno w 2010 r.	93
Tabela 159. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Leszno w 2010 r.	93
Tabela 160. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Lublin w 2010 r.	94
Tabela 161. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Lublin w 2010 r.	94
Tabela 162. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Lublin w 2010 r.	94
Tabela 163. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Łomża w 2010 r.	95

Tabela 164. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Łomża w 2010 r.....	95
Tabela 165. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Łomża w 2010 r.....	95
Tabela 166. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Łódź w 2010 r.....	96
Tabela 167. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Łódź w 2010 r.....	96
Tabela 168. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Łódź w 2010 r.....	96
Tabela 169. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Mysłówice w 2010 r.....	97
Tabela 170. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Mysłówice w 2010 r.....	97
Tabela 171. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Mysłówice w 2010 r.....	97
Tabela 172. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Nowy Sącz w 2010 r.....	98
Tabela 173. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Nowy Sącz w 2010 r.....	98
Tabela 174. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Nowy Sącz w 2010 r.....	98
Tabela 175. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Olsztyn w 2010 r.....	99
Tabela 176. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Olsztyn w 2010 r.....	99
Tabela 177. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Olsztyn w 2010 r.....	99
Tabela 178. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Opole w 2010 r.....	100
Tabela 179. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Opole w 2010 r.....	100
Tabela 180. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Opole w 2010 r.....	100
Tabela 181. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Ostrołęka w 2010 r.....	101

Tabela 182. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Ostrołęka w 2010 r.	101
Tabela 183. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Ostrołęka w 2010 r.	101
Tabela 184. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Piekary Śląskie w 2010 r.	102
Tabela 185. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Piekary Śląskie w 2010 r.	102
Tabela 186. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Piekary Śląskie w 2010 r.	102
Tabela 187. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Piotrków Trybunalski w 2010 r.	103
Tabela 188. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Piotrków Trybunalski w 2010 r.	103
Tabela 189. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Piotrków Trybunalski w 2010 r.	103
Tabela 190. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Płock w 2010 r.	104
Tabela 191. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Płock w 2010 r.	104
Tabela 192. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Płock w 2010 r.	104
Tabela 193. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Poznań w 2010 r.	105
Tabela 194. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Poznań w 2010 r.	105
Tabela 195. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Poznań w 2010 r.	105
Tabela 196. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Przemyśl w 2010 r.	106
Tabela 197. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Przemyśl w 2010 r.	106
Tabela 198. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Przemyśl w 2010 r.	106
Tabela 199. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Radom w 2010 r.	107

Tabela 200. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Radom w 2010 r.	107
Tabela 201. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Radom w 2010 r.	107
Tabela 202. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Ruda Śląska w 2010 r.	108
Tabela 203. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Ruda Śląska w 2010 r.	108
Tabela 204. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Ruda Śląska w 2010 r.	108
Tabela 205. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Rybnik w 2010 r.	109
Tabela 206. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Rybnik w 2010 r.	109
Tabela 207. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Rybnik w 2010 r.	109
Tabela 208. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Rzeszów w 2010 r.	110
Tabela 209. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Rzeszów w 2010 r.	110
Tabela 210. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Rzeszów w 2010 r.	110
Tabela 211. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Siedlce w 2010 r.	111
Tabela 212. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Siedlce w 2010 r.	111
Tabela 213. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Siedlce w 2010 r.	111
Tabela 214. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Siemianowice Śląskie w 2010 r.	112
Tabela 215. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Siemianowice Śląskie w 2010 r.	112
Tabela 216. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Siemianowice Śląskie w 2010 r.	112
Tabela 217. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Skierniewice w 2010 r.	113

Tabela 218. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Skierniewice w 2010 r.	113
Tabela 219. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Skierniewice w 2010 r.	113
Tabela 220. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Słupsk w 2010 r.	114
Tabela 221. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Słupsk w 2010 r.	114
Tabela 222. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Słupsk w 2010 r.	114
Tabela 223. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Sopot w 2010 r.	115
Tabela 224. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Sopot w 2010 r.	115
Tabela 225. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Sopot w 2010 r.	115
Tabela 226. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Sosnowiec w 2010 r.	116
Tabela 227. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Sosnowiec w 2010 r.	116
Tabela 228. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Sosnowiec w 2010 r.	116
Tabela 229. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Suwałki w 2010 r.	117
Tabela 230. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Suwałki w 2010 r.	117
Tabela 231. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Suwałki w 2010 r.	117
Tabela 232. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Szczecin w 2010 r.	118
Tabela 233. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Szczecin w 2010 r.	118
Tabela 234. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Szczecin w 2010 r.	118
Tabela 235. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Świętochłowice w 2010 r.	119

Tabela 236. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Świętochłowice w 2010 r.	119
Tabela 237. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Świętochłowice w 2010 r.	119
Tabela 238. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Świnoujście w 2010 r.	120
Tabela 239. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Świnoujście w 2010 r.	120
Tabela 240. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Świnoujście w 2010 r.	120
Tabela 241. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Tarnobrzeg w 2010 r.	121
Tabela 242. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Tarnobrzeg w 2010 r.	121
Tabela 243. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Tarnobrzeg w 2010 r.	121
Tabela 244. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Tarnów w 2010 r.	122
Tabela 245. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Tarnów w 2010 r.	122
Tabela 246. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Tarnów w 2010 r.	122
Tabela 247. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Toruń w 2010 r.	123
Tabela 248. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Toruń w 2010 r.	123
Tabela 249. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Toruń w 2010 r.	123
Tabela 250. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Tychy w 2010 r.	124
Tabela 251. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Tychy w 2010 r.	124
Tabela 252. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Tychy w 2010 r.	124
Tabela 253. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Warszawa w 2010 r.	125

Tabela 254. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Warszawa w 2010 r.....	125
Tabela 255. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Warszawa w 2010 r.....	125
Tabela 256. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Włocławek w 2010 r.....	126
Tabela 257. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Włocławek w 2010 r.....	126
Tabela 258. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Włocławek w 2010 r.....	126
Tabela 259. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Wrocław w 2010 r.....	127
Tabela 260. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Wrocław w 2010 r.....	127
Tabela 261. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Wrocław w 2010 r.....	127
Tabela 262. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Zabrze w 2010 r.....	128
Tabela 263. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Zabrze w 2010 r.....	128
Tabela 264. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Zabrze w 2010 r.....	128
Tabela 265. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Zamość w 2010 r.....	129
Tabela 266. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Zamość w 2010 r.....	129
Tabela 267. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Zamość w 2010 r.....	129
Tabela 268. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Zielona Góra w 2010 r.....	130
Tabela 269. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Zielona Góra w 2010 r.....	130
Tabela 270. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Zielona Góra w 2010 r.....	130
Tabela 271. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Żory w 2010 r.....	131

Tabela 272. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Żory w 2010 r.	131
Tabela 273. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Żory w 2010 r.	131
Tabela 274. Prognozy PKB z NBP w różnych okresach w latach 2006-2009 w porównaniu z wynikami GUS.....	135
Tabela 275. Prognozy PKB Polski z międzynarodowych instytucji w 2008 r./2009 r.	135
Tabela 276. Prognozy wzrostu płac brutto w Polsce z NBP w 2008 r./2009 r.	136
Tabela 277. Prognozy stopy bezrobocia w Polsce z różnych instytucji w 2008 r./2009 r.	136
Tabela 278. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej, 2006-2010.....	140
Tabela 279. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w 2010r.	140
Tabela 280. Czynniki, które mogą zaważyć na popycie i podaży w najbliższych kwartałach.....	147

1. Wstęp

1.1. Podstawy formalne

Niniejszy raport został opracowany przez zespół analityczno-badawczy REAS na zlecenie Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej, na podstawie umowy z dnia 21 lutego 2012 roku pomiędzy Ministrem Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej a REAS Sp. z o.o., Spółką Komandytową z siedzibą w Warszawie przy ul. Belwederskiej 9/103 (w momencie podpisywania umowy siedziba REAS znajdowała się przy ul. Bukowińskiej 22b w Warszawie).

1.2. Cel i kluczowe problemy badawcze

Celem badania jest ukazanie syntetycznego obrazu funkcjonowania całości i poszczególnych segmentów rynku nieruchomości w 2010 r., przydatnego nie tylko organom władzy centralnej i samorządowej, ale także różnym uczestnikom rynku nieruchomości ułatwiający podejmowanie poprawnych decyzji co do swoich działań, zwłaszcza w kontekście istniejącego otoczenia regulacyjno-ekonomicznego. Wiedza o tendencjach rynkowych, a szczególnie o aktualnym stanie rynku nieruchomości w kontekście ogólnogospodarczych relacji jest niezwykle przydatna przy wnioskowaniu co do oceny momentu bieżącej fazy i dalszego rozwoju cyklu koniunkturalnego.

Podstawowe pytania, na które powinna odpowiedzieć analiza sytuacji na rynku nieruchomości, niezależnie od jego zakresu geograficznego i segmentu, to:

- Jaka była liczba transakcji w wymiarze bezwzględny?
- Jaka była wartość łączna transakcji?
- Czy jest prawdziwa teza, że zmiany w tempie wzrostu gospodarczego, dostępie do kapitału, rozwoju rynku kredytowania hipotecznego, nie miały istotnego wpływu na zmiany liczby transakcji na rynku nieruchomości?¹

Dotychczasowe opracowania nie udzielały odpowiedzi na kluczowe dla skali rynku nieruchomości pytania, przede wszystkim dlatego, że dostępne dane nie pozwalały na łatwe i jednoznaczne udzielenie ich w wiarygodny sposób.

1.3. Kolejność i przyjęta przez REAS metoda pracy przy wykonywaniu zlecenia

Zgodnie z umową, praca przy realizacji zlecenia przebiegała w trzech zasadniczych etapach. W pierwszym autorzy zapoznali się z opracowaniami GUS i Ministerstwa Sprawiedliwości, oraz upewnili się, nie jest możliwe wykorzystanie źródłowej bazy danych o transakcjach, posiadanej przez GUS.

W kolejnym etapie autorzy dokonali sprawdzenia, w zakresie w jakim to było możliwe, ogólnej wiarygodności danych GUS oraz określenia podstawowych powodów braków tego opracowania, w tym także w drodze spotkania z GUS. Po stwierdzeniu niesatysfakcjonującej wiarygodności konsultanci uznali za niecelowe powielanie przez REAS analizy danych GUS w sytuacji, w której analiza taka została już przez GUS wykonana i opublikowana. W zamian, zdecydowali się przeprowadzić na podstawie

¹ Tezę taką zawiera m.in. raport „20 lat polskiego rynku nieruchomości. Monitoring za lata 1990-2009”, Kraków 2010, Instytut Rozwoju Miast.

dostępnych źródeł w ramach ograniczonego terminem czasu pracę polegającą na oszacowaniu skali różnych segmentów rynku nieruchomości w poszczególnych jednostkach terytorialnych. Należy podkreślić, że powstałe w ten sposób wielkości, dotyczące zarówno liczb transakcji jak i ich wartości stanowią, wobec braku dostępu do danych źródłowych GUS, jedynie orientacyjne szacunki, wskazujące na potrzebę zmiany metodologii badań lub dokonanie pogłębionych analiz.

W końcowej fazie prac opracowany został rozdział podsumowujący sytuację na rynku nieruchomości, zawierający prognozy rozwoju na najbliższe lata, a także podsumowanie wyników samego badania i wniosków, nasuwających się w trakcie prac.

1.4. Najważniejsze podstawy merytoryczne i źródła danych

1. Opracowanie „Obrót nieruchomościami w 2010 r.”, oraz informacje i wyjaśnienia uzyskane 27 marca 2012 roku podczas spotkania w siedzibie GUS z Panią Ewą Adach-Stankiewicz – Dyrektorem Departamentu Handlu i Usług oraz Renatą Rechnio - członkiem zespołu opracowującego raport GUS „Obrót nieruchomościami w 2010r.”. W czasie spotkania potwierdzona została informacja, iż jedynym źródłem danych GUS dla przygotowywanego przez REAS raportu może być jedynie zestaw zagregowanych danych o transakcjach, którym dysponuje Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, a nie baza danych, której wyłącznym dysponentem jest GUS. Informacje dotyczące metodologii badań prowadzonych przez GUS oraz interpretacje pojęć uzyskane w trakcie korespondencji e-mailowej z pracownikami GUS wskazanymi przez Panią Ewę Adach-Stankiewicz.
2. Zagregowane sprawozdania o czynnościach notarialnych z Ministerstwa Sprawiedliwości: „MS-Not 24 Sprawozdanie notariusza z czynności notarialnych za rok 2010”.
3. Bank Danych Lokalnych GUS.
4. Raporty Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego: „Ruch budowlany w 2010 roku”, „Ruch budowlany w I półroczu 2010 roku”.
5. Leszek Kałkowski, „Monitoring polskiego rynku nieruchomości. Raport za 2010 rok”, IRM, Kraków 2011.
6. Dane REAS z kwartalnych monitoringów pierwotnego rynku mieszkaniowego.
7. Raporty NBP, w tym w szczególności „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r.”. Opracowany przez Zespół pod kierunkiem prof. Jacka Łaszka, we współpracy z oddziałami okręgowymi NBP, opublikowany przez Instytut Ekonomiczny NBP we wrześniu 2011 r.
8. Raporty AMRON-SARFIN o rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.
9. Raporty i opracowania Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Price Waterhouse Coopers, dotyczące rynku nieruchomości komercyjnych.
10. Opracowania cząstkowe, dotyczące poszczególnych obszarów rynku nieruchomości w Polsce w tym m.in. analizy rzeczoznawców zamieszczone na stronie <http://www.tukupiszdom.pl/>.
11. Opinie notariuszy zebrane w trakcie wywiadów, przeprowadzonych przez konsultantów REAS.

2. Analiza danych źródłowych GUS

Od początku okresu transformacji ustrojowej w naszym kraju rosło zapotrzebowanie na bieżące informacje o stanie rynku nieruchomości, skali obrotów, poziomie cen, zmianach wartości nieruchomości itd. W miarę postępów w urynkowieniu gospodarki z jednej strony, a w rozwoju systemu finansowania rynku nieruchomości (systemu kredytów hipotecznych zabezpieczanych nieruchomościami) ze strony drugiej, potrzeba korzystania z takich danych stawała się coraz bardziej paląca.²

Jedną z największych „białych plam” na mapie wiedzy o obrotach na polskim rynku nieruchomości jest brak informacji o skali transakcji na wtórnym rynku mieszkaniowym. O ile bowiem dla rynku pierwotnego istnieje kilka systematycznie zbieranych i publikowanych zbiorów danych, w tym w szczególności informacje o jednostkach mieszkalnych oddawanych do użytku, w podziale na typy inwestorów, miesiące lub kwartały, i jednostki terytorialne, o tyle w przypadku rynku wtórnego, a także obrotu obiektami niemieszkalnymi i gruntami wiarygodność publikowanych informacji budzi zasadnicze wątpliwości. Brak wiedzy o całości rynku nie pozwala z kolei na wyciąganie wiarygodnych wniosków na podstawie badań cząstkowych.

2.1. Krytyczna analiza badania GUS i badania prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości

Podstawowym źródłem informacji o rynku nieruchomości w skali całego kraju są coroczne badania GUS, dotyczące obrotów na rynku nieruchomości. Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 2009 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2010 (Dz. U. z 2009 r. Nr 3, poz. 14 z późn. zm.) badanie dotyczące transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości i ich cen, realizowane jest jako badanie stałe przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Badanie transakcji kupna-sprzedaży polega na analizie materiału statystycznego zgromadzonego przez Główny Urząd Statystyczny w badaniu „Obrót nieruchomościami” a polegającego na zgromadzeniu informacji o:

- liczbie i wartości dokonanych transakcji w zakresie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, nieruchomości budynkowych, nieruchomości gruntowych;
- średnich cenach 1 m² powierzchni użytkowej wynikających z wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w podziale na województwa, z wyłączeniem miast powyżej 200 tys. mieszkańców, dla których zastosowano układ starostw.

Badanie to prowadzone jest od 2003 r., przy czym miało ono dwie formuły organizacyjno-badawcze. W 2003 r. GUS opracował i wprowadził do systemu sprawozdawczości formularz M-04s, który był wypełniany w starostwach powiatowych w okresach

² Por. m.in. Sally R. Merrill and others, Feasibility of Estimating the Demand for Residential Mortgage Credit in Poland. The Urban Institute Washington D.C. 1998.

półrocznych. Tym samym po raz pierwszy wykorzystano nowe informacje o rynkowych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości, zawieranych notarialnie.³

W 2009 r. nastąpiło wprowadzenie istotnych modyfikacji do badania tj. nastąpiła zmiana formy przekazywania danych o transakcjach kupna i sprzedaży nieruchomości ze sprawozdania formularzowego na dane ze źródeł administracyjnych. W 2010 r. po raz pierwszy zespół Departamentu Handlu i Usług GUS dokonał samodzielnego opracowania danych za rok 2009. i sporządził opublikowany w październiku raport: „Obrót nieruchomościami w 2009 r.”. Analogiczne opracowanie „Obrót nieruchomościami w 2010 r.” zostało opublikowane jesienią 2011 roku. Opracowanie to było także podstawowym źródłem informacji dla autorów niniejszego raportu.

Zbiory danych zawarte w dostępnych publikacjach GUS nie pozwalają niestety na pełną, kompleksową i wszechstronną ocenę sytuacji na rynku nieruchomości. Informacje gromadzone przez GUS zawierają dane o:

- wartości i powierzchni lokali, budynków, gruntów i nieruchomości zabudowanych oraz średnie ceny poszczególnych rodzajów nieruchomości obliczone z powiatowych zbiorów transakcji kupna-sprzedaży każdego rodzaju nieruchomości;
- transakcjach grupowanych ze względu na miejsce obrotu nieruchomościami: w granicach miast, poza granicami miast, według powiatów (w tym miast na prawach powiatu) oraz województw;
- okresie budowy budynków będących przedmiotem transakcji;
- liczbie, wartości i powierzchni nieruchomości w transakcjach dokonanych w różnych formach obrotu na rynku nieruchomości (tj. na wolnym rynku, na przetargu i bez przetargu).

Dane są wprawdzie rzetelnie opracowywane, jednakże kluczowym problemem merytorycznym, jak można dostrzec nawet po pobieżnej lekturze tego opracowania, jest to, że raport podaje zaniżone dane w zakresie liczby transakcji oraz, w niektórych przypadkach, także średnich cen, a zatem fundamentalnych informacji z punktu widzenia oceny procesów zachodzących na rynku nieruchomości.

Potwierdza to także wstępne zestawienie informacji o liczbie transakcji w skali kraju wg GUS (ok. 257 tys.) z liczbą aktów notarialnych dotyczących nieruchomości według badania MS-Not 24 (w interpretacji IRM – ok. 460 tys.).

W praktyce, niestety, badanie to nie spełnia zdecydowanej większości oczekiwań analitycznych: nie daje precyzyjnych podstaw do wnioskowania o zjawiskach zachodzących na rynku nieruchomości. W dodatku, podając dane fragmentaryczne, w formie publikowanej przez GUS, nie daje żadnych podstaw do oceny stopnia wiarygodności tych danych w oparciu o wyniki samego badania. Inaczej mówiąc, poza tym, że wiadomo, że wyniki badania nie są prawidłowe, nie wiemy dokładnie ani tego, w których miejscach znajdują się błędy, ani też jaka jest ich skala.

³ Zarządzenie Prezesa GUS z 2003 r. o sprawozdaniach obejmujących okresy półroczne i roczne, pozyskiwane w wyniku obowiązku statystycznego bazującego na formularzu M-04s. Główny Urząd Statystyczny udostępnia co roku dane o liczbie, wartości i powierzchni rynkowych transakcji nieruchomościami odniesione do podziału administracyjnego kraju. Jest to baza informacyjna różniąca się od gromadzonych przez Ministerstwo Sprawiedliwości sprawozdań ilościowych i rodzajowych o transakcjach nieruchomościami w kraju. Zawiera, oprócz liczby i rodzajów nieruchomości w zawartych transakcjach kupna/sprzedaży, dane o rynkowych atrybutach nieruchomości w poszczególnych powiatach.

Przyczyn nieprawidłowości jest kilka. Po pierwsze, w badaniu GUS nie ma danych ze wszystkich powiatów, choć na szczęście liczba starostw, które w ogóle nie są reprezentowane jest nieduża. Nie jest jasne, dlaczego taki problem wystąpił. Jednak głównym powodem braków badania jest zapewne niestaranność w prowadzeniu rejestrów transakcji przez niektóre starostwa (czyli brak kompletu transakcji). Przykładem potwierdzającym to zjawisko są dane ukazane w poniższej tabeli.

Tabela 1. Liczby transakcji lokalami mieszkalnymi wg GUS w latach 2006-2010 w wybranych miastach wojewódzkich

	2006	2007	2008	2009	2010
Warszawa	2966	3412	6735	6061	7256
Gdańsk	2083	1909	1728	858	1692
Katowice	1267	839	430	112	462
Kielce	206	216	67	166	554
Kraków	0	228	2298	2895	164
Rzeszów	948	1582	187	45	6
Wrocław	930	407	80	0	1104

Źródło: opracowania GUS, wybór REAS

Jeśli rejestry w starostwach miałyby ukazywać wszystkie transakcje lokalami mieszkalnymi z rynku wtórnego i pierwotnego, to jest oczywiste, że realistyczne liczby powinny stanowić, co najmniej około dwukrotności liczby mieszkań oddanych na rynku deweloperskim, a z pewnością nie powinny być niższe od liczby mieszkań sprzedanych w danym roku na rynku pierwotnym. Nawet gdyby liczby te miały dotyczyć wyłącznie rynku wtórnego, jest całkowicie niewiarygodne, aby w miastach takich jak Kraków, Rzeszów czy Wrocław liczby transakcji w skali roku mogły być zerowe lub na poziomie nieprzekraczającym stu kilkudziesięciu, skoro w innych latach były na poziomie tysięcy.

Nie ma także żadnych racjonalnych uzasadnień dla zbliżonych wielkości transakcji w tym samym roku dla miast o dalece różnej liczbie mieszkańców i wielkości zasobów (Warszawa i Gdańsk w roku 2006, odpowiednio 2966 i 2083 transakcji), wobec wielokrotnej różnicy w tych samych dwu miastach w innym roku (odpowiednio 6061 i 858 w roku 2009). Na przykładzie tych liczb można także wskazać zupełną niespójność z ogólnymi trendami rynkowymi: o ile w przypadku Gdańska można by było zaakceptować ponad dwukrotny spadek liczby transakcji w roku kryzysu na rynku nieruchomości, czyli roku 2009 w porównaniu z rokiem dobrej koniunktury, jakim był rok 2006, o tyle trudno byłoby uzasadnić wówczas dwukrotny wzrost w tym samym okresie w przypadku Warszawy.

Ponadto w starostwach gromadzone są w jednym rejestrze zarówno akty notarialne dotyczące rynku wtórnego, a zatem ukazujące rzeczywistą bieżącą wartość transakcji (o ile strony zgodnie jej nie zaniżą), jak i rynku pierwotnego.⁴

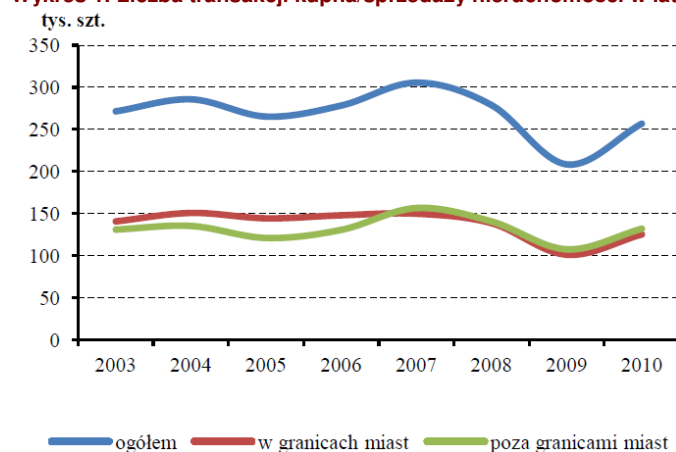
W tym drugim przypadku większość umów dotyczy lokali sprzedawanych w czasie realizacji, a zatem takich, dla których cena sprzedaży była ustalona na kilka miesięcy lub nawet lat przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia własności. W takim przypadku przeciętna cena wyliczona na podstawie zbioru transakcji nie odzwierciedla aktualnej wartości nieruchomości na rynku: jest zaniżona w okresie szybkiego wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym i zawyżona, gdy na rynku ma miejsce trend odwrotny.

⁴ Zgodnie z informacjami uzyskanymi podczas spotkania z 27 marca 2012 w siedzibie GUS.

Potrzeba odrębnego traktowania tych rynków staje się bardziej zrozumiała, gdy zdamy sobie sprawę z wpływu łącznego ich traktowania i oparcia ocen dotyczących rynku pierwotnego na końcowych aktach notarialnych przeniesienia własności. Wprawdzie rzeczywiście dopiero wówczas mamy do czynienia ze zmianą własności, ale informacje o wielkości rynku będą bardzo silnie zniekształcone, a w konsekwencji także i informacje o trendach zachodzących na rynku. Aby zilustrować ten problem wystarczy wyobrazić sobie, że szczyt zakupów mieszkań przypadający na lata 2007-2008 znalazł swoje odzwierciedlenie w aktach notarialnych w latach 2009-2010, istotnie zawyżając kwoty, jakie nabywcy rzeczywiście byli gotowi przeznaczyć i rzeczywiście przeznaczali wówczas na transakcje na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Z kolei obraz obrotów na rynku w latach 2007-2008 został zniekształcony w drugą stronę, gdyż duża część zarejestrowanych w tych latach aktów notarialnych dotyczyła transakcji zawartych w latach 2005-2006, kiedy to i liczba transakcji (umów przedwstępnych) i ich wartość (wynikająca także z niższych cen) były niższe.

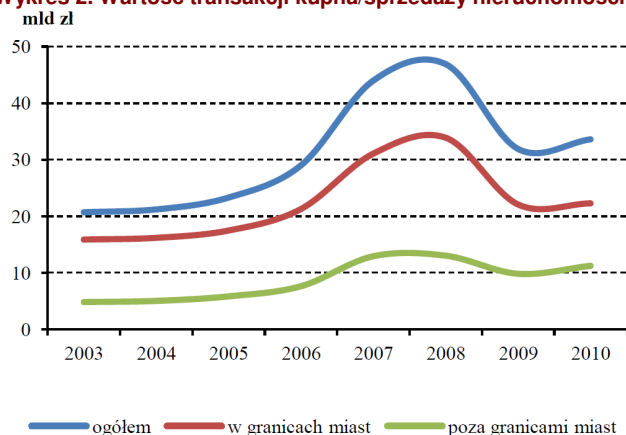
W rezultacie w opracowaniu GUS znajdujemy wykres, ukazujący zdumiewającą stabilizację rynku w okresie, na który przypadł najpierw czas wyjątkowej koniunktury na rynku nieruchomości, a następnie wyjątkowo głębokiego kryzysu: liczba transakcji w okresie 2003-2010 generalnie ma trend malejący, przy czym w zasadzie liczba transakcji w szczytowym okresie boomu, w roku 2007 w granicach miast jest zbliżona do wyników w latach 2003-2006. Przypomnijmy, że na rynku mieszkaniowym rok 2003 był okresem kryzysu, ale jednocześnie rokiem kończenia inwestycji sprzedawanych w dużym stopniu w roku 2001, a zatem w fazie najlepszej koniunktury w poprzednim cyklu.

Wykres 1. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w latach 2003 – 2010.



Konsekwencją takiego zliczenia liczby transakcji jest wyliczenie wartości transakcji na rynku, zilustrowane na kolejnym wykresie. Łączne obroty w granicach miast są najwyższe w 2008 r. (ok. 34 mld PLN), po czym spadają w 2009 r. do poziomu nieco ponad 20 mld i utrzymują się w zasadzie na tym poziomie w 2010 r. Łączna wartość rynku w 2010 r. w Polsce została wyliczona na ok. 34 mld złotych.

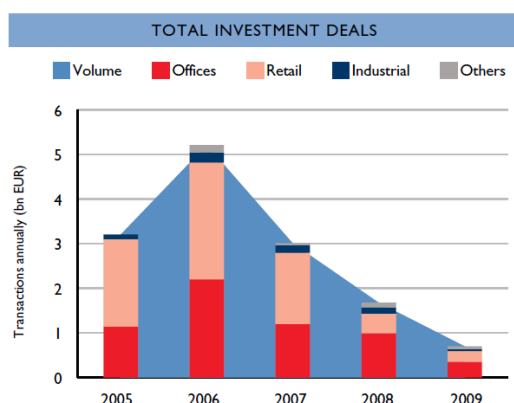
Wykres 2. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w Polsce w latach 2003 – 2010.



Źródło: GUS, „Obrót nieruchomościami w 2010 r.”

Porównajmy powyższy wykres z danymi o transakcjach na rynku dużych nieruchomości komercyjnych w dużych miastach. Szczyt obrotów dużymi obiektami komercyjnymi przypadł na rok 2006, kiedy to wartość transakcji przekroczyła wyraźnie 5 mld euro. Ponieważ wszystkie te transakcje miały miejsce w dużych miastach, powinny one znaleźć się w ogólnej wartości transakcji w tym roku. Tymczasem cała wartość rynku wykazana w badaniu GUS w tym roku to ok. 5 mld euro.

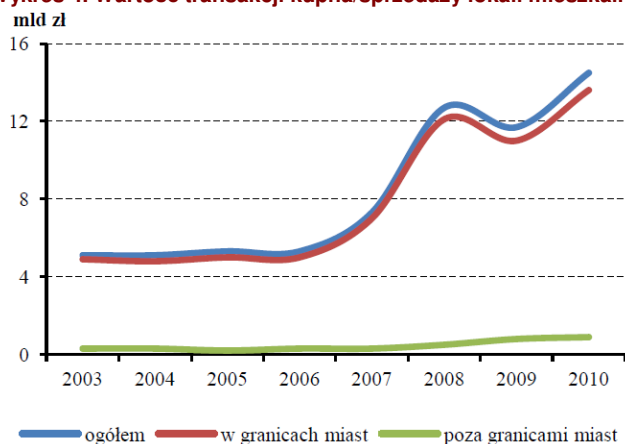
Wykres 3. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Polsce w latach 2005 – 2009.



Źródło: Cushman & Wakefield Advisory Services, January 2010

Innym przykładem niepełności badania GUS jest to, co ukazuje ono w odniesieniu do wartości rynku lokalami mieszkalnymi. Wynika z niego, że wartość transakcji lokalami utrzymywała się na stałym poziomie w latach 2003-2006, po czym zaczęła szybko rosnąć, osiągając średnioterminowe maksimum w roku 2008, po czym nastąpił relatywnie niewielki spadek w roku 2009, zaś w roku 2010 wartość osiągnęła maksimum najwyższe dla całego analizowanego okresu. Dramatyczne załamanie rynku transakcji z roku 2009, widoczne doskonale choćby w wolumenie nowo udzielonych kredytów czy liczbie rozpoczynanych nowych mieszkań, ma tu wymiar drobnej korekty, a rok 2010 staje się czasem boomu, dalece przekraczającego czasy światowej koniunktury z 2007 roku.

Wykres 4. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2003 – 2010.



Źródło: GUS, „Obrót nieruchomościami w 2010 r.”

Trzeba także zauważyć, że rejestry w starostwach nie obejmują ponadto obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali⁵, przez co obraz rynku także jest niepełny, a liczba transakcji zaniżona.

Weryfikacji wybranych danych przedstawionych przez GUS dla sprzedaży nieruchomości miejskich dokonano konfrontując uzyskane dane dla wybranej lokalizacji. Urząd Miejski w Bytomiu opublikował „Raport o stanie miasta”⁶, w którym przedstawiono w formie tabelarycznej dane o transakcjach sprzedaży dotyczących nieruchomości będących własnością Gminy i Skarbu Państwa, zawartych w drodze przetargowej i bezprzetargowej.

Dane z opracowania zestawiono z danymi uzyskanymi przez GUS. Zestawienie wskazuje na znaczne rozbieżności. Zwraca uwagę zwłaszcza kategoria „sprzedaż nieruchomości lokalowych” gdzie według danych miasta liczba transakcji sprzedaży lokali będących własnością Gminy i Skarbu Państwa zawartych w 2010 roku przekracza liczbę wszystkich (!) transakcji lokalami odnotowanych dla tego rynku przez GUS, choć za to wartość transakcji odnotowanych przez GUS znacząco przekracza wartości transakcji wykazanych przez miasto.

Tabela 2. Case Study – dane GUS a dane pochodzące z Urzędu Miejskiego w Bytomiu. Liczba transakcji w 2010 roku.

Bytom	Dane GUS		Dane Urzędu Miejskiego w Bytomiu – sprzedaż nieruchomości będących własnością Gminy i Skarbu Państwa – przetargowa i bezprzetargowa	
	Liczba transakcji ogółem (w tym sprzedaż przetargowa i bezprzetargowa)	Wartość (w tym wartość sprzedaży przetargowej i bezprzetargowej) tys. PLN	Liczba nieruchomości - sprzedaż przetargowa i bezprzetargowa	Wartość (tys. PLN)
Lokale mieszkalne	1004 (690)	37164 (12061)		
Lokale niemieszkalne	32 (22)	3243 (2007)		
Sprzedaż nieruchomości lokalowych			1 222	11 350
Nieruchomości zabudowane b. mieszkalnymi	32 (14)	5663 (3152)		
Grunty rolne zabudowane	0	0		

⁵ Zgodnie z informacjami uzyskanymi podczas spotkania z 27 marca 2012 w siedzibie GUS.

⁶ Raport o stanie miasta Bytom 2010, <http://www.bytom.pl/zalaczniki/2011/05/20/1305877077/1305877133.pdf>

Bytom	Dane GUS		Dane Urzędu Miejskiego w Bytomiu – sprzedaż nieruchomości będących własnością Gminy i Skarbu Państwa – przetargowa i bezprzetargowa	
Nieruchomości zabudowane pozostałe	81 (31)	2340 (705)		
Nieruchomości zabudowane			15	6192
Nieruchomości zabudowane garaże			88	225
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	18 (9)	3571 (1985)		
Nieruchomości gruntowe			50	8893

Zródło: opracowanie REAS na podstawie danych GUS i Urzędu Miejskiego w Bytomiu (Raport o stanie miasta Bytom 2010, <http://www.bytom.pl/zalaczniki/2011/05/20/1305877077/1305877133.pdf> s. 10)

Podobnie sytuacja wygląda również w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych (zarówno liczba sprzedanych nieruchomości, jak i wartość transakcji sprzedaży podana przez miasto jest wyższa niż dane GUS).

W przypadku nieruchomości zabudowanych liczba sprzedanych nieruchomości należących do Skarbu Państwa lub Gminy odnotowana przez miasto jest nieco niższa, niż liczba transakcji ogółem podana przez GUS, ale znacznie wyższa niż podana przez GUS liczba transakcji przetargowych i bezprzetargowych (według opracowania Urzędu Miasta podawane przez niego liczby nieruchomości dotyczą jedynie transakcji przetargowych i organizowanych w trybie bezprzetargowym).

Najprawdopodobniej w rejestrze będącym podstawą do badania GUS nie znalazły się wszystkie transakcje przeprowadzone przez miasto. Łączne przychody miasta ze sprzedaży nieruchomości wyniosły ok. 26 mln złotych, zaś wg danych GUS wartość transakcji w porównywalnych kategoriach nie przekroczyła 20 mln złotych.

Czas i budżet niniejszego badania nie pozwolił na dokonanie analogicznych analiz dla większej grupy miast, dlatego w finalnych szacunkach przyjęto konserwatywnie, że dane o sprzedaży przetargowej i bezprzetargowej w badaniu GUS oddają rzeczywistość lepiej, niż w przypadku innych segmentów rynku.

Drugim badaniem dostarczającym przesłanki do szacowania skali obrotów na polskim rynku nieruchomości są coroczne badania liczby i struktury aktów notarialnych, prowadzone od wielu lat przez Ministerstwo Sprawiedliwości.⁷ Badania te pozwalają w pewnym stopniu na ocenę rodzajów i skali transakcji rynkowych i pozarynkowych, obrotów lokalami mieszkalnymi, gruntami i pozostałymi nieruchomościami, w układzie wojewódzkim oraz według zasięgu działania sądów okręgowych.

Badanie to jednak przede wszystkim dotyczy aktywności notariuszy i liczby aktów notarialnych. Z punktu widzenia wiedzy o rynku nieruchomości jest ono nie dość precyzyjne. Nie zawiera ono, bowiem ani dezagregacji typów transakcji, przeprowadzonych z udziałem podmiotów innych niż Skarb Państwa lub organ samorządu terytorialnego, a w związku z tym pozwalającej na określenie wielkości rynku wtórnego i rynku pierwotnego w segmencie rynku mieszkaniowego, ani zróżnicowania funkcjonalnego przedmiotów transakcji nieruchomościowych, ani też nie zawiera informacji o wartości transakcji, a co za tym idzie, także łącznej wartości rynku.

⁷ Por. Ministerstwo Sprawiedliwości, Wydział Statystyki, „Sprawozdanie z czynności notarialnych za 2010 rok”, 08.02.2011 r.

W dodatku dane są zbierane w sądach okręgowych i dotyczą w związku z tym obszarów innych niż powiaty, a w części przypadków także obejmujących tereny położone w różnych województwach. W rezultacie, dane te trudno porównać z innymi badaniami, prowadzonymi dla typowych jednostek administracyjnych.

Porównując dane o aktach notarialnych i o transakcjach w obrocie należy pamiętać, że idealne dopasowanie tych dwóch kategorii nie jest nawet teoretycznie możliwe. W praktyce zawsze zdarza się będą akty notarialne dotyczące sprzedaży większej niż jedna liczby nieruchomości.

W oparciu o dane z Ministerstwa Sprawiedliwości od kilkunastu lat profesor Leszek Kałkowski z Instytutu Rozwoju Miast prowadzi analizy obrotów na polskim rynku nieruchomości, publikując co roku wyniki tych badań.⁸ Siłą rzeczy, wobec wspomnianych wyżej braków samych danych, opracowania IRM zawierają dość istotne uproszczenia, w tym w szczególności w zakresie szacunków wielkości wtórnego rynku mieszkaniowego i jego relacji do rynku pierwotnego. Jednak porównanie liczby aktów notarialnych dotyczących transakcji wolnorynkowych w skali całej Polski w 2010 r. (ok. 460 tys. wg interpretacji IRM) i liczby transakcji wg GUS (257 tys.) ukazuje orientacyjną skalę niedoszacowania samej liczby transakcji w badaniu GUS.

W zaistniałej sytuacji analityk pragnący podsumować w syntetyczny sposób zjawiska, zachodzące na rynku nieruchomości w Polsce w 2010 r. zmuszony jest w większym stopniu posłużyć się metodą dedukcji na podstawie fragmentarycznej wiedzy i logicznych przesłanek, nie zaś oprzeć się na analizie niezbyt wiarygodnych i kompletnych zbiorów danych. Dla wykonania nawet orientacyjnych szacunków konieczne jest skonfrontowanie danych zawartych w badaniu GUS i badaniu Ministerstwa Sprawiedliwości z materiałami gromadzonymi w innych bazach danych albo w monitoringach rynku, prowadzonych przez inne podmioty.

Jednym z podmiotów, który od ponad 10 lat monitoruje mieszkaniowe rynki nieruchomości w Polsce, jest firma REAS. Systematyczny monitoring prowadzony przez REAS opracowany został na podstawie rozpoznania oczekiwań różnych podmiotów działających na rynku mieszkaniowym, tak publicznych (samorządów lokalnych, towarzystw budownictwa społecznego) jak i prywatnych (spółdzielni mieszkaniowych, deweloperów krajowych i zagranicznych), działających zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, z jednej strony zajmujących się projektami inwestycyjnymi, z drugiej strony zarządzaniem istniejącymi zasobami nieruchomości, a także finansujących rynek nieruchomości (indywidualnie i korporacyjnie). Monitoring ten dotyczy przede wszystkim pierwotnego rynku mieszkaniowego w największych miastach w kraju, obejmuje informację o skali inwestycji wprowadzanych do sprzedaży, o liczbie sprzedawanych mieszkań, o cenach ofertowych i szacowanych cenach transakcyjnych.

⁸ Por. L. Kałkowski + zespół: *MONITORING POLSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI w LATACH 1990-2007*, IRM, Kraków 2008 r.

2.2. Szacunki liczby transakcji w różnych segmentach rynku nieruchomości w oparciu o wybrane dostępne dane

Wnioski ze sprawozdania o czynnościach notarialnych Ministerstwa Sprawiedliwości „MS-Not 24 Sprawozdanie notariusza z czynności notarialnych za rok 2010”.

Jak się wydaje, sprawozdanie z czynności notarialnych dość dobrze określa skalę liczby aktów notarialnych związanych ze zmianą własności nieruchomości. Zgodnie z interpretacją prof. Leszka Kałkowskiego⁹ liczba aktów notarialnych związanych z rynkowymi transakcjami w 2010 r. wyniosła 460 853.

Przy szacowaniu łącznej liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości w Polsce wątpliwość budzi niezaliczenie do puli takich aktów jakiegokolwiek aktu z linii 36 w sprawozdaniu MS-Not 24: „Ustanowienie odrębnej własności lokalu”. W skali kraju sprawozdanie wykazuje w 2010 r. blisko 143 tysiące takich transakcji. Praktyka wskazuje na to, że w tej linii rejestrowane są generalnie akty końcowej umowy pomiędzy deweloperem, a nabywcą mieszkania, czyli transakcje na rynku pierwotnym. Takich transakcji (końcowych aktów notarialnych) w 2010 r. mogło być ok. 80 tysięcy. Gdyby było inaczej i gdyby takie transakcje były rejestrowane w linii 10: „Sprzedaż innych nieruchomości przez inne osoby”, wówczas z jednej strony znacznie zmniejszałyby to obroty na rynku wtórnym, z drugiej zaś trudno byłoby racjonalnie wyjaśnić, z jakich powodów w skali kraju podpisano ponad 140 tysięcy umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Konsekwencją uznania, że ogromna większość aktów związanych z rynkiem pierwotnym wykazywana jest w linii 36 MS-Not 24 byłaby jednak także konieczność zwiększenia ogólnej liczby aktów notarialnych w wolnorynkowym obrocie w Polsce z ok. 460 tys. do ok. 530-540 tysięcy dla roku 2010 i analogiczne oszacowanie danych dla pozostałych lat. Wydaje się wskazane jednoznaczne wyjaśnienie tej kwestii w drodze pogłębionych badań.

Analiza danych dostarczonych przez Ministerstwo Sprawiedliwości nie pozwala niestety na precyzyjne określenie liczby transakcji na rynku mieszkaniowym, jako jednym z segmentów rynku nieruchomości w Polsce, ze względu na niezbyt precyzyjne przyporządkowanie do grup poszczególnych aktów notarialnych. Z drugiej strony dostarczone sprawozdanie opublikowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości pozwala na dość precyzyjne określenie skali transakcji mieszkaniami spółdzielczymi, które można znaleźć pod nazwą kategorii „Sprzedaż spółdzielczej własności prawa do lokalu” (linia 29). W opinii notariuszy, także w wypełnianych przez nich formularzach sprawozdawczych ta pozycja budzi najmniej wątpliwości. Na tej podstawie możemy stwierdzić, że w 2010 roku ok. 54,5 tysiąca mieszkań spółdzielczych było przedmiotem kupna/sprzedaży (sprzedaży własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego).

Inna kategoria wymieniona w sprawozdaniu notariusza „Sprzedaż innych nieruchomości przez inne osoby”, również może być pomocna w określeniu skali rynku w Polsce. Zawiera ona jednak wszystkie transakcje, w których stroną nie był Skarb Państwa, a przedmiotem transakcji nie były grunty rolne, czyli sprzedaż:

- mieszkań na rynku wtórnym,

⁹ „Monitoring polskiego rynku nieruchomości. Raport za 2010 rok”, IRM, Kraków 2011, str 9.

- domów jednorodzinnych na rynku wtórnym i pewnej liczby budynków mieszkalnych wielorodzinnych (nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi),
- nieruchomości niezabudowanych (działek) w celu wybudowania domu jednorodzinnego na zasadzie indywidualnego inwestowania,
- garaży,
- lokali oraz budynków usługowych i innych o funkcji niemieszkalnej,
- budynków niemieszkalnych (biurowych, handlowych, hotelowych, itp.), oraz
- nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych w celu przeznaczenia na funkcje niemieszkalne.

Można jednocześnie założyć, jak wspomniano powyżej, że w kategorii tej nie ma aktów dotyczących transakcji na rynku pierwotnym, które zawierają się w pozycji „ustanowienie odrębnej własności lokalu”.

W związku z powyższym możemy z pewnością stwierdzić, że liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkaniowym obejmująca sprzedaż wolnorynkową lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych była w 2010 r. znacznie niższa niż liczba aktów notarialnych w kategorii „Sprzedaż innych nieruchomości przez inne osoby” (235,5 tysiąca).

W celu określenia skali obrotów lokalami własnościowymi można spróbować oszacować poszczególne grupy z powyżej wymienionych. Na podstawie tych szacunków możemy przyjąć, że liczba transakcji mieszkaniowych na rynku wtórnym, obejmujących zarówno mieszkania własnościowe (nie-spółdzielcze) jak i domy jednorodzinne wyniosła w 2010 r. około 150 tysięcy. Po dodaniu transakcji mieszkaniami spółdzielczymi całość obrotów na rynku wtórnym w 2010 r. miałaby wówczas skalę rzędu 200-210 tys. transakcji.

2.3. Informacje o rynku kredytów mieszkaniowych

Na oszacowanie skali liczby transakcji na rynku mieszkaniowym pozwalają także dane dotyczące liczby udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe. Wg danych Amron w 2010 roku udzielono w Polsce ok. 230 tys. kredytów hipotecznych. Kredyty te obejmują jednak wszystkie typy transakcji związanych z kredytowaniem hipotecznym, a zatem sprzedaż mieszkań i domów na rynku pierwotnym i wtórnym, a także kredyty na indywidualną budowę domów jednorodzinnych. W jakimś stopniu nowe kredyty nie są w ogóle związane z nowymi transakcjami, ale są przeznaczone na zrefinansowanie poprzedniego kredytu lub stanowią kredyty konsolidacyjne, zabezpieczone hipotecznie.

Nie ma niestety nawet szacunków tego, w jakim stopniu transakcje w poszczególnych sektorach rynku są kredytowane. Zdaniem ekspertów, można założyć, że o ile w przypadku rynku pierwotnego mieszkań i domów udział transakcji kredytowanych jest bardzo wysoki (85-90%), to w przypadku rynku wtórnego i indywidualnej budowy domów zdecydowanie niższy (ok. 50%).

Szacunkowa alokacja udzielonych w 2010 r. kredytów wyglądałaby, zatem następująco:

- 20 tys. - refinansowanie, kredyty konsolidacyjne, itp.
- 55 tys. rynek pierwotny
- 45 tys. indywidualnie budowane domy jednorodzinne
- 110 tys. rynek wtórny, domy i mieszkania (lokale własnościowe i spółdzielcze).

Na tej podstawie można szacować wielkość całego wtórnego rynku mieszkaniowego w 2010 r. na nie więcej niż 220 tysięcy transakcji. Zakładając w tym ok. 55 tys. transakcji spółdzielczych, otrzymalibyśmy wielkość 165 tys. dla pozostałych rodzajów transakcji. Szacunki te mają jednak charakter wyłącznie orientacyjny i ukazują potrzebę pogłębienia przez sektor bankowy badań statystycznych dotyczących kredytów mieszkaniowych, udzielanych na zakup nieruchomości w różnych sektorach rynku.

2.4. Szacunki liczby transakcji jako odsetka zasobów mieszkaniowych

Kolejnym sposobem oszacowania skali rynku wtórnego może być relacja liczby transakcji do wielkości zasobu. Zakładając, że dane o liczbie aktów notarialnych są najbardziej wiarygodne i precyzyjne w przypadku sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, można na tej podstawie określić w skali kraju udział zasobu objętego transakcjami sprzedaży na ok. 1,8-2,5%.

Przyjmując, że udział zasobu objętego transakcją sprzedaży w zasobach obejmujących lokale własnościowe w budynkach wielorodzinnych jest podobny, jak w zasobach spółdzielczych, otrzymamy skalę obrotów samymi lokalami w 2010 r. na poziomie ok. 80 tysięcy w całym kraju. Przypomnijmy, że ponadto ok. 54,5 tys. lokali spółdzielczych także zmieniło właściciela.

Drugą grupą transakcji na rynku wtórnym jest sprzedaż domów jednorodzinnych. Ponieważ większość tego zasobu znajduje się na terenach wiejskich, intensywność obrotu jest tam zdecydowanie niższa. Zmiany właścicielskie mają tam przede wszystkim charakter międzypokoleniowy, zatem oparte o darowizny lub postępowania spadkowe. W pewnym stopniu mechanizmy te odnoszą się także do domów jednorodzinnych położonych w miastach lub na terenach podmiejskich w gminach wiejskich. Udział zasobu podlegającego sprzedaży wolnorynkowej powinien być w związku z tym zdecydowanie mniejszy, niż w przypadku mieszkań. Pewnych przesłanek do wnioskowania o proporcji zasobów znajdujących się w obrocie mogą dostarczyć wybrane dane z badania GUS – w tych powiatach, w których liczby transakcji i sprawozdaniach budzą najmniej wątpliwości. Po oszacowaniu na tej podstawie skali obrotu domami jednorodzinnymi otrzymujemy liczbę około 65 tys. takich transakcji.

2.5. Szacunki wartości oparte na wynikach jednostek terytorialnych o najwyższych liczbach transakcji w badaniu GUS.

Jakkolwiek dane z badania GUS wykazują wyraźne niedoszacowania skali liczb transakcji lokalami mieszkalnymi w skali kraju, to mogą stanowić benchmarki pozwalające na określenie minimalnych szacunkowych poziomów transakcji w poszczególnych sektorach i miastach. Wydaje się bowiem zupełnie nietrafne założenie, że jakkolwiek wartość w sprawozdaniach starostów została zawyżona w stosunku do rzeczywistości: mogła ona być albo prawidłowa, albo zaniżona. Można także przyjąć, że zwłaszcza w przypadku starostw o najwyższej deklarowanej liczbie transakcji dane te są albo prawidłowe, albo bardzo zbliżone do rzeczywistości.

W niniejszym raporcie dokonano oszacowania liczby i wartości transakcji w poszczególnych kategoriach w tych przypadkach, gdy zerowe lub bliskie zeru wartości transakcji były w oczywisty sposób niewiarygodne. W tym przypadku przyjmowano, jako punkt odniesienia wartości wyraźnie niższe od przeciętnej dla całej Polski (z uwzględnieniem pozycji zerowych), aby w żadnym stopniu nie przeszacować liczby transakcji w skali kraju. Dla szacowania wartości przyjęto natomiast przeciętne wartości transakcji wolnorynkowych w poszczególnych kategoriach.

2.6. Szacunki dotyczące liczby transakcji i wartości na rynku pierwotnym (mieszkania i domy)

Większość wartości dla rynku pierwotnego zaczerpnięto z bazy danych o inwestycjach mieszkaniowych INCA, prowadzonych przez dział monitoringu REAS. Dla mniejszych miast wykonano dodatkowe badanie monitorujące ceny, natomiast skalę obrotów oszacowano w oparciu o dane o mieszkaniach rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich kilku latach. Łączną liczbę transakcji na rynku pierwotnym oszacowano w ten sposób na ok. 63 tysiące, przy czym są to transakcje bieżące, czyli umowy przedwstępne zawarte w ciągu 2010 roku i ich wartość. Liczba końcowych aktów notarialnych dotyczących rynku pierwotnego i zarejestrowanych w 2010 r. była prawdopodobnie wyższa, podobnie jak i ich łączna wartość, co wynikało z kończenia budów i podpisywania aktów dla lokali rozpoczętych w latach 2007-2008.

2.7. Szacunki dotyczące rynku nieruchomości komercyjnych

Zgodnie z praktyką rynku za nieruchomości komercyjne uważa się nieruchomości niemieszkalne generujące zysk, o przeznaczeniu handlowym, biurowym, usługowym, przemysłowo-produkcyjnym, magazynowym, bądź hotelowym. Dane udostępnione przez Ministerstwo Sprawiedliwości, dotyczące zawieranych aktów notarialnych, nie pozwalają na wyodrębnienie transakcji nieruchomościami komercyjnymi¹⁰.

Zgodnie z danymi GUS liczba transakcji wolnorynkowych zawartych w 2010 roku, dotyczących obrotu nieruchomościami niemieszkalnymi, wyniosła 13,9 tys., zaś ich wartość nieco ponad 2 mld złotych.

W przypadku danych zebranych przez GUS ze starostw powiatowych, transakcje dotyczące nieruchomości komercyjnych są odnotowywane zarówno w kategoriach lokali niemieszkalnych, budynków niemieszkalnych, jak i nieruchomości zabudowanych pozostałych. W przypadku lokali niemieszkalnych wyszczególniono transakcje dotyczące lokali handlowo-usługowych, biurowych, produkcyjnych, garaży (które nie stanowią nieruchomości komercyjnych w tradycyjnym rozumieniu) oraz innych. W przypadku budynków niemieszkalnych również wyodrębniono transakcje dotyczące budynków przemysłowych, handlowo-usługowych, biurowych oraz innych. Wśród nieruchomości zabudowanych pozostałych (a więc niezabudowanych budynkami mieszkalnymi bądź związanymi z prowadzeniem działalności rolniczej) nie są wyodrębnione dodatkowe kategorie.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że w skali kraju w 2010 roku według danych GUS sprzedano 2626 lokali niemieszkalnych (nie licząc garaży), zaledwie 205 budynków niemieszkalnych, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – aż 11 084. Brak wyodrębnionych kategorii wśród nieruchomości zabudowanych pozostałych nie pozwala, zatem stwierdzić nic bliższego o charakterze transakcji dominujących na rynku.

Liczby transakcji zawartych na wolnym rynku (a więc nie w trybie przetargowym czy bezprzetargowym) są według danych GUS znacznie mniejsze: 2062 lokale niemieszkalne (nie licząc garaży), 157 budynków niemieszkalnych i 9093 nieruchomości zabudowanych pozostałych.

¹⁰ Dla potrzeb niniejszego raportu zawężamy pojęcie transakcji do dotyczących zmiany własności (lub użytkowania wieczystego) z wyłączeniem umów dotyczących najmu. Należy jednak pamiętać, że dla ukazania pełnego obrazu rynku nieruchomości należałoby uwzględnić także i ten segment rynku.

Cechą charakterystyczną transakcji z badania GUS jest relatywnie niska wartość lokali i budynków, będących przedmiotem obrotu wolnorynkowego, oraz ich niezbyt duże powierzchnie.

W przypadku lokali handlowo-usługowych czy biurowych przeciętna wartość transakcji wynosi ok. 300 tys. PLN, a powierzchnia ok. 90-95 m². Można przypuszczać, że typowa transakcja w bazie danych GUS to lokal na parterze budynku wielorodzinnego, a zatem powierzchnie użytkowe w granicach 50-150 m² wydają się dość realne. Nie budzi wątpliwości przeciętna cena garażu (26 tys. PLN), choć z kolei przeciętna powierzchnia garażu (38 m²) uzyskiwana w tej cenie wydaje się dość duża.

Natomiast możnaby oczekiwać, że wartość i powierzchnie budynków będących przedmiotem obrotu powinny być znacząco wyższe, niż w przypadku lokali. Tymczasem przeciętna powierzchnia budynku niemieszkalnego sprzedanego w 2010 roku wynosiła 366 m², a więc była porównywalna z powierzchnią zaledwie trzech-pięciu lokali niemieszkalnych sprzedanych w tym okresie (z wyłączeniem garaży). Jednocześnie wartość przeciętnej transakcji budynkiem niemieszkalnym była zaledwie o 75% większa niż wartość przeciętnej transakcji pojedynczym lokalem niemieszkalnym (i to przy uwzględnieniu w tej statystyce garaży). Dla powierzchni biurowych różnica między wartością budynku, a pojedynczym lokalem to zaledwie 9%, a dla powierzchni handlowo-usługowych jedynie 1%. Sugeruje to zdecydowaną nadreprezentację transakcji dotyczących małych budynków o niskim standardzie, jednak brak wiedzy o rozkładzie transakcji uniemożliwia przeprowadzenie dalszej analizy w tym zakresie.

Tabela 3. Liczby i wartość transakcji na rynku nieruchomości niemieszkalnych w 2010 roku w Polsce na podstawie danych GUS. Transakcje wolnorynkowe.

Typ	Rodzaj nieruchomości	Liczba transakcji	Wartość (tys. PLN)	Wartość przeciętnej transakcji (tys. PLN)	Przeciętna powierzchnia (m ²)
Lokale niemieszkalne		4 653	487 141	104 694	61,4
	Handlowo-usługowe	497	134 745	271,2	94,4
	Biurowe	80	23 204	290,0	90,4
	Produkcyjne	5	1 313	262,6	187,6
	Garaże	2 573	66 787	26,0	38,3
	Inne	1 498	261 092	174,3	88,0
Budynki niemieszkalne		157	28 744	183,1	365,8
	Przemysłowe	9	2 469	274,3	328,0
	Handlowo-usługowe	32	6 089	190,3	234,5
	Biurowe	6	1 895	315,8	343,5
	Inne	110	18 291	166,3	408,4
Nieruchomości zabudowane pozostałe		9 093	1 523 078	167,5	26 331
RAZEM		13 903	2 038 963	146,7	-

Źródło: opracowanie REAS na podstawie danych GUS

Należy także wskazać na nierealistycznie niskie dane dla pewnych jednostek terytorialnych. Dla przykładu, nie wydaje się możliwe, aby we Wrocławiu w 2010 r. nie odnotowano żadnej transakcji wolnorynkowej lokalami czy budynkami niemieszkalnymi. Przyjmując za reprezentatywne dane dla miast o najwyższym poziomie aktywności (liczbie transakcji na 1000 mieszkańców), a także dla jednostek terytorialnych o dominującym charakterze wiejskim i doszacowując wartości podane przez GUS można oszacować rynek małych lokali komercyjnych i nieruchomości zabudowanych w Polsce na ok. 20-30 tys. transakcji rocznie o wartości rzędu 4,0–5,0 mld PLN,

By uzyskać pełniejszy obraz transakcji w tym sektorze rynku nieruchomości sięgnięto do innych źródeł opisujących funkcjonowanie rynku komercyjnego w Polsce.

Analizą i opisem rynku nieruchomości komercyjnych zajmują się przede wszystkim duże agencje pośrednictwa, które gromadzą odpowiednie dane ze względu na zakres swojej działalności. Okazjonalne opracowania o rynku nieruchomości komercyjnych, bądź jego wybranych elementach przygotowują też duże uniwersalne firmy doradcze, takie jak PwC czy Ernst&Young. Warto zwrócić uwagę, że nawet instytucje publiczne opisując sektor nieruchomości komercyjnych, opierają się na danych zebranych przez kluczowe agencje pośrednictwa. Cennym źródłem informacji o rynku komercyjnym, wykorzystującym informacje udostępnianych przez agencje pośrednictwa, są także analizy NBP.¹¹

Trzeba w tym miejscu podkreślić, że dane zbierane przez wielkie agencje obejmują niemal wyłącznie nowoczesne powierzchnie komercyjne (np. biurowce klasy A i B; centra logistyczne, centra i galerie handlowe, rzadziej centra wyprzedażowe i hotele), powstałe po 1989 roku. Rynek niewielkich przestrzeni komercyjnych (przestrzenie usługowe i handlowe w budynkach o przeważającym charakterze mieszkalnym, pawilony handlowe, wolnostojące punkty usługowe i handlowe itp.) wymyka się jakimkolwiek kompleksowym statystykom (poza omawianym wyżej badaniem GUS).

Należy również zauważyć, że agencje nieruchomości mogą stosować różnorodne definicje oraz miary wartości poszczególnych wskaźników. Publikowane przez nie opracowania zwykle nie zawierają szczegółowych definicji stosowanych pojęć.

Podmiotami działającymi na rynku nowoczesnych nieruchomości komercyjnych są firmy z dużym kapitałem, często o międzynarodowym zasięgu. Dominującym typem transakcji na rynku nowoczesnych nieruchomości komercyjnych są transakcje najmu. Transakcje powodujące zmianę właściciela danej nieruchomości opisywane są przez uczestników rynku, jako rynek inwestycyjny. Liczba takich transakcji w porównaniu z rynkiem lokali jest niewielka. Agencje pośrednictwa operują przede wszystkim wartością zawartych umów (w milionach euro), bardzo rzadko ich liczbą, podając raczej listy największych transakcji. Przywoływane niekiedy liczby transakcji są niewielkie (wg Jones Lang LaSalle zaledwie 2 transakcje dotyczące nieruchomości komercyjnych od początku 2009 do maja 2010 w Krakowie, w 2009 roku w całej Polsce 2 transakcje nieruchomościami biurowymi poza Warszawą, a 11 transakcji na rynku polskim w okresie styczeń-maj 2010¹²).

Według publikacji czołowych agencji, które zdecydowały się oszacować wartość transakcji wiążących się ze zmianą własności nowoczesnych nieruchomości komercyjnych, wartość transakcji zawartych w 2010 roku wynosiła ok. 2 mld EUR (np.

¹¹ por. m.in. „Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r.”, NBP, wrzesień 2011 s. 77-86).

¹² Jones Lang LaSalle, *Krakowski rynek nieruchomości komercyjnych czerwiec 2010*, s.7

Jones Lang LaSalle – blisko 2 mld EUR¹³, Cushman&Wakefield – ok. 2 mld EUR¹⁴, Knight Frank – ok. 1,8 mld EUR¹⁵, DTZ – 1,9 mld EUR¹⁶).

Trzeba w tym miejscu jeszcze raz podkreślić, że wartości odnotowywane przez pośredników dotyczą jedynie największych transakcji, zawieranych na rynku nowoczesnych nieruchomości komercyjnych. Wartość podana przez GUS wydaje się być zatem mocno niedoszacowana. Widoczne jest to na przykładzie konkretnych transakcji. W 2010 roku za jedną z najbardziej znaczących transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych uznawano zakup w lipcu przez Unibail-Rodamco od Simon-Ivanhoe dwóch centrów handlowych w Warszawie (Arkadia i Warszawa Wileńska) za łączną sumę szacowaną na 460 mln EUR.¹⁷

Tymczasem dane zgromadzone przez GUS dla Warszawy za 2010 rok nie pokazują żadnej transakcji w kategorii „Budynków niemieszkalnych”, czy „Nieruchomości zabudowanych pozostałych”, a wśród „Lokali niemieszkalnych” zaledwie cztery transakcje lokalami handlowo-usługowymi i 148 transakcji w kategorii „Inne” (w obu kategoriach zawierano jedynie transakcje wolnorynkowe). Łączna wartość tych transakcji wg GUS wynosiła 52 mln złotych. Pozostałe transakcje lokalami niemieszkalnymi dotyczyły garaży.

Porównanie tych danych wskazuje na dość zasadnicze rozbieżności. Wskazać należy w związku z tym na kilka istotnych kwestii. Po pierwsze, transakcje nieruchomości komercyjnymi o największej wartości, stanowiące podstawowy obiekt zainteresowania uczestników rynku komercyjnego, zwykle nie odbywają się poprzez proste przeniesienie własności nieruchomości aktem notarialnym, często natomiast poprzez sprzedaż udziałów w spółce, będącej właścicielem obiektu, bądź inne formy korzystne dla podmiotów transakcji.

Po drugie, nawet wrywkowa weryfikacja danych uzyskiwanych przez GUS od starostw powiatowych w tym segmencie rynku jest praktycznie niemożliwa poprzez odniesienie ich do zewnętrznych źródeł danych. Przy obecnie dostępnych źródłach danych brak możliwości kompleksowego opisu transakcji na rynku nieruchomości niemieszkalnych bez przeprowadzenia odrębnego szczegółowego badania w skali całego kraju.

Dla potrzeb choćby najbardziej orientacyjnego szacunku trzeba zauważyć, że dane zbierane przez kluczowe agencje pośrednictwa nie dotyczą tych samych działań uczestników rynku, co dane GUS. Z niewielkim ryzykiem popełnienia błędu można przyjąć, że te dwa zbiory opisywanych transakcji są rozłączne, choć być może jakaś drobna część transakcji odnotowanych przez agencje pośrednictwa pojawia się także w statystykach GUS. Oprócz tego na rynku występuje część transakcji dotyczących zmiany właściciela nieruchomości komercyjnej, która nie jest uwzględniana w jakichkolwiek statystykach – pozostając poza systemem gromadzenia danych przez GUS, a jednocześnie poza obszarem zainteresowania dużych agencji pośrednictwa.

Drugą kwestią jest to, czy dane gromadzone przez starostów wynikają z lokalizacji samej nieruchomości, czy też tego, gdzie został podpisany akt notarialny. Z pewnością

¹³ Jones Lang LaSalle, *Poland. Capital Markets Bulletin Q4 2010*, s. 3

¹⁴ Cushman&Wakefield, *MarketBeat Raport o rynku nieruchomości w Polsce Wiosna 2011*,

¹⁵ Knight Frank, *Polska 2011- rynek komercyjny*, s. 8

¹⁶ DTZ, *Property Times Poland Q4 2010 Par for the course*, s. 11

¹⁷ Jones Lang LaSalle, *Poland. Capital Markets Bulletin Q4 2010*, s. 2

analogiczna sytuacja występuje w sprawozdaniach MS-Not 24. W przypadku sprzedaży spółki dysponującej portfelem nieruchomości najprawdopodobniej informacja o tym trafi do sądu okręgowego, w którego rejonie zawarto akt, nie zaś do kilku jednostek samorządowych, w których zlokalizowano te nieruchomości.

Pragnąc oszacować bardzo orientacyjnie rząd wielkości wartości tego segmentu rynku można by zapewne założyć bez istotnego błędu, że zbiory danych zbieranych przez wielkie agencje i wartości oszacowane na podstawie badania GUS można bez ryzyka przeszacowania zsumować. Wówczas wartość rynku nieruchomości komercyjnych w 2010 r. wyniosłaby, co najmniej 12,0 mld PLN, przy czym powinna być ona jeszcze powiększona o obroty w segmencie lokali i budynków średniej wielkości, pomijane zapewne przez oba opisane wyżej źródła informacji.

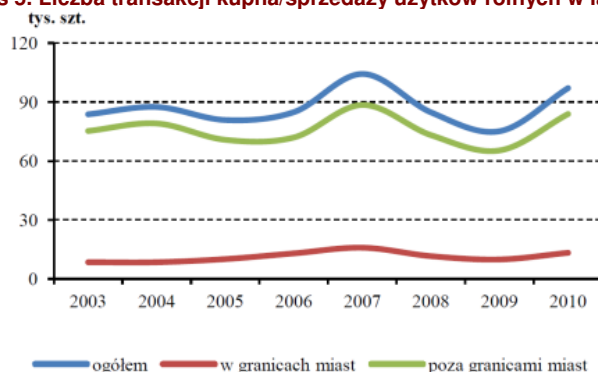
Pewną wątpliwość budzi natomiast to, czy transakcje związane z zakupem garażu w budynku wielorodzinnym powinny być wyłączone z rynku mieszkaniowego, jeśli zakup garażu dokonywany jest w ścisłym związku z zapewnieniem większego komfortu użytkowania lokalu mieszkalnego. W dodatku zarówno przy analizie nakładów, jak i przychodów zapewne większość tych transakcji stanowi sprzedaż garażu przez dewelopera osobie fizycznej. Wydaje się, zatem celowe przynajmniej wyodrębnienie tej grupy transakcji od pozostałych nieruchomości komercyjnych.

2.8. Transakcje nieruchomościami rolnymi

W przypadku transakcji nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi dane GUS są wyższe niż dane o liczbie aktów notarialnych wykazanych w sprawozdaniach MS-Not 24. Wskazuje to najprawdopodobniej na prawidłowe odnotowywanie transakcji gruntami rolnymi w starostwach.

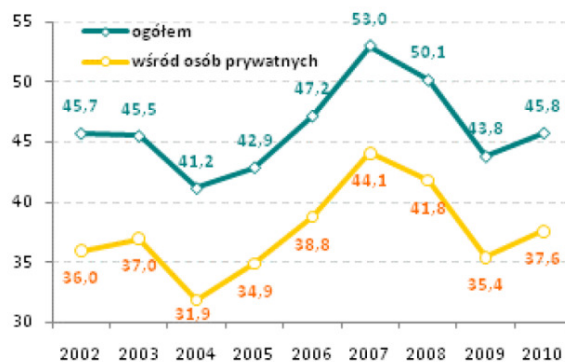
Porównanie liczby transakcji podanych w badaniu GUS i podobnego opracowania, przytoczonego w analizach przez BGŻ wykazuje duże podobieństwo trendu zmian liczby transakcji: średnioterminowe maksimum w roku 2007, spadek w 2009 i powtórny wzrost w 2010 roku. Dziwić może natomiast to, że według GUS liczba transakcji w 2010 roku osiągnęła nieomal poziom z maksimum z roku 2007, czego raczej nie potwierdza analiza BGŻ.

Wykres 5. Liczba transakcji kupna/sprzedaży użytków rolnych w latach 2003 – 2010.



Źródło: Obrót nieruchomościami, str. 116

Wykres 6. Liczba transakcji kupna/sprzedaży ziemi między rolnikami na 1000 gospodarstw w latach 2002 – 2010.



Źródło: <http://analizy.bgz.pl/files/analysis/6861be38a094295820f9ce374a461407.pdf>

Dokładny przegląd transakcji wykazanych w poszczególnych powiatach wykazuje dziwne anomalie: brak lub bardzo niski poziom transakcji w niektórych powiatach, podczas gdy w powiatach bezpośrednio sąsiadujących, o podobnym charakterze, występuje wyraźnie wyższy poziom transakcji.

Dlatego, w oparciu o metodę zastosowaną wcześniej w przypadku innych segmentów rynku, doszacowano liczbę i wartość transakcji gruntami rolnymi dla powiatów o bardzo niskim poziomie aktywności. W rezultacie łączną liczbę transakcji w 2010 roku oszacowano na ok. 112,0 tysięcy, zaś łączną wartość tego segmentu rynku na ok.8,0 mld.

2.9. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę.

W przypadku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę dokonano oszacowania zarówno liczby jak i wartości transakcji w oparciu o porównanie danych GUS dla wybranych jednostek terytorialnych z analizami lokalnego rynku, wykonanymi przez lokalnych specjalistów. W oparciu o to porównanie zaproponowano minimalny prawdopodobny poziom transakcji w jednostkach, dla których w badaniu GUS nie zamieszczono danych lub wykazano nierealistycznie niski poziom liczby transakcji. Wartość oszacowano w oparciu o przeciętne wartości transakcji w jednostkach terytorialnych o zbliżonym charakterze i lokalizacji.

W rezultacie oszacowano liczbę transakcji na ok. 43 tysiące w skali kraju, z odpowiednim wzrostem wartości do ok. 4,1 mld PLN.

3. Rynek nieruchomości w Polsce w 2010 r. w świetle dostępnych danych i szacunków REAS.

3.1. Segmentacja zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości

Prezentacja danych i szacunków winna zostać poprzedzona przedstawieniem definicji i sposobu rozumienia pojęć i zjawisk, których one dotyczą. W szczególności należy zarysować zbiory tych wydarzeń, wskutek których zachodzi zmiana własności konkretnych nieruchomości, lub zmiana w liczbie istniejących zasobów, w szczególności jednostek mieszkalnych.

Najszerszym zbiorem zjawisk, które zachodzą na rynku, są zmiany własności na rynku nieruchomości.

Zmiany własności obejmują sprzedaż (ew. sprzedaż prawa do użytkowania wieczystego, ale także darowizny i zmianę właściciela wskutek dziedziczenia oraz przekształcenia posiadanych praw spółdzielczych). Jakkolwiek zmiany w drodze dziedziczenia lub darowizny nie są częścią obrotów rynkowych, to warto są odnotowywania, ilustrują bowiem w znacznym stopniu proces transferu międzypokoleniowego, a co za tym idzie – zaspokojenie pewnej części potrzeb mieszkaniowych młodszego pokolenia.

Zmiany w drodze sprzedaży mogą mieć charakter wolnorynkowy lub nie. W szczególności trudno uznać za transakcje wolnorynkowe proces uwłaszczenia dotychczasowych lokatorów w zasobach komunalnych, ale także przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu czy własnościowego prawa do lokalu w pełną własność.¹⁸ Ponieważ jednak wiążą się one ze świadczeniem pieniężnym, a także ze zmianą struktury własnościowej zasobów, są one niewątpliwie częścią zbioru transakcji na rynku nieruchomości.

Podobnie, można mieć wątpliwości co do wolnorynkowego charakteru transakcji obejmujących wykup nieruchomości przez Skarb Państwa lub organ samorządu terytorialnego, choć teoretycznie wykup ten powinien być dokonywany po stawkach rynkowych.

Sprzedaż lokali lub domów przez Skarb Państwa lub organ samorządu może być natomiast uznany za wolnorynkowy, gdy ma miejsce w drodze przetargu, dostępnego dla dowolnych nabywców.

Trzonem obrotu wolnorynkowego w odniesieniu do rynku mieszkaniowego jest obrót w kilku podstawowych kategoriach:

- sprzedaż nowych lokali w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych przez deweloperów lub spółdzielnie mieszkaniowe¹⁹ (rynek pierwotny)
- sprzedaż lokali lub domów na rynku wtórnym,
- sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, który w zależności od definicji rynku wtórnego może być jego częścią, lub też stanowić odrębny segment rynku mieszkaniowego. Dla potrzeb niniejszego raportu autorzy

¹⁸ Tak interpretuje takie transakcje GUS, wydzielając kategorie „sprzedaż bezprzetargowa”, „sprzedaż przetargowa”, „wolny rynek”.

¹⁹ Określenie „sprzedaż przez spółdzielnię” jest pewnym uproszczeniem, gdyż w zasadzie w nowo budowanych budynkach następuje ustanowienie odrębnej własności

uznali, że jest to część rynku wtórnego. Za taką interpretacją przemawiają obserwacje cen i praktyki: lokale spółdzielcze są bowiem przedmiotem obrotu na zasadach analogicznych do mieszkań „hipotecyjnych”.

Obrót garażami i stanowiskami postojowymi, zwłaszcza w przypadku stanowisk postojowych w garażach w nowo budowanych obiektach mieszkalnych jest z logicznego punktu widzenia częścią rynku mieszkaniowego, gdyż zakup ten służy lepszemu funkcjonowaniu nieruchomości o funkcji mieszkalnej. Jednak dla potrzeb niniejszego opracowania pozostawiono transakcje garażami w innych rodzajach transakcji.

Nie jest natomiast częścią rynku pierwotnego zbiór oddawanych w danym roku do użytkowania jednostek mieszkalnych, zrealizowanych przez indywidualnych inwestorów na własne potrzeby. W ogromnej większości są to domy jednorodzinne, w niewielkiej w skali kraju liczbie także nowe mieszkania, powstające poprzez nadbudowę istniejących budynków lub adaptację poddaszy czy innych lokali lub obiektów posiadających uprzednio funkcję niemieszkalną.

Jest to wprawdzie generalnie zjawisko powiązane ściśle z rynkiem nieruchomości, ale ukazującym odrębne procesy gospodarcze: efekty nowego budownictwa. Za takim rozumowaniem przemawia szereg argumentów. Po pierwsze, część produkcji to jednostki mieszkalne przeznaczone na wynajem (a zatem niezmieniające właściciela). Po wtóre, nie wszystkie oddawane w danym roku mieszkania deweloperskie są sprzedawane w tym roku (a zatem transakcja także nie musi mieć miejsca w tym samym roku). Po trzecie w przypadku domów realizowanych na własne potrzeby przez indywidualnych inwestorów trudno w ogóle mówić o wystąpieniu jakiegokolwiek transakcji w momencie oddania budynku do użytkowania, natomiast zdecydowanie częścią rynku jest zakup działki przeznaczonej pod budowę domu.

Należy także zauważyć, że, jak wspomniano już wyżej, istotną formą transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych jest zmiana własnościowa oparta na sprzedaży udziałów. Zmiana ta nie jest sprzedażą nieruchomości (nie jest rejestrowana aktem notarialnym kupna/sprzedaży nieruchomości), ale de facto jest zmianą właścicielską, dość powszechnie stosowaną np. w przypadku centrów handlowych czy obiektów biurowych. Nie jest ona natomiast rejestrowana ani w badaniu GUS, ani wśród transakcji nieruchomościowych w badaniu Ministerstwa Sprawiedliwości, choć akty notarialne zawierane przy tej okazji powinny być wykazywane najprawdopodobniej w pozycji „Inne”.

W jakimś stopniu takie zmiany właścicielskie dotyczą również transakcji nieruchomościami gruntowymi, zarówno zabudowanymi jak i niezabudowanymi.

3.2. Transakcje na polskim rynku nieruchomości jako całości

Tabela 4. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w Polsce w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	38 200,0	
Urodzenia	413 300	10,8
Małżeństwa	228 337	6,0
Przyrost naturalny	34 822	0,9
Saldo migracji	-2 114	-0,1
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 225	
Stopa bezrobocia, %	12,4	

Źródło: GUS

Tabela 5. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w Polsce w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	174 929	158 064	135 835
W tym: inwestorzy indywidualni	98 934	86 477	70 441
Deweloperzy	68 581	63 015	53 505
Spółdzielnie	3 530	4 644	5 052
Pozostali inwestorzy	3 884	3 928	6 837

Źródło: GUS

Tabela 6. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w Polsce w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	256,6	33 562,3	489,1	87 682,7
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	24,7	2 452,4	24,7	2 452,4
Sprzedaż przetargowa ogółem	19,7	2 056,3	19,7	2 056,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	212,2	29 053,7	444,7	83 174,1
Sektor mieszkaniowy	82,0	18 237,7	264,6	66 856,9
Rynek lokali pierwotny i wtórny	59,9	12 505,4	198,3	50 051,3
Rynek pierwotny			62,7	21 809,7
Rynek wtórny			201,9	45 047,1
Domy jednorodzinne	22,0	5 732,3	66,3	16 805,6
Lokale			135,6	28 241,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	13,9	2 039,0	24,5	4 180,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	93,9	6 457,0	112,4	7 977,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	22,5	2 320,0	43,3	4 159,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,6**	0,8	11,7**	2,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

3.3. Województwa.

Dolnośląskie

Tabela 7. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Dolnośląskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	2 877,8	
Urodzenia	29 549	10,3
Małżeństwa	16 390	5,7
Przyrost naturalny	-172	-0,1
Saldo migracji	1 385	0,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 412	
Stopa bezrobocia, %	13,1	

Źródło: GUS



Tabela 8. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Dolnośląskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	14 911	12 922	12 746
W tym: inwestorzy indywidualni	6 823	5 636	5 278
Deweloperzy	6 923	6 091	5 192
Spółdzielnie	673	675	823
Pozostali inwestorzy	492	520	1 453

Źródło: GUS

Tabela 9. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Dolnośląskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	17,0	2 236,6	39,5	7 412,6
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	3,8	408,6	3,8	408,6
Sprzedaż przetargowa ogółem	3,4	536,3	3,4	536,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	9,7	1 291,8	32,3	6 467,7
Sektor mieszkaniowy	4,7	793,6	22,9	5 499,4
Rynek lokali pierwotny i wtórny	3,5	542,3	19,2	4 715,5
Rynek pierwotny			6,9	2 230,9
Rynek wtórny			16,0	3 268,5
Domy jednorodzinne	1,2	251,3	3,7	783,8
Lokale			12,3	2 484,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,7	96,1	1,5	199,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	3,8	347,6	5,5	548,3
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,6	54,5	2,4	220,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,4**	0,4	11,2**	2,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Kujawsko-Pomorskie

Tabela 10. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Kujawsko-Pomorskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	2 069,5	
Urodzenia	22 596	10,9
Małżeństwa	12 447	6,0
Przyrost naturalny	2 143	1,0
Saldo migracji	-1 683	-0,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 911	
Stopa bezrobocia, %	17	

Źródło: GUS

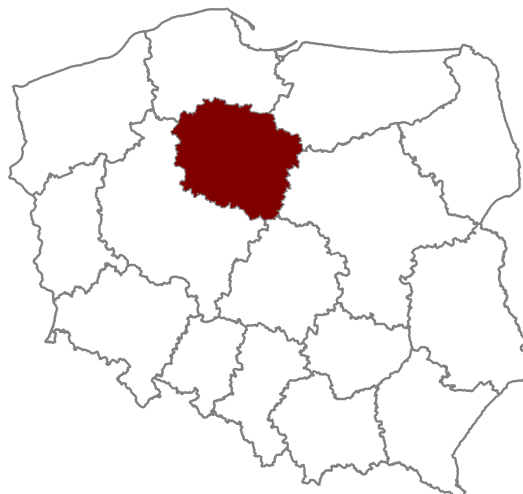


Tabela 11. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Kujawsko-Pomorskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	6 914	6 479	5 807
W tym: inwestorzy indywidualni	5 043	4 292	3 490
Deweloperzy	1 543	1 441	1 707
Spółdzielnie	4	242	257
Pozostali inwestorzy	324	504	353

Źródło: GUS

Tabela 12. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Kujawsko-Pomorskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	13,2	1 606,4	26,0	3 727,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,7	49,9	0,7	49,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,6	52,6	0,6	52,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	12,0	1 503,9	24,8	3 624,9
Sektor mieszkaniowy	4,6	834,7	15,2	2 753,4
Rynek lokali pierwotny i wtórny	3,4	544,7	12,1	2 047,6
Rynek pierwotny			2,3	506,4
Rynek wtórny			12,9	2 247,0
Domy jednorodzinne	1,2	290,0	3,0	705,8
Lokale			9,9	1 541,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,8	122,4	1,3	203,8
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	5,1	425,4	5,7	463,9
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,4	121,5	2,6	203,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,8**	0,7	12**	1,8

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Lubelskie

Tabela 13. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Lubelskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	2 151,9	
Urodzenia	22 635	10,5
Małżeństwa	13 302	6,2
Przyrost naturalny	-402	-0,2
Saldo migracji	-4 905	-2,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 100	
Stopa bezrobocia, %	13,1	

Źródło: GUS

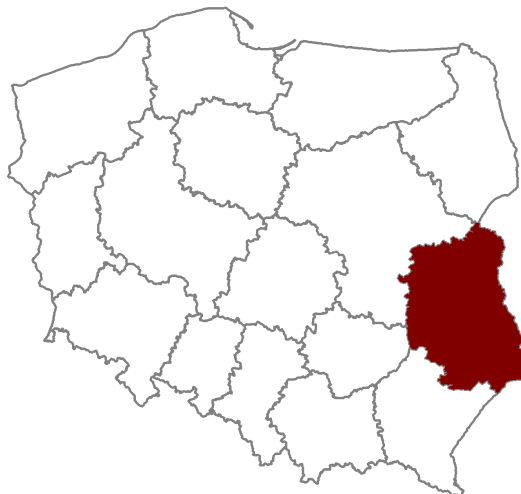


Tabela 14. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Lubelskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	7 668	7 302	5 667
W tym: inwestorzy indywidualni	5 343	4 900	3 692
Deweloperzy	1 679	1 549	1 267
Spółdzielnie	588	662	533
Pozostali inwestorzy	58	191	175

Źródło: GUS

Tabela 15. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Lubelskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	17,3	1 535,9	30,2	3 862,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,8	57,3	0,8	57,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,5	77,7	1,5	77,7
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	15,1	1 400,9	28,0	3 727,8
Sektor mieszkaniowy	3,8	771,2	13,5	2 741,3
Rynek lokali pierwotny i wtórny	2,7	548,5	8,6	1 761,8
Rynek pierwotny			2,4	602,1
Rynek wtórny			11,1	2 139,2
Domy jednorodzinne	1,1	222,7	4,9	979,6
Lokale			6,2	1 159,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	1,1	114,9	1,7	279,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	9,0	395,4	10,5	498,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,2	119,4	2,2	208,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	7**	0,6	13**	1,7

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Lubuskie

Tabela 16. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Lubuskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 011,0	
Urodzenia	10 939	10,8
Małżeństwa	5 926	5,9
Przyrost naturalny	1 451	1,4
Saldo migracji	-474	-0,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 920	
Stopa bezrobocia, %	15,5	

Źródło: GUS



Tabela 17. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Lubuskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	3 747	4 152	3 313
W tym: inwestorzy indywidualni	2 384	1 922	1 982
Deweloperzy	1 038	1 876	931
Spółdzielnie	155	36	73
Pozostali inwestorzy	170	318	327

Źródło: GUS

Tabela 18. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Lubuskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	10,3	1 089,1	14,3	1 744,1
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	1,6	128,1	1,6	128,1
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,0	74,7	1,0	74,7
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	7,7	886,3	11,7	1 541,3
Sektor mieszkaniowy	3,6	565,3	6,8	1 121,3
Rynek lokali pierwotny i wtórny	2,9	401,0	5,3	762,4
Rynek pierwotny			1,2	236,8
Rynek wtórny			5,7	884,5
Domy jednorodzinne	0,7	164,3	1,5	358,9
Lokale			4,2	525,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,9	107,3	1,1	157,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	2,4	156,0	2,5	167,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,8	57,7	1,3	95,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	7,6**	0,9	11,6**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Łódzkie

Tabela 19. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Łódzkim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	2 534,4	
Urodzenia	25 526	10,1
Małżeństwa	14 513	5,7
Przyrost naturalny	-5 695	-2,2
Saldo migracji	-1 780	-0,7
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 066	
Stopa bezrobocia, %	12,2	

Źródło: GUS



Tabela 20. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Łódzkim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	9 615	8 190	6 957
W tym: inwestorzy indywidualni	7 058	5 445	3 911
Deweloperzy	2 208	2 504	2 394
Spółdzielnie	82	58	114
Pozostali inwestorzy	267	183	538

Źródło: GUS

Tabela 21. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Łódzkim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	13,7	1 380,5	28,8	4 279,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,6	55,3	0,6	55,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,6	28,0	0,6	28,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	12,6	1 297,1	27,6	4 196,5
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	2,9	496,9	11,7	2 331,1
Rynek pierwotny			2,4	758,0
Rynek wtórny			13,8	2 543,5
Domy jednorodzinne	1,1	228,9	4,5	970,3
Lokale			9,3	1 573,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,7	107,6	1,5	240,7
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	6,5	344,3	7,5	442,0
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,4	119,4	2,5	212,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5**	0,5	10,9**	1,7

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Małopolskie

Tabela 22. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Małopolskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	3 310,1	
Urodzenia	37 049	11,2
Małżeństwa	20 381	6,2
Przyrost naturalny	7 416	2,2
Saldo migracji	4 408	1,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 170	
Stopa bezrobocia, %	10,4	

Źródło: GUS



Tabela 23. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Małopolskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	23 151	18 780	12 264
W tym: inwestorzy indywidualni	10 330	10 041	7 233
Deweloperzy	12 655	8 607	4 828
Spółdzielnie	83	24	42
Pozostali inwestorzy	83	108	161

Źródło: GUS

Tabela 24. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Małopolskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	14,8	1 701,6	39,0	8 095,2
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,7	77,7	0,7	77,7
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,3	42,1	0,3	42,1
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	13,9	1 581,8	38,0	7 975,4
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,6	332,8	13,7	4 605,4
Rynek pierwotny			5,9	2 218,8
Rynek wtórny			14,7	4 301,5
Domy jednorodzinne	1,6	439,6	6,8	1 914,9
Lokale			7,8	2 386,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,4	96,1	1,8	425,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	8,3	481,6	11,4	672,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,9	231,7	4,2	357,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,2**	0,5	11,5**	2,4

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Mazowieckie

Tabela 25. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Mazowieckim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	5 242,9	
Urodzenia	60 756	11,6
Małżeństwa	30 488	5,8
Przyrost naturalny	7 367	1,4
Saldo migracji	13 377	2,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	4 280	
Stopa bezrobocia, %	9,7	

Źródło: GUS



Tabela 26. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Mazowieckim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	31 217	31 802	28 961
W tym: inwestorzy indywidualni	14 638	13 692	11 336
Deweloperzy	15 813	16 570	15 632
Spółdzielnie	506	989	1 166
Pozostali inwestorzy	260	551	827

Źródło: GUS

Tabela 27. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Mazowieckim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	31,8	6 773,7	71,6	20 617,6
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,5	35,6	0,5	35,6
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,0	151,8	1,0	151,8
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	30,3	6 586,3	70,0	20 430,2
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	10,9	3 919,1	37,2	14 767,9
Rynek pierwotny			16,8	7 806,2
Rynek wtórny			29,7	10 232,1
Domy jednorodzinne	3,1	1 105,5	9,3	3 270,3
Lokale			20,4	6 961,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	1,3	229,6	3,0	524,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	11,3	920,5	13,8	1 135,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	3,6	411,6	6,7	732,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,8**	1,3	13,4**	3,9

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Opolskie

Tabela 28. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Opolskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 028,6	
Urodzenia	9 163	8,9
Małżeństwa	5 693	5,5
Przyrost naturalny	-719	-0,7
Saldo migracji	-1 793	-1,7
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 137	
Stopa bezrobocia, %	13,6	

Źródło: GUS



Tabela 29. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Opolskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	2 564	1 982	2 149
W tym: inwestorzy indywidualni	1 642	1 510	1 334
Deweloperzy	829	465	676
Spółdzielnie	40	0	9
Pozostali inwestorzy	53	7	130

Źródło: GUS

Tabela 30. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Opolskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	8,1	944,8	12,0	1 638,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	1,0	106,9	1,0	106,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,7	150,6	1,7	150,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	5,5	687,3	9,4	1 381,3
Sektor mieszkaniowy	2,9	498,2	5,6	1 032,0
Rynek lokali pierwotny i wtórny	2,5	416,3		
Rynek pierwotny			0,6	153,1
Rynek wtórny			4,9	878,9
Domy jednorodzinne	0,4	81,9	1,7	369,1
Lokale			3,2	509,9
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,3	36,8	0,7	135,8
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	1,7	94,7	2,1	114,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,7	57,7	1,0	99,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,3**	0,7	9,1**	1,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Podkarpackie

Tabela 31. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Podkarpackim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	2 103,5	
Urodzenia	21 990	10,5
Małżeństwa	13 213	6,3
Przyrost naturalny	3 702	1,8
Saldo migracji	-1 929	-0,9
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 877	
Stopa bezrobocia, %	15,4	

Źródło: GUS



Tabela 32. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Podkarpackim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	8 245	7 615	4 965
W tym: inwestorzy indywidualni	6 619	6 116	3 760
Deweloperzy	1 300	888	673
Spółdzielnie	84	495	365
Pozostali inwestorzy	242	116	167

Źródło: GUS

Tabela 33. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Podkarpackim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	13,5	823,5	25,0	2 541,5
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,7	41,5	0,7	41,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,8	63,5	1,8	63,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	11,1	718,4	22,5	2 436,5
Sektor mieszkaniowy	2,3	334,2	9,8	1 694,1
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,4	186,2	5,2	923,5
Rynek pierwotny			1,4	320,0
Rynek wtórny			8,4	1 374,1
Domy jednorodzinne	0,9	148,0	4,6	770,6
Lokale			3,8	603,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,5	78,6	1,3	223,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	7,3	233,8	9,3	363,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,0	71,9	2,1	155,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,3**	0,3	10,7**	1,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Podlaskie

Tabela 34. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Podlaskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 188,3	
Urodzenia	11 928	10,0
Małżeństwa	7 003	5,9
Przyrost naturalny	114	0,1
Saldo migracji	-1 516	-1,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 020	
Stopa bezrobocia, %	13,8	

Źródło: GUS

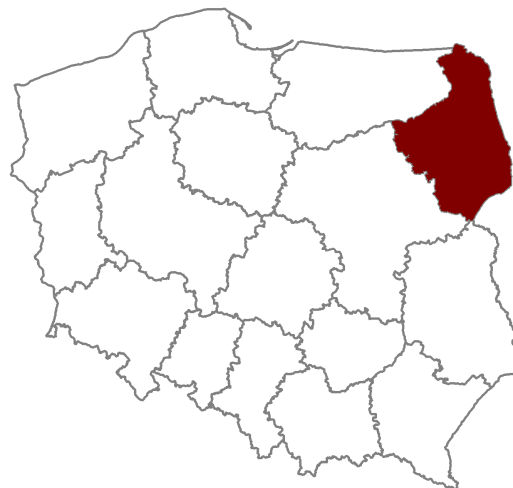


Tabela 35. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Podlaskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	4 475	4 629	4 326
W tym: inwestorzy indywidualni	2 638	2 295	1 837
Deweloperzy	1 633	1 929	1 999
Spółdzielnie	108	296	229
Pozostali inwestorzy	96	109	261

Źródło: GUS

Tabela 36. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Podlaskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	10,1	1 133,0	16,9	2 645,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,4	25,7	0,4	25,7
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,4	25,1	0,4	25,1
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	9,4	1 082,2	16,1	2 595,1
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,7	354,0	5,9	1 250,0
Rynek pierwotny			2,3	557,8
Rynek wtórny			6,0	1 333,8
Domy jednorodzinne	0,7	194,1	2,4	641,6
Lokale			3,6	692,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,7	123,8	0,9	227,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	5,6	336,8	5,7	343,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,7	73,6	1,2	132,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	7,9**	0,9	13,5**	2,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Pomorskie

Tabela 37. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Pomorskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	2 240,3	
Urodzenia	26 890	12,0
Małżeństwa	13 604	6,1
Przyrost naturalny	7 571	3,4
Saldo migracji	2 649	1,2
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 384	
Stopa bezrobocia, %	12,3	

Źródło: GUS

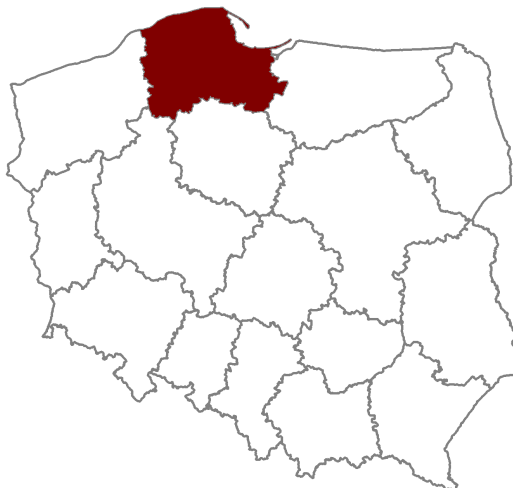


Tabela 38. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Pomorskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	12 553	13 073	11 815
W tym: inwestorzy indywidualni	5 718	5 512	4 627
Deweloperzy	6 253	6 971	5 920
Spółdzielnie	245	424	537
Pozostali inwestorzy	337	166	731

Źródło: GUS

Tabela 39. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Pomorskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	19,4	3 069,5	34,2	7 256,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	3,5	502,1	3,5	502,1
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,1	128,2	1,1	128,2
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	14,9	2 439,1	29,7	6 625,9
Sektor mieszkaniowy	6,9	1 633,3	19,0	5 571,5
Rynek lokali pierwotny i wtórny	5,6	1 250,4	15,9	4 694,3
Rynek pierwotny			6,6	2 398,2
Rynek wtórny			12,4	3 173,3
Domy jednorodzinne	1,3	382,9	3,1	877,2
Lokale			9,4	2 296,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	1,3	175,4	1,8	213,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	5,0	484,7	5,6	562,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,7	145,8	3,3	278,7
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	6,7**	1,1	13,3**	3,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Śląskie

Tabela 40. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Śląskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	4 635,9	
Urodzenia	47 814	10,3
Małżeństwa	28 462	6,1
Przyrost naturalny	95	0,0
Saldo migracji	-4 938	-1,1
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 528	
Stopa bezrobocia, %	10	

Źródło: GUS



Tabela 41. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Śląskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	14 114	11 932	10 202
W tym: inwestorzy indywidualni	9 246	8 393	7 202
Deweloperzy	4 414	2 993	2 453
Spółdzielnie	192	174	75
Pozostali inwestorzy	262	372	472

Źródło: GUS

Tabela 42. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Śląskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	29,3	3 896,1	50,6	7 676,6
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	5,7	513,3	5,7	513,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	2,1	326,9	2,1	326,9
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	21,4	3 056,0	42,7	6 836,4
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	6,5	857,7	19,5	3 042,3
Rynek pierwotny			2,3	688,5
Rynek wtórny			24,9	4 342,6
Domy jednorodzinne	3,8	972,9	7,7	1 988,9
Lokale			17,2	2 353,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	2,0	294,0	2,9	557,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	6,2	569,0	7,6	642,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	3,0	362,5	5,0	605,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,6**	0,7	9,2**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Świętokrzyskie

Tabela 43. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Świętokrzyskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 266,0	
Urodzenia	12 445	9,8
Małżeństwa	7 833	6,2
Przyrost naturalny	-1 561	-1,2
Saldo migracji	-2 545	-2,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 972	
Stopa bezrobocia, %	15,2	

Źródło: GUS



Tabela 44. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Świętokrzyskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	4 557	3 821	2 277
W tym: inwestorzy indywidualni	3 548	3 040	1 441
Deweloperzy	749	615	685
Spółdzielnie	158	75	98
Pozostali inwestorzy	102	91	53

Źródło: GUS

Tabela 45. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Świętokrzyskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	7,6	599,9	14,4	1 752,7
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,3	28,4	0,3	28,4
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,4	16,5	0,4	16,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	6,9	555,0	13,7	1 707,8
Sektor mieszkaniowy	1,6	261,3	6,9	1 276,9
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,2	175,1	4,0	716,3
Rynek pierwotny			0,8	220,8
Rynek wtórny			6,2	1 056,2
Domy jednorodzinne	0,5	86,2	3,0	560,6
Lokale			3,2	495,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,4	51,4	0,8	102,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	4,6	203,1	5,2	250,9
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,4	39,2	0,8	77,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,5**	0,4	10,8**	1,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Warmińsko-Mazurskie

Tabela 46. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Warmińsko-Mazurskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 427,2	
Urodzenia	15 771	11,0
Małżeństwa	8 370	5,9
Przyrost naturalny	2 829	2,0
Saldo migracji	-2 706	-1,9
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 880	
Stopa bezrobocia, %	20	

Źródło: GUS

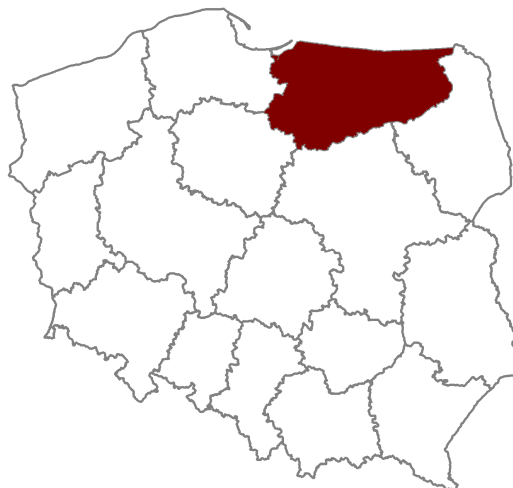


Tabela 47. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Warmińsko-Mazurskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	6 192	4 040	4 757
W tym: inwestorzy indywidualni	3 629	2 623	2 527
Deweloperzy	2 416	1 276	1 801
Spółdzielnie	4	76	158
Pozostali inwestorzy	143	65	271

Źródło: GUS

Tabela 48. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Warmińsko-Mazurskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	15,4	1 823,1	21,7	2 975,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	1,8	189,1	1,8	189,1
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,7	152,8	1,7	152,8
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	11,9	1 481,2	18,3	2 633,5
Sektor mieszkaniowy	5,1	869,8	9,9	1 804,4
Rynek lokali pierwotny i wtórny	4,1	625,3	7,9	1 341,3
Rynek pierwotny			2,0	414,1
Rynek wtórny			7,9	1 390,3
Domy jednorodzinne	1,0	244,5	2,0	463,1
Lokale			5,9	927,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	1,1	137,4	1,3	150,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	4,5	383,6	5,2	545,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,2	90,5	1,9	133,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	8,3**	1,0	12,8**	1,8

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Wielkopolskie

Tabela 49. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Wielkopolskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	3 419,4	
Urodzenia	40 909	12,0
Małżeństwa	21 191	6,2
Przyrost naturalny	9 872	2,9
Saldo migracji	1 273	0,4
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 126	
Stopa bezrobocia, %	9,2	

Źródło: GUS

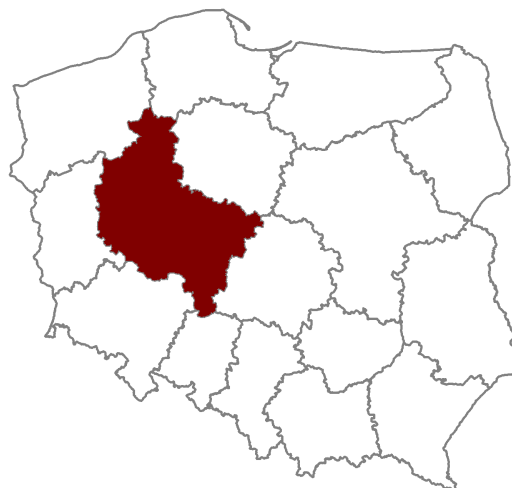


Tabela 50. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Wielkopolskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	17 087	14 174	13 494
W tym: inwestorzy indywidualni	9 746	8 217	8 108
Deweloperzy	6 539	5 571	4 864
Spółdzielnie	496	279	328
Pozostali inwestorzy	306	107	194

Źródło: GUS

Tabela 51. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Wielkopolskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	21,6	2 893,0	41,3	7 211,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	1,2	73,9	1,2	73,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,8	82,3	0,8	82,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	19,5	2 736,8	39,2	7 055,6
Sektor mieszkaniowy	7,1	1 558,2	22,0	5 314,1
Rynek lokali pierwotny i wtórny	4,7	944,8	16,1	3 818,1
Rynek pierwotny			5,8	1 777,0
Rynek wtórny			16,2	3 537,1
Domy jednorodzinne	2,4	613,4	5,9	1 496,0
Lokale			10,4	2 041,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,8	142,7	2,0	361,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	9,3	780,5	10,7	893,3
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	2,4	255,5	4,5	487,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,7**	0,8	11,5**	2,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Zachodniopomorskie

Tabela 52. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w województwie Zachodniopomorskim w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 693,1	
Urodzenia	17 340	10,2
Małżeństwa	9 521	5,6
Przyrost naturalny	811	0,5
Saldo migracji	-937	-0,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 120	
Stopa bezrobocia, %	17,8	

Źródło: GUS

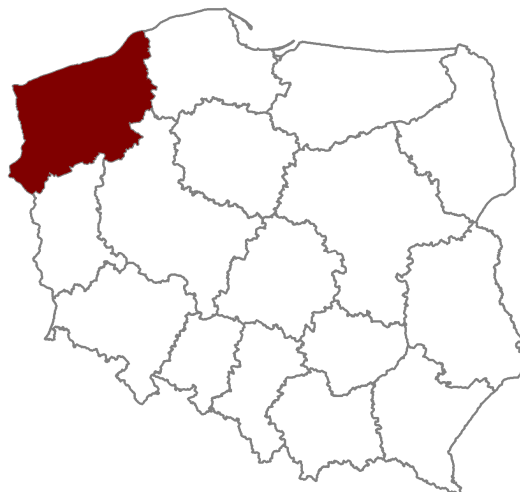


Tabela 53. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w województwie Zachodniopomorskim w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	7 919	7 171	6 135
W tym: inwestorzy indywidualni	4 529	2 843	2 683
Deweloperzy	2 589	3 669	2 483
Spółdzielnie	112	139	245
Pozostali inwestorzy	689	520	724

Źródło: GUS

Tabela 54. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w województwie Zachodniopomorskim w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	13,1	2 027,9	23,7	4 226,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	1,4	150,5	1,4	150,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,5	137,6	1,5	137,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	10,3	1 739,8	20,8	3 938,3
Sektor mieszkaniowy	5,3	1 216,6	14,2	3 265,8
Rynek lokali pierwotny i wtórny	4,2	910,3	11,9	2 611,0
Rynek pierwotny			3,2	921,1
Rynek wtórny			11,0	2 344,7
Domy jednorodzinne	1,1	306,2	2,3	654,9
Lokale			8,7	1 689,8
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,9	116,4	1,2	179,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	3,4	299,8	3,8	332,7
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,7	107,0	1,7	160,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	6,1**	1,0	12,3**	2,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

3.4. Rynki poszczególnych aglomeracji

Aglomeracja krakowska

Tabela 55. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji krakowskiej w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 158,4	
Urodzenia	12 248	10,6
Małżeństwa	6 530	5,6
Przyrost naturalny	1 394	1,2
Saldo migracji	3 103	2,7

Źródło: GUS



Tabela 56. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji krakowskiej w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	14 496	11 332	6 599
W tym: inwestorzy indywidualni	2 772	3 051	2 383
Deweloperzy	11 723	8 281	4 206
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	1	0	10

Źródło: GUS

Tabela 57. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji krakowskiej w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	3,5	628,2	15,7	4 908,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,2	27,3	0,2	27,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,1	7,1	0,1	7,1
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	3,2	593,8	15,5	4 874,4
Sektor mieszkaniowy	0,9	297,5	11,7	4 437,7
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,4	122,2	10,1	3 881,9
Rynek pierwotny			5,1	1 977,3
Rynek wtórny			6,6	2 460,4
Domy jednorodzinne	0,5	175,3	1,6	555,8
Lokale			5,0	1 904,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,1	13,0	0,6	140,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	1,6	141,1	1,7	156,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,7	142,2	1,5	140,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,8**	0,5	13,4**	4,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Aglomeracja łódzka

Tabela 58. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji łódzkiej w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 086,0	
Urodzenia	10 022	9,2
Małżeństwa	5 729	5,3
Przyrost naturalny	-4 341	-4,0
Saldo migracji	163	0,2

Źródło: GUS



Tabela 59. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji łódzkiej w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	4 294	3 862	3 316
W tym: inwestorzy indywidualni	2 688	1 858	1 441
Deweloperzy	1 508	2 003	1 571
Spółdzielnie	46	0	88
Pozostali inwestorzy	52	1	216

Źródło: GUS

Tabela 60. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji łódzkiej w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	2,9	540,9	11,2	2 359,5
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,2	24,3	0,2	24,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,0	1,4	0,0	1,4
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	2,7	515,2	11,0	2 333,8
Sektor mieszkaniowy	1,9	408,9	8,6	2 038,3
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,6	313,5	7,5	1 709,9
Rynek pierwotny			1,6	600,3
Rynek wtórny			7,0	1 437,9
Domy jednorodzinne	0,3	95,4	1,1	328,3
Lokale			5,9	1 109,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,2	29,6	0,5	91,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,4	45,4	1,1	133,3
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,2	31,3	0,7	71,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,5**	0,5	10,1**	2,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Aglomeracja poznańska

Tabela 61. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji poznańskiej w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	878,7	
Urodzenia	10 399	11,8
Małżeństwa	5 117	5,8
Przyrost naturalny	2 473	2,8
Saldo migracji	2 785	3,2

Źródło: GUS

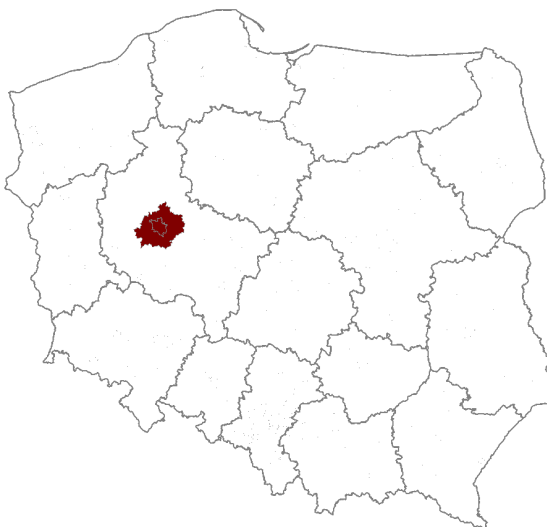


Tabela 62. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji poznańskiej w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	7 511	6 305	6 983
W tym: inwestorzy indywidualni	2 435	2 013	2 912
Deweloperzy	4 639	4 219	3 937
Spółdzielnie	300	52	86
Pozostali inwestorzy	137	21	48

Źródło: GUS

Tabela 63. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji poznańskiej w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	5,4	1 293,1	13,8	3 567,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,6	25,5	0,6	25,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,1	22,6	0,1	22,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	4,7	1 245,0	13,1	3 519,7
Sektor mieszkaniowy	3,0	916,6	9,9	3 029,3
Rynek lokali pierwotny i wtórny	2,2	613,7	8,8	2 756,0
Rynek pierwotny			4,4	1 516,1
Rynek wtórny			5,6	1 513,2
Domy jednorodzinne	0,8	302,9	1,1	273,3
Lokale			4,5	1 239,9
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,2	43,3	0,4	84,8
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	1,2	211,7	1,5	260,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,3	73,4	1,2	145,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,4**	1,4	15,1**	4,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Aglomeracja warszawska

Tabela 64. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji warszawskiej w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	2 812,4	
Urodzenia	32 964	11,7
Małżeństwa	14 963	5,3
Przyrost naturalny	5 554	2,0
Saldo migracji	16 972	6,0

Źródło: GUS

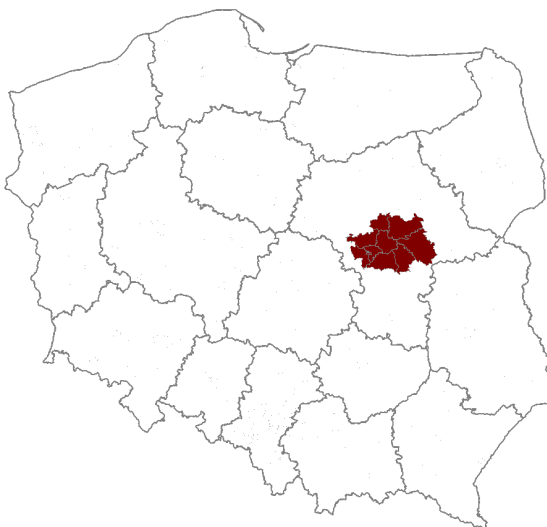


Tabela 65. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji warszawskiej w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	19 714	22 255	21 098
W tym: inwestorzy indywidualni	6 462	6 543	6 171
Deweloperzy	12 799	14 543	13 764
Spółdzielnie	339	783	920
Pozostali inwestorzy	114	386	243

Źródło: GUS

Tabela 66. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji warszawskiej w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	16,1	5 450,2	42,3	16 380,7
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,0	0,6	0,0	0,6
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,5	115,0	0,5	115,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	15,6	5 334,6	41,8	16 265,1
Sektor mieszkaniowy	11,1	4 482,3	33,8	15 063,1
Rynek lokali pierwotny i wtórny	9,1	3 608,6	30,1	13 550,3
Rynek pierwotny			14,7	7 380,4
Rynek wtórny			19,0	7 682,7
Domy jednorodzinne	2,0	873,7	3,6	1 512,7
Lokale			15,4	6 169,9
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,6	120,2	1,4	264,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	2,7	470,6	3,4	575,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,2	261,5	3,2	362,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,6**	1,9	15**	5,8

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Aglomeracja wrocławska

Tabela 67. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w aglomeracji wrocławskiej w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	797,6	
Urodzenia	8 473	10,6
Małżeństwa	4 460	5,6
Przyrost naturalny	648	0,8
Saldo migracji	3 649	4,6

Źródło: GUS



Tabela 68. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w aglomeracji wrocławskiej w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	7 848	7 061	6 997
W tym: inwestorzy indywidualni	2 277	1 541	1 719
Deweloperzy	5 052	5 019	3 924
Spółdzielnie	451	317	665
Pozostali inwestorzy	68	184	689

Źródło: GUS

Tabela 69. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w aglomeracji wrocławskiej w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	3,0	731,5	14,0	4 286,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,2	46,0	0,2	46,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,3	351,3	1,3	351,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,5	334,2	12,6	3 889,6
Sektor mieszkaniowy	0,7	195,7	10,0	3 509,6
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,5	133,8	9,2	3 168,1
Rynek pierwotny			5,0	1 846,4
Rynek wtórny			5,0	1 663,2
Domy jednorodzinne	0,2	61,9	0,8	341,5
Lokale			4,2	1 321,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,0	3,7	0,4	53,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,8	128,8	1,5	252,0
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,0	6,0	0,7	74,7
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	1,9**	0,4	15,8**	4,9

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Konurbacja bydgosko-toruńska

Tabela 70. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w konurbacji bydgosko-toruńskiej w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	762,8	
Urodzenia	7 992	10,5
Małżeństwa	4 462	5,8
Przyrost naturalny	740	1,0
Saldo migracji	454	0,6

Źródło: GUS



Tabela 71. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w konurbacji bydgosko-toruńskiej w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	3 129	3 080	3 035
W tym: inwestorzy indywidualni	1 819	1 551	1 456
Deweloperzy	1 053	935	1 215
Spółdzielnie	0	233	209
Pozostali inwestorzy	257	361	155

Źródło: GUS

Tabela 72. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w konurbacji bydgosko-toruńskiej w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	4,4	760,4	10,0	1 877,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,1	8,9	0,1	8,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,1	18,3	0,1	18,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	4,1	733,2	9,7	1 849,7
Sektor mieszkaniowy	2,3	494,8	7,1	1 565,3
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,9	362,8	6,3	1 307,2
Rynek pierwotny			1,4	365,0
Rynek wtórny			5,7	1 200,3
Domy jednorodzinne	0,4	132,0	0,8	258,1
Lokale			4,9	942,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,2	37,6	0,4	62,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	1,1	129,1	1,1	132,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,6	71,6	1,1	89,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,4**	1,0	12,7**	2,4

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Konurbacja górnośląska

Tabela 73. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w konurbacji górnośląskiej w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	2 877,4	
Urodzenia	29 397	10,2
Małżeństwa	17 530	6,1
Przyrost naturalny	-197	-0,1
Saldo migracji	-6 553	-2,3

Źródło: GUS



Tabela 74. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w konurbacji górnośląskiej w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	7 393	6 803	5 520
W tym: inwestorzy indywidualni	3 827	3 654	3 319
Deweloperzy	3 155	2 682	1 975
Spółdzielnie	149	155	12
Pozostali inwestorzy	262	312	214

Źródło: GUS

Tabela 75. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w konurbacji górnośląskiej w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	17,3	2 499,8	30,5	4 816,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	4,6	428,3	4,6	428,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,9	128,1	0,9	128,1
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	11,9	1 943,4	25,1	4 259,7
Sektor mieszkaniowy	6,8	1 233,9	18,3	3 247,9
Rynek lokali pierwotny i wtórny	4,5	610,8	14,7	2 306,7
Rynek pierwotny			1,6	500,8
Rynek wtórny			16,6	2 747,2
Domy jednorodzinne	2,3	623,1	3,6	941,3
Lokale			13,1	1 805,9
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	1,5	187,5	1,9	370,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	2,5	307,6	2,7	330,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	1,1	214,5	2,2	310,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,1**	0,7	8,7**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Konurbacja trójmiejska

Tabela 76. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w konurbacji trójmiejskiej w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	838,1	
Urodzenia	8 794	10,5
Małżeństwa	4 786	5,7
Przyrost naturalny	1 051	1,3
Saldo migracji	990	1,2

Źródło: GUS

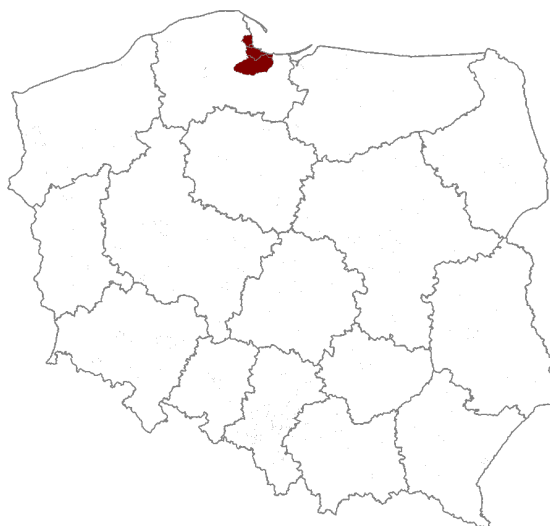


Tabela 77. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w konurbacji trójmiejskiej w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	5 117	6 829	5 979
W tym: inwestorzy indywidualni	879	755	1 081
Deweloperzy	4 009	5 949	4 302
Spółdzielnie	0	0	261
Pozostali inwestorzy	229	125	335

Źródło: GUS

Tabela 78. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w konurbacji trójmiejskiej w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	5,1	1 160,4	14,9	4 343,5
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	2,0	346,8	2,0	346,8
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,0	22,3	0,0	22,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	3,1	791,3	12,8	3 974,4
Sektor mieszkaniowy	2,2	661,3	10,9	3 714,4
Rynek lokali pierwotny i wtórny	2,0	605,5	10,2	3 518,9
Rynek pierwotny			4,9	1 914,9
Rynek wtórny			6,0	1 799,5
Domy jednorodzinne	0,2	55,8	0,7	195,5
Lokale			5,3	1 604,0
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,3	39,0	0,6	74,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,5	78,3	0,7	122,3
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,1	12,7	0,6	63,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,7**	0,9	15,4**	4,8

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

3.5. Rynki poszczególnych miast na prawach powiatu.

Biała Podlaska

Tabela 79. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Biała Podlaska w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	58,0	
Urodzenia	654	11,3
Małżeństwa	383	6,6
Przyrost naturalny	245	4,2
Saldo migracji	-137	-2,4
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 113	
Stopa bezrobocia, %	13,9	

Źródło: GUS

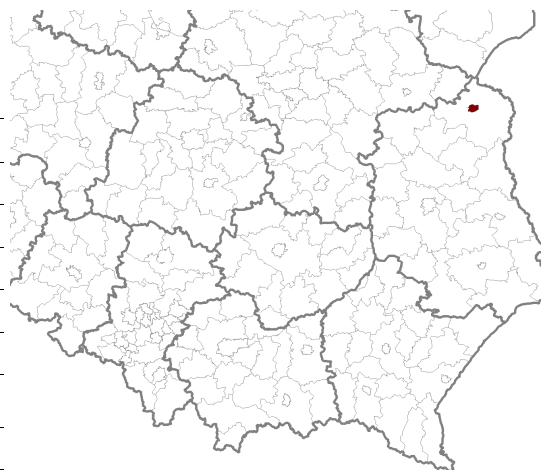


Tabela 80. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Biała Podlaska w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	338	221	183
W tym: inwestorzy indywidualni	117	159	183
Deweloperzy	201	42	0
Spółdzielnie	20	20	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 81. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Biała Podlaska w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,24	39,8	0,71	117,5
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,24	39,8	0,71	117,5
Sektor mieszkaniowy	0,12	20,7	0,58	100,1
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,07	10,8	0,49	82,8
Rynek pierwotny			0,22	43,4
Rynek wtórny			0,35	56,7
Domy jednorodzinne	0,05	9,9	0,09	17,3
Lokale			0,27	39,3
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,04	9,9	0,04	6,7
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	0,3	0,01	0,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod budowę	0,07	8,8	0,09	10,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,1**	0,7	12,3**	2,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Białystok

Tabela 82. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Białystok w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	295,2	
Urodzenia	3 017	10,2
Małżeństwa	1 704	5,8
Przyrost naturalny	701	2,4
Saldo migracji	-188	-0,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 241	
Stopa bezrobocia, %	12,3	

Źródło: GUS

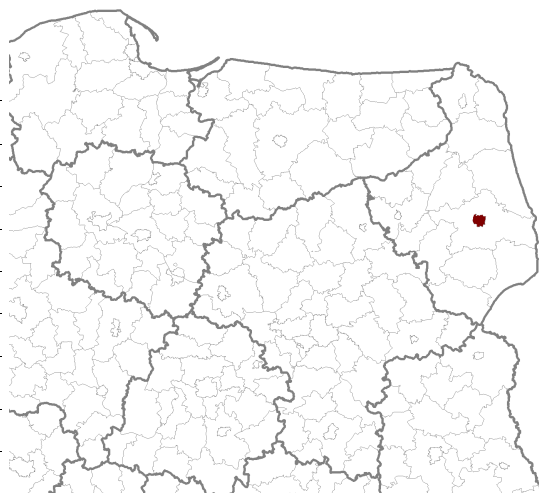


Tabela 83. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Białystok w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	1 457	2 075	1 630
W tym: inwestorzy indywidualni	197	190	224
Deweloperzy	1 172	1 798	1 180
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	88	87	226

Źródło: GUS

Tabela 84. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Białystok w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,89	436,1	4,00	1 022,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,02	1,4	0,02	1,4
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,9	0,00	0,9
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,87	433,8	3,99	1 020,6
Sektor mieszkaniowy	1,23	311,1	3,27	863,5
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,05	245,3	3,06	788,0
Rynek pierwotny			1,28	370,2
Rynek wtórny			1,99	493,2
Domy jednorodzinne	0,18	65,7	0,20	75,5
Lokale			1,78	417,8
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,37	73,3	0,37	102,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,16	26,7	0,16	26,7
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,11	22,8	0,18	28,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	6,3**	1,5	13,5**	3,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Bielsko-Biała

Tabela 85. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Bielsko-Biała w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	175,0	
Urodzenia	1 762	10,1
Małżeństwa	1 108	6,3
Przyrost naturalny	56	0,3
Saldo migracji	-450	-2,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 379	
Stopa bezrobocia, %	6	

Źródło: GUS

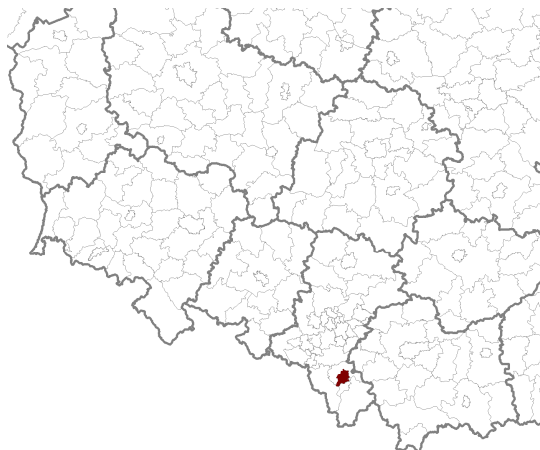


Tabela 86. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Bielsko-Biała w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	741	586	570
W tym: inwestorzy indywidualni	353	306	359
Deweloperzy	388	280	210
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	1

Źródło: GUS

Tabela 87. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Bielsko-Biała w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,50	281,9	2,66	532,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,16	17,8	0,16	17,8
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,83	160,4	0,83	160,4
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,51	103,7	1,67	354,7
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,25	49,4	1,10	243,4
Rynek pierwotny			0,30	84,8
Rynek wtórny			1,02	225,5
Domy jednorodzinne	0,09	28,8	0,21	66,9
Lokale			0,81	158,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	11,1	0,08	15,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,2	0,10	4,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,12	14,2	0,18	24,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,9**	0,6	9,5**	2,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Bydgoszcz

Tabela 88. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Bydgoszcz w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	356,2	
Urodzenia	3 514	9,9
Małżeństwa	2 102	5,9
Przyrost naturalny	-206	-0,6
Saldo migracji	-1 267	-3,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 184	
Stopa bezrobocia, %	8	

Źródło: GUS

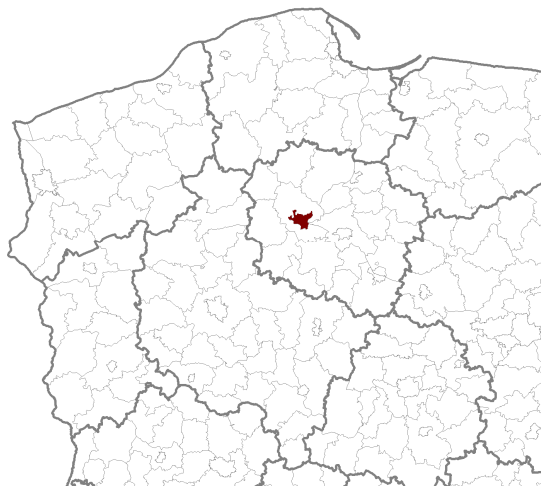


Tabela 89. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Bydgoszcz w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	788	750	996
W tym: inwestorzy indywidualni	232	91	113
Deweloperzy	484	334	714
Spółdzielnie	0	233	169
Pozostali inwestorzy	72	92	0

Źródło: GUS

Tabela 90. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Bydgoszcz w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,39	257,4	3,99	830,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,02	3,7	0,02	3,7
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,04	5,6	0,04	5,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,33	248,0	3,93	820,7
Sektor mieszkaniowy	1,25	238,4	3,65	777,0
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,24	235,4	3,42	700,9
Rynek pierwotny			0,66	176,2
Rynek wtórny			2,99	600,9
Domy jednorodzinne	0,01	3,0	0,23	76,2
Lokale			2,76	524,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,07	8,1	0,15	27,8
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,02	3,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	1,5	0,11	12,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,7**	0,7	11**	2,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Bytom

Tabela 91. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Bytom w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	181,6	
Urodzenia	1 778	9,8
Małżeństwa	989	5,4
Przyrost naturalny	-263	-1,4
Saldo migracji	-869	-4,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 079	
Stopa bezrobocia, %	18,1	

Źródło: GUS

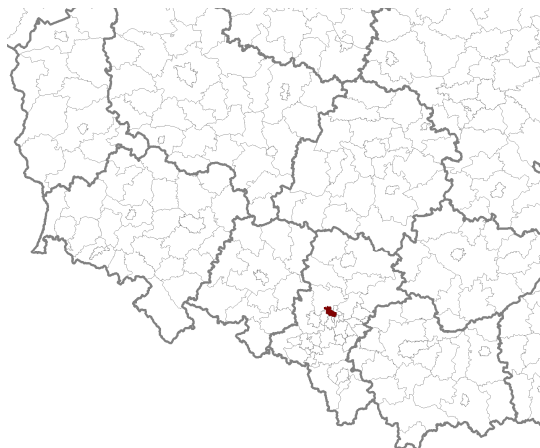


Tabela 92. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Bytom w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	304	33	97
W tym: inwestorzy indywidualni	122	33	34
Deweloperzy	177	0	24
Spółdzielnie	5	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	39

Źródło: GUS

Tabela 93. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Bytom w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,17	52,0	1,88	131,6
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,70	13,0	0,70	13,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,07	6,9	0,07	6,9
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,40	32,1	1,12	111,7
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,31	25,1	0,94	80,2
Rynek pierwotny			0,04	8,6
Rynek wtórny			0,94	77,6
Domy jednorodzinne	0,02	2,5	0,04	6,0
Lokale			0,90	71,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,06	2,9	0,08	16,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,01	1,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	1,6	0,05	8,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,2**	0,2	6,1**	0,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Chelm

Tabela 94. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Chelm w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	67,3	
Urodzenia	642	9,5
Małżeństwa	403	6,0
Przyrost naturalny	-6	-0,1
Saldo migracji	-320	-4,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 829	
Stopa bezrobocia, %	15,3	

Źródło: GUS

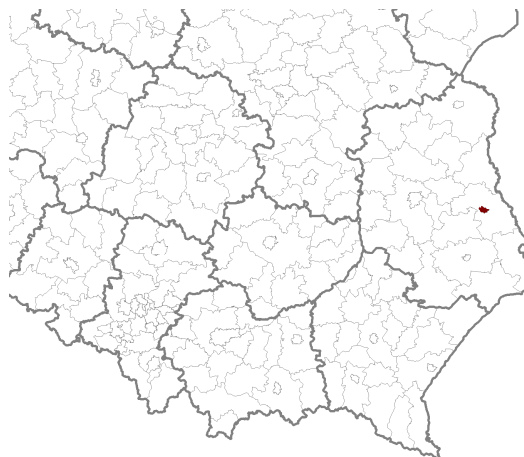


Tabela 95. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Chelm w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	293	222	152
W tym: inwestorzy indywidualni	128	83	103
Deweloperzy	129	102	17
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	36	37	32

Źródło: GUS

Tabela 96. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Chelm w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,11	13,6	0,62	106,6
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,01	0,3	0,01	0,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,11	13,3	0,62	106,3
Sektor mieszkaniowy	0,07	11,8	0,53	93,2
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,04	7,5	0,46	80,9
Rynek pierwotny			0,07	11,7
Rynek wtórny			0,46	81,5
Domy jednorodzinne	0,02	4,3	0,06	12,3
Lokale			0,40	69,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	0,6	0,03	5,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,01	2,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,02	0,9	0,05	5,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	1,6**	0,2	9,1**	1,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Chorzów

Tabela 97. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Chorzów w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	112,7	
Urodzenia	1 159	10,3
Małżeństwa	577	5,1
Przyrost naturalny	-241	-2,1
Saldo migracji	-69	-0,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 042	
Stopa bezrobocia, %	11,6	

Źródło: GUS

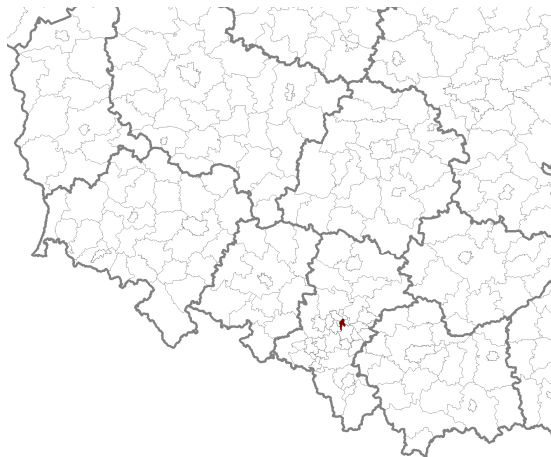


Tabela 98. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Chorzów w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	205	228	132
W tym: inwestorzy indywidualni	7	8	32
Deweloperzy	198	220	100
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 99. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Chorzów w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,72	118,6	1,38	243,6
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,05	2,2	0,05	2,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,04	4,0	0,04	4,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,64	112,4	1,30	237,5
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,24	34,2	0,89	147,1
Rynek pierwotny			0,14	39,6
Rynek wtórny			0,95	157,6
Domy jednorodzinne	0,21	50,2	0,21	50,2
Lokale			0,74	107,5
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,15	22,1	0,15	31,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	2,0	0,01	2,0
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,03	3,9	0,04	6,9
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,6**	1,0	11,5**	2,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Częstochowa

Tabela 100. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Częstochowa w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	238,0	
Urodzenia	2 191	9,2
Małżeństwa	1 363	5,7
Przyrost naturalny	-546	-2,3
Saldo migracji	-731	-3,1
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 012	
Stopa bezrobocia, %	11,5	

Źródło: GUS

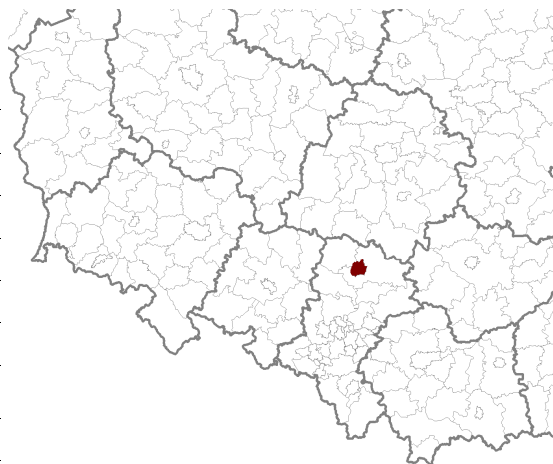


Tabela 101. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Częstochowa w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	852	323	581
W tym: inwestorzy indywidualni	242	301	253
Deweloperzy	568	3	97
Spółdzielnie	42	19	63
Pozostali inwestorzy	0	0	168

Źródło: GUS

Tabela 102. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Częstochowa w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,36	202,4	2,35	375,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,36	202,4	2,35	375,4
Sektor mieszkaniowy	0,89	138,2	1,79	283,6
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,60	64,5	1,49	209,9
Rynek pierwotny			0,18	67,8
Rynek wtórny			1,61	215,8
Domy jednorodzinne	0,30	73,7	0,30	73,7
Lokale			1,31	142,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,11	20,6	0,12	25,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,22	30,6	0,22	30,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,13	13,0	0,22	35,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,7**	0,8	9,8**	1,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Dąbrowa Górnicza

Tabela 103. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Dąbrowa Górnicza w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	127,4	
Urodzenia	1 313	10,3
Małżeństwa	748	5,9
Przyrost naturalny	-18	-0,1
Saldo migracji	-237	-1,9
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 793	
Stopa bezrobocia, %	11,1	

Źródło: GUS

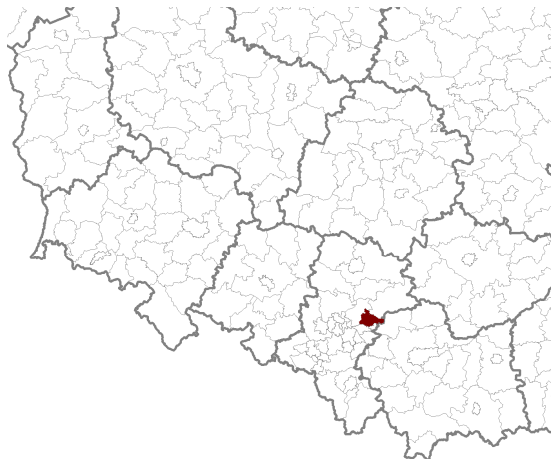


Tabela 104. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Dąbrowa Górnicza w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	206	153	144
W tym: inwestorzy indywidualni	206	153	144
Deweloperzy	0	0	0
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 105. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Dąbrowa Górnicza w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,44	53,0	1,23	171,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,08	7,1	0,08	7,1
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,17	18,6	0,17	18,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,19	27,4	0,98	145,7
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,06	7,5	0,67	85,1
Rynek pierwotny			0,02	5,5
Rynek wtórny			0,78	112,0
Domy jednorodzinne	0,04	10,5	0,14	32,4
Lokale			0,64	79,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,03	1,9	0,05	11,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,04	4,8	0,05	6,7
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	2,7	0,07	10,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	1,5**	0,2	7,7**	1,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Elbląg

Tabela 106. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Elbląg w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	126,0	
Urodzenia	1 170	9,3
Małżeństwa	685	5,4
Przyrost naturalny	-44	-0,3
Saldo migracji	-326	-2,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 970	
Stopa bezrobocia, %	16,6	

Źródło: GUS

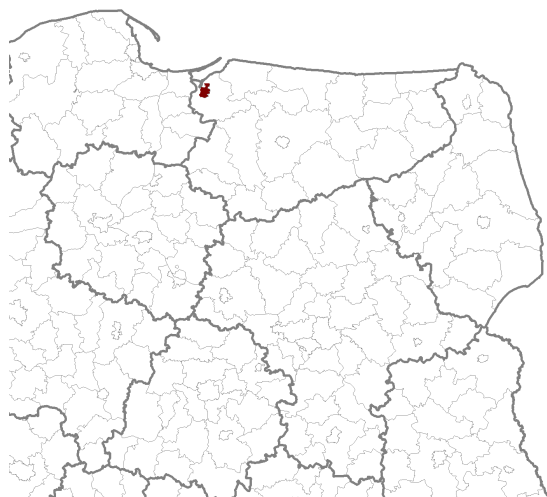


Tabela 107. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Elbląg w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	233	165	261
W tym: inwestorzy indywidualni	84	52	60
Deweloperzy	131	17	54
Spółdzielnie	0	76	78
Pozostali inwestorzy	18	20	69

Źródło: GUS

Tabela 108. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Elbląg w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,91	152,6	1,67	295,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,29	37,7	0,29	37,7
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	3,3	0,01	3,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,61	111,6	1,37	254,3
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,41	72,5	0,87	166,4
Rynek pierwotny			0,16	41,6
Rynek wtórny			0,76	140,0
Domy jednorodzinne	0,06	23,6	0,06	15,1
Lokale			0,70	124,9
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,10	10,4	0,10	13,8
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,29	52,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,04	5,1	0,06	6,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,8**	0,9	10,9**	2,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Gdańsk

Tabela 109. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Gdańsk w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	457,0	
Urodzenia	4 842	10,6
Małżeństwa	2 501	5,5
Przyrost naturalny	488	1,1
Saldo migracji	-112	-0,2
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	4 108	
Stopa bezrobocia, %	5,4	

Źródło: GUS

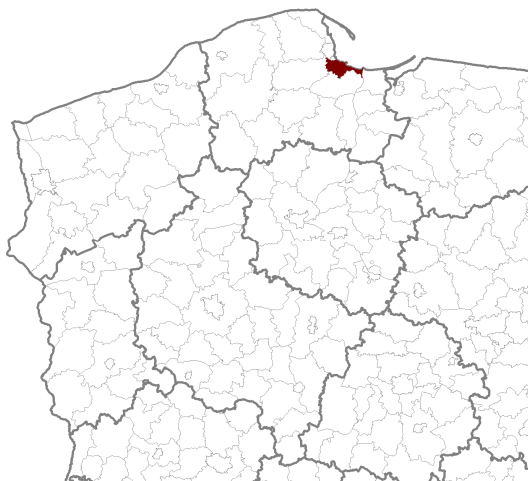


Tabela 110. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Gdańsk w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	3 373	4 688	3 534
W tym: inwestorzy indywidualni	220	166	377
Deweloperzy	2 924	4 397	2 761
Spółdzielnie	0	0	260
Pozostali inwestorzy	229	125	136

Źródło: GUS

Tabela 111. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Gdańsk w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,73	344,2	8,93	2 672,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	1,72	323,5	1,72	323,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	20,7	0,01	20,7
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,00	0,0	7,20	2 328,7
Sektor mieszkaniowy			6,56	2 235,1
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,00	0,0	6,31	2 173,8
Rynek pierwotny			3,30	1 286,2
Rynek wtórny			3,26	948,9
Domy jednorodzinne	0,00	0,0	0,25	61,3
Lokale			3,01	887,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,00	0,0	0,20	26,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,22	41,3
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,0	0,22	25,9
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	0**	0,0	15,8**	5,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Gdynia

Tabela 112. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Gdynia w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	247,3	
Urodzenia	2 388	9,7
Małżeństwa	1 509	6,1
Przyrost naturalny	87	0,4
Saldo migracji	-622	-2,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 663	
Stopa bezrobocia, %	5,5	

Źródło: GUS

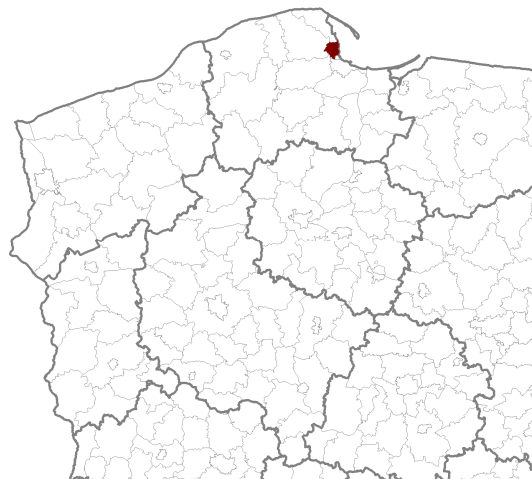


Tabela 113. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Gdynia w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	558	890	1 119
W tym: inwestorzy indywidualni	135	116	162
Deweloperzy	423	774	829
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	128

Źródło: GUS

Tabela 114. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Gdynia w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,55	408,9	3,21	973,1
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,22	8,1	0,22	8,1
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	1,6	0,01	1,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,31	399,3	2,97	963,4
Sektor mieszkaniowy	1,21	383,4	2,68	924,9
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,21	383,4	2,49	878,1
Rynek pierwotny			0,75	326,0
Rynek wtórny			1,93	598,9
Domy jednorodzinne	0,00	0,0	0,19	46,8
Lokale			1,74	552,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,11	15,9	0,17	23,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,01	2,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,0	0,10	12,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,3**	1,6	12**	3,9

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Gliwice

Tabela 115. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Gliwice w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	195,5	
Urodzenia	1 839	9,4
Małżeństwa	1 083	5,5
Przyrost naturalny	-91	-0,5
Saldo migracji	-604	-3,1
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 787	
Stopa bezrobocia, %	6,8	

Źródło: GUS

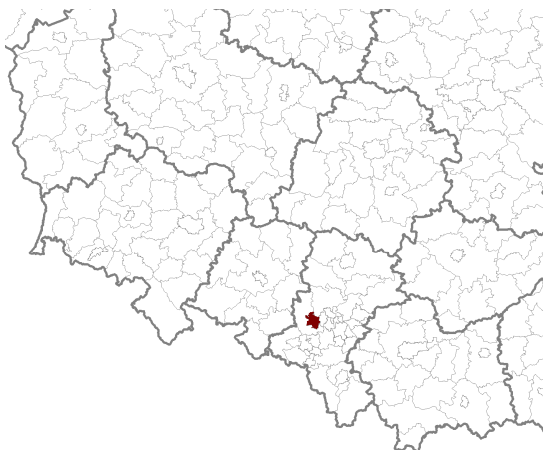


Tabela 116. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Gliwice w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	476	493	318
W tym: inwestorzy indywidualni	133	128	109
Deweloperzy	343	233	209
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	132	0

Źródło: GUS

Tabela 117. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Gliwice w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,68	149,2	1,72	390,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,10	11,5	0,10	11,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	6,4	0,03	6,4
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,56	131,4	1,60	372,5
Sektor mieszkaniowy	0,34	88,5	1,31	316,6
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,21	38,5	1,18	266,6
Rynek pierwotny			0,24	95,4
Rynek wtórny			1,07	221,2
Domy jednorodzinne	0,13	50,0	0,13	50,0
Lokale			0,94	171,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	9,4	0,08	17,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,04	8,7	0,04	8,7
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,13	24,8	0,17	30,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,8**	0,7	8,2**	1,9

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Gorzów Wielkopolski

Tabela 118. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Gorzów Wielkopolski w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	125,4	
Urodzenia	1 218	9,7
Małżeństwa	728	5,8
Przyrost naturalny	178	1,4
Saldo migracji	-167	-1,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 014	
Stopa bezrobocia, %	8,1	

Źródło: GUS

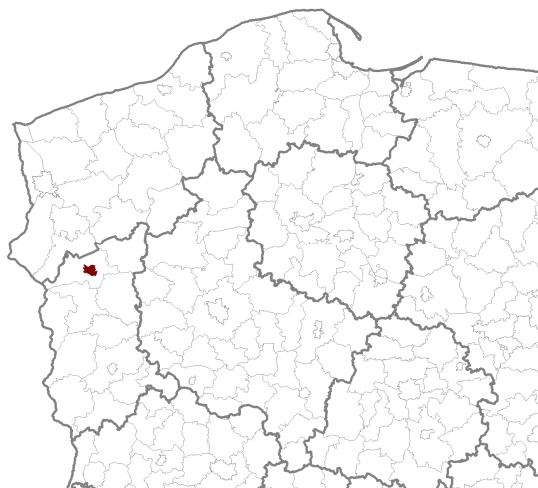


Tabela 119. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Gorzów Wielkopolski w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	754	1 532	523
W tym: inwestorzy indywidualni	68	75	85
Deweloperzy	491	1 381	438
Spółdzielnie	119	0	0
Pozostali inwestorzy	76	76	0

Źródło: GUS

Tabela 120. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Gorzów Wielkopolski w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,61	233,6	2,00	325,5
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,13	14,6	0,13	14,6
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,02	3,5	0,02	3,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,46	215,5	1,85	307,4
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,98	150,4	1,32	222,6
Rynek pierwotny			0,46	89,0
Rynek wtórny			0,94	155,7
Domy jednorodzinne	0,07	22,1	0,07	22,1
Lokale			0,87	133,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,27	29,9	0,27	43,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,02	1,3	0,05	3,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,12	11,9	0,14	15,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	11,6**	1,7	14,7**	2,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Grudziądz

Tabela 121. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Grudziądz w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	98,8	
Urodzenia	1 069	10,8
Małżeństwa	629	6,4
Przyrost naturalny	-24	-0,2
Saldo migracji	-293	-3,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 642	
Stopa bezrobocia, %	22,5	

Źródło: GUS

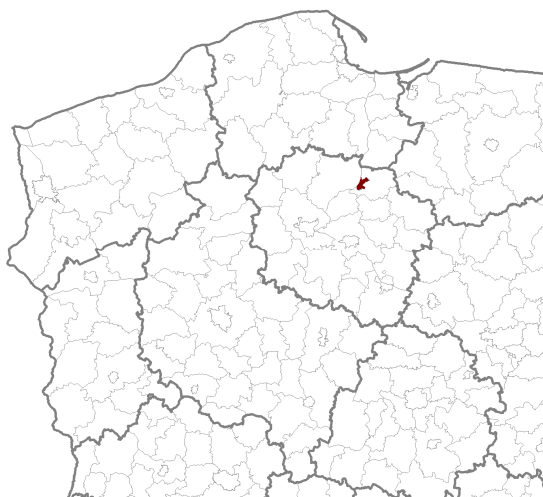


Tabela 122. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Grudziądz w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	98	139	132
W tym: inwestorzy indywidualni	97	75	50
Deweloperzy	1	64	20
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	62

Źródło: GUS

Tabela 123. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Grudziądz w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,56	64,1	1,20	151,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,05	3,9	0,05	3,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	2,1	0,03	2,1
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,48	58,1	1,12	145,9
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,27	32,2	0,86	105,5
Rynek pierwotny			0,05	8,7
Rynek wtórny			0,86	108,2
Domy jednorodzinne	0,04	9,6	0,04	11,4
Lokale			0,82	96,8
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,09	8,1	0,09	16,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,1	0,03	0,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,09	8,1	0,10	12,4
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,9**	0,6	11,3**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Jastrzębie-Zdrój

Tabela 124. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Jastrzębie-Zdrój w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	92,5	
Urodzenia	970	10,5
Małżeństwa	591	6,4
Przyrost naturalny	276	3,0
Saldo migracji	-802	-8,7
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	5 214	
Stopa bezrobocia, %	9,3	

Źródło: GUS

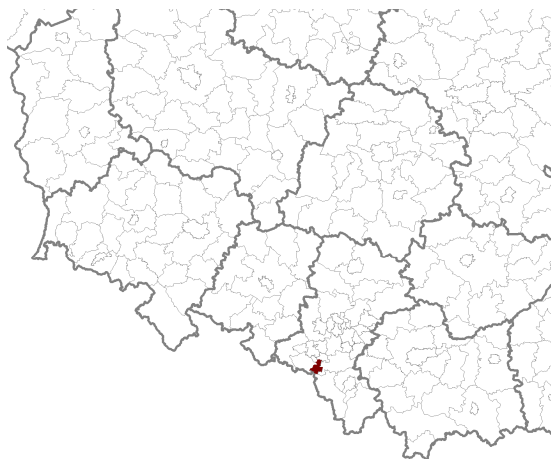


Tabela 125. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Jastrzębie-Zdrój w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	236	117	109
W tym: inwestorzy indywidualni	134	115	109
Deweloperzy	0	2	0
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	102	0	0

Źródło: GUS

Tabela 126. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Jastrzębie-Zdrój w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,26	40,8	0,78	122,7
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,26	40,8	0,78	122,7
Sektor mieszkaniowy	0,05	12,9	0,54	82,3
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,03	3,3	0,48	61,3
Rynek pierwotny			0,00	0,0
Rynek wtórny			0,54	82,3
Domy jednorodzinne	0,03	9,6	0,06	21,0
Lokale			0,48	61,3
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,07	15,8	0,07	14,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,04	4,2	0,06	6,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,11	7,9	0,12	20,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,8**	0,4	8,4**	1,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Jaworzno

Tabela 127. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Jaworzno w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	94,8	
Urodzenia	951	10,0
Małżeństwa	610	6,4
Przyrost naturalny	-56	-0,6
Saldo migracji	-173	-1,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	4047	
Stopa bezrobocia, %	11,1	

Źródło: GUS

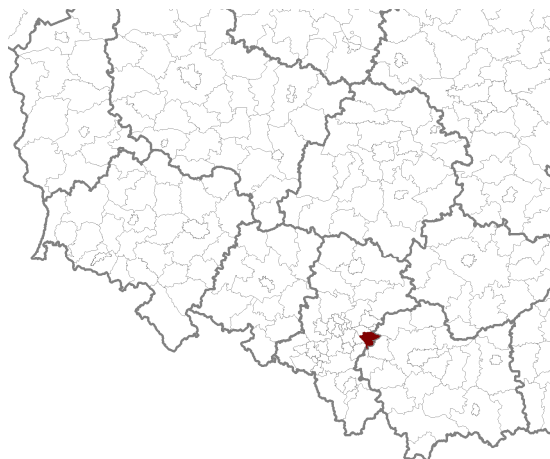


Tabela 128. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Jaworzno w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	293	137	170
W tym: inwestorzy indywidualni	129	137	162
Deweloperzy	164	0	8
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 129. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Jaworzno w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,60	182,7	0,78	158,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,05	11,8	0,05	11,8
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	28,8	0,03	28,8
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,51	142,1	0,69	117,8
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,26	35,1	0,36	51,5
Rynek pierwotny			0,01	2,8
Rynek wtórny			0,49	88,0
Domy jednorodzinne	0,08	21,8	0,13	39,2
Lokale			0,36	48,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,06	6,5	0,05	9,7
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,04	1,8	0,04	2,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,08	77,0	0,10	15,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,4**	1,5	7,3**	1,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Jelenia Góra

Tabela 130. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Jelenia Góra w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	84,0	
Urodzenia	729	8,7
Małżeństwa	457	5,4
Przyrost naturalny	-323	-3,8
Saldo migracji	-218	-2,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 970	
Stopa bezrobocia, %	10,9	

Źródło: GUS

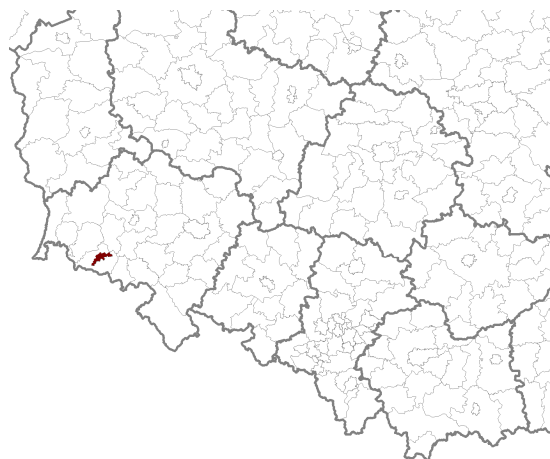


Tabela 131. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Jelenia Góra w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	264	370	289
W tym: inwestorzy indywidualni	56	90	69
Deweloperzy	208	231	220
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	49	0

Źródło: GUS

Tabela 132. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Jelenia Góra w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,47	245,7	1,56	265,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,51	84,7	0,51	84,7
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,02	2,2	0,02	2,2
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,94	158,9	1,03	178,1
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,61	99,2	0,68	121,7
Rynek pierwotny			0,21	47,1
Rynek wtórny			0,73	118,8
Domy jednorodzinne	0,27	47,9	0,26	44,1
Lokale			0,46	74,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,04	9,0	0,04	5,7
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	1,0	0,01	1,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	1,8	0,04	5,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	11,1**	1,9	12,1**	2,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Kalisz

Tabela 133. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Kalisz w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	106,7	
Urodzenia	1 014	9,5
Małżeństwa	585	5,5
Przyrost naturalny	-110	-1,0
Saldo migracji	-245	-2,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 856	
Stopa bezrobocia, %	8,6	

Źródło: GUS

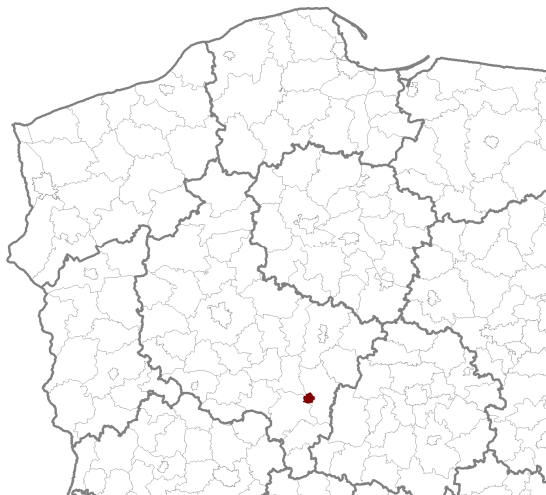


Tabela 134. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Kalisz w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	453	374	193
W tym: inwestorzy indywidualni	105	74	79
Deweloperzy	324	176	29
Spółdzielnie	0	100	85
Pozostali inwestorzy	24	24	0

Źródło: GUS

Tabela 135. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Kalisz w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,50	81,6	1,12	194,5
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,9	0,00	0,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,50	80,6	1,12	193,5
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,21	32,8	0,77	130,5
Rynek pierwotny			0,21	44,1
Rynek wtórny			0,64	106,4
Domy jednorodzinne	0,07	18,7	0,08	20,0
Lokale			0,56	86,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,09	15,3	0,10	20,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,04	4,7	0,05	6,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,08	9,2	0,11	16,2
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,6**	0,8	10,4**	1,8

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Katowice

Tabela 136. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Katowice w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	306,8	
Urodzenia	2 960	9,6
Małżeństwa	1 874	6,1
Przyrost naturalny	-644	-2,1
Saldo migracji	-1 078	-3,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	4 564	
Stopa bezrobocia, %	3,8	

Źródło: GUS

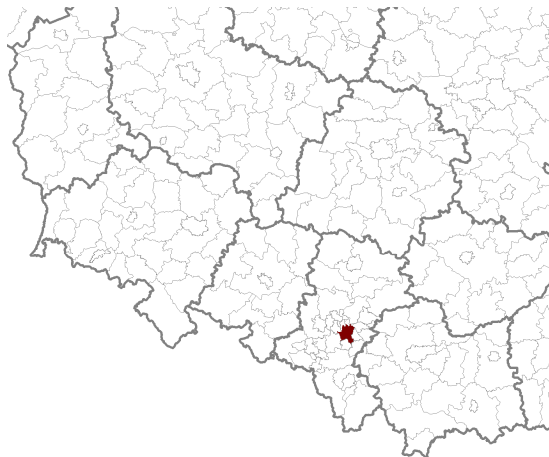


Tabela 137. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Katowice w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	1 000	1 670	1 137
W tym: inwestorzy indywidualni	188	133	147
Deweloperzy	634	1 295	899
Spółdzielnie	128	128	0
Pozostali inwestorzy	50	114	91

Źródło: GUS

Tabela 138. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Katowice w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	2,10	382,2	3,87	774,1
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,56	47,6	0,56	47,6
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	2,3	0,01	2,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,52	332,3	3,30	724,2
Sektor mieszkaniowy	1,11	254,6	2,84	632,5
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,45	81,3	2,17	459,2
Rynek pierwotny			0,34	127,3
Rynek wtórny			2,50	505,2
Domy jednorodzinne	0,67	173,3	0,67	173,3
Lokale			1,83	331,8
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,17	25,3	0,17	34,7
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,19	39,4	0,19	39,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,06	13,0	0,11	17,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,9**	1,1	10,7**	2,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Kielce

Tabela 139. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Kielce w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	203,8	
Urodzenia	1 954	9,6
Małżeństwa	1 235	6,1
Przyrost naturalny	91	0,4
Saldo migracji	-1 122	-5,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 201	
Stopa bezrobocia, %	10,6	

Źródło: GUS



Tabela 140. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Kielce w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	903	589	744
W tym: inwestorzy indywidualni	314	142	123
Deweloperzy	433	337	483
Spółdzielnie	138	55	98
Pozostali inwestorzy	18	55	40

Źródło: GUS

Tabela 141. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Kielce w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,91	184,9	2,51	568,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,19	23,5	0,19	23,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,02	5,3	0,02	5,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,70	156,0	2,31	539,2
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,42	88,9	1,85	454,2
Rynek pierwotny			0,59	188,0
Rynek wtórny			1,42	307,2
Domy jednorodzinne	0,08	23,6	0,17	41,0
Lokale			1,25	266,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,07	17,2	0,10	15,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,06	9,4	0,08	12,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,07	16,9	0,11	15,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,4**	0,8	11,3**	2,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Konin

Tabela 142. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Konin w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	79,2	
Urodzenia	827	10,4
Małżeństwa	481	6,1
Przyrost naturalny	171	2,2
Saldo migracji	-475	-6,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 226	
Stopa bezrobocia, %	13,5	

Źródło: GUS

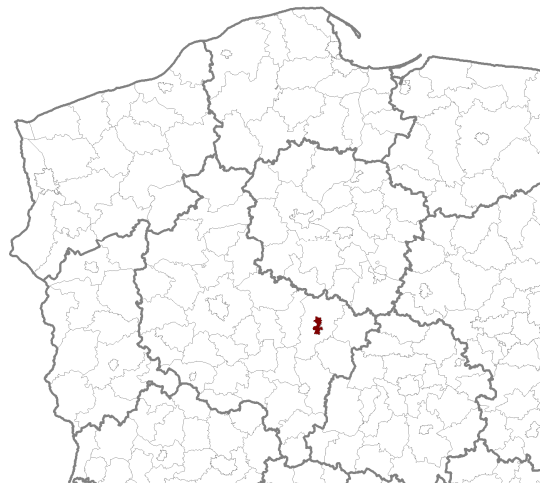


Tabela 143. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Konin w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	81	51	117
W tym: inwestorzy indywidualni	68	51	69
Deweloperzy	8	0	48
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	5	0	0

Źródło: GUS

Tabela 144. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Konin w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,36	48,2	0,77	112,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,01	1,2	0,01	1,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,34	47,1	0,76	111,6
Sektor mieszkaniowy	0,21	32,3	0,51	81,3
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,17	23,6	0,45	66,0
Rynek pierwotny			0,04	10,3
Rynek wtórny			0,47	71,0
Domy jednorodzinne	0,03	8,7	0,06	15,3
Lokale			0,41	55,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	7,5	0,06	12,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,08	7,3	0,14	12,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,0	0,04	5,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,3**	0,6	9,5**	1,4

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Koszalin

Tabela 145. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Koszalin w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	107,9	
Urodzenia	972	9,0
Małżeństwa	603	5,6
Przyrost naturalny	35	0,3
Saldo migracji	-73	-0,7
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 071	
Stopa bezrobocia, %	11	

Źródło: GUS

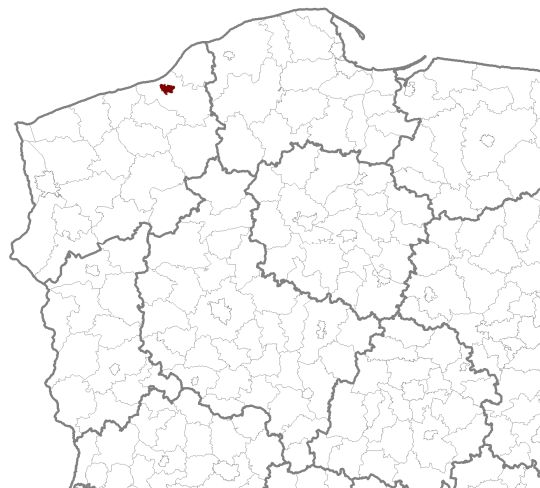


Tabela 146. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Koszalin w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	426	147	389
W tym: inwestorzy indywidualni	136	94	220
Deweloperzy	266	53	118
Spółdzielnie	24	0	3
Pozostali inwestorzy	0	0	48

Źródło: GUS

Tabela 147. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Koszalin w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,05	196,5	1,76	331,7
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,12	15,9	0,12	15,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,04	7,3	0,04	7,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,90	173,4	1,60	308,5
Sektor mieszkaniowy	0,68	141,0	1,32	267,5
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,38	66,1	1,01	193,8
Rynek pierwotny			0,25	61,1
Rynek wtórny			1,07	206,4
Domy jednorodzinne	0,30	74,9	0,30	73,7
Lokale			0,77	132,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,10	12,3	0,10	16,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,09	12,7	0,09	12,7
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,03	7,4	0,10	11,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	8,4**	1,6	15**	2,9

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Kraków

Tabela 148. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Kraków w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	756,2	
Urodzenia	7 848	10,4
Małżeństwa	4 078	5,4
Przyrost naturalny	767	1,0
Saldo migracji	416	0,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 543	
Stopa bezrobocia, %	4,7	

Źródło: GUS

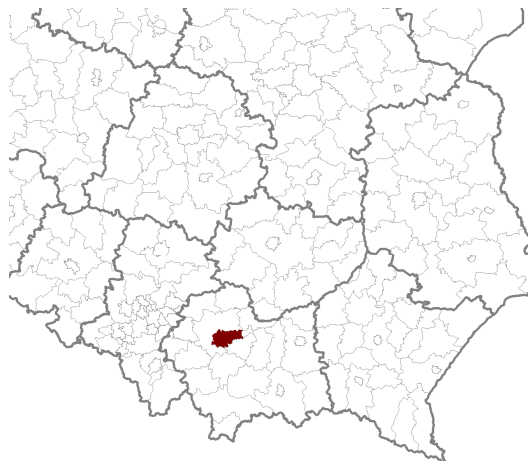


Tabela 149. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Kraków w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	12 180	9 158	4 716
W tym: inwestorzy indywidualni	659	1 246	739
Deweloperzy	11 521	7 912	3 967
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	10

Źródło: GUS

Tabela 150. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Kraków w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,56	149,5	10,83	4 010,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,04	12,9	0,04	12,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	2,6	0,01	2,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,52	134,0	10,79	3 994,9
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,14	55,4	9,38	3 663,6
Rynek pierwotny			4,74	1 838,0
Rynek wtórny			5,08	1 981,1
Domy jednorodzinne	0,04	15,3	0,44	155,5
Lokale			4,64	1 825,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	4,1	0,33	86,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,12	21,7	0,20	35,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,19	37,4	0,44	53,9
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	0,7**	0,2	14,3**	5,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Krosno

Tabela 151. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Krosno w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	47,5	
Urodzenia	469	9,9
Małżeństwa	320	6,7
Przyrost naturalny	78	1,6
Saldo migracji	-141	-3,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 553	
Stopa bezrobocia, %	7,4	

Źródło: GUS

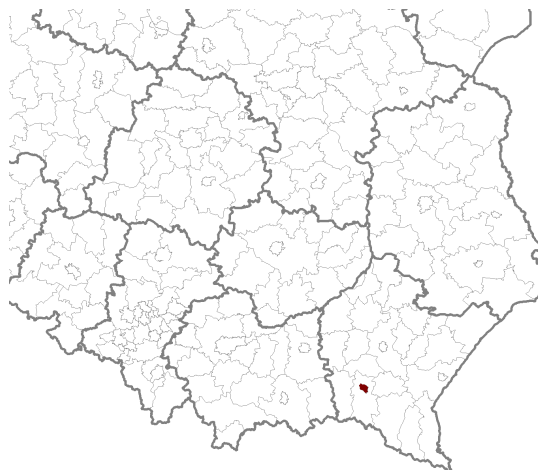


Tabela 152. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Krosno w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	244	233	112
W tym: inwestorzy indywidualni	96	95	64
Deweloperzy	128	138	48
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	20	0	0

Źródło: GUS

Tabela 153. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Krosno w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,32	35,6	0,57	73,2
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,1	0,00	0,1
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,07	4,4	0,07	4,4
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,24	31,1	0,50	68,7
Sektor mieszkaniowy	0,10	15,0	0,32	51,0
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,07	9,7	0,26	37,3
Rynek pierwotny			0,07	13,1
Rynek wtórny			0,25	37,9
Domy jednorodzinne	0,03	5,3	0,07	13,7
Lokale			0,18	24,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,03	9,1	0,04	7,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,08	4,8	0,08	4,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,03	2,3	0,05	5,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,1**	0,7	10,4**	1,4

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Legnica

Tabela 154. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Legnica w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	103,9	
Urodzenia	1 053	10,1
Małżeństwa	587	5,7
Przyrost naturalny	4	0,0
Saldo migracji	-290	-2,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 764	
Stopa bezrobocia, %	9,2	

Źródło: GUS

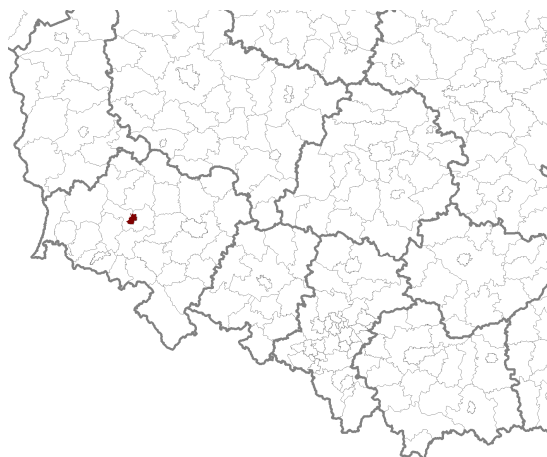


Tabela 155. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Legnica w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	317	97	485
W tym: inwestorzy indywidualni	176	17	63
Deweloperzy	141	80	195
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	227

Źródło: GUS

Tabela 156. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Legnica w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,45	63,9	1,13	183,6
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,20	27,2	0,20	27,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	1,5	0,01	1,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,24	35,2	0,92	154,9
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,17	26,8	0,76	124,8
Rynek pierwotny			0,18	34,6
Rynek wtórny			0,63	103,4
Domy jednorodzinne	0,01	3,3	0,05	13,2
Lokale			0,58	90,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,04	1,8	0,05	7,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	1,0	0,02	4,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	2,3	0,04	5,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,3**	0,3	8,9**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Leszno

Tabela 157. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Leszno w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	64,4	
Urodzenia	747	11,6
Małżeństwa	387	6,0
Przyrost naturalny	153	2,4
Saldo migracji	-59	-0,9
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 689	
Stopa bezrobocia, %	8,5	

Źródło: GUS

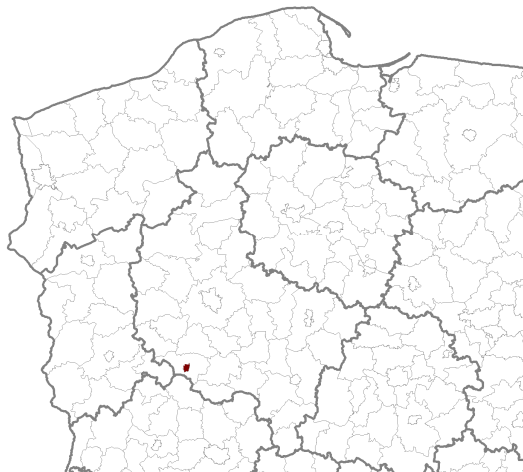


Tabela 158. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Leszno w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	135	131	101
W tym: inwestorzy indywidualni	135	81	101
Deweloperzy	0	26	0
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	24	0

Źródło: GUS

Tabela 159. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Leszno w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,28	55,3	0,54	98,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,3	0,00	0,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	1,5	0,01	1,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,26	53,5	0,53	96,2
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,19	42,1	0,40	74,6
Rynek pierwotny			0,03	7,6
Rynek wtórny			0,37	67,0
Domy jednorodzinne	0,08	25,6	0,08	20,5
Lokale			0,29	46,5
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	2,7	0,03	6,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	1,7	0,02	5,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,05	7,0	0,07	10,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,1**	0,8	8,2**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Lublin

Tabela 160. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Lublin w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	348,5	
Urodzenia	3 524	10,1
Małżeństwa	1 956	5,6
Przyrost naturalny	323	0,9
Saldo migracji	-1 313	-3,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 489	
Stopa bezrobocia, %	9,6	

Źródło: GUS

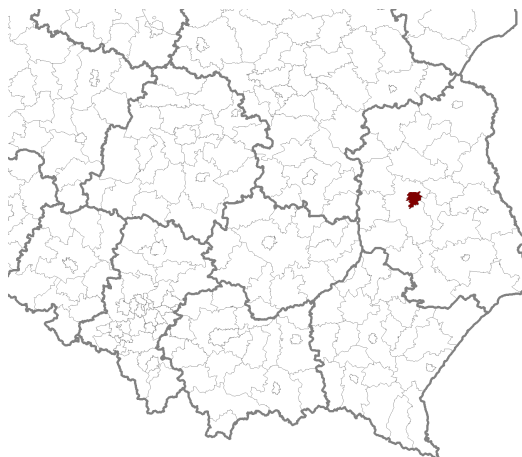


Tabela 161. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Lublin w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	1 615	1 951	1 751
W tym: inwestorzy indywidualni	237	225	315
Deweloperzy	1 093	1 191	838
Spółdzielnie	285	415	478
Pozostali inwestorzy	0	120	120

Źródło: GUS

Tabela 162. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Lublin w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	2,89	587,4	5,75	1 329,2
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,31	24,5	0,31	24,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,04	10,6	0,04	10,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	2,54	552,3	5,41	1 294,1
Sektor mieszkaniowy	1,81	456,3	4,17	1 110,7
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,59	396,8	3,96	1 051,2
Rynek pierwotny			1,46	429,2
Rynek wtórny			2,71	681,4
Domy jednorodzinne	0,22	59,5	0,22	59,5
Lokale			2,49	622,0
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,50	37,2	0,53	97,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,04	4,8	0,40	43,9
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,20	54,0	0,30	42,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	7,3**	1,6	15,5**	3,7

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Łomża

Tabela 163. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Łomża w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	63,2	
Urodzenia	635	10,0
Małżeństwa	413	6,5
Przyrost naturalny	175	2,8
Saldo migracji	-311	-4,9
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 782	
Stopa bezrobocia, %	15,8	

Źródło: GUS

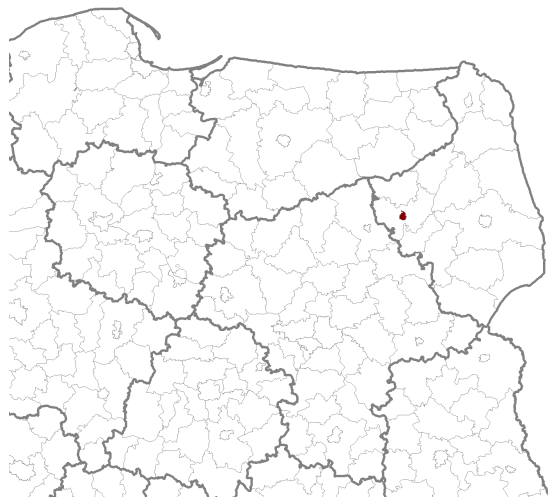


Tabela 164. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Łomża w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	372	241	229
W tym: inwestorzy indywidualni	46	38	35
Deweloperzy	298	55	138
Spółdzielnie	24	140	56
Pozostali inwestorzy	4	8	0

Źródło: GUS

Tabela 165. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Łomża w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,25	44,8	0,83	144,1
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,06	9,6	0,06	9,6
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,4	0,00	0,4
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,19	34,8	0,77	134,2
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,09	14,6	0,64	105,9
Rynek pierwotny			0,30	52,0
Rynek wtórny			0,38	66,4
Domy jednorodzinne	0,04	9,6	0,05	12,5
Lokale			0,34	53,9
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	3,8	0,03	7,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,03	4,0	0,03	4,0
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,02	2,8	0,03	4,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3**	0,5	12,1**	2,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Łódź

Tabela 166. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Łódź w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	737,1	
Urodzenia	6 551	8,9
Małżeństwa	3 751	5,1
Przyrost naturalny	-3 620	-4,9
Saldo migracji	-1 669	-2,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 243	
Stopa bezrobocia, %	10	

Źródło: GUS

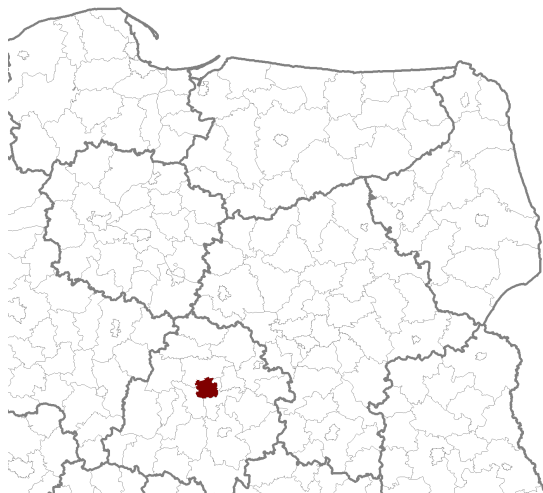


Tabela 167. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Łódź w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	2 479	2 374	2 082
W tym: inwestorzy indywidualni	1 010	390	400
Deweloperzy	1 423	1 984	1 481
Spółdzielnie	46	0	83
Pozostali inwestorzy	0	0	118

Źródło: GUS

Tabela 168. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Łódź w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	2,08	432,8	7,47	1 772,7
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,14	24,2	0,14	24,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,9	0,00	0,9
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,94	407,7	7,33	1 747,7
Sektor mieszkaniowy	1,66	353,3	6,61	1 632,4
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,47	296,2	6,24	1 521,8
Rynek pierwotny			1,52	571,6
Rynek wtórny			5,09	1 060,8
Domy jednorodzinne	0,19	57,0	0,37	110,6
Lokale			4,73	950,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,13	23,3	0,32	58,9
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,12	24,3	0,12	24,3
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,03	6,8	0,28	32,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,6**	0,5	9,9**	2,4

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Mysłowice

Tabela 169. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Mysłowice w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	74,9	
Urodzenia	804	10,7
Małżeństwa	460	6,1
Przyrost naturalny	78	1,0
Saldo migracji	-106	-1,4
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 961	
Stopa bezrobocia, %	9,2	

Źródło: GUS

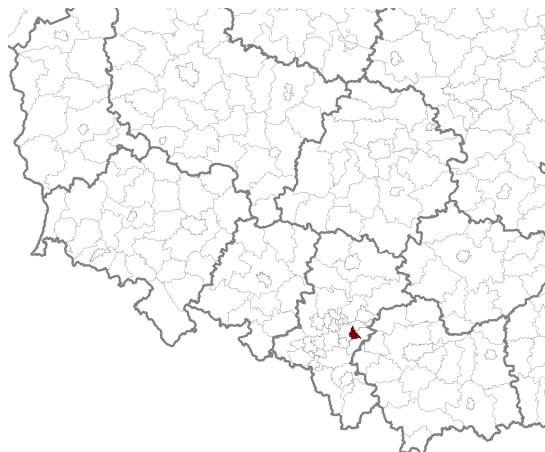


Tabela 170. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Mysłowice w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	420	106	128
W tym: inwestorzy indywidualni	123	100	91
Deweloperzy	297	6	37
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 171. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Mysłowice w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,53	83,7	0,78	133,7
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,15	18,0	0,15	18,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	4,2	0,03	4,2
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,35	61,4	0,61	111,5
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,10	14,7	0,31	54,2
Rynek pierwotny			0,03	13,7
Rynek wtórny			0,35	70,5
Domy jednorodzinne	0,07	28,1	0,08	30,1
Lokale			0,28	40,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,04	6,8	0,04	9,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,14	11,7	0,14	11,7
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,2	0,05	6,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,7**	0,8	8,1**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Nowy Sącz

Tabela 172. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Nowy Sącz w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	84,5	
Urodzenia	984	11,6
Małżeństwa	552	6,5
Przyrost naturalny	354	4,2
Saldo migracji	-373	-4,4
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 826	
Stopa bezrobocia, %	9,8	

Źródło: GUS

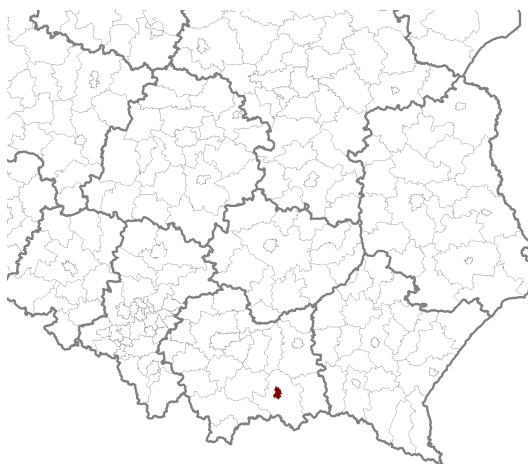


Tabela 173. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Nowy Sącz w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	272	198	219
W tym: inwestorzy indywidualni	208	168	142
Deweloperzy	40	6	13
Spółdzielnie	24	24	8
Pozostali inwestorzy	0	0	56

Źródło: GUS

Tabela 174. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Nowy Sącz w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,46	72,8	0,75	138,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,46	72,8	0,75	138,3
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,19	27,5	0,40	66,8
Rynek pierwotny			0,10	23,5
Rynek wtórny			0,41	75,5
Domy jednorodzinne	0,07	20,8	0,11	32,2
Lokale			0,30	43,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	6,9	0,05	12,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,08	9,9	0,08	9,9
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,07	7,7	0,12	16,9
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,4**	0,9	8,9**	1,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Olsztyn

Tabela 175. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Olsztyn w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	176,5	
Urodzenia	1 808	10,2
Małżeństwa	943	5,3
Przyrost naturalny	413	2,3
Saldo migracji	-407	-2,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 443	
Stopa bezrobocia, %	6,9	

Źródło: GUS

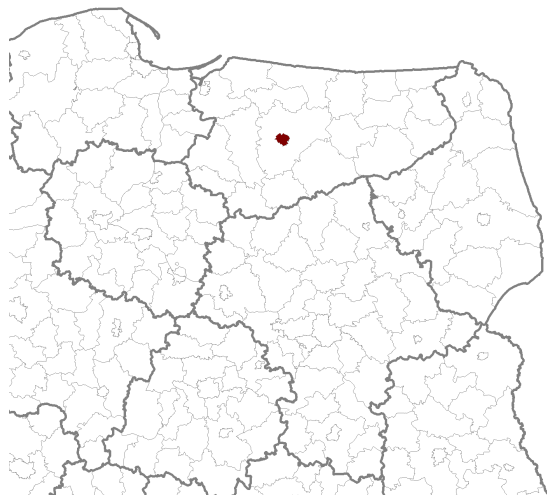


Tabela 176. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Olsztyn w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	1 432	662	994
W tym: inwestorzy indywidualni	78	108	141
Deweloperzy	1 354	554	823
Spółdzielnie	0	0	30
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 177. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Olsztyn w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,14	266,9	2,89	676,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,18	31,9	0,18	31,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	16,6	0,03	16,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,93	218,4	2,69	627,5
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,73	169,8	2,00	476,3
Rynek pierwotny			0,70	175,4
Rynek wtórny			1,38	321,0
Domy jednorodzinne	0,06	27,2	0,08	20,0
Lokale			1,30	301,0
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,09	10,7	0,11	14,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	1,0	0,41	107,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,05	9,6	0,09	9,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,3**	1,2	15,2**	3,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Opole

Tabela 178. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Opole w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	125,7	
Urodzenia	1 138	9,1
Małżeństwa	654	5,2
Przyrost naturalny	77	0,6
Saldo migracji	-159	-1,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 542	
Stopa bezrobocia, %	6,4	

Źródło: GUS

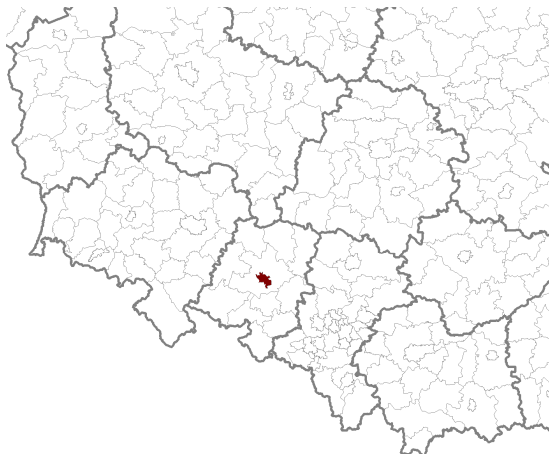


Tabela 179. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Opole w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	474	484	727
W tym: inwestorzy indywidualni	91	100	133
Deweloperzy	343	384	526
Spółdzielnie	40	0	9
Pozostali inwestorzy	0	0	59

Źródło: GUS

Tabela 180. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Opole w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,47	288,0	1,77	377,2
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,19	27,6	0,19	27,6
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,02	2,4	0,02	2,4
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,27	257,9	1,57	347,1
Sektor mieszkaniowy	1,06	233,7	1,23	301,3
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,99	208,5	1,14	268,4
Rynek pierwotny			0,42	116,6
Rynek wtórny			0,81	184,7
Domy jednorodzinne	0,07	25,2	0,09	32,9
Lokale			0,72	151,8
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,12	15,8	0,12	28,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,02	0,5	0,10	3,0
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,07	7,9	0,11	14,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	10,1**	2,1	12,5**	2,8

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Ostrołęka

Tabela 181. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Ostrołęka w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	53,7	
Urodzenia	569	10,6
Małżeństwa	356	6,6
Przyrost naturalny	196	3,6
Saldo migracji	-323	-6,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 391	
Stopa bezrobocia, %	15,1	

Źródło: GUS

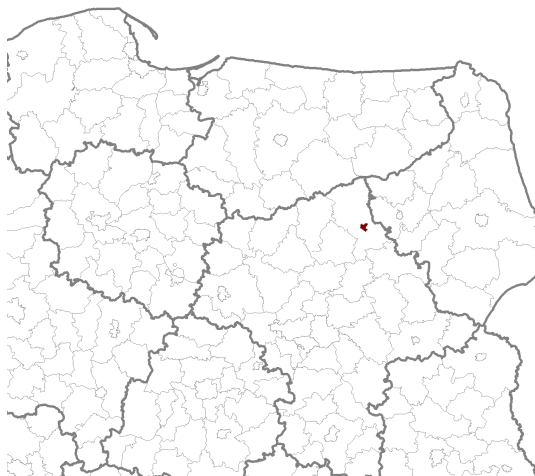


Tabela 182. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Ostrołęka w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	90	61	152
W tym: inwestorzy indywidualni	58	55	56
Deweloperzy	0	6	72
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	32	0	24

Źródło: GUS

Tabela 183. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Ostrołęka w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,23	36,7	0,42	67,5
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,23	36,7	0,42	67,5
Sektor mieszkaniowy	0,16	24,1	0,33	50,5
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,12	15,1	0,28	37,8
Rynek pierwotny			0,02	5,7
Rynek wtórny			0,31	44,8
Domy jednorodzinne	0,03	9,0	0,05	12,7
Lokale			0,26	32,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	4,3	0,02	4,8
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	1,8	0,01	1,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,05	6,5	0,06	10,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4,3**	0,7	7,9**	1,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Piekary Śląskie

Tabela 184. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Piekary Śląskie w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	58,3	
Urodzenia	570	9,8
Małżeństwa	327	5,6
Przyrost naturalny	-38	-0,7
Saldo migracji	-213	-3,7
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 846	
Stopa bezrobocia, %	14,5	

Źródło: GUS

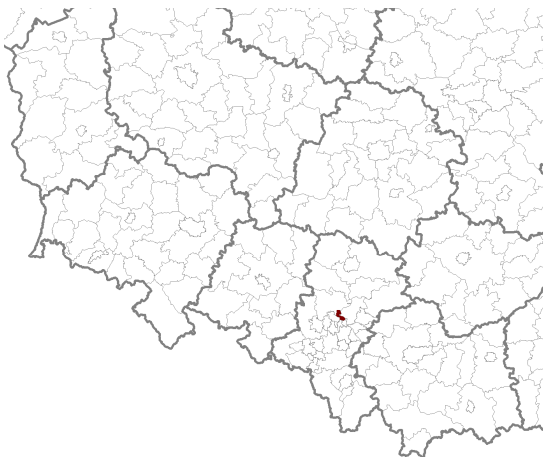


Tabela 185. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Piekary Śląskie w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	35	44	59
W tym: inwestorzy indywidualni	35	26	29
Deweloperzy	0	18	30
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 186. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Piekary Śląskie w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,40	44,3	0,56	80,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,07	5,5	0,07	5,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,02	2,5	0,02	2,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,31	36,2	0,47	72,3
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,13	16,4	0,27	35,6
Rynek pierwotny			0,02	3,6
Rynek wtórny			0,32	44,5
Domy jednorodzinne	0,06	10,9	0,06	12,5
Lokale			0,26	32,0
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,06	4,0	0,06	13,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,02	0,5	0,02	0,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,05	4,5	0,06	10,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,3**	0,6	8,1**	1,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Piotrków Trybunalski

Tabela 187. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Piotrków Trybunalski w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	77,4	
Urodzenia	782	10,1
Małżeństwa	487	6,3
Przyrost naturalny	-116	-1,5
Saldo migracji	-311	-4,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 461	
Stopa bezrobocia, %	11,1	

Źródło: GUS

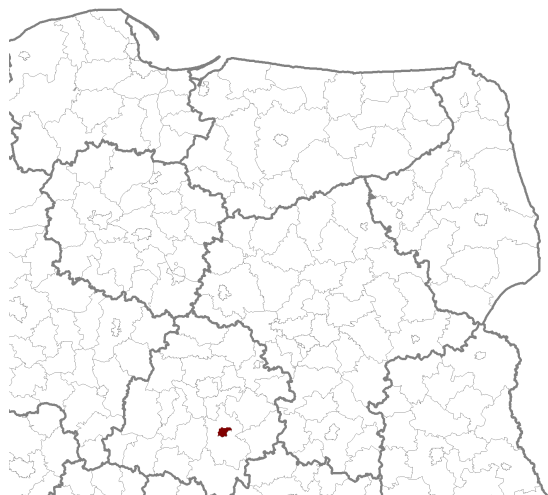


Tabela 188. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Piotrków Trybunalski w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	238	295	275
W tym: inwestorzy indywidualni	108	100	96
Deweloperzy	94	159	45
Spółdzielnie	36	36	26
Pozostali inwestorzy	0	0	108

Źródło: GUS

Tabela 189. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Piotrków Trybunalski w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,36	53,2	0,83	151,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,07	1,9	0,07	1,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,02	1,6	0,02	1,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,28	49,7	0,75	148,3
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,17	34,1	0,60	127,1
Rynek pierwotny			0,15	35,2
Rynek wtórny			0,46	91,8
Domy jednorodzinne	0,02	6,5	0,06	20,5
Lokale			0,39	71,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,04	6,2	0,05	9,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,02	3,1	0,02	3,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,05	6,3	0,08	9,2
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,5**	0,6	9,6**	1,9

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Płock

Tabela 190. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Płock w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	126,1	
Urodzenia	1 286	10,2
Małżeństwa	769	6,1
Przyrost naturalny	104	0,8
Saldo migracji	-585	-4,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	4 134	
Stopa bezrobocia, %	11	

Źródło: GUS

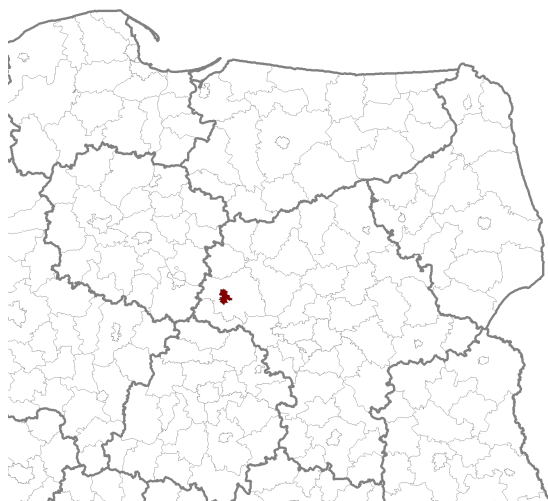


Tabela 191. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Płock w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	776	219	248
W tym: inwestorzy indywidualni	113	47	80
Deweloperzy	663	128	73
Spółdzielnie	0	44	80
Pozostali inwestorzy	0	0	15

Źródło: GUS

Tabela 192. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Płock w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,40	72,6	1,16	230,6
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,06	7,2	0,06	7,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,34	65,4	1,10	223,4
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,17	29,7	0,85	163,0
Rynek pierwotny			0,20	47,0
Rynek wtórny			0,74	147,9
Domy jednorodzinne	0,05	18,4	0,08	31,8
Lokale			0,65	116,0
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,06	10,9	0,06	11,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,04	7,0
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,06	6,4	0,06	10,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,7**	0,5	8,7**	1,8

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Poznań

Tabela 193. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Poznań w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	551,6	
Urodzenia	6 045	11,0
Małżeństwa	3 163	5,7
Przyrost naturalny	411	0,7
Saldo migracji	-3 005	-5,4
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 814	
Stopa bezrobocia, %	3,6	

Źródło: GUS

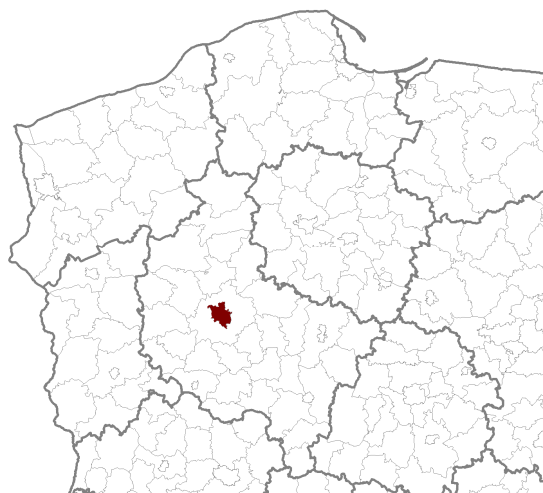


Tabela 194. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Poznań w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	2 760	2 762	3 180
W tym: inwestorzy indywidualni	669	274	543
Deweloperzy	2 028	2 463	2 586
Spółdzielnie	43	4	15
Pozostali inwestorzy	20	21	36

Źródło: GUS

Tabela 195. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Poznań w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	2,75	658,6	7,86	2 202,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,53	17,6	0,53	17,6
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	8,6	0,03	8,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	2,20	632,4	7,31	2 176,7
Sektor mieszkaniowy	1,88	547,7	6,68	2 064,7
Rynek lokali pierwotny i wtórny	1,70	480,9	6,28	1 967,3
Rynek pierwotny			2,54	908,2
Rynek wtórny			4,14	1 156,4
Domy jednorodzinne	0,18	66,8	0,40	97,4
Lokale			3,74	1 059,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,13	29,9	0,25	51,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,03	7,9	0,04	10,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,17	46,8	0,35	50,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4**	1,1	13,2**	3,9

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Przemysł

Tabela 196. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Przemysł w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	66,2	
Urodzenia	570	8,6
Małżeństwa	348	5,3
Przyrost naturalny	-58	-0,9
Saldo migracji	-262	-4,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 914	
Stopa bezrobocia, %	18,4	

Źródło: GUS

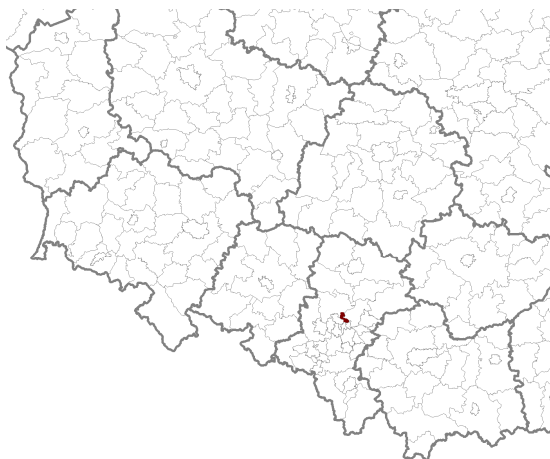


Tabela 197. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Przemysł w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	48	87	171
W tym: inwestorzy indywidualni	27	42	39
Deweloperzy	21	45	43
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	89

Źródło: GUS

Tabela 198. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Przemysł w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,49	64,9	0,51	77,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,2	0,00	0,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,02	2,5	0,02	2,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,47	62,3	0,49	75,1
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,32	42,6	0,32	45,0
Rynek pierwotny			0,01	3,5
Rynek wtórny			0,35	55,1
Domy jednorodzinne	0,03	7,8	0,05	13,5
Lokale			0,31	41,5
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	6,1	0,05	10,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,03	2,2	0,03	2,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,04	3,5	0,04	4,2
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	7,1**	0,9	7,4**	1,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Radom

Tabela 199. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Radom w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	222,5	
Urodzenia	2 338	10,5
Małżeństwa	1 394	6,3
Przyrost naturalny	110	0,5
Saldo migracji	-1 011	-4,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 136	
Stopa bezrobocia, %	22,7	

Źródło: GUS

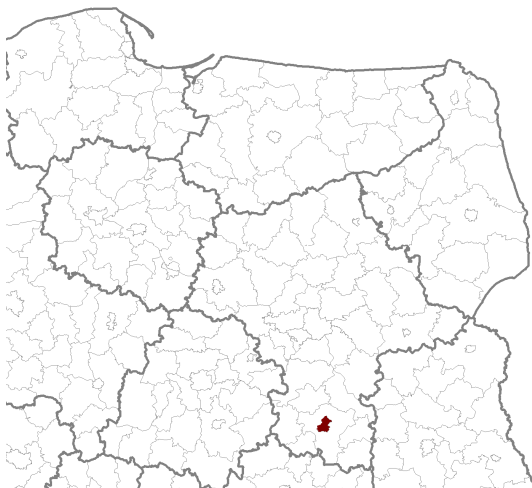


Tabela 200. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Radom w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	657	448	1 177
W tym: inwestorzy indywidualni	279	213	260
Deweloperzy	378	161	613
Spółdzielnie	0	74	0
Pozostali inwestorzy	0	0	304

Źródło: GUS

Tabela 201. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Radom w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,13	18,8	2,06	362,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,01	1,0	0,01	1,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,06	8,6	0,06	8,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,07	9,2	2,00	353,3
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,04	4,8	1,48	257,2
Rynek pierwotny			0,40	108,1
Rynek wtórny			1,28	200,5
Domy jednorodzinne	0,01	3,1	0,20	51,4
Lokale			1,08	149,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,00	0,1	0,10	18,9
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,02	1,1	0,09	6,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	0,1	0,13	19,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	0,3**	0,0	9**	1,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Ruda Śląska

Tabela 202. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Ruda Śląska w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	143,0	
Urodzenia	1 561	10,9
Małżeństwa	940	6,6
Przyrost naturalny	-39	-0,3
Saldo migracji	-405	-2,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 961	
Stopa bezrobocia, %	8,5	

Źródło: GUS

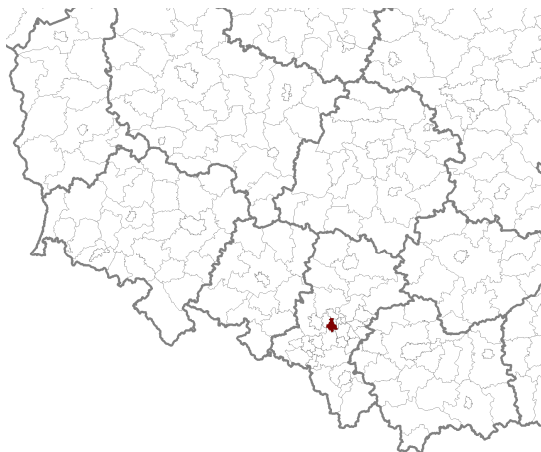


Tabela 203. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Ruda Śląska w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	218	242	138
W tym: inwestorzy indywidualni	151	72	83
Deweloperzy	67	122	23
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	48	32

Źródło: GUS

Tabela 204. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Ruda Śląska w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,71	68,1	1,36	147,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,12	1,9	0,12	1,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,07	7,3	0,07	7,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,52	58,9	1,17	138,2
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,31	26,9	0,87	85,6
Rynek pierwotny			0,06	13,8
Rynek wtórny			0,89	92,6
Domy jednorodzinne	0,07	20,8	0,07	20,8
Lokale			0,82	71,8
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	4,2	0,08	16,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,09	6,9	0,09	6,9
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,0	0,06	8,7
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,6**	0,4	8,2**	1,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Rybnik

Tabela 205. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Rybnik w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	141,4	
Urodzenia	1 621	11,5
Małżeństwa	990	7,0
Przyrost naturalny	432	3,1
Saldo migracji	-394	-2,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 226	
Stopa bezrobocia, %	7,5	

Źródło: GUS

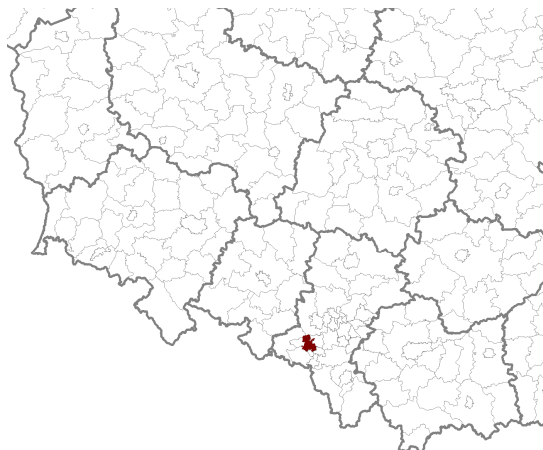


Tabela 206. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Rybnik w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	329	299	373
W tym: inwestorzy indywidualni	215	296	337
Deweloperzy	114	3	6
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	30

Źródło: GUS

Tabela 207. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Rybnik w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,24	38,5	1,16	207,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,04	8,7	0,04	8,7
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,14	18,0	0,14	18,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,07	11,8	0,99	181,2
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,01	1,6	0,46	74,9
Rynek pierwotny			0,05	10,0
Rynek wtórny			0,63	127,3
Domy jednorodzinne	0,02	5,6	0,22	62,3
Lokale			0,41	64,9
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,00	0,0	0,06	12,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,03	3,7	0,11	13,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	0,8	0,14	18,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	0,5**	0,1	7**	1,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Rzeszów

Tabela 208. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Rzeszów w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	178,2	
Urodzenia	1 845	10,4
Małżeństwa	1 154	6,5
Przyrost naturalny	519	2,9
Saldo migracji	187	1,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 428	
Stopa bezrobocia, %	7,6	

Źródło: GUS

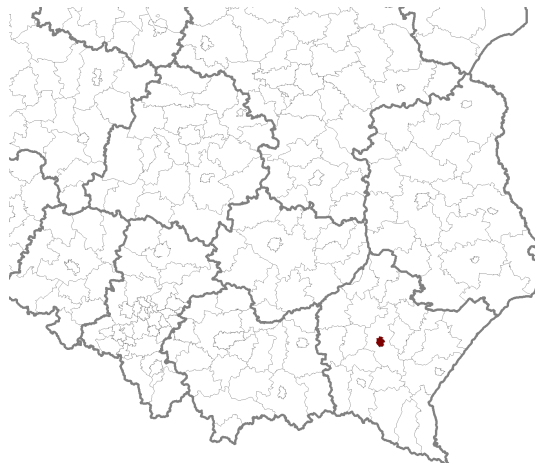


Tabela 209. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Rzeszów w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	1 246	1 496	937
W tym: inwestorzy indywidualni	313	466	394
Deweloperzy	905	568	276
Spółdzielnie	28	440	266
Pozostali inwestorzy	0	22	1

Źródło: GUS

Tabela 210. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Rzeszów w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,10	23,6	3,16	623,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,10	23,6	3,16	623,9
Sektor mieszkaniowy	0,03	8,5	2,05	509,1
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,01	1,4	1,93	469,9
Rynek pierwotny			0,99	247,5
Rynek wtórny			1,06	261,6
Domy jednorodzinne	0,02	7,1	0,12	39,2
Lokale			0,94	222,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	5,2	0,08	15,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	1,0	0,86	82,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,04	8,9	0,17	16,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	0,6**	0,1	18,3**	3,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Siedlce

Tabela 211. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Siedlce w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	77,4	
Urodzenia	933	12,1
Małżeństwa	539	7,0
Przyrost naturalny	335	4,3
Saldo migracji	-262	-3,4
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 191	
Stopa bezrobocia, %	9,6	

Źródło: GUS

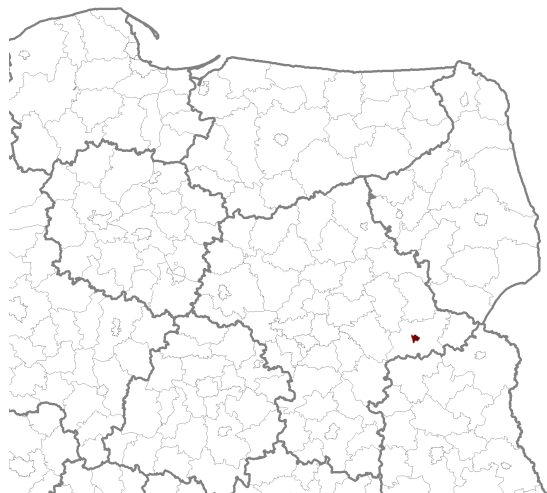


Tabela 212. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Siedlce w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	872	886	459
W tym: inwestorzy indywidualni	156	192	172
Deweloperzy	578	519	219
Spółdzielnie	110	88	68
Pozostali inwestorzy	28	87	0

Źródło: GUS

Tabela 213. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Siedlce w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,49	89,7	0,92	180,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,49	89,7	0,92	180,4
Sektor mieszkaniowy	0,40	79,5	0,75	151,4
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,36	69,6	0,67	127,2
Rynek pierwotny			0,27	51,7
Rynek wtórny			0,47	99,7
Domy jednorodzinne	0,03	9,9	0,08	24,3
Lokale			0,39	75,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	4,6	0,05	10,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,6	0,02	4,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,04	5,0	0,10	14,7
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	6,4**	1,2	11,8**	2,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Siemianowice Śląskie

Tabela 214. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Siemianowice Śląskie w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	70,3	
Urodzenia	689	9,8
Małżeństwa	414	5,9
Przyrost naturalny	-144	-2,0
Saldo migracji	-277	-3,9
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 071	
Stopa bezrobocia, %	12,5	

Źródło: GUS

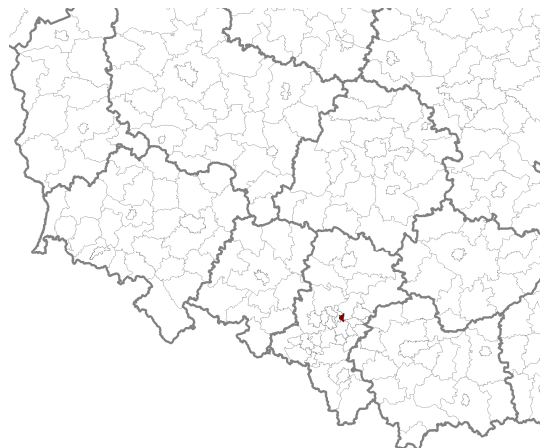


Tabela 215. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Siemianowice Śląskie w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	119	109	122
W tym: inwestorzy indywidualni	16	18	27
Deweloperzy	103	64	86
Spółdzielnie	0	27	9
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 216. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Siemianowice Śląskie w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,40	46,1	0,62	86,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,40	46,1	0,62	86,4
Sektor mieszkaniowy	0,33	39,5	0,52	69,4
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,30	29,4	0,49	59,9
Rynek pierwotny			0,04	15,4
Rynek wtórny			0,48	54,0
Domy jednorodzinne	0,03	10,0	0,03	9,5
Lokale			0,45	44,5
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	3,2	0,06	13,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	0,2	0,01	0,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,02	3,2	0,02	3,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,7**	0,7	8,7**	1,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Skierniewice

Tabela 217. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Skierniewice w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	49,0	
Urodzenia	562	11,5
Małżeństwa	291	5,9
Przyrost naturalny	110	2,2
Saldo migracji	-24	-0,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 800	
Stopa bezrobocia, %	9,4	

Źródło: GUS

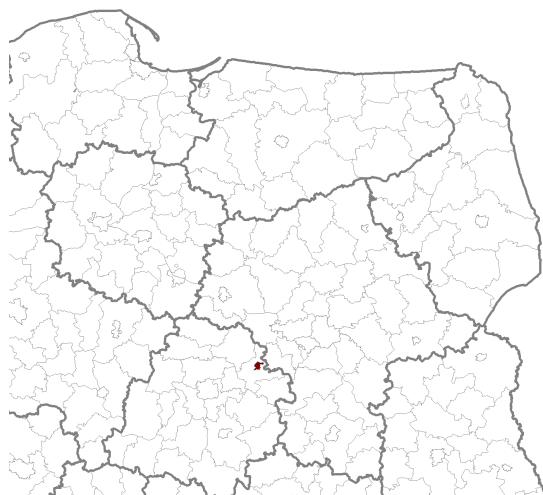


Tabela 218. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Skierniewice w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	144	57	361
W tym: inwestorzy indywidualni	76	57	68
Deweloperzy	68	0	225
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	68

Źródło: GUS

Tabela 219. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Skierniewice w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,14	23,1	0,53	106,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,14	23,1	0,53	106,0
Sektor mieszkaniowy	0,08	15,7	0,45	94,8
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,07	11,8	0,39	80,1
Rynek pierwotny			0,16	40,2
Rynek wtórny			0,29	54,6
Domy jednorodzinne	0,01	3,9	0,06	14,7
Lokale			0,23	39,9
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,00	0,2	0,02	3,9
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,3	0,02	1,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,05	6,9	0,05	5,8
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	2,8**	0,5	10,9**	2,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Słupsk

Tabela 220. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Słupsk w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	96,7	
Urodzenia	865	8,9
Małżeństwa	555	5,7
Przyrost naturalny	-61	-0,6
Saldo migracji	-371	-3,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 991	
Stopa bezrobocia, %	12,3	

Źródło: GUS

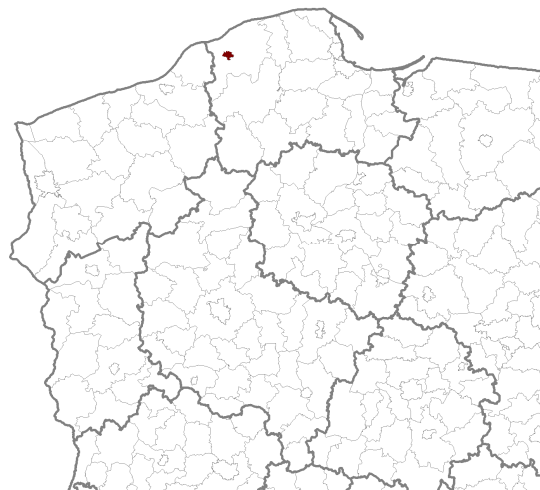


Tabela 221. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Słupsk w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	509	265	128
W tym: inwestorzy indywidualni	66	52	49
Deweloperzy	443	213	79
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 222. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Słupsk w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,09	173,4	1,41	244,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,35	46,1	0,35	46,1
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,02	4,5	0,02	4,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,71	122,8	1,03	193,8
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,48	88,6	0,77	145,1
Rynek pierwotny			0,23	44,5
Rynek wtórny			0,59	120,0
Domy jednorodzinne	0,04	16,3	0,05	19,4
Lokale			0,54	100,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,14	11,1	0,14	18,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,02	3,7	0,02	3,7
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,04	3,1	0,06	7,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	7,3**	1,3	10,6**	2,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Sopot

Tabela 223. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Sopot w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	38,1	
Urodzenia	316	8,3
Małżeństwa	237	6,2
Przyrost naturalny	-170	-4,5
Saldo migracji	-149	-3,9
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 942	
Stopa bezrobocia, %	3,9	

Źródło: GUS

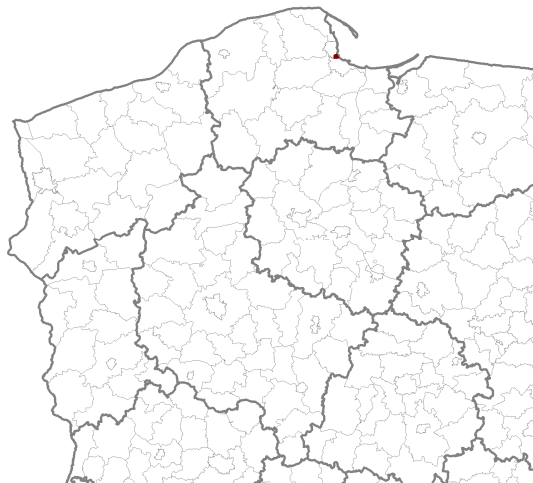


Tabela 224. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Sopot w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	34	186	120
W tym: inwestorzy indywidualni	24	13	13
Deweloperzy	10	173	48
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	59

Źródło: GUS

Tabela 225. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Sopot w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,50	159,8	0,58	217,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,04	15,3	0,04	15,3
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,46	144,5	0,54	202,0
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,30	113,3	0,37	170,4
Rynek pierwotny			0,07	56,8
Rynek wtórny			0,39	135,2
Domy jednorodzinne	0,10	21,6	0,10	21,6
Lokale			0,30	113,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,06	9,6	0,06	8,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,00	0,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,0	0,01	1,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	11,9**	3,8	14**	5,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Sosnowiec

Tabela 226. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Sosnowiec w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	217,6	
Urodzenia	1 890	8,7
Małżeństwa	1 262	5,8
Przyrost naturalny	-686	-3,2
Saldo migracji	-976	-4,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 113	
Stopa bezrobocia, %	13,9	

Źródło: GUS

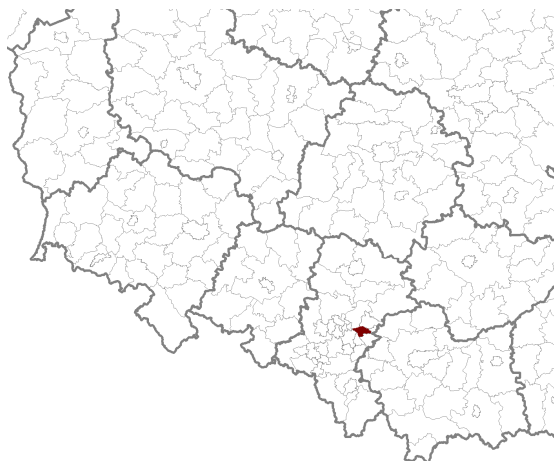


Tabela 227. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Sosnowiec w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	198	382	119
W tym: inwestorzy indywidualni	103	106	117
Deweloperzy	54	276	2
Spółdzielnie	16	0	0
Pozostali inwestorzy	25	0	0

Źródło: GUS

Tabela 228. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Sosnowiec w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	2,32	289,9	3,31	441,1
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	1,50	185,5	1,50	185,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,06	5,3	0,06	5,3
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,76	99,1	1,75	250,3
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,47	56,8	1,38	178,5
Rynek pierwotny			0,09	21,8
Rynek wtórny			1,40	182,2
Domy jednorodzinne	0,10	22,3	0,11	25,5
Lokale			1,29	156,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,10	8,9	0,13	26,8
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,04	4,6	0,04	4,6
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,05	6,6	0,09	15,0
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,5**	0,5	8**	1,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Suwałki

Tabela 229. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Suwałki w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	69,5	
Urodzenia	769	11,1
Małżeństwa	421	6,1
Przyrost naturalny	291	4,2
Saldo migracji	-263	-3,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2812	
Stopa bezrobocia, %	12,2	

Źródło: GUS

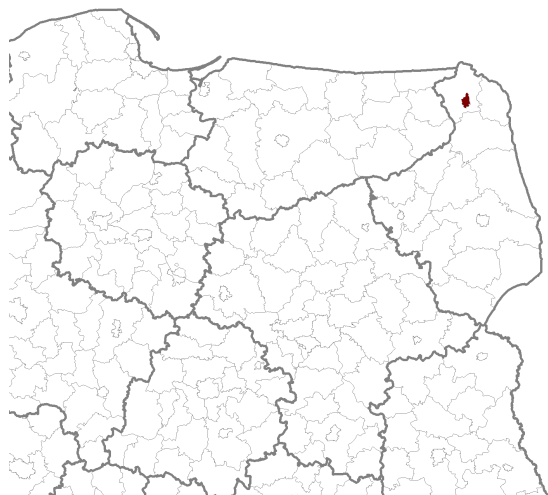


Tabela 230. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Suwałki w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	78	72	158
W tym: inwestorzy indywidualni	78	72	62
Deweloperzy	0	0	96
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 231. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Suwałki w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,30	54,2	0,71	140,2
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,01	0,9	0,01	0,9
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	3,7	0,01	3,7
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,28	49,5	0,69	135,6
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,19	33,0	0,55	103,9
Rynek pierwotny			0,20	44,2
Rynek wtórny			0,40	73,7
Domy jednorodzinne	0,02	6,9	0,05	14,1
Lokale			0,35	59,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,03	5,4	0,03	8,2
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	0,9	0,02	1,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,03	3,5	0,05	7,7
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4**	0,7	9,9**	2,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Szczecin

Tabela 232. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Szczecin w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	405,6	
Urodzenia	3 744	9,2
Małżeństwa	2 065	5,1
Przyrost naturalny	-411	-1,0
Saldo migracji	-290	-0,7
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 587	
Stopa bezrobocia, %	9,7	

Źródło: GUS

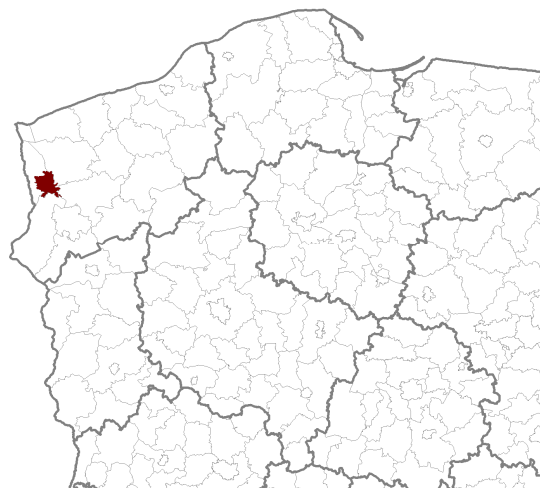


Tabela 233. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Szczecin w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	2 694	3 060	1 509
W tym: inwestorzy indywidualni	1 162	250	199
Deweloperzy	1 091	2 405	753
Spółdzielnie	72	49	76
Pozostali inwestorzy	369	356	481

Źródło: GUS

Tabela 234. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Szczecin w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,25	330,9	4,65	1 232,2
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,01	0,2	0,01	0,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	3,4	0,01	3,4
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	1,23	327,3	4,63	1 228,6
Sektor mieszkaniowy	1,03	279,0	4,29	1 168,5
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,91	227,6	4,07	1 114,8
Rynek pierwotny			1,29	418,4
Rynek wtórny			3,00	750,1
Domy jednorodzinne	0,12	51,3	0,22	53,7
Lokale			2,78	696,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,11	20,2	0,17	29,7
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,03	7,7	0,03	7,7
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,07	20,3	0,15	22,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3**	0,8	11,4**	3,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Świętochłowice

Tabela 235. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Świętochłowice w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	53,8	
Urodzenia	578	10,7
Małżeństwa	289	5,4
Przyrost naturalny	-76	-1,4
Saldo migracji	-217	-4,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 673	
Stopa bezrobocia, %	17,6	

Źródło: GUS

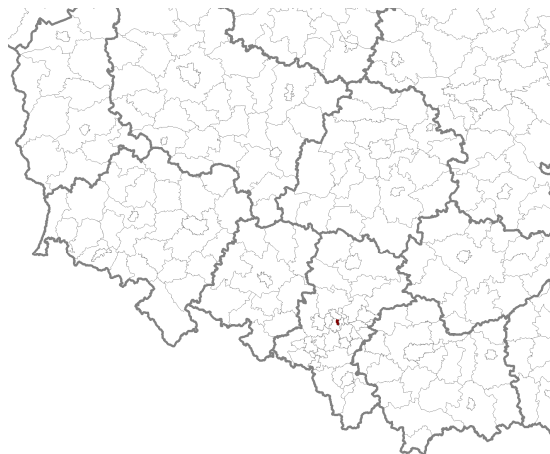


Tabela 236. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Świętochłowice w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	15	4	38
W tym: inwestorzy indywidualni	6	3	13
Deweloperzy	9	1	25
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 237. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Świętochłowice w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,32	38,6	0,61	90,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,22	24,7	0,22	24,7
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	0,9	0,01	0,9
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,09	13,1	0,38	65,2
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,07	12,4	0,33	56,0
Rynek pierwotny			0,01	2,2
Rynek wtórny			0,32	53,8
Domy jednorodzinne	0,00	1,8	0,01	5,0
Lokale			0,31	48,8
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	0,7	0,03	6,6
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,00	0,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,0	0,02	2,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	1,7**	0,2	7**	1,2

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Świnoujście

Tabela 238. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Świnoujście w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	40,8	
Urodzenia	332	8,1
Małżeństwa	213	5,2
Przyrost naturalny	-58	-1,4
Saldo migracji	52	1,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 261	
Stopa bezrobocia, %	11,9	

Źródło: GUS

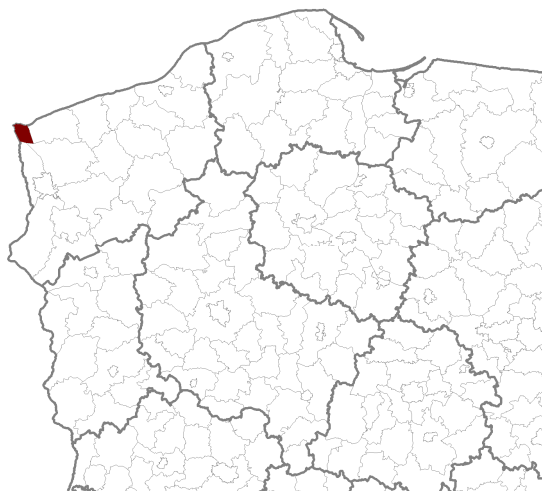


Tabela 239. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Świnoujście w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	109	88	322
W tym: inwestorzy indywidualni	27	24	57
Deweloperzy	37	40	265
Spółdzielnie	0	24	0
Pozostali inwestorzy	45	0	0

Źródło: GUS

Tabela 240. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Świnoujście w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,09	15,3	0,79	170,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,01	1,5	0,01	1,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	0,4	0,01	0,4
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,08	13,4	0,78	168,1
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,05	9,2	0,69	153,7
Rynek pierwotny			0,35	85,7
Rynek wtórny			0,37	74,4
Domy jednorodzinne	0,01	1,2	0,03	6,4
Lokale			0,34	68,0
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,01	1,2	0,02	3,4
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	0,5	0,02	1,4
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	1,2	0,03	3,2
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	1,9**	0,3	19**	4,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Tarnobrzeg

Tabela 241. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Tarnobrzeg w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	49,2	
Urodzenia	454	9,2
Małżeństwa	268	5,4
Przyrost naturalny	66	1,3
Saldo migracji	-271	-5,5
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 684	
Stopa bezrobocia, %	14,2	

Źródło: GUS

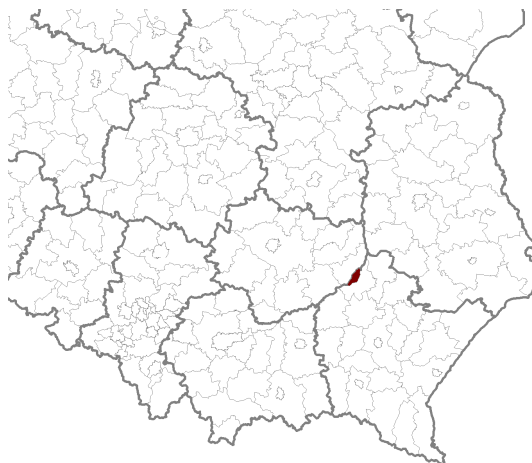


Tabela 242. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Tarnobrzeg w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	120	65	80
W tym: inwestorzy indywidualni	84	65	80
Deweloperzy	0	0	0
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	36	0	0

Źródło: GUS

Tabela 243. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Tarnobrzeg w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,16	18,7	0,41	57,0
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,5	0,00	0,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,16	18,2	0,41	56,6
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,06	10,3	0,30	45,8
Rynek pierwotny			0,02	3,6
Rynek wtórny			0,28	42,2
Domy jednorodzinne	0,01	3,3	0,03	9,0
Lokale			0,24	33,3
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	2,8	0,03	5,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,04	1,0	0,04	1,3
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,04	4,1	0,04	4,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,2**	0,4	8,3**	1,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Tarnów

Tabela 244. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Tarnów w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	114,6	
Urodzenia	1 013	8,8
Małżeństwa	665	5,8
Przyrost naturalny	10	0,1
Saldo migracji	-533	-4,6
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 016	
Stopa bezrobocia, %	9,2	

Źródło: GUS

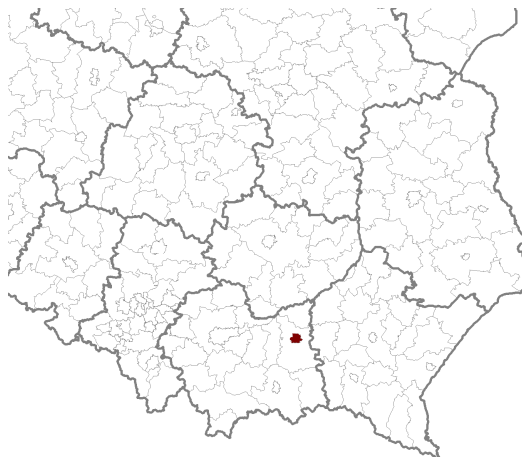


Tabela 245. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Tarnów w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	275	226	265
W tym: inwestorzy indywidualni	176	101	193
Deweloperzy	58	77	38
Spółdzielnie	41	0	34
Pozostali inwestorzy	0	48	0

Źródło: GUS

Tabela 246. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Tarnów w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,51	105,1	1,10	192,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,11	12,5	0,11	12,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,01	8,8	0,01	8,8
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,40	83,9	0,99	171,7
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,20	30,8	0,66	113,3
Rynek pierwotny			0,14	32,1
Rynek wtórny			0,63	109,0
Domy jednorodzinne	0,06	16,1	0,11	27,8
Lokale			0,52	81,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,02	24,7	0,05	13,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,05	2,8	0,05	2,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,07	9,5	0,12	14,7
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,4**	0,7	8,6**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Toruń

Tabela 247. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Toruń w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	205,3	
Urodzenia	2 091	10,2
Małżeństwa	1 207	5,9
Przyrost naturalny	236	1,1
Saldo migracji	-642	-3,1
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 221	
Stopa bezrobocia, %	8,2	

Źródło: GUS

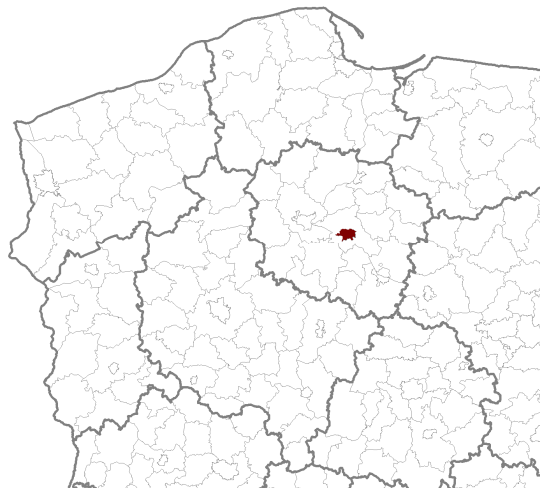


Tabela 248. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Toruń w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	720	900	748
W tym: inwestorzy indywidualni	145	102	144
Deweloperzy	390	529	450
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	185	269	154

Źródło: GUS

Tabela 249. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Toruń w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,80	207,4	2,80	619,9
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	7,6	0,03	7,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,77	199,9	2,77	612,3
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,54	112,7	2,41	523,3
Rynek pierwotny			0,72	172,6
Rynek wtórny			1,82	406,8
Domy jednorodzinne	0,08	36,2	0,13	56,1
Lokale			1,69	350,7
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,05	20,0	0,09	16,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	1,3	0,01	1,3
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,09	29,5	0,14	15,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	3,7**	1,0	13,5**	3,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Tychy

Tabela 250. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Tychy w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	129,4	
Urodzenia	1 483	11,5
Małżeństwa	890	6,9
Przyrost naturalny	369	2,9
Saldo migracji	-432	-3,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 292	
Stopa bezrobocia, %	5,8	

Źródło: GUS

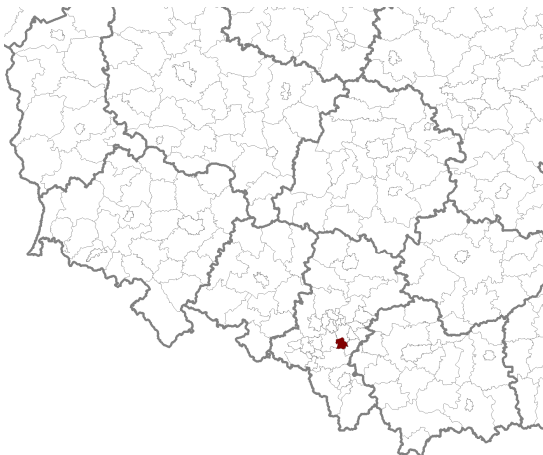


Tabela 251. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Tychy w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	508	439	501
W tym: inwestorzy indywidualni	160	206	245
Deweloperzy	347	231	253
Spółdzielnie	0	0	3
Pozostali inwestorzy	1	2	0

Źródło: GUS

Tabela 252. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Tychy w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,11	205,3	1,60	320,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,14	19,2	0,14	19,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	3,9	0,03	3,9
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,93	182,3	1,42	297,4
Sektor mieszkaniowy	0,60	128,9	1,01	223,2
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,49	91,6	0,90	186,0
Rynek pierwotny			0,19	54,3
Rynek wtórny			0,81	168,9
Domy jednorodzinne	0,10	37,3	0,10	37,3
Lokale			0,71	131,6
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,16	20,3	0,16	33,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,08	12,8	0,08	12,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,10	20,3	0,18	28,2
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	7,2**	1,4	11**	2,3

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Warszawa

Tabela 253. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Warszawa w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	1 720,4	
Urodzenia	19 680	11,4
Małżeństwa	8 961	5,2
Przyrost naturalny	2 012	1,2
Saldo migracji	3 940	2,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	4 694	
Stopa bezrobocia, %	3,5	

Źródło: GUS

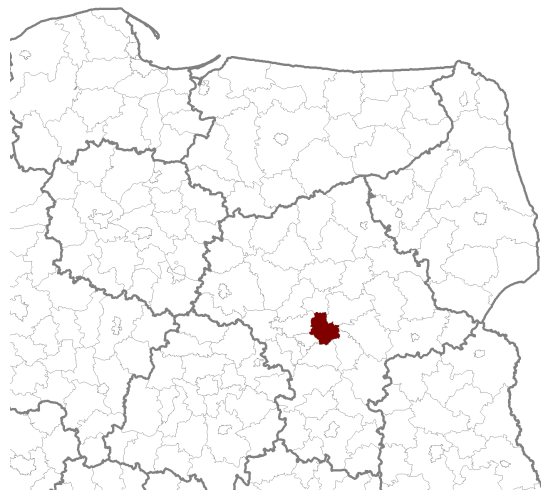


Tabela 254. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Warszawa w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	10 636	13 855	12 462
W tym: inwestorzy indywidualni	1 051	825	930
Deweloperzy	9 424	12 144	10 555
Spółdzielnie	111	565	831
Pozostali inwestorzy	50	321	146

Źródło: GUS

Tabela 255. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Warszawa w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	8,58	3 603,4	26,10	11 982,1
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	12,9	0,03	12,9
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	8,55	3 590,5	26,07	11 969,2
Sektor mieszkaniowy	7,84	3 393,1	24,23	11 575,2
Rynek lokali pierwotny i wtórny	7,24	3 124,0	23,48	11 239,5
Rynek pierwotny			10,61	5 689,4
Rynek wtórny			13,62	5 885,8
Domy jednorodzinne	0,60	269,2	0,75	335,7
Lokale			12,86	5 550,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,27	55,6	0,75	148,5
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,43	141,8	0,43	141,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,0	0,65	103,7
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5**	2,1	15,2**	7,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Włocławek

Tabela 256. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Włocławek w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	116,9	
Urodzenia	1 114	9,5
Małżeństwa	691	5,9
Przyrost naturalny	-132	-1,1
Saldo migracji	-356	-3,0
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 019	
Stopa bezrobocia, %	19,5	

Źródło: GUS

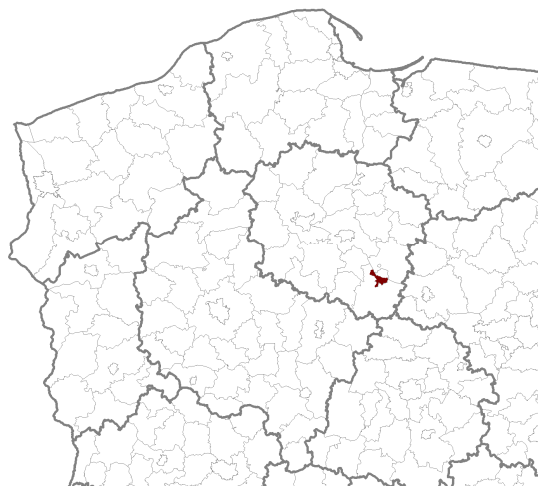


Tabela 257. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Włocławek w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	194	221	244
W tym: inwestorzy indywidualni	102	71	81
Deweloperzy	92	105	109
Spółdzielnie	0	1	0
Pozostali inwestorzy	0	44	54

Źródło: GUS

Tabela 258. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Włocławek w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,19	24,8	1,28	171,1
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,01	0,4	0,01	0,4
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,19	24,4	1,27	170,7
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,13	14,0	1,08	138,7
Rynek pierwotny			0,19	41,6
Rynek wtórny			0,96	113,5
Domy jednorodzinne	0,05	9,4	0,08	16,4
Lokale			0,88	97,1
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,00	0,2	0,05	9,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	0,4	0,02	1,1
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	0,4	0,05	5,3
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	1,6**	0,2	10,9**	1,5

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Wrocław

Tabela 259. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Wrocław w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	633,0	
Urodzenia	6 554	10,4
Małżeństwa	3 536	5,6
Przyrost naturalny	157	0,2
Saldo migracji	693	1,1
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 676	
Stopa bezrobocia, %	5,5	

Źródło: GUS

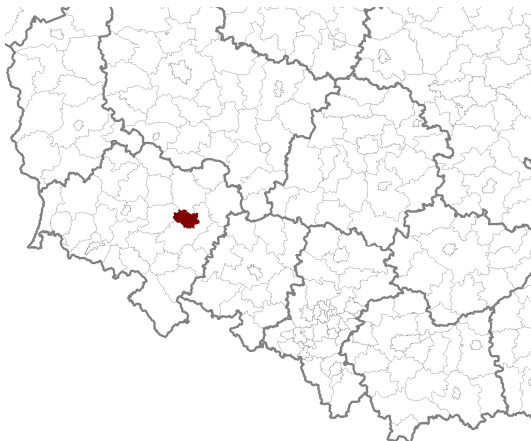


Tabela 260. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Wrocław w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	5 366	4 724	4 666
W tym: inwestorzy indywidualni	715	213	262
Deweloperzy	4 156	4 064	3 072
Spółdzielnie	451	317	665
Pozostali inwestorzy	44	130	667

Źródło: GUS

Tabela 261. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Wrocław w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,83	509,1	10,92	3 583,7
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,19	44,1	0,19	44,1
Sprzedaż przetargowa ogółem	1,16	337,7	1,16	337,7
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,49	127,3	9,57	3 201,9
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,48	122,4	8,05	2 812,1
Rynek pierwotny			4,20	1 561,9
Rynek wtórny			4,23	1 448,3
Domy jednorodzinne	0,01	4,8	0,37	198,1
Lokale			3,86	1 250,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,00	0,0	0,27	41,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,00	0,0	0,67	123,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,00	0,0	0,21	27,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	0,8**	0,2	15,1**	5,1

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Zabrze

Tabela 262. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Zabrze w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	186,9	
Urodzenia	1 825	9,8
Małżeństwa	1 012	5,4
Przyrost naturalny	137	0,7
Saldo migracji	-898	-4,8
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 371	
Stopa bezrobocia, %	12,5	

Źródło: GUS

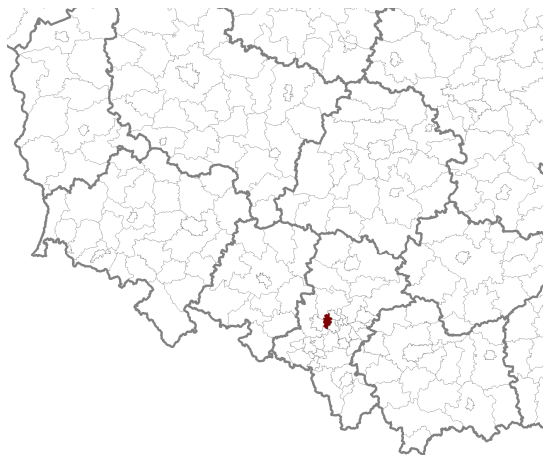


Tabela 263. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Zabrze w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	155	200	67
W tym: inwestorzy indywidualni	61	190	67
Deweloperzy	94	10	0
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 264. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Zabrze w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,49	183,6	1,96	268,4
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,65	66,5	0,65	66,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,08	9,0	0,08	9,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,76	108,1	1,23	193,0
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,38	48,7	0,79	109,3
Rynek pierwotny			0,04	12,1
Rynek wtórny			0,91	127,5
Domy jednorodzinne	0,15	30,4	0,15	30,4
Lokale			0,75	97,2
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,17	19,6	0,18	36,0
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,05	7,5	0,05	7,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,01	1,9	0,06	9,9
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	4**	0,6	6,6**	1,0

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Zamość

Tabela 265. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Zamość w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	66,2	
Urodzenia	631	9,5
Małżeństwa	392	5,9
Przyrost naturalny	157	2,4
Saldo migracji	-480	-7,2
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 992	
Stopa bezrobocia, %	15,1	

Źródło: GUS

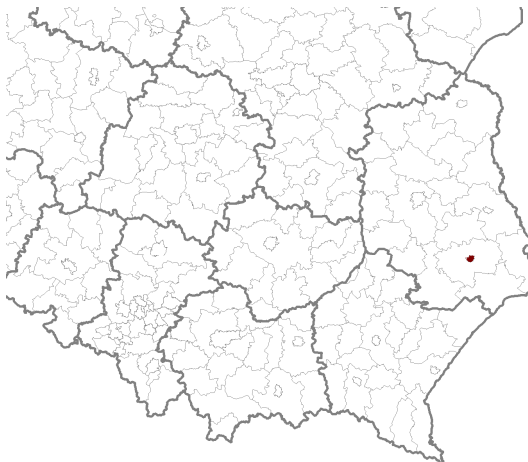


Tabela 266. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Zamość w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	87	50	91
W tym: inwestorzy indywidualni	87	50	60
Deweloperzy	0	0	31
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	0	0	0

Źródło: GUS

Tabela 267. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Zamość w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,40	51,6	0,74	112,1
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,03	3,2	0,03	3,2
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,5	0,00	0,5
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,37	47,9	0,70	108,4
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,16	21,8	0,49	72,6
Rynek pierwotny			0,13	24,8
Rynek wtórny			0,42	63,0
Domy jednorodzinne	0,06	15,2	0,06	15,2
Lokale			0,35	47,8
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,06	5,3	0,06	11,3
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	0,1	0,02	0,2
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,07	5,6	0,07	9,1
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,6**	0,7	10,5**	1,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Zielona Góra

Tabela 268. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Zielona Góra w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	117,7	
Urodzenia	1 160	9,9
Małżeństwa	709	6,0
Przyrost naturalny	48	0,4
Saldo migracji	148	1,3
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	3 138	
Stopa bezrobocia, %	7,7	

Źródło: GUS

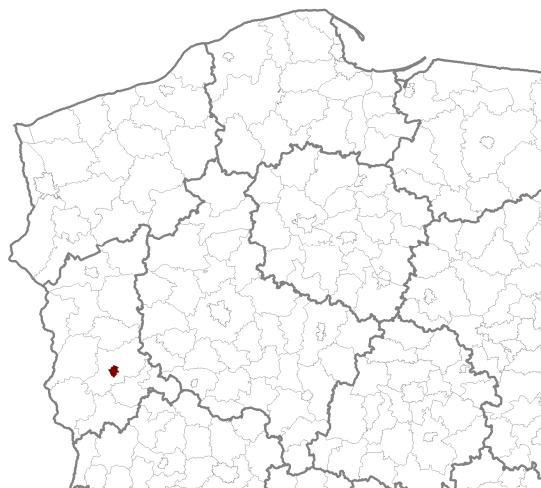


Tabela 269. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Zielona Góra w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	422	461	665
W tym: inwestorzy indywidualni	102	78	163
Deweloperzy	284	187	353
Spółdzielnie	36	36	73
Pozostali inwestorzy	0	160	76

Źródło: GUS

Tabela 270. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Zielona Góra w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	1,34	210,7	2,00	354,3
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,42	47,5	0,42	47,5
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,03	6,6	0,03	6,6
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,89	156,6	1,55	300,2
Sektor mieszkaniowy				
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,61	108,2	1,19	230,0
Rynek pierwotny			0,38	86,8
Rynek wtórny			0,88	172,4
Domy jednorodzinne	0,06	22,7	0,07	29,2
Lokale			0,80	143,3
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,17	18,4	0,17	28,1
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	0,7	0,02	2,5
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,05	6,5	0,10	10,5
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	7,6**	1,3	13,2**	2,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

Żory

Tabela 271. Podstawowe informacje dotyczące otoczenia rynku nieruchomości w mieście Żory w 2010 r.

Cecha	Ogółem	Na 1000 mieszkańców
Liczba ludności (w tys.)	61,9	
Urodzenia	752	12,1
Małżeństwa	474	7,7
Przyrost naturalny	320	5,2
Saldo migracji	-417	-6,7
Wynagrodzenie miesięczne brutto, PLN	2 947	
Stopa bezrobocia, %	11,5	

Źródło: GUS

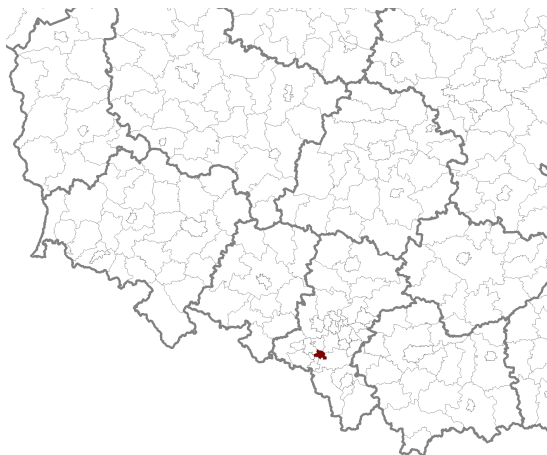


Tabela 272. Podstawowe informacje dotyczące liczby mieszkań oddanych, rozpoczętych oraz na które wydano pozwolenia w mieście Żory w 2010 r.

Kategoria inwestora	Pozwolenia	Rozpoczęte	Oddane
Ogółem	152	155	129
W tym: inwestorzy indywidualni	123	132	123
Deweloperzy	22	23	6
Spółdzielnie	0	0	0
Pozostali inwestorzy	7	0	0

Źródło: GUS

Tabela 273. Podstawowe informacje dotyczące transakcji w mieście Żory w 2010 r.

Kategoria	Badania GUS		Szacunki REAS	
	Liczba w tys.	Wartość w mln	Liczba w tys.	Wartość w mln
Transakcje ogółem	0,31	37,4	0,58	101,8
Transakcje niewolnorynkowe ogółem (sprzedaż bezprzetargowa)	0,00	0,0	0,00	0,0
Sprzedaż przetargowa ogółem	0,00	0,0	0,00	0,0
Transakcje wolnorynkowe* ogółem	0,31	37,4	0,58	101,8
Sektor mieszkaniowy	0,13	21,3	0,35	60,7
Rynek lokali pierwotny i wtórny	0,11	15,5	0,30	43,6
Rynek pierwotny			0,03	7,2
Rynek wtórny			0,32	53,5
Domy jednorodzinne	0,02	5,8	0,05	17,1
Lokale			0,27	36,4
Sektor komercyjny (usługowe + przemysłowe)	0,04	3,5	0,05	10,7
Działki rolne (zabudowane i niezabudowane) i leśne	0,01	0,8	0,01	0,8
Działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	0,13	11,9	0,17	29,6
Transakcje wolnorynkowe na 1000 mieszkańców	5,1**	0,6	9,4**	1,6

Źródło: GUS, REAS, *wolnorynkowe w rozumieniu metodologii GUS – nieobejmujące sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej; **liczba transakcji w jednostkach na 1000 mieszkańców.

4. Analiza polskiego rynku nieruchomości w 2010 r. na tle wyników z lat 2006-2009 oraz prognozy na lata 2012-2013.

Rozdział niniejszy zawiera analizę polskiego rynku nieruchomości w 2010 r. na tle wyników z lat 2006-2009, w tym wyjaśnienie zachodzących na nim zmian, w kontekście zmian zachodzących w gospodarce. Ponadto w rozdziale przedstawiona została ekspercka prognoza rozwoju rynku nieruchomości w latach 2012-2013.

4.1. Zjawiska zachodzące w otoczeniu rynku nieruchomości w latach 2006-2009.

Na przełomie roku 2006 i 2007 prognozy zarówno polskich, jak i najważniejszych międzynarodowych instytucji finansowych, dotyczące rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce w kilkuletniej perspektywie były zdecydowanie pozytywne. Tempo wzrostu PKB w latach 2007-2010 miało utrzymywać się na poziomie 5-6%, bezrobocie – maleć, zaś dochody ludności rosnać.

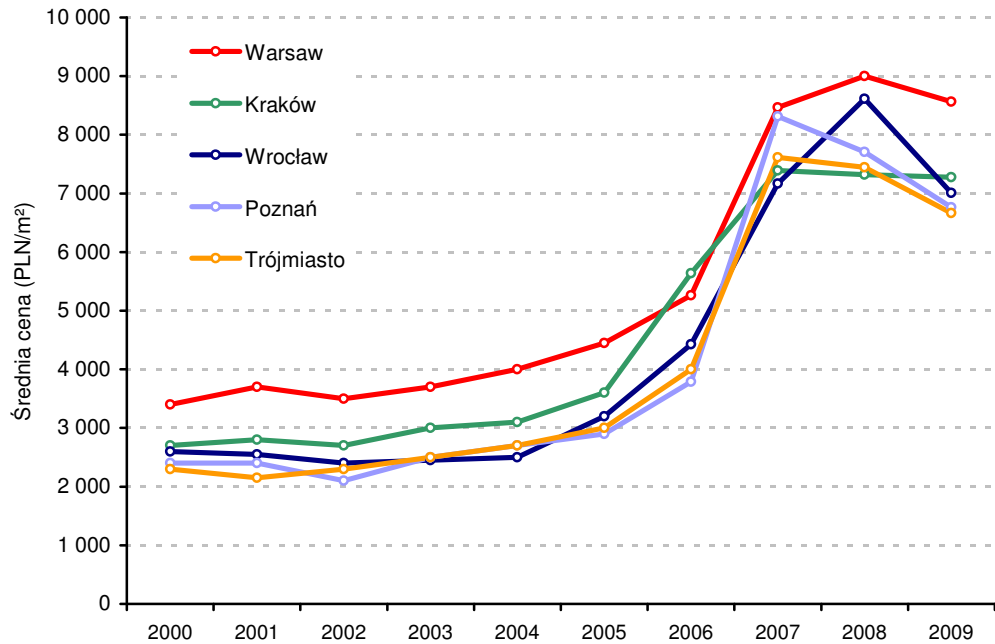
Jednocześnie zarówno polskie, jak i zagraniczne instytucje, dokonujące analiz potrzeb mieszkaniowych w Polsce, podkreślały ogromny dystans dzielący nasz kraj od innych państw Unii Europejskiej, zarówno pod względem liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, przeciętnej powierzchni na osobę, jak i liczby nowobudowanych mieszkań.

W skali globalnej i europejskiej okres ten charakteryzował się wyjątkową nadpłynnością rynków finansowych. Dostępność kapitału wielokrotnie przekraczała podaż projektów inwestycyjnych, które kapitał ten mógł sfinansować. Z perspektywy polskiego rynku nieruchomości oznaczało to z jednej strony możliwość sfinansowania przez deweloperów kredytem zakupu nieruchomości pod inwestycję, a także zmniejszenie wymaganego udziału własnego przy kredytowaniu realizacji przedsięwzięcia, a z drugiej – znacznie zwiększoną zdolność kredytową nabywców mieszkań i napływ do Polski licznych inwestorów instytucjonalnych, zainteresowanych nabywaniem pakietów mieszkań.

Na polskim rynku mieszkaniowym przełom lat 2006 i 2007 był okresem szybkiego rozwoju. Podaż wyraźnie nie nadążała za popytem, co powodowało szybki wzrost cen. Stabilność popytu zapewniała rosnąca podaż kredytów hipotecznych we frankach szwajcarskich, które były wyraźnie tańsze od kredytów złotych. Największy wzrost udziału kredytów we frankach szwajcarskich w nowej akcji kredytowej miał miejsce w pierwszych trzech kwartałach 2008 r. Rosły także ceny gruntów budowlanych i koszty wykonawstwa.

Na tle sytuacji w kraju szczególnie korzystnie kształtowała się sytuacja mieszkańców wąskiej grupy pięciu polskich metropolii – „lokomotywy rynku”, cieszących się wysokim wzrostem gospodarczym, niskim bezrobociem, dość wysokimi na tle kraju dochodami i w miarę stabilną sytuacją demograficzną. W miastach tych pojawiały się i były planowane kolejne miejsca pracy. Były one także ośrodkami szybko rozwijającego się sektora bankowo-finansowego, a dostępność kredytów hipotecznych zapewniała dużą liczbą konkurujących ze sobą banków. Jednocześnie, jakość i liczebność zasobów mieszkaniowych były dalekie od aspiracji szybko powiększającej się klasy średniej.

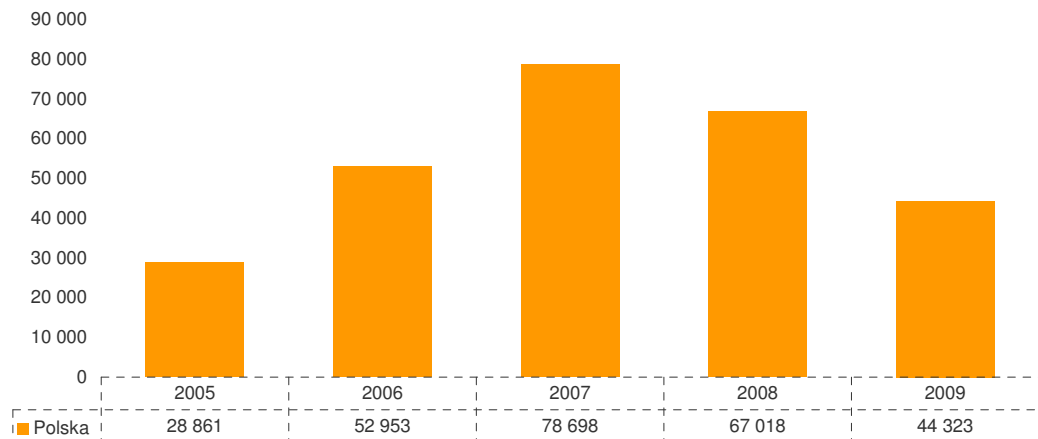
Wykres 7. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań w pięciu najbardziej aktywnych aglomeracjach Polski w okresie 2000 – 2009.



Źródło: REAS

Wobec takich uwarunkowań perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce były oceniane, jako bardzo korzystne, zarówno przez środowisko deweloperów, jak i analityków i sektor finansowy. Optymizm deweloperów był widoczny w rekordowo wysokiej liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęli w 2007 r.

Wykres 8. Liczba mieszkań, których budowę deweloperzy rozpoczęli w latach 2005-2009; dane dla całej Polski



Źródło: GUS

Optymistycznie oceniano także perspektywy inwestowania w innych sektorach nieruchomości. W opracowaniach renomowanych agencji nieruchomościowych oceniano, że tak w Warszawie, jak i w innych miastach w Polsce, brakuje zarówno powierzchni biurowych klasy A i B+, jak i nowoczesnych powierzchni handlowych. Jako wymagający nowych inwestycji oceniano także sektor nieruchomości hotelowych, także w kontekście planowanych na rok 2012 mistrzostw Europy w piłce nożnej.

Początkiem globalnego kryzysu było załamanie na rynku mieszkaniowym w USA w maju 2007 roku wskutek nieracjonalnego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych o niskiej jakości (tzw. subprime mortgage products). Głównym mechanizmem rozprzestrzeniania się kryzysu kredytowego poza instytucje kredytowe stała się sekurytyzacja kredytów hipotecznych, czyli ich refinansowanie na wtórnym rynku finansowym. Kredyty te były

bowiem powszechnie refinansowane poprzez obligacje hipoteczne znane, jako MBS (Mortgage Backed Securities), CDO (Collateralized Debt Obligations), a także listy zastawne, nabywane przez instytucje finansowe i indywidualnych nabywców na całym świecie. Jednak według opinii polskich instytucji finansowych z połowy 2007 roku sytuacja w USA nie miała istotnie wpłynąć na sytuację w naszym kraju.

W kolejnych kwartałach do ekspertów i opinii publicznej zaczynały jednak docierać coraz bardziej niepokojące informacje o skali ryzykownych inwestycji i rosnącej liczbie banków, które nabyły ryzykowne obligacje. We wrześniu 2008 roku następuje upadek banku Lehman Brothers, zaś następujące po tym w ciągu kilkunastu tygodni zjawiska w sektorze-bankowo finansowym na całym świecie przyniosły globalny kryzys o skali porównywaną przez wybitnych ekspertów z kryzysem z lat trzydziestych XX wieku, a przez większość określanym, jako największy kryzys od czasu II wojny światowej.

Jak pisali autorzy raportu analizującego przyczyny tych wydarzeń „kryzys osiągnął skalę trzęsienia ziemi we wrześniu 2008 wraz z upadkiem Lehman Brothers i zagrożeniem bankrutem giganta ubezpieczeniowego American International Group (AIG). Panika rozprzestrzeniająca się z powodu braku przejrzystości bilansów największych instytucji finansowych, połączonej z płataniną powiązań pomiędzy instytucjami „zbyt dużymi by upaść” spowodowała, że rynek kredytowania załamał się. Giełda poszybowała w dół. Gospodarka stoczyła się w głęboką recesję.”²⁰

Raport o stanie gospodarki” z 2009 r. przygotowany przez polskie Ministerstwo Gospodarki, podkreślał, że „w 2008 roku gospodarka amerykańska pozostawała pod negatywnym wpływem kryzysu na rynku nieruchomości, ujawnianych kolejno wielkich strat banków, bessy na rynku kapitałowym oraz rosnącej obawy przed bezrobociem i recesją. Bardzo napięta sytuacja na rynku finansowym, wywołana gwałtownym ograniczeniem akcji kredytowej banków komercyjnych, a dekoniunktura na rynku wewnętrznym niekorzystnie wpłynęła na kształtowanie się podstawowych wskaźników makroekonomicznych²¹”.

Polski bank centralny (NBP) utrzymał dość optymistyczne prognozy rozwoju polskiej gospodarki aż do połowy 2008 roku. NBP uzasadniał zmianę w prognozie z października 2008 r. w następujący sposób: „W okresie przygotowywania projekcji, tj. w drugiej połowie września i pierwszej połowie października 2008 r. miały miejsce bezprecedensowe skoordynowane działania rządów i banków centralnych w krajach rozwiniętych, mające na celu zapewnienie stabilności systemów finansowych oraz zapobieżenie możliwości wystąpienia globalnej recesji.” A dalej: „W projekcji przyjęto, że w 2009 r. pogłębi się obserwowane obecnie spowolnienie wzrostu gospodarczego w Stanach Zjednoczonych, strefie euro oraz Wielkiej Brytanii będące następstwem zaburzeń na światowych rynkach finansowych.”

W konsekwencji NBP w kolejnych prognozach, analogicznie do innych instytucji finansowych, zaczął wyraźnie obniżać prognozy tempa wzrostu gospodarczego w Polsce w kolejnych latach. W połowie roku 2009 ocenił, że w 2009 r. PKB w Polsce wzrośnie o 0,4%, zaś w 2010 r. o 1,4%. W tym czasie nie brakowało jednak także ekspertów przewidujących wystąpienie w Polsce w 2009 r. recesji. Zdecydowana większość prognoz renomowanych międzynarodowych i krajowych instytucji finansowych, takich jak

²⁰ Final Report of the National Commission on the Causes of the Financial and Economic Crisis in the United States, U.S. Government Printing Office, Styczeń 2011. www.gpo.gov/fdsys/pkg/GPO-FCIC/pdf/GPO-FCIC.pdf

²¹ Polska 2009 Raport o stanie gospodarki opracowywany przez Ministerstwa Gospodarki <http://www.mg.gov.pl/NR/rdonlyres/C14A5DE8-7236-4770-A72D-44D7A0454F93/56987/RoG090824.pdf>

NBP, Min. Finansów, Komisja Europejska, Międzynarodowy Fundusz Walutowy przewidywała, że w 2009 roku wzrost w PKB w Polsce znajdzie się w przedziale od +0,5 do -1,5%.

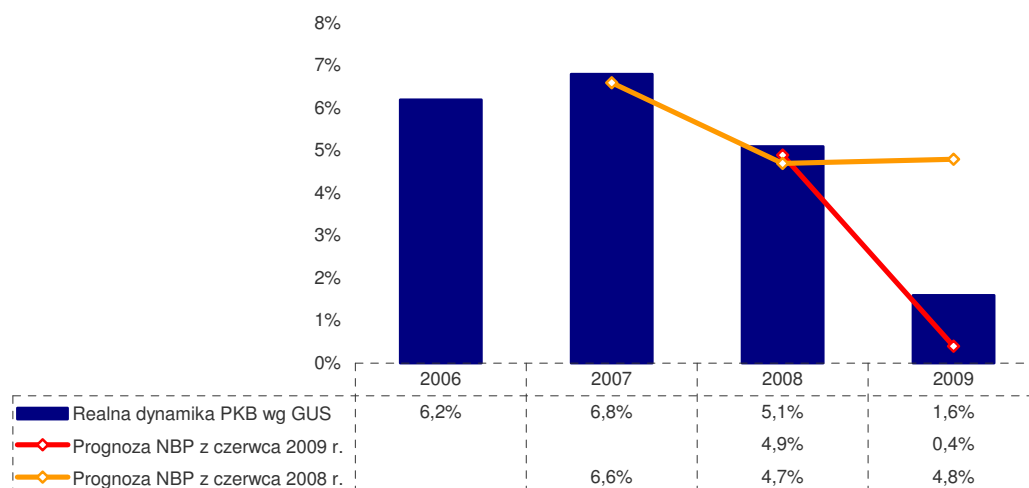
Tabela 274. Prognozy PKB z NBP w różnych okresach w latach 2006-2009 w porównaniu z wynikami GUS

Termin prognozy	2006	2007	2008	2009
październik 2006 r.	5,3%	5,1%	5,7%	
październik 2007 r.		6,5%	5,3%	5,3%
luty 2008 r.		6,6%	5,1%	4,7%
czerwiec 2008 r.		6,6%	4,7%	4,8%
październik 2008 r.		6,7%	5,1%	2,8%
luty 2009 r.			4,9%	3,2%
czerwiec 2009 r.			4,9%	0,4%
październik 2009 r.			4,9%	1,3%
GUS z IV kw. 2011 r.	6,2%	6,8%	5,1%	1,6%

Zródło: NBP raporty o inflacji oraz GUS

Prognozy przewidujące silne spowolnienie okazały się generalnie trafne: z pułapu 70-5% wzrostu PKB polska gospodarka zwolniła w 2009 roku do 1,6%, co i tak było jednym z najlepszych wyników pośród krajów UE.

Wykres 9. Wybrane prognozy PBK w Polsce versus realna dynamika PKB w latach 2006-2009



Zródło: REAS

Także międzynarodowe instytucje finansowe, takie jak Międzynarodowy Fundusz Walutowy i Eurostat, nie przewidywały globalnej recesji przed upadkiem banku Lehman Brothers. Międzynarodowy Fundusz Walutowy dopiero w swojej prognozie z kwietnia 2009 roku skorygował prognozy dotyczące wzrostu gospodarczego Polski. Zakładały one wyraźną recesję w 2009 r. (-0,8%) i niewielki wzrost w roku kolejnym. Jeszcze głębszą recesję prognozowała w 2009 r. Komisja Europejska (-1,4%).

Tabela 275. Prognozy PKB Polski z międzynarodowych instytucji w 2008 r./2009 r.

Instytucja	Termin prognozy	2006	2007	2008	2009
IMF	kwiecień 2008 r.	6,3%	6,5%	4,9%	4,5%
	październik 2008 r.	6,2%	6,7%	5,2%	3,8%
	kwiecień 2009 r.	6,2%	6,7%	4,8%	-0,8%
Komisja Europejska	wiosna 2008 r.	6,2%	6,5%	5,3%	5,0%
	jesień 2008 r.	6,2%	6,6%	5,4%	3,8%

	styczeń 2009 r.	6,2%	6,7%	5,0%	2,0%
	wiosna 2009 r.	6,2%	6,6%	4,8%	-1,4%

Źródło: NBP raporty o inflacji oraz GUS

Analogicznie do zmian w prognozach dotyczących wzrostu PKB dokonano korekt w prognozach dotyczących innych powiązanych zjawisk gospodarczych, w tym w zakresie rynku pracy. Prognozy dotyczące wzrostu wynagrodzeń zostały znacznie zredukowane, zaś dotyczące poziomu bezrobocia – podniesione.

Tabela 276. Prognozy wzrostu płac brutto w Polsce z NBP w 2008 r./2009 r.

Instytucja	Termin prognozy	2006	2007	2008	2009
NBP	czerwiec 2008 r.	-	8,6%	8,7%	6,3%
	czerwiec 2009 r.	-	-	9,4%	4,5%

Źródło: NBP

Tabela 277. Prognozy stopy bezrobocia w Polsce z różnych instytucji w 2008 r./2009 r.

Instytucja	Termin prognozy	2006	2007	2008	2009
NBP	czerwiec 2008 r.	-	9,4%	6,8%	8,0%
	czerwiec 2009 r.	-	-	7,2%	9,7%
Komisja Europejska	wiosna 2008 r.	13,8%	9,6%	7,1%	6,1%
	wiosna 2009 r.	7,1%	6,4%	5,9%	7,1%

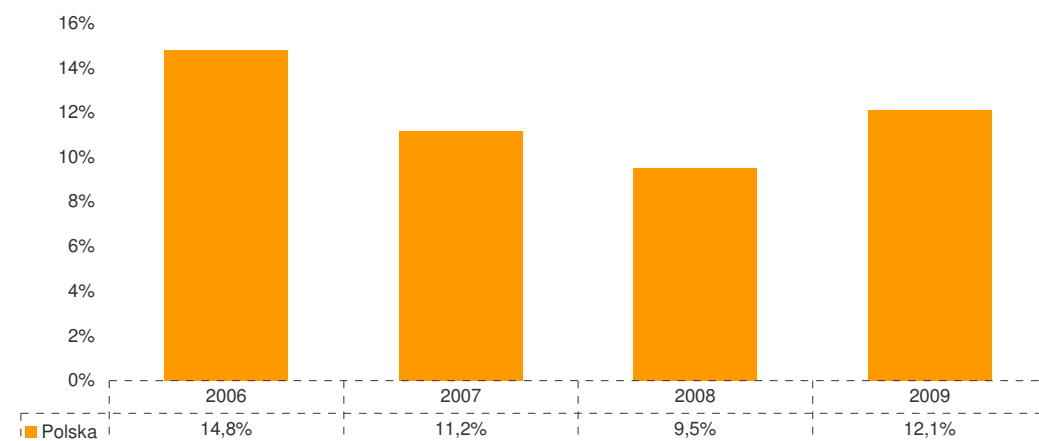
Źródło: NBP, Komisja Europejska

Dla rynku mieszkaniowego istotna była zwłaszcza sytuacja ludzi młodych na rynku pracy. Wskutek kryzysu w 2009 roku nastąpiło wyhamowanie pozytywnych tendencji wzrostowych zatrudnienia ludzi młodych. Młodzi ludzie wchodząc na rynek pracy w warunkach niskiego popytu na siłę roboczą napotykali w 2009 r. wyraźne trudności ze znalezieniem miejsca pracy. Ograniczało to dodatkowo ich możliwości zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania. W 2010 r. wskaźnik zatrudnienia w grupach wiekowych 15-24 lat i 25-34 lat uległ dalszemu zmniejszeniu.

Kluczowe makroekonomiczne trendy w I kwartale 2009 potwierdziły spowolnienie gospodarki. Kluczowymi elementami tego procesu w całym kraju były:

- Spadek tempa wzrostu PKB
- Spadek tempa wzrostu płac
- Wysoka stopa bezrobocia

Wykres 10. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce, 2006-2009



Źródło: GUS

Kryzys uderzył wprawdzie najsilniej w sektor bankowy, ale jego konsekwencją było dramatyczne pogorszenie możliwości funkcjonowania rynku nieruchomości, w tym zwłaszcza rynków mieszkaniowych. Zjawisko to miało miejsce także w Polsce. Wobec ryzyka recesji całkowicie zmieniło się postrzeganie sektora nieruchomości przez instytucje finansowe: stał się on sektorem wysokiego ryzyka. Od listopada 2008 roku do połowy 2009 roku banki w Polsce, podobnie jak w innych krajach europejskich (zjawisko „credit crunch”), nieomal całkowicie wstrzymały udzielanie nowych kredytów na przedsięwzięcia deweloperskie i drastycznie ograniczyły udzielanie kredytów hipotecznych dla osób fizycznych.

Równie istotne dla sytuacji na rynku mieszkaniowym były spowodowane przez kryzys zmiany w zakresie udzielania kredytów hipotecznych dla nabywców mieszkań.

Najwyższą dostępność kredytu mieszkaniowego odnotowano w 2006 roku. Już w drugiej połowie 2007 roku, z powodu kryzysu na rynku finansowania nieruchomości, zdolność kredytowa wyraźnie się zmniejszyła. Na popyt mieszkaniowy w pierwszych trzech kwartałach 2008 roku pozytywnie wpłynęła jednak jeszcze dostępność kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich. Jednak z końcem 2008 dostępność kredytów walutowych została drastycznie ograniczona.

Kryzys bankowo-finansowy z jesieni 2008 roku spowodował kilka istotnych zmian w polityce banków w odniesieniu do kredytowania hipotecznego. Po pierwsze, skala finansowania istotnie spadła. Według danych ZBP spadek nowej akcji kredytowej w I połowie 2009 w relacji do I połowy 2008 r. wyniósł aż 57% (spadek liczony rok do roku wyniósł w całym 2009 roku 25% w stosunku do wartości kredytów udzielonych w 2008 roku). Po drugie, od 2009 zdecydowanie zaczęły dominować kredyty złotówkowe. W konsekwencji zmiany struktury walutowej udzielanych kredytów, zaostrzenia warunków udzielania kredytów złotych, wzrostu marż, a także zahamowania wzrostu wynagrodzeń, zdolność kredytowa potencjalnych nabywców istotnie spadła. Część banków, dotychczas oferujących kredyty walutowe, na pewien czas praktycznie zawiesiła działalność.

Wzrost stóp procentowych, który miał miejsce zwłaszcza przy kredytach w PLN już od III kw. 2007 był również wynikiem kryzysu sub-prime w USA i problemów banków z refinansowaniem, także wpłynął ograniczająco na wielkość dostępnego kredytu. O ile w I kwartale 2007 przeciętne oprocentowanie kredytów w PLN wynosiło ok. 5,8%, o tyle w IV. Kwartale 2008 r. już blisko 8%. Większość nabywców w 2007 i I połowie 2008 r. korzystała jednak jeszcze z kredytów we frankach szwajcarskich, oprocentowanych wówczas na poziomie najpierw poniżej 4, 0% a następnie ok. 4, 5%. Pomimo spadających powoli stóp procentowych od końca 2008 r. wiele gospodarstw domowych nie miało możliwości uzyskać kredytu z powodu zmiany polityki banków odnośnie udzielania kredytów – przejawiającej się między innymi we wzroście wyceny ryzyka oraz wyższych marżach. Zdecydowanie niewielu kredytobiorców mogło już skorzystać z wyjątkowo niskich stóp procentowych dla kredytów w CHF.

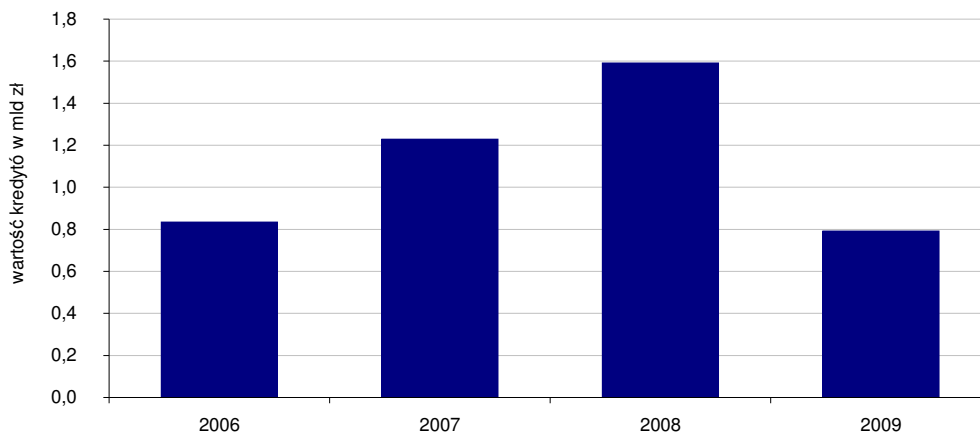
Trzecim czynnikiem będącym bezpośrednim skutkiem kryzysu, który istotnie wpłynął na spadek popytu mieszkaniowego był czynnik psychologiczny. Część potencjalnych nabywców rezygnowała z zakupów mieszkań z obawy przed pogorszeniem osobistej lub rodzinnej sytuacji finansowej, najczęściej z powodu utraty pracy, inna część, która dysponowała odpowiednimi dochodami, uważała, że ceny powinny jeszcze znacznie spaść, zanim oni zdecydują się na zakup lokalu.

W reakcji na kryzys w 2009 roku firmy deweloperskie w Polsce wyhamowały rozpoczęcie nowych inwestycji, zaś wiele już rozpoczętych przedsięwzięć zostało wycofanych ze sprzedaży, w celu przeprojektowania lub zmniejszenia. Typowym działaniem stało się zmniejszanie liczby i powierzchni mieszkań w ramach inwestycji, a

także redukowanie cen. Przykłady takich działań można znaleźć w całej Polsce a ich konsekwencją były opóźnienia w realizacji wielu przedsięwzięć.

W szczególnie trudnej sytuacji znalazły się nowe przedsięwzięcia deweloperskie o dużej skali. Finansowanie dla deweloperów było w tym okresie ograniczone do kontynuacji już zawartych umów kredytowych, natomiast decyzje o finansowaniu nowych przedsięwzięć były odrzucane w czasie na nieokreślony bliżej termin lub całkowicie odrzucane.

Wykres 11. Nowe kredyty dla firm deweloperskich w latach 2006-2009 w Polsce.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SARFIN

Podsumowując, można stwierdzić, że kryzys na rynku nieruchomości, który rozpoczął się jesienią 2008 roku:

- był nieprzewidywany przez instytucje finansowe, w tym takie jak Narodowy Bank Polski, Ministerstwo Finansów, Międzynarodowy Fundusz Walutowy, i w związku z tym trudny do przewidzenia dla większości uczestników rynku, zwłaszcza pod względem intensywności i skali oddziaływania,
- miał wyjątkowy charakter, przekraczający skalę typowych cykli koniunkturalnych, w tym w szczególności – trwa dłużej niż typowy okres dekoniunktury,
- zasadniczo zmienił możliwości i warunki finansowania przedsięwzięć deweloperskich, a także kredytowania docelowych nabywców mieszkań lub obiektów komercyjnych,
- miał szczególnie silny wpływ na rentowność realizacji wieloetapowych, dużych inwestycji o wielofunkcyjnym charakterze (obejmował nie tylko sektor mieszkaniowy, ale także biurowy, hotelowy, itp.),
- wymagał od uczestników rynku mieszkaniowego wydłużonego czasu na przeprojektowanie inwestycji w celu dostosowania do nowych uwarunkowań rynkowych (zmiana relacji powierzchni mieszkań i usług, zmniejszenie przeciętnej powierzchni mieszkań, obniżenie standardu wykończenia i zmniejszenie kosztów) i dostosowania projektu do zmienionych oczekiwań instytucji finansowych (sposób zabezpieczenia, wysokość kapitału własnego, poziom przedprzedaży, itp.).

4.2. Czynniki wpływające na kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w 2010 r.

Po roku 2009, kiedy w wyniku globalnego kryzysu bankowo-finansowego nastąpiło wyraźne wyhamowanie tempa wzrostu gospodarczego w Polsce do 1,6%, w 2010 roku odnotowane zostało wyraźne przyspieszenie. „Po głębokiej recesji z lat 2008-2009 w

roku 2010 w większości krajów następowało wyraźne, chociaż nierównomierne, ożywienie koniunktury. Rok 2010 przyniósł odbudowę produkcji i wymiany międzynarodowej, a w niektórych gospodarkach także zatrudnienia i inwestycji.”²²

W 2010 r. PKB w ujęciu realnym wzrósł o 3,8% r/r wobec 1,7% r/r w. 2009 r. Poprawa sytuacji zaczęła być dostrzegalna pod koniec 2009 roku, a w kolejnych kwartałach 2010 roku wzrost PKB nabierał tempa, przy czym a w ostatnim kwartale przyspieszył do 4,5%. Czynnikiem decydującym o wzroście PKB był popyt krajowy, którego wkład we wzrost PKB wyniósł 4,4 pkt. proc., podczas gdy wkład eksportu netto był ujemny i wyniósł 0,6 pkt. procentowych.

Dynamika spożycia indywidualnego w drugiej połowie 2010 r. istotnie wzrosła, kształtując się na poziomie zbliżonym do wieloletniej średniej. W porównaniu z pierwszą połową 2010 r. wyraźnie zwiększyło się również tempo wzrostu spożycia publicznego.

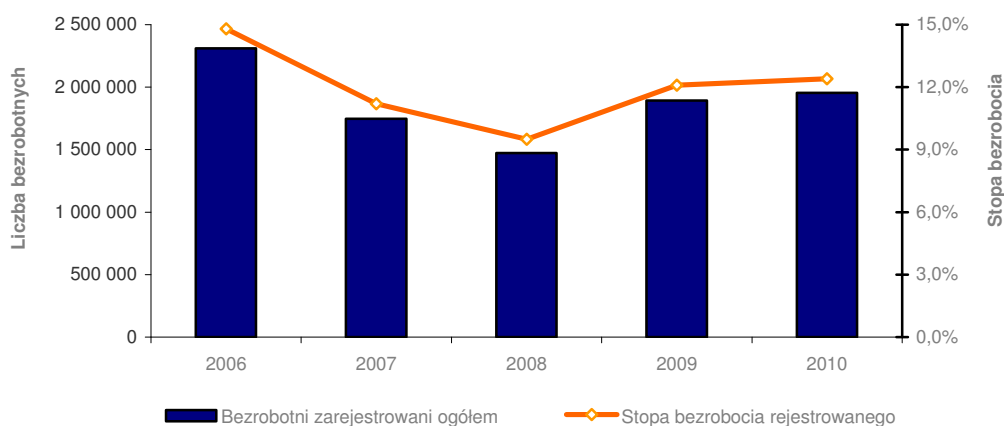
W 2010 r. roczne tempo wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w Polsce wyniosło 2,6%, zatem było zbliżone do celu inflacyjnego NBP, który wynosi 2,5%. W ostatnich miesiącach roku nastąpił jednak wyraźny wzrost inflacji do 3,1% w grudniu 2010 r.

Pomimo wyraźnego przyspieszenia wzrostu gospodarczego, w 2010 r. nastąpiło dalsze pogłębienie deficytu sektora finansów publicznych, który w ujęciu ESA95 wzrósł do ok. 7,9% PKB. W 2010 r. zwiększył się również państwowy dług publiczny – do poziomu ok. 53,5% PKB.

Na rynku pracy odnotowano i wzrost zatrudnienia, na co wskazują zarówno dane BAEL o liczbie pracujących w III kw. 2010 r., jak i dane o zatrudnieniu w sektorze przedsiębiorstw w IV kw. 2010 r. i styczniu 2011 r. Jednocześnie silny przyrost liczby osób aktywnych zawodowo powodował wzrost stopy bezrobocia.

Poprawa koniunktury gospodarczej w 2010 roku nie wpłynęła w znaczący sposób na polski rynek pracy, liczba osób pracujących wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 93 tys. osób do prawie 16 mln osób. Według statystyk bezrobocia rejestrowanego, na koniec 2010 roku bez pracy pozostawało 1.955 tys. osób, a stopa bezrobocia wyniosła 12,3% i była o 0,2 pkt. proc. wyższa niż na koniec 2009 roku.

Wykres 12. Liczba bezrobotnych i stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce, 2006-2010



Źródło: GUS

²² Ministerstwo Gospodarki, „Raport o stanie gospodarki”, Warszawa, 2011

W IV kw. 2010 r. odnotowano wyraźny wzrost dynamiki wynagrodzeń w gospodarce, która okazała się istotnie wyższa niż w sektorze przedsiębiorstw, gdzie tempo wzrostu płac utrzymuje się na umiarkowanym poziomie.

Tabela 278. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej, 2006-2010

Kategoria	2006	2007	2008	2009	2010
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w zł)	2 477,23	2 691,03	2 943,88	3 102,96	3 224,98

Źródło: GUS

Tabela 279. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w 2010r.

Kategoria	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010
Przeciętne wynagrodzenie brutto	3 316,38	3 197,85	3 203,08	3 438,21
Tempo wzrostu(kwartał do kwartału)		96,4	100,2	107,3

Źródło: GUS

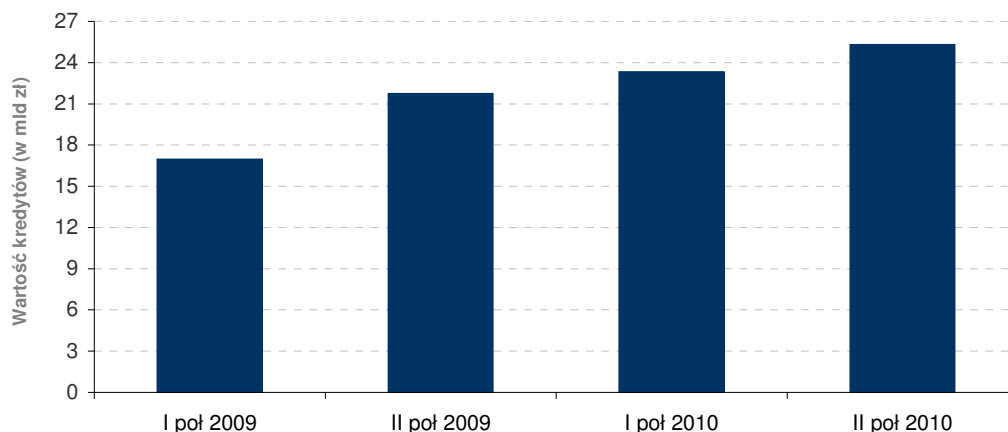
Dla rynku mieszkaniowego istotna była zwłaszcza sytuacja ludzi młodych. Już w 2009 roku nastąpiło wyhamowanie pozytywnych tendencji wzrostowych zatrudnienia ludzi młodych. W 2010 r. wskaźnik zatrudnienia w grupach wiekowych 15-24 lat i 25-34 lat uległ dalszemu zmniejszeniu. Młodzi ludzie wchodząc na rynek pracy w warunkach niskiego popytu na siłę roboczą napotykali w 2010 r. wyraźne trudności ze znalezieniem miejsca pracy.

Kredyty mieszkaniowe

Polityka monetarna w 2010 roku miała charakter neutralny, stopy procentowe NBP nie ulegały zmianie (stopa referencyjna wynosiła 3,5%). Pozytywnym trendom w gospodarce towarzyszyła zdecydowana poprawa na rynku kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Nominalna wartość zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów konsumpcyjnych i mieszkaniowych wzrosła w 2010 roku o 52,3 mld zł (w 2009 roku o 39,1 mld zł), do łącznej kwoty 409,2 mld zł. Największy wzrost akcji kredytowej nastąpił w zakresie kredytów mieszkaniowych (przy czym udział zadłużenia we franku szwajcarskim obniżył się do 55% kredytów mieszkaniowych ogółem). Po wyraźnym spadku w 2009 r., nieznacznie wzrósł udział kredytów w walutach obcych w nowo udzielanych kredytach mieszkaniowych.

Niewątpliwie na to zjawisko miały wpływ obostrzenia w procedurach udzielania kredytów hipotecznych, wprowadzane przez banki w 2010 roku zgodnie z zaleceniami nadzoru bankowego.

Wykres 13. Nowe kredyty hipoteczne udzielone w kolejnych półroczach 2009-2010 w Polsce.



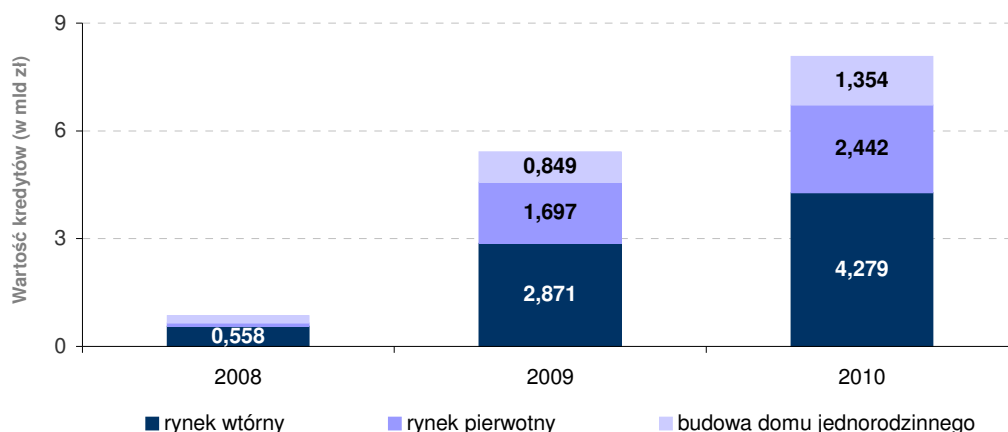
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AMRON

Dla zachowania nabywców w 2010 roku zasadnicze znaczenie miała polityka banków w zakresie kredytów hipotecznych. Charakteryzowała się ona z jednej strony dość wysoką liczbą nowoudzielanych kredytów, porównywalną z akcją kredytową z 2008 roku, z drugiej zaś – powrotem do zasad udzielania kredytów obowiązujących przed boorem nieruchomościowym, a zatem wymogu znaczącego wkładu własnego, realistycznej oceny zdolności kredytowej i konserwatywnego podejścia do wyceny wartości zabezpieczenia.

Wzrostowi akcji kredytowej sprzyjał szereg czynników: utrzymujące się niskie stopy procentowe, malejące marże, a przede wszystkim – poprawiające się z kwartału na kwartał informacje o wzroście gospodarczym i stabilizacji na rynku pracy. Miały one także wpływ na zachowanie nabywców. Z jednej strony bardzo wyraźnie można było dostrzec wzrost zainteresowania zakupem i przekonanie, że ceny już dalej nie będą spadać, z drugiej zaś – dostosowanie preferencji i oczekiwań do zmniejszonej - wskutek spadku zdolności kredytowej - siły nabywczej.

Istotnym czynnikiem kształtującym zachowania nabywców mieszkań w 2010 roku były rządowe zapowiedzi dotyczące zmian w programie Rodzina na Swoim. Od połowy roku udział kredytów objętych tym programem w puli kredytów hipotecznych systematycznie rósł, a w IV kw. 2010 roku wyniósł 25%.

Wykres 14. Wartość kredytów udzielonych w Programie Rodzina na Swoim w latach 2008-2010; dane dla całej Polski



Źródło: AMRON

Czynniki psychologiczne, które odgrywały istotną rolę w obniżeniu sprzedaży w okresie kryzysu, w 2010 roku miały efekt neutralny. W pierwszej połowie roku odgrywały rolę zmniejszającą popyt, ale w drugiej – rolę pozytywną.

4.3. Obraz rynku w 2010 (poza statystykami) na tle 2006-2009

Pod względem liczby mieszkań budowanych na sprzedaż rynek jest silnie skoncentrowany w największych polskich aglomeracjach. Zdecydowanym największym rynkiem jest Warszawa, wraz z obszarem metropolitalnym poza granicami stolicy, którego produkcja ma skalę porównywalną z Wrocławiem czy Trójmiastem w granicach miast.

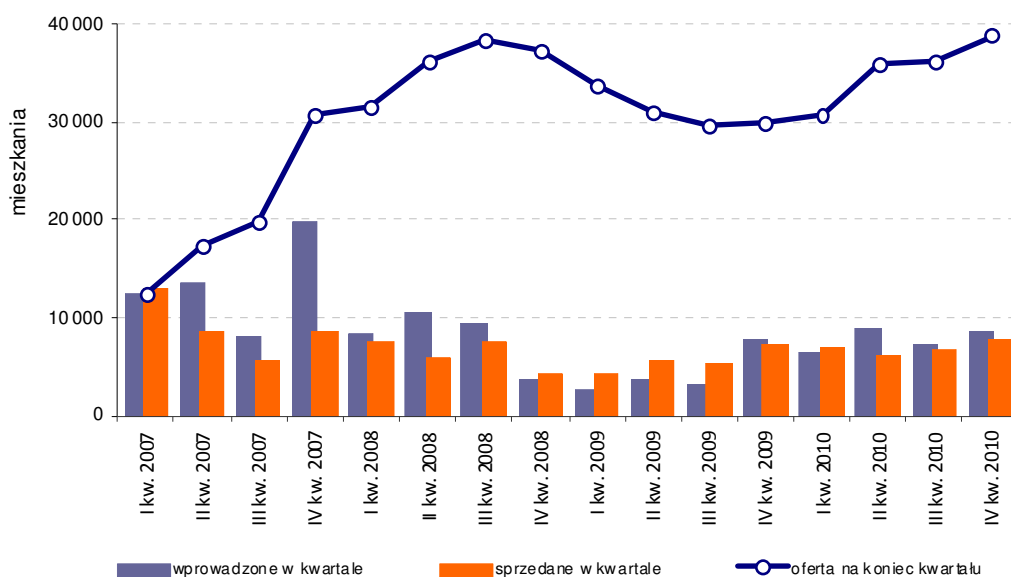
Rynek pierwotny

Rok 2010 był dla podmiotów działających na rynkach nowych mieszkań na sprzedaż okresem powrotu do normalności po kryzysowym roku 2009. Powrót do normalności był widoczny we wszystkich kluczowych zjawiskach rynkowych: mechanizmach kredytowania

hipotecznego, skali podaży, a także popytu uzewnętrzniającego się zarówno w postaci zachowań nabywców i zawartych transakcji.

Wyniki monitoringu rynku przeprowadzonego przez REAS na koniec IV kwartału 2010 roku ujawniły wyraźny wzrost oferty w większości miast, spowodowany nie tylko wprowadzeniem na rynek nowych inwestycji, ale także wznowieniem sprzedaży w wielu projektach, w których czasowo wstrzymano ją z powodu kryzysu. W konsekwencji oferta na sześciu największych miejskich rynkach mieszkaniowych²³ osiągnęła poziom bliski 39 tysiącom, a zatem zbliżony do tego z okresu boomu w I połowie 2008 roku, i była o 40% wyższa, niż rok wcześniej. W okresie czterech kwartałów 2010 roku na analizowanych rynkach sprzedano łącznie prawie 28 tys. jednostek mieszkalnych, a zatem o 22% więcej niż w roku 2009 i o ponad 9% więcej niż w 2008. Jednocześnie w sześciu aglomeracjach na rynek wprowadzono prawie 31 tys. lokali, czyli nieco ponad 40% liczby mieszkań rozpoczętych w tym okresie w Polsce przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe.

Wykres 15. Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec kwartału, agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznań i Łódź



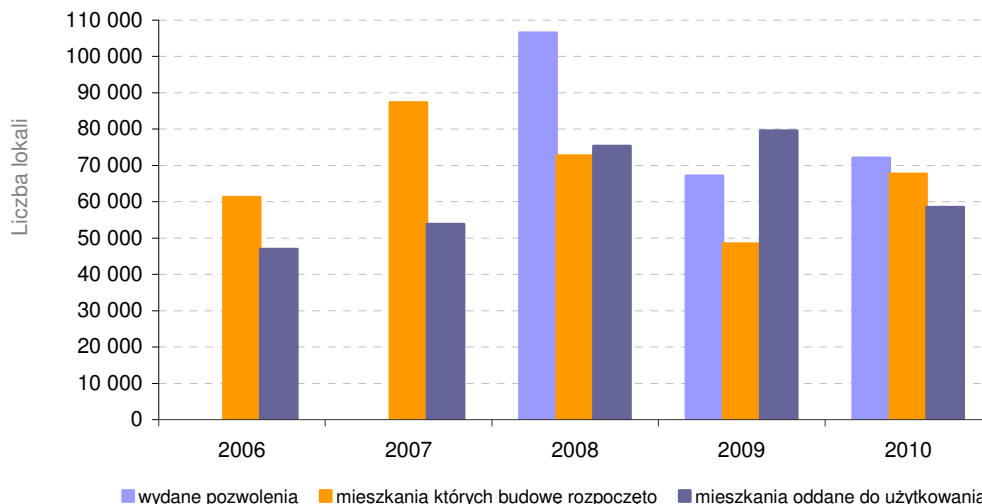
Źródło: monitoring REAS

Dane GUS potwierdzają, że polscy deweloperzy oraz spółdzielnie w 2010 roku odzyskali optymizm. Po załamaniu w roku poprzednim, w okresie styczeń-grudzień 2010 roku w tej grupie inwestorów rozpoczęto budowę blisko 67 tys. jednostek mieszkalnych, czyli o prawie 40% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Podobna, choć nieco większa jest liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym samym okresie pozwolenia. W tym samym czasie spółdzielnie mieszkaniowe rozpoczęły realizację ok. 4,6 tys. mieszkań, co jest liczbą nieco większą niż w rok wcześniej.

Statystyki potwierdziły także, że szczyt liczby mieszkań oddawanych do użytku w mijającym cyklu koniunkturalnym Polska ma już za sobą. W 2010 oddano w kraju łącznie niespełna 139 tys. mieszkań, o ponad 13% mniej, niż w tym samym okresie rok wcześniej. Deweloperzy oddali w tym okresie 54 tys. jednostek mieszkalnych, o 25% mniej, niż w roku ubiegłym.

²³ Są to rynki: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznań, Łódź

Wykres 16. Statystyki budownictwa deweloperskiego i spółdzielczego w Polsce; 2006 – 2010.

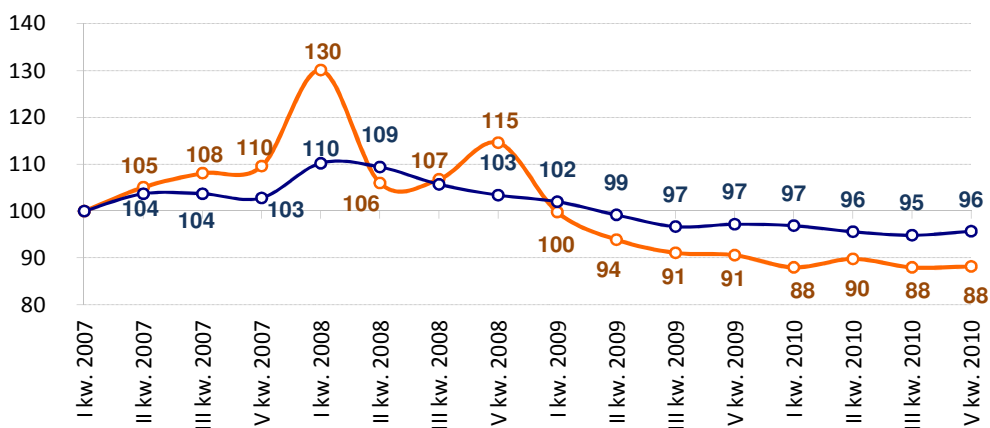


Źródło: GUS, dane o liczbie pozwoleń w analizowanej grupie inwestorów dla 2006 i 2007 nie są dostępne

W strukturze oferty mieszkaniowej na koniec grudnia 2010 r. na sześciu największych rynkach, wciąż znaczącą część stanowiły gotowe niesprzedane lokale. W samej Warszawie takich mieszkań było ok. 4,2 tysiąca, nieco mniej niż w poprzednim kwartale. W sześciu aglomeracjach łącznie takich mieszkań było nieco ponad 9,4 tysiąca i liczba ta wzrosła w ciągu roku o 13%. Na koniec 2010 roku lokale znajdujące się w budowie stanowiły ponad 70% oferty, z czego ponad 1/3 w inwestycjach planowanych do oddania w 2011 roku, zaś pozostała część – w roku 2012 i później. Dla porównania, na początku 2009 roku w ofercie dominowały mieszkania planowane do oddania w rozpoczynającym się właśnie roku stanowiące 58% oferty, zaś mieszkania gotowe stanowiły jedynie 14% oferty.

W latach 2006-2008 średnie ceny na pierwotny rynku mieszkaniowym pozostawały w stałym trendzie wzrostowym.

Wykres 17. Indeks średnich cen mieszkań wprowadzonych do sprzedaży i mieszkań w ofercie; agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi; I kw. 2007=100.



Źródło: REAS

Kryzys finansowy, którego symboliczny początek wyznaczył upadek banku Lehman Brothers 15 września 2008 r., spowodował, iż od początku 2009 roku średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym zaczęły stopniowo maleć. Przeciętne ceny mieszkań w ofercie rynkowej (wszystkie mieszkania pozostające w sprzedaży na koniec kwartału,

które nie znalazły nabywcy) pierwszy raz spadły poniżej poziomu z 2007 roku w połowie roku 2009. Od tej chwili aż do końca 2010 roku charakteryzowała je duża stabilność (1%-2% spadku kwartalnie) spowodowana przede wszystkim dłuższym okresem utrzymywania się w sprzedaży mieszkań większych i droższych. W odniesieniu do puli mieszkań wprowadzanych na rynek w kolejnych kwartałach można mówić o dwu-trzyprocentowym spadku cen w skali roku. Należy jednak zauważyć, że od połowy 2009 roku na rynek wprowadzane były w zdecydowanej przewadze projekty projektowane już po kryzysie z końca 2008 roku, których zarówno ceny jak i metraże odpowiadały na nowe możliwości nabywców i ich malejącą zdolność kredytową.

4.4. Prognozy rozwoju rynku w latach 2012-2013

Dla kształtowania prognozy sytuacji na rynku mieszkaniowym w nadchodzących latach kluczowe znaczenie mają założenia dotyczące sytuacji makroekonomicznej, skali i warunków kredytowania, dochodów ludności i sytuacji na rynku pracy a także możliwych zmian w regulacjach i kształtowania się nastrojów społecznych.

Najważniejsze wskaźniki makroekonomiczne na początku 2012 roku okazały się nawet nieco lepsze, niż się spodziewano. PKB w 2011 roku wzrósł o 4,3%. Nadal ważnym motorem wzrostu była konsumpcja: sprzedaż detaliczna w lutym wzrosła o 8,9% w skali roku licząc w cenach stałych. Bezrobocie na koniec lutego było wyższe niż w styczniu i rok temu. W ciągu miesiąca stopa bezrobocia wzrosła o 0,3 punktu procentowego, a w ciągu roku o 0,1 pkt proc.

Istotną informacją podaną na początku kwietnia były także wstępne szacunki Ministerstwa Finansów dotyczące długu publicznego, zgodnie z którymi w 2011 roku państwowy dług publiczny wyniósł 53,5 proc. PKB, a dług publiczny liczony według metodologii UE był na poziomie 56,4 proc. PKB. Oznacza to, że nie ma zapisanej w ustawie o finansach publicznych konieczności dokonywania radykalnych cięć w wydatkach publicznych.

Ministerstwo Finansów przygotowało budżet na rok 2012 w oparciu o założenie wzrostu PKB o 2,5%, sygnalizując jednocześnie, że resort rozważał trzy scenariusze wzrostu: „umiarkowane spowolnienie” ze wzrostem gospodarczym w wysokości 3,2%, „średnie spowolnienie” ze wzrostem 2,5 % oraz wariant recesyjny z 1% spadkiem PKB.

Zgodnie z najnowszą - obecnie dostępną, marcową projekcją NBP²⁴ inflacja ma się wyraźnie zmniejszyć w perspektywie najbliższych kilkunastu miesięcy, jednak znacznie wolniej niż według listopadowej projekcji. Projekcja marcowa przewiduje utrzymanie relatywnie wysokiej inflacji przez większą część 2012 roku²⁵. Zmiana projekcji inflacji wynika przede wszystkim z prognozowanego wzrostu cen energii, jak również, w mniejszym stopniu, zmian cen żywności.

W odniesieniu do tempa wzrostu PKB marcowa projekcja wskazuje, że w kolejnych kwartałach ulegnie ono spowolnieniu, po czym od połowy 2013 r. – wraz z ożywieniem w gospodarce światowej – zacznie ponownie rosnać. Według marcowej projekcji tempo wzrostu PKB znajdzie się z 50% prawdopodobieństwem w przedziale 2,2-3,8% w 2012 r. (wobec 2,0-4,1% we wcześniejszej, listopadowej projekcji), 1,1-3,5% w 2013 r. (wobec 1,5-4,0%) oraz 1,9-4,4% w 2014 r. Na wykresie prognozy zauważalny jest wyraźny trend

²⁴ „Raport o inflacji - marzec 2012 r.”

²⁵ „Zgodnie z marcową projekcją – przy założeniu niezmiennych stóp procentowych NBP – inflacja znajdzie się z 50-procentowym prawdopodobieństwem w przedziale 3,6-4,5% w 2012 r. (wobec 2,5-3,9% w projekcji listopadowej), 2,2-3,6% w 2013 r. (wobec 2,2-3,7%) oraz 1,2-3,0% w 2014 r. (Raport o inflacji...)”.

spadkowy ścieżki centralnej z poziomu ok. 4,0% do poniżej 3,0% w III kwartale 2012 i w I połowie 2013 roku.

Z drugiej strony, od momentu opublikowania prognozy listopadowej, szereg instytucji i analityków zrewidowało „in plus” prognozy wzrostu PKB dla Polski na 2012 rok. Większość prognoz międzynarodowych i krajowych instytucji finansowych i badawczych wskazuje obecnie na to, że w najbardziej prawdopodobnym scenariuszu rok 2012 przyniesie zauważalne spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego do poziomu ok. 2,0-3,0%. Poniższe wnioski i prognozy oparte są na takim scenariuszu, jako najbardziej prawdopodobnym w momencie opracowywania prognozy.

Wskazuje się na to, że wyhamowanie aktywności w polskiej gospodarce jest procesem powolnym i znacznie mniej wyraźnym niż na zachodzie Europy, widoczny jest jednak stopniowy spadek tempa wzrostu konsumpcji prywatnej. Rośnie wprawdzie tempo inwestycji, ale należy pamiętać, że wzrost nakładów inwestycyjnych ma mniej stabilny charakter, niż konsumpcja. W takim scenariuszu wzrost płac w 2012 roku będzie realnie niewielki, odczuwany raczej jako stabilizacja dochodów, a w bardziej pesymistycznym scenariuszu może nastąpić spadek dochodów w wymiarze realnym, w wyniku wzrostu obciążeń fiskalnych.

Taki scenariusz wskazuje na przewagę czynników umiarkowanie hamujących popyt mieszkaniowy, rozumiany, jako łączna pula środków, jaką Polacy zainteresowani zakupem mieszkań mogliby na te transakcje przeznaczyć.

Trudno także przewidywać istotną poprawę nastrojów konsumentów. Aktualne badania koniunktury prowadzone przez GUS wskazują na wciąż relatywnie słabe nastroje gospodarstw domowych.²⁶ Takie badania są spójne ze stabilizacją skali łącznej sprzedaży na rynkach mieszkaniowych największych polskich aglomeracji w I kwartale 2012 roku.

Czynnikiem, który może istotnie wpłynąć na sytuację na rynku w najbliższych kwartałach jest wejście w życie ustawy o ochronie nabywców. Od 28 października 2011 rozpoczął się sześciomiesięczny okres *vacatio legis*, w trakcie którego deweloperzy mieli możliwość ogłoszenia sprzedaży nowych inwestycji, dla których (jak również dla inwestycji wprowadzonych do sprzedaży wcześniej) nie będą musieli zapewniać ochrony wymaganej ustawą.

Z monitoringu REAS z I kwartału 2012 roku wynika, iż część deweloperów zdecydowała się przyspieszyć wprowadzenie do sprzedaży niektórych projektów przygotowanych już do realizacji. Jednak pomimo obaw, że będą to projekty z bardzo odległymi terminami oddania do użytkowania – sztucznie powiększające ofertę – przyspieszenie dotyczyło głównie inwestycji, których sprzedaż i tak rozpoczęłaby się w roku 2012, tylko w drugiej jego połowie.

Ponieważ ustawa deweloperska zacznie obowiązywać od 29 kwietnia 2012 roku, deweloperzy mają jeszcze miesiąc, aby rozpocząć sprzedaż w projektach z odległymi

²⁶ Badanie GUS: W lutym 2012 r., podobnie jak w ostatnich miesiącach 2011 r., zanotowano pogorszenie nastrojów konsumenckich. Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej, opisujący obecne tendencje konsumpcji indywidualnej, pogorszył się w lutym 2012 r. o 3,0 pkt proc. w stosunku do stycznia. Poziom tego wskaźnika jest niższy o 4,8 pkt proc. od wyniku z lutego 2011 r. i wynosi -29,8 pkt proc. Wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej, opisujący oczekiwane w najbliższych miesiącach tendencje konsumpcji indywidualnej, również uległ pogorszeniu. Badani gorzej oceniali oczekiwane zmiany w poziomie bezrobocia oraz w sytuacji ekonomicznej w kraju.

terminami oddania do użytkowania, co pozwoli im uniknąć zarówno skutków wejścia w życie tzw. ustawy deweloperskiej, jak i negatywnych efektów rosnącej liczby mieszkań w ofercie.

Z drugiej strony, jest także prawdopodobne, że banki zdecydują się na ujednoczenie procedur i zasad finansowania dla wszystkich deweloperów, niezależnie od tego, czy inwestycja będąca przedmiotem wniosku kredytowego formalnie będzie podlegać wymogom ustawy czy też nie.

Zatem w drugiej połowie 2012 roku będą zapewne na rynku inwestycje:

- realizowane ze środków nabywców i bez jakiegokolwiek ochrony,
- z rachunkami powierniczymi otwartymi, ale bez kredytu bankowego,
- z rachunkami w połączeniu z kredytowaniem bankowym,
- z kredytami bankowymi i bez rachunków powierniczych (realizowane obecnie na takich zasadach).

Do tego nadal w ofercie pojawić się mogą inwestycje znajdujące się w sprzedaży realnie i fikcyjnie. Znosi się, zatem na jeszcze większe zróżnicowanie zasad realizacji inwestycji niż obecnie, co raczej nie zwiększy zaufania nabywców i instytucji finansowych do sektora, jako całości.

Po stronie popytu przeważać będą zapewne czynniki ograniczające: stagnacja dochodów, wzrost obciążeń fiskalnych, ograniczenia zdolności kredytowej wynikające z dostosowywania polityki kredytowej do wymogów nadzoru, obawy związane z sytuacją makroekonomiczną. Część gospodarstw domowych, która rok temu mogła liczyć na kredyt, obecnie nie dostanie go w żadnym z banków. W opinii ekspertów, skala kredytowania porównywana rok do roku zmaleje w 2012 roku o 5%-30%.

Z czynników wspierających popyt można natomiast wymienić stabilizację lub dalszy spadek cen, wyjątkowo bogatą ofertę, połączoną zapewne z dużym wachlarzem promocji. Pozytywny wpływ, choć nieco słabszy niż w latach poprzednich, powinny mieć czynniki demograficzne, sprzyjające powstawaniu nowych gospodarstw domowych. Teoretycznie, wprowadzenie w życie ochrony środków wpłacanych przez nabywców powinno także sprzyjać wejściu na rynek osób dotychczas obawiających się o swoje pieniądze. W praktyce jednak takie osoby miały już możliwość dokonania zakupu nowego mieszkania na rynku wtórno-spekulacyjnym, zatem ten czynnik raczej nie zwiększy istotnie liczby nowych nabywców.

Z punktu widzenia firm deweloperskich obecnych na rynkach największych polskich miast przedstawiony wyżej scenariusz oznaczać będzie prawdopodobnie zauważalny spadek sprzedaży w latach 2012-2013. Wobec wyraźnej nadwyżki podaży nad popytem, widocznej w wielkości oferty znacznie przewyższającej bieżącą sprzedaż (w skali roku) wymusi to najprawdopodobniej także dalszą obniżkę cen. Podobne procesy będą zapewne miały miejsce także na rynku wtórnym.

Spadek inflacji powinien pociągnąć za sobą w średnioterminowej perspektywie spadek stóp procentowych, co w połączeniu ze wzrostem płac korzystnie oddziaływałoby na przeciętną zdolność kredytową nabywców. Trudno natomiast spodziewać się tej obniżki w najbliższych kwartałach. Ewentualny spadek cen jednostkowych, przy utrzymującym się trendzie wprowadzania do sprzedaży niewielkich mieszkań, powinien z kolei pozwolić na stopniowy, choć raczej powolny wzrost liczby udzielanych kredytów.

Mimo pozytywnych sygnałów płynących nadal z gospodarki, nie można ignorować zagrożeń, wynikających zarówno z niepewnej sytuacji gospodarczej w części krajów Unii, jak i problemu deficytu budżetowego w kraju. Rząd zdecydował się na odsunięcie części

niekorzystnych dla ludności zmian podatkowych na rok 2013, a zatem ich skutki będziemy odczuwać w latach 2013 i 2014. O ile nie nastąpi wyraźna poprawa w strefie Euro i eksport nie będzie mógł przejąć roli motoru rozwoju od konsumpcji wewnętrznej, to spowolnienie gospodarcze może się rozciągnąć w czasie na okres do I poł. 2014.

Trudno obecnie wskazać jakiegokolwiek działania rządu, które mogłyby sprzyjać rozwojowi rynku mieszkaniowego, które mogą stać się rzeczywistością w okresie najbliższych dwóch lat. Poza wspomnianą wyżej ustawą o ochronie praw nabywców, która będzie miała raczej wpływ ograniczający na podaż w dalszej perspektywie, już w III kwartale 2011 roku nastąpił pierwszy etap wygaszenia programu „Rodzina na swoim”, który ma być definitywnie zlikwidowany z końcem grudnia 2012 roku. Prezentowane alternatywne pomysły resortu, takie jak koncepcja Społecznych Grup Mieszkaniowych, są w dość wczesnej fazie uzgodnień międzyresortowych i konsultacji społecznych. Nie widać w zasadzie żadnych innych pomysłów na wzmocnienie rynku mieszkaniowego. Ograniczenia nakładane na samorządy spowodują natomiast najprawdopodobniej istotne ograniczenie inwestycji obejmujących budowę infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Lata boomu i lata kryzysu udowodniły, że oprócz mierzalnych czynników wpływających na popyt na rynku mieszkaniowym, niezwykle istotną rolę odgrywają czynniki psychologiczne. W tym kontekście wydaje się mało prawdopodobne, aby rok 2012 przyniósł zasadniczą poprawę nastrojów społecznych. Trzeba podkreślić, że jakkolwiek ogólne wskaźniki makroekonomiczne wypadają pozytywnie, to z perspektywy głównej grupy docelowej, młodych gospodarstw domowych, zarówno sytuacja na rynku pracy jak i kredytowania wyraźnie się pogarsza. Wprawdzie nadal pozytywnie na popyt oddziałują dwie grupy czynników o charakterze fundamentalnym (demograficzne i związane z charakterystyką istniejących zasobów) to jednak oba te czynniki mają dziś mniejsze znaczenie, wobec pogarszającej się koniunktury ekonomicznej. Maleje liczba małżeństw, maleje także liczba urodzeń, wzrasta poziom wymuszonej akceptacji dla – zapewne przejściowego – odkładania w czasie decyzji o założeniu lub powiększeniu rodziny czy też usamodzielnienia się młodych ludzi. „Odrabianie zaległości” w tej sferze życia społecznego odegra zapewne pozytywną rolę w fazie powrotu dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym, spodziewanej w okresie 2014-2016.

Podsumowując bieżącą sytuację rynkową należy podkreślić, że jej podstawową cechą jest wysoka niepewność. W przypadku dużej części spośród wyżej wymienionych niżej czynników, które mogą wpłynąć na popyt i podaż w najbliższych kwartałach, trudno oszacować siłę ich oddziaływania na rynek, a w niektórych nawet prawdopodobieństwo zaistnienia (jak w przypadku podwyżki VAT).

W poniższej tabeli zestawiono najbardziej istotne czynniki, które mogą oddziaływać na popyt i podaż na rynku mieszkaniowym w najbliższych kwartałach.

Tabela 280. Czynniki, które mogą zaważyć na popycie i podaży w najbliższych kwartałach.

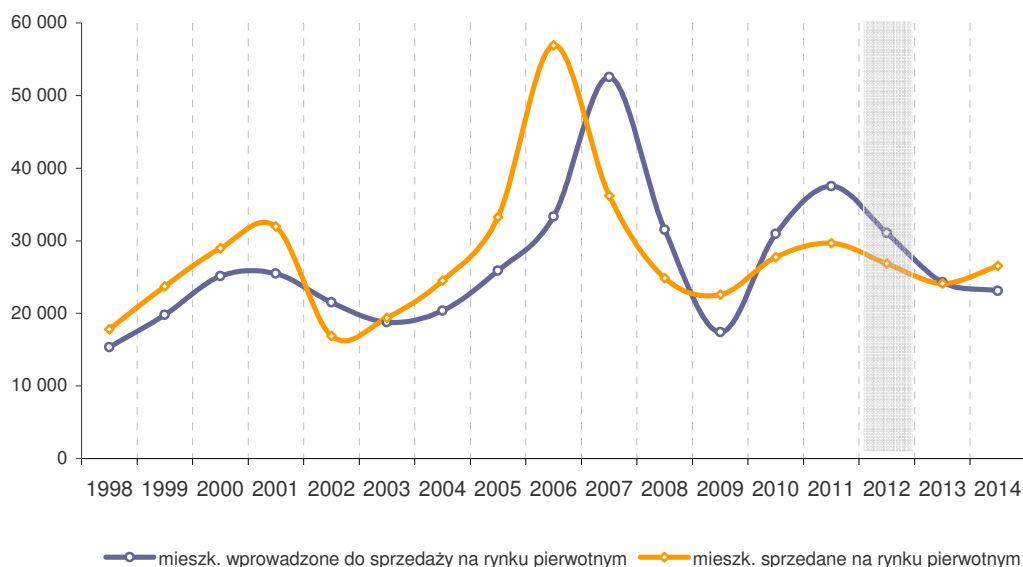
	Popyt	Podaż
Czynniki oddziałujące pozytywnie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spadek cen mieszkań ▪ Bogata oferta nowych lokali ▪ Czynniki demograficzne ▪ Krótkoterminowa mobilizacja nabywców w końcu 2012 roku spowodowana likwidacją programu RnS 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ W perspektywie dwóch najbliższych lat obniżenie kosztów wykonawstwa ▪ Ustawa deweloperska – wzrost podaży przed datą wejścia w życie
Czynniki	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spadek dochodów realnych 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ustawa deweloperska –

oddziałujące negatywnie	i niższa dostępność kredytów	zmniejszenie podaży po wejściu w życie
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pogorszenie nastrojów społecznych wraz ze wzrostem obciążeń fiskalnych 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wzrost kosztów działalności w wyniku ustawy deweloperskiej
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakończenie programu „Rodzina na swoim” (od 2013) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spadek rentowności (m.in. w wyniku spadku cen mieszkań)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „Pułapka frankowa” ograniczająca popyt związany z poprawą warunków zamieszkania przez osoby posiadające kredyt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bogata oferta nowych lokali
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Możliwy wzrost stawki podatku VAT 	

Źródło REAS

Najnowsza prognoza popytu i podaży²⁷ dla rynku pierwotnego dla sześciu największych aglomeracji, opracowana przez REAS w kwietniu 2012 roku jest przedstawiona na poniższym wykresie. W opinii konsultantów REAS wzrost sprzedaży na rynku pierwotnym odnotowany w I kwartale 2012 roku miał charakter incydentalny, związany ze splotem kilku propopytowych czynników. Ze względu na wolno pogarszające się otoczenie makroekonomiczne rok 2012 przyniesie najprawdopodobniej niezbyt duży spadek sprzedaży w ujęciu rocznym w stosunku do roku 2011, o ile, co wydaje się dość prawdopodobne, będzie się utrzymywać tendencja spadku cen i poszerzania skali promocji. W ostatnich miesiącach 2012 roku można natomiast oczekiwać dodatkowego wzrostu liczby transakcji, związanego z zapowiadaniem zakończeniem programu „Rodzina na swoim”.

Wykres 18. Relacja pomiędzy liczbą mieszkań sprzedanych i wprowadzanych na rynek pierwotny w: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi; 1998-2016.



Źródło: REAS

²⁷ Podaż – rozumiana jako liczba jednostek wprowadzanych do sprzedaży w kolejnych latach. Popyt – liczba jednostek sprzedanych w okresach gdy sprzedaż kształtowała się wyraźnie poniżej podaży, lub liczba sprzedanych jednostek powiększona o niezaspokojony popyt w okresach gdy podaż wyraźnie pozostawała poniżej popytu

Szacując skalę podaży na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w 2012 roku, założono, że znacząca liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w pierwszej połowie 2012 roku będzie efektem przyspieszenia momentu uruchamiania sprzedaży w planowanych projektach, tak aby zdążyć przed datą obowiązywania ustawy deweloperskiej. W drugiej połowie 2012 roku liczba mieszkań wprowadzanych do sprzedaży przez deweloperów i spółdzielnie powinna się zmniejszyć, a w całym 2012 roku liczba wprowadzonych do sprzedaży mieszkań będzie nieco niższa, niż w 2011 roku.

W takiej sytuacji wielkość oferty na koniec 2012 roku znów znacząco wzrośnie w porównaniu z końcem roku poprzedniego.

Mniej prawdopodobny wydaje się scenariusz bardziej dynamicznego wzrostu nowej podaży. Wówczas deweloperzy zostaną zmuszeni do dalszej obniżki cen, co może zaowocować stabilizacją sprzedaży liczonej rok do roku pomimo pogarszającej się sytuacji w otoczeniu makroekonomicznym.

W 2013 roku, zgodnie z cytowanymi wyżej prognozami makroekonomicznymi, spodziewać się można dalszego spadku popytu. Sprzedaż może zmniejszyć się do poziomu z 2008 roku, zaś nowa podaż liczona rok do roku, również znacząco spadnie.

Dopiero kolejne lata po roku 2013 mogą, w umiarkowanie optymistycznym scenariuszu, przynieść oznaki typowe dla środkowej fazy cyklu: liczba transakcji powinna przewyższyć liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży, ceny powinny zacząć rosnać szybciej niż inflacja, a w końcowej fazie cyklu popyt inwestycyjny powinien znów osiągnąć znaczącą wielkość. Szczyt popytu w tym cyklu mógłby wystąpić około roku 2016-2017.

Z całą pewnością obecny cykl ma miejsce w diametralnie odmiennych uwarunkowaniach niż cykl poprzedni. Trudno, zatem dokonywać jakichkolwiek uproszczonych analogii dotyczących prognoz na najbliższe kilka lat, przeciwnie, trzeba poważnie liczyć się z tym, że sytuacja na rynku może kształtować się zupełnie odmiennie, niż w okresie 2003-2008.

Założeniem bezdyskusyjnym jest cykliczność zmian zachodzących na rynku mieszkaniowym, a także jego generalna skala. Pod względem skali produkcji – na sześciu największych rynkach miejskich w Polsce w kolejnym cyklu powinno w szczytowym momencie powstać w szczytowym momencie 38-39 tysięcy jednostek. Zmniejszenie skali rynku w kolejnym kryzysie powinno mieć nieco mniej gwałtowny charakter i skalę niż w 2009 roku, kiedy na sytuację na lokalnym rynku nałożyły się efekty globalnej bańki nieruchomościowej, a także - wpływu wejścia Polski do Unii.

5. Badania rynku nieruchomości w Polsce – podsumowanie, wnioski, rekomendacje

5.1. Wnioski dotyczące skali

- Na podstawie szacunków przeprowadzonych przez konsultantów REAS w ramach prac nad niniejszym raportem można konserwatywnie oceniać, że łączna wartość wszystkich transakcji nieruchomościowych w Polsce w 2010 roku mieściła się w przedziale, co najmniej 80-100 mld złotych, z czego ogromna większość przypada na rynek mieszkaniowy. Sam pierwotny rynek mieszkaniowy można z dość dużą dokładnością szacować na ok. 23-24 mld złotych (w cenach brutto z podatkiem VAT), przy czym dotyczy to wyłącznie mieszkań sprzedanych przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe. Wtórny rynek mieszkaniowy można szacować z dużo mniejszą dokładnością na ok. 35-40 mld złotych, przy czym obrót mieszkaniami w budynkach wielorodzinnych na ok. 20-25 mld, zaś domami jednorodzinnymi na ok. 15-19 mld. złotych.
- Dla zobrazowania skali przepływów finansowych związanych z zaspokajaniem w formie własnościowej potrzeb mieszkaniowych należałoby także uwzględnić nakłady ponoszone przez gospodarstwa domowe na budowę własnych domów w formule indywidualnego inwestowania. Ponieważ jednak okres budowy typowego domu jest w Polsce rozciągnięty na wiele lat, także i w tym przypadku możnaby dokonać jedynie orientacyjnych szacunków. Rząd wielkości tych nakładów (z wyłączeniem kwot wydatkowanych na zakup terenu) to ok. 25-30 mld. złotych rocznie, a zatem kwota porównywalna z rynkiem pierwotnym.
- Łączna liczba transakcji o charakterze wolnorynkowym w Polsce wyniosła w 2010 r. co najmniej 465 tysięcy. Z tego liczba transakcji na pierwotnym rynku mieszkaniowym może być szacowana na 60-65 tys., zaś na rynku wtórnym na ok. 190-210 tysięcy, w tym ok. 60-70 tys. transakcji dotyczyłoby domów jednorodzinnych, zaś 130-140 tysięcy – lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych. Z tej ostatniej liczby ok. 54,5 tysiąca transakcji to kupno/sprzedaż własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zatem relacja liczby transakcji na rynku pierwotnym do rynku wtórnego kształtuje się w przybliżeniu w proporcji 1 : 3, choć możliwe byłoby także porównanie efektów budownictwa, czyli liczby jednostek mieszkalnych oddanych do użytkowania w formule własnościowej z liczbą transakcji na rynku wtórnym. Wówczas proporcja ta wyniosłaby w przybliżeniu 2:3.
- Rynek lokali i budynków o charakterze komercyjnym jest trudniejszy do oszacowania, niż rynek nieruchomości mieszkaniowych. Po doszacowaniu segmentu niewielkich lokali i budynków o przeznaczeniu niemieszkalnym, wykazywanych w badaniu GUS (przeciętna wartość jednostkowa transakcji w skali kraju to ok. 170 tys. zł, zaś przeciętna powierzchnia użytkowa to 90-100 m²) otrzymaliśmy wartość ok. 4,0-4,5 mld złotych. W tej kategorii transakcji wątpliwość budzi dość niska cena jednostkowa (za metr kwadratowy) – ok. 1700 złotych. Można, zatem zakładać, że szacunek łącznej wartości tego segmentu rynku, oparty na utrzymaniu przeciętnej ceny z GUS jest dość konserwatywny.
- Wartości szacowane dla segmentu niewielkich transakcji komercyjnych należałoby powiększyć o kwotę obejmującą największe i najdroższe transakcje, które z zasady odbywają się w drodze sprzedaży spółek celowych lub udziałów w

spółkach. W 2010 roku wartość takich transakcji w największych polskich miastach była szacowana na ok. 8 mld. złotych. W sumie uzasadniałoby to szacowanie łącznej wartości transakcji w ramach tego sektora nieruchomości, na co najmniej 12 mld złotych w całym 2010 r.

- Na analogicznej zasadzie (zmian własnościowych w spółkach) dokonywane są także transakcje dotyczące nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych i nabywanych w celu zmiany sposobu dotychczasowego użytkowania (zakupy gruntów inwestycyjnych). Brak jednak jakichkolwiek przesłanek do oszacowania tego segmentu rynku w skali kraju.
- Autorzy raportu skoncentrowali się przede wszystkim na oszacowaniu zjawisk mających charakter wolnorynkowy. Najprawdopodobniej dane o transakcjach zachodzących z udziałem Skarbu Państwa lub podmiotów publicznych, podawane przez GUS, są także zaniżone, i w tym segmencie rynku należałoby poszukiwać „dodatkowych” transakcji.
- Powyższe szacunki mają wprawdzie w dużym stopniu charakter orientacyjny, ale poprawnie ilustrują kluczowy problem: wyraźne zaniżanie wartości tego rynku w opracowaniach bazujących na badaniach GUS. Jedną z możliwych konsekwencji obecnego stanu badań jest także zaniżanie znaczenia sektora nieruchomości dla polskiej gospodarki, a w konsekwencji niewłaściwy priorytet dla działań dotyczących tego sektora w pracach rządu i parlamentu. Inną konsekwencją jest formułowanie błędnych wniosków przez różne instytucje, w tym finansowe, a co za tym idzie, zwiększanie ryzyka popełnienia błędu.²⁸
- Trudno zaakceptować bez zastrzeżeń tezę, że zmiany w tempie wzrostu gospodarczego, dostępie do kapitału, rozwoju rynku kredytowania hipotecznego, nie miały istotnego wpływu na zmiany liczby transakcji na rynku nieruchomości. Aby bowiem udowodnić tę tezę należałoby przede wszystkim dokonać wiarygodnych szacunków całości obrotów nieruchomościami w latach 2003 - 2010, ukazujących w sposób możliwie najbardziej zbliżony do rzeczywistości zarówno liczbę jak i wartość transakcji. Niestety, wyciąganie takich wniosków z badań GUS nie wydaje się uzasadnione, wobec wykazanego na przedstawionych w raporcie przykładach znacznego niedoszacowania obrotów na rynku. Wydaje się raczej bardziej prawdopodobne, że tak, jak to miało miejsce w przypadku rynku deweloperskiego i rynku dużych obiektów komercyjnych różnice w skali obrotów pomiędzy szczytem boomu a fazą najgłębszej dekonjunktury były wyraźnie większe, niż w cytowanym wyżej opracowaniu GUS.

5.2. Wnioski dotyczące obecnych badań

- Nie ma żadnego źródła, które w sposób wiarygodny podawałoby rzeczywiste dane o liczbie i wartości transakcji na rynku nieruchomości w Polsce w skali kraju we wszystkich segmentach tego rynku. Dzieje się tak pomimo prowadzenia od wielu lat badań przez GUS – i również od wielu lat – wskazywania, że badania te nie pokazują prawdziwego obrazu rynku.

²⁸ W trakcie prac nad raportem konsultanci dotarli m.in. do prognozy cen transakcyjnych nieruchomości opracowanej przez duży bank, opartej na badaniu GUS, w której prognozowana cena transakcyjna lokali niemieszkalnych w Polsce na 2011 rok wynosiła ok. 1800 zł/m², a w przypadku budynku biurowego poniżej tysiąca złotych.

- Generalnie, trudno wyobrazić sobie sytuację, w której wiarygodny monitoring całości zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości prowadziłby w Polsce podmiot inny niż bezpośrednio związany z administracją publiczną. Wynika to nie tylko z rozległości zjawisk wymagających systematycznego monitorowania, oraz pracochłonności, jakiej ten proces wymaga, ale przede wszystkim przewagi, jaką administracji publicznej czy instytucji takiej jak GUS daje możliwość wykorzystywania mechanizmów ustawowych i regulacji rządowych, a także dostęp do informacji niedostępnych dla innych podmiotów.
- Przy ograniczonym czasie realizacji analizy i w granicach budżetu, jaki Zleceniodawca zaplanował na wykonanie niniejszego raportu możliwe jest dokonanie jedynie orientacyjnych szacunków przy wykorzystaniu szeregu dostępnych źródeł. Wydłużenie czasu i zwiększenie budżetu pozwoliłoby zapewne na to, by szacunki były nieco bardziej precyzyjne, ale zmiana jakościowa nie byłaby możliwa bez zapewnienia dostępu do informacji objętych dziś tajemnicą statystyczną.
- Mamy obecnie do czynienia z sytuacją, w której aparat państwa tworzy równoległe dwie statystyki, dotyczące zbliżonego zakresu informacji: Opracowanie GUS „Obrót nieruchomościami w 2010 r.” i „MS-Not 24 Sprawozdanie notariusza z czynności notarialnych za rok ...”. Statystyki te są wzajemnie sprzeczne, a w szczegółach nieporównywalne. W rezultacie nie spełniają dobrze funkcji, której powinny służyć.
- Kluczowym problemem merytorycznym badania GUS jest to, że raport podaje istotnie zaniżone dane w zakresie liczby transakcji oraz zapewne w niektórych przypadkach, także średnich cen, a zatem fundamentalnych informacji z punktu widzenia oceny procesów zachodzących na rynku nieruchomości.
- Głównym powodem braków tego badania jest zapewne niestaranność w prowadzeniu rejestrów transakcji przez starostwa (brak kompletu transakcji). Ponadto w starostwach gromadzone są w jednym rejestrze zarówno akty notarialne dotyczące rynku wtórnego, a zatem ukazujące rzeczywistą bieżącą wartość transakcji (o ile strony zgodnie jej nie zaniżą), jak i rynku pierwotnego.
- Dane w starostwach²⁹ nie obejmują ponadto obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, przez co obraz także jest niepełny, a liczba transakcji zaniżona.
- Ze względu na przyjętą metodologię w statystykach brak także transakcji polegających na zakupie spółek lub udziałów w spółkach w celu przejęcia własności określonej nieruchomości lub portfela nieruchomości. Jednocześnie trzeba podkreślić, że transakcje tego typu stanowią znaczącą część obrotu nieruchomościami komercyjnymi, a ich brak w statystykach istotnie zniekształca obraz obrotów w tym sektorze.
- Badanie aktów notarialnych MS-Not 24 Sprawozdanie notariusza z czynności notarialnych za rok ...” nie zawiera ani dezagregacji typów transakcji, przeprowadzonych z udziałem podmiotów innych niż Skarb Państwa lub organ samorządu terytorialnego, a w związku z tym pozwalającej na określenie wielkości rynku wtórnego i rynku pierwotnego, ani też nie zawiera informacji o wartości transakcji, a co za tym idzie, także wartości rynku. W dodatku dane są

²⁹ Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi w GUS.

zbierane w sądach okręgowych i dotyczą w związku z tym obszarów innych niż powiaty, a w części przypadków także obejmujących tereny położone w różnych województwach. W rezultacie, dane te trudno porównać z innymi badaniami, prowadzonymi dla typowych jednostek administracyjnych.

- Sprawdzenia wymaga także to, czy dane gromadzone przez starostów wynikają z lokalizacji samej nieruchomości, czy też tego, gdzie został podpisany akt notarialny. W przypadku sprzedaży spółki dysponującej portfelem nieruchomości najprawdopodobniej informacja o tym trafia do sądu okręgowego, w którego rejonie zawarto akt, nie zaś do jednostki samorządowej. Z kolei statystyka prowadzona dla Ministerstwa Sprawiedliwości najprawdopodobniej nie uwzględnia niekiedy położenia przedmiotu transakcji, bowiem badanie dotyczy aktywności notariuszy. Jednak nie wydaje się, aby związane z tym niedokładności miały zasadniczy wpływ na obraz rynku w skali kraju.

5.3. Propozycje i rekomendacje zmian.

- Teoretycznie, metoda badawcza zastosowana w badaniu GUS umożliwiła uzyskanie pełnego i bardzo precyzyjnego obrazu transakcji zawartych na rynku nieruchomości w danym okresie w podziale na powiaty. Co więcej, badanie to powinno zaowocować powstaniem ogromnej bazy danych o indywidualnych transakcjach, pozwalającej na analizowanie zjawisk w dowolnych segmentach rynku nieruchomości, przekrojach czasowych, czy jednostkach terytorialnych. Banalem byłoby stwierdzenie, że dostęp do takiej wiarygodnej i kompletnej bazy byłby wręcz epokową zmianą w warunkach pracy tysięcy osób zajmujących się analizami rynku dla różnych potrzeb.³⁰
- Należy przy tym pamiętać, że przedmiotem obrotu na rynku pierwotnym są nieomal wyłącznie lokale w stanie deweloperskim, a zatem wymagające znacznych nakładów na wykończenie. Optymalnym rozwiązaniem byłoby, zatem traktowanie tych dwóch zbiorów transakcji rozłącznie i odrębne wyliczanie cen. Wobec zmian w funkcjonowaniu transakcji na rynku deweloperskim wprowadzonych od 29 kwietnia 2012 roku ustawą „O ochronie nabywców ...” wydaje się konieczne odrębne odnotowywanie transakcji objętych umowami deweloperskimi, jednak w taki sposób, aby nie dublować informacji dotyczących umów zawieranych przez tę samą osobę przy zakupie tego samego mieszkania (najpierw umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego, a następnie umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności). Zmiany takie powinny być wprowadzone zarówno w badaniu GUS jak i badaniu Ministerstwa Sprawiedliwości. Pozwoli to na stosunkowo łatwe oddzielenie rynku pierwotnego od pozostałej puli transakcji.
- Należy wskazać, że istnieje potencjalnie trzecie źródło informacji o wszelkich transakcjach na rynku nieruchomości, czyli dane zbierane przez aparat skarbowy. Każda zmiana właścicielska jest opodatkowana. W przypadku gotowości Ministerstwa Finansów do współpracy, dane z aktów notarialnych mogłyby być wprowadzane do jednej bazy danych, dostępnej dla potrzeb statystyk dla wszystkich trzech resortów, tworzących dziś odrębną sprawozdawczość.

³⁰ Pisząc te słowa, autorzy zdają sobie sprawę z konieczności chronienia interesu jednostek i podmiotów gospodarczych, poprzez ograniczenie prawa do wglądu w indywidualnie zawierane transakcje.

- Możliwe wydaje się również pogłębienie analizy danych GUS w celu bardziej precyzyjnego oszacowania skali rynków lokalnych na podstawie analizy danych pierwotnych, a nie zagregowanych wyników.
- Docelowym optymalnym rozwiązaniem byłaby zapewne zdigitalizowana, zestandaryzowana metryczka dołączona do aktu notarialnego w przypadku obrotu wszystkimi nieruchomościami.