

UNIWERSYTET ŁÓDZKI



ANALIZA POLSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI W 2009r.

Autorzy: prof. dr hab. Ewa Kucharska- Stasiak
dr Magdalena Załączna
mgr Konrad Żelazowski

ŁÓDŹ 2011

SPIS TREŚCI

1. Źródła informacji o rynku nieruchomości	3
2. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości.....	9
2.1. Uwarunkowania o charakterze fundamentalnym.....	10
2.1.1. Uwarunkowania prawne o charakterze fundamentalnym.....	11
2.1.2. Uwarunkowania ekonomiczne o charakterze fundamentalnym	12
2.1.3. Uwarunkowania demograficzne o charakterze fundamentalnym.....	16
2.2. Uwarunkowania wykraczające poza czynniki fundamentalne.....	18
3. Etapy rozwoju rynku nieruchomości.....	20
3.1. Wyróżnienie etapów rozwoju rynku nieruchomości.....	20
3.2. Cykle popytowe i podażowe jako efekt zmian w aktywności rynku nieruchomości.....	22
3.3. Funkcjonowanie rynku nieruchomości w latach 1990-2008.....	22
3.4. Rynek nieruchomości w 2009 roku.....	32
3.5. Ocena źródeł zmian w aktywności rynku nieruchomości	33
4. Rodzajowe i przestrzenne zróżnicowanie rynku nieruchomości w Polsce	34
4.1. Zróżnicowanie rynku nieruchomości według województw w	34
latach 1990-2009.....	34
4.2. Zróżnicowanie rynku nieruchomości według województw i miast wojewódzkich w 2009.....	40
4.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych	83
4.3.1. Polski rynek mieszkaniowy na tle rynków europejskich.....	83
4.3.2. Zmiany na polskim rynku mieszkaniowym.....	87
4.3.3. Rynek mieszkaniowy w 2009r.....	101
4.3.3.1. Rynek lokali mieszkalnych.....	102
4.3.3.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi	106
4.3.3.3. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową.....	110
4.3.4. Zasób i podaż nieruchomości mieszkaniowych w 2009r.	114
4.3.4.1. Zasób mieszkaniowy i jego struktura	114
4.3.4.2. Podaż nowych nieruchomości mieszkaniowych.....	116
4.4. Rynek nieruchomości komercyjnych.....	120
4.4.1. Rynek nieruchomości biurowych	120
4.4.1.1. Rynek nieruchomości biurowych w latach 1990-2008.....	120
4.4.1.2. Rynek nieruchomości biurowych w 2009 roku	132
4.4.2. Rynek nieruchomości handlowych.....	133
4.4.2.1. Rynek nieruchomości handlowych w latach 1990-2008	133
4.4.2.2. Rynek powierzchni handlowych w 2009 roku.....	139
4.4.3. Rynek nieruchomości magazynowych	141
4.4.3.1. Rynek nieruchomości magazynowych w latach 1990-2008.....	141
4.4.3.2. Rynek powierzchni magazynowych w 2009 roku	144
4.4.4. Podsumowanie.....	146
5. Symulacja zmian na rynku nieruchomości.....	147
5.1. Symulacja uwarunkowań o charakterze fundamentalnym.....	147
5.1.1. Prognozy gospodarcze	147
5.1.2. Prognozy demograficzne	148
5.2. Symulacja uwarunkowań wykraczających poza czynniki fundamentalne.....	149
5.3. Wpływ zmieniających się uwarunkowań na rynek nieruchomości.....	151
5.3.1. Wpływ zmieniających się uwarunkowań o charakterze fundamentalnym na rynek nieruchomości.....	151
5.3.2. Wpływ zmieniających się uwarunkowań wykraczających poza czynniki fundamentalne.....	152
6. Wnioski z badań dotyczące źródeł pozyskiwania informacji do analizy rynku nieruchomości	155
Aneks.....	157

1. Źródła informacji o rynku nieruchomości

Zasadniczą barierą w ilościowych analizach polskiego rynku nieruchomości jest ograniczona dostępność podstawowych danych charakteryzujących ten rynek a także jego segmenty. Prowadzone badania rynku nieruchomości opierają się na bazach danych i informacjach uzyskanych od podmiotów zewnętrznych, wewnętrznych a także zbieranych samodzielnie przez badających. Źródła te są jednak niewystarczające ani pod względem jakości ani ilości (kompletności) udostępnianych danych.

Dostępne źródła w uproszczeniu można podzielić na dwa rodzaje:

1) publiczne, które dostarczają informacji o prawnej i fizycznej charakterystyce nieruchomości (system rejestracji praw do nieruchomości, kataster fiskalny i fizyczny), w przyszłości źródło to będzie reprezentowane przez Zintegrowany System Informacji o Nieruchomościach. W Polsce, pomimo upływu 20 lat od rozpoczęcia transformacji, nie udało się doprowadzić do rozwiązania problemu podstawowego, jakim jest szybkie udostępnianie wiarygodnej i aktualnej informacji o stanie prawnym nieruchomości. Informacje, dotyczące nieruchomości reprezentują niższy standard i są mniej wiarygodne w porównaniu z informacjami, uzyskiwanymi na rozwiniętych rynkach.

2) publiczne i prywatne, które dostarczają informacji m.in. o: istniejącym zasobie, aktywności budowlanej, wielkości popytu zrealizowanego i podaży, cenach na rynkach inwestycyjnych, stawkach czynszu, poziomie pustostanów, stopach zwrotu, aktywności rynku kredytowego. Dane te reprezentowane są przez materiały udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny, Związek Banków Polskich, indywidualne badania prowadzone przez działy analiz banków, Instytut Rozwoju Miast a także międzynarodowe podmioty obsługujące rynek nieruchomości i prywatne podmioty powołane do analiz rynków nieruchomości.

Pomimo ładunku ilościowego, dane te często są fragmentaryczne (dotyczą np. wyodrębnionych rodzajowo lub przestrzennie obszarów badawczych,), nie są pełne, wydają się zatem niewystarczające do przeprowadzenia zaawansowanych analiz w ujęciu rodzajowym, ilościowym, wartościowym i przestrzennym, mają zatem charakter komplementarnego źródła informacji. Niejawny charakter informacji dotyczących zawieranych transakcji oraz utrudnienia występujące na etapie ich gromadzenia sprawiają, iż nadal brak danych w zakresie rynkowych cen nieruchomości, indeksów cenowych,

rynkowych stawek czynszów, rynkowych stóp pustostanów i rynkowych stóp zwrotu z nieruchomości¹.

Segmentem rynku nieruchomości, charakteryzującym się największą dostępnością informacji jest rynek mieszkaniowy. Jego szczególna rola w gospodarce sprawia, iż jest on przedmiotem zainteresowania zarówno instytucji państwowych, sektora bankowego, inwestorów instytucjonalnych i indywidualnych oraz przedstawicieli zawodów obsługujących ten rynek.

Do podstawowych źródeł informacji w zakresie rynku mieszkaniowego należy zaliczyć:

1. Publikacje Głównego Urzędu Statystycznego, w tym:
 - a. *Budownictwo mieszkaniowe* – informacje dot. pozwoleń wydanych na budowę mieszkań, mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz mieszkań oddanych do użytkowania
 - b. *Gospodarka mieszkaniowa* – informacje z zakresu istniejących zasobów mieszkaniowych (z podziałem na zasoby: komunalne, spółdzielni mieszkaniowych, Skarbu Państwa, zakładów pracy, wspólnot mieszkaniowych oraz Towarzystw Budownictwa Społecznego) i warunkach mieszkaniowych ludności.
 - c. *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań* – informacje w zakresie stanu zasobów mieszkaniowych, wielkości mieszkań i ich wyposażenia, samodzielności zamieszkiwania, charakterystyka jakościowa budynków (powierzchnia, liczba izb, wyposażenie w wybrane instalacje).
 - d. *Obrót nieruchomościami* – (do 2009r. *Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości*)- jedno z głównych opracowań dotyczących aktywności rynku nieruchomości. Badania przygotowywane są w oparciu o dane z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez Starostwa Powiatowe i Prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych. Zawierają one informacje dotyczące liczby, wartości oraz struktury dokonywanych transakcji,

¹ Tego typu informacje są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania rynku, najczęściej podmioty publiczne gromadzą informacje o cenach nieruchomości, w szczególności mieszkaniowych, wartości obrotów na rynku. Tak jest w np. w Wielkiej Brytanii, Niemczech, Hiszpanii. Podmioty prywatne, często działające jako stowarzyszenia non-profit, starają się zbierać i upubliczniać informacje o rynku nieruchomości komercyjnych, w tym o stopach zwrotu, pustostanach, tendencjach stawek czynszu, np. NCREIF w Stanach Zjednoczonych, RICS Foundation.

średniej ceny transakcyjnej, a także ich analizę statystyczną z podziałem na wyszczególnione typy nieruchomości:

- lokale (mieszkalne i niemieszkalne),
- budynki (mieszkalne, niemieszkalne)
- nieruchomości gruntowe zabudowane (w tym zabudowane budynkami mieszkalnymi)
- nieruchomości gruntowe niezabudowane (pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, inną, grunty rolne, leśne oraz zadrzewione i zakrzewione)

z podziałem terytorialnym:

- województwa
- miasta wojewódzkie
- powiaty o największej liczbie transakcji

z uwzględnieniem formy obrotu:

- wolny rynek
- sprzedaż bezprzetargowa
- sprzedaż przetargowa.

2. Publikacje sektora bankowego, w tym:

- a. *Analiza rynku nieruchomości* – kwartalne oraz roczne publikacje Instytutu Ekonomicznego NBP – informacje o cenach ofertowych i transakcyjnych nieruchomości, dostępności kredytów hipotecznych, dynamice wzrostu zadłużenia hipotecznego gospodarstw domowych, zmianach cen nieruchomości na tle zmiennych fundamentalnych, stanie budownictwa mieszkaniowego. Raporty przygotowywane są na podstawie danych pochodzących z Bazy Rynku Nieruchomości tworzonej przez NBP², uzupełniająco wykorzystywane są również informacje pochodzące z baz firmy PONT Info Nieruchomości³ bazy

² Baza tworzona jest w oparciu o dane dot. ofert i transakcji sprzedaży oraz najmu mieszkań 16 miast wojewódzkich, dobrowolnie przekazywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów. Dane gromadzone są przez okręgowe oddziały NBP.

³ Baza danych tworzona jest na podstawie zasobów internetowych, ofert biur pośrednictwa nieruchomości, deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, inwestorów i ogłoszeń prasowych. Zawiera informacje dotyczące cen ofertowych mieszkań, domów, lokali użytkowych oraz działek zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, dla powiatów i województw.

danych Związku Banków Polskich – SARFiN, bazy AMRON⁴ oraz danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej.

- b. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcji nieruchomości AMRON-SARFiN* – zawiera stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, strukturę kredytów, liczbę i wartość nowo udzielonych kredytów, ceny transakcyjne nieruchomości mieszkaniowych. Raport opracowywany jest przez Związek Banków Polskich we współpracy z Centrum AMRON, Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości ZBP oraz prof. SGH Jackiem Łaszkciem.
 - c. *Opracowania banków komercyjnych* – informacje z zakresu średnich cen nieruchomości, zaangażowania sektora bankowego w finansowanie nieruchomości, perspektyw rozwoju wybranych segmentów polskiego rynku nieruchomości. Opracowania przygotowywane przez wybrane banki np. BGŻ⁵, PKO BP⁶ w oparciu o własne bądź zewnętrzne bazy danych rynku nieruchomości.
3. Publikacje przygotowywane przez uczestników rynku nieruchomości – raporty firm doradczych, opracowania i prospekty emisyjne funduszy inwestycyjnych – informacje z zakresu perspektyw rozwoju rynku mieszkaniowego, istniejących potrzeb mieszkaniowych oraz cen nieruchomości
 4. Opracowania przedstawicieli zawodów obsługujących rynek nieruchomości (rzecoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości oraz pośredników w obrocie nieruchomościami, doradców inwestycyjnych) – informacje z zakresu kondycji rynków lokalnych, ich aktywności, poziomów cen, stawek czynszów
 5. „Lustro czynszowe” – bazy danych stawek czynszów przygotowywane przez gminy w oparciu o dane przekazywane przez zarządców nieruchomości dotyczące stawek czynszów dla prywatnych zasobów mieszkaniowych.
 6. Publikacje jednostek badawczych rynku nieruchomości– np. raporty Instytutu Rozwoju Miast:

⁴ System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami tworzony jest przez 30 banków komercyjnych, 155 banków spółdzielczych oraz NBP w oparciu o informacje pochodzące głównie z aktów notarialnych oraz operatów szacunkowych. Baza zawiera informacje dotyczące transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych różnego przeznaczenia.

⁵ BGŻ Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*.

⁶ PKO BP Departament Strategii i Analiz: *Raport kwartalny Ceny na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego: *Rynek mieszkaniowy w Polsce (raport kwartalny)*.

a. *Informacje o mieszkalnictwie*- Raport obejmuje 5 działów związanych z funkcjonowaniem rynku mieszkaniowego:

- **Ogólne informacje o mieszkalnictwie** – syntetyczne zestawienie najważniejszych informacji dot. polskiego rynku mieszkaniowego
- **Budownictwo mieszkaniowe** – informacje dotyczące mieszkań wybudowanych i oddanych do użytku z podziałem na: typ budownictwa, grupy inwestorów, województwa, wielkość miast, wskaźniki zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych
- **Koszty i finansowanie mieszkalnictwa** – dane dotyczące wydatków budżetowych na cele mieszkaniowe, nakłady na inwestycje mieszkaniowe oraz kredyty bankowe, wydatki na sferę mieszkaniową w wybranych miastach, koszty budowy mieszkań oraz ceny działek budowlanych i mieszkań w wybranych miastach.
- **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi** – dane dotyczące stawek czynszów i opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych, stawek czynszów w zasobach prywatnych, wysokości opłat eksploatacyjno-remontowych w spółdzielczych lokalach mieszkalnych, kosztów utrzymania i wpływów finansowych dla zasobów komunalnych, spółdzielczych w wybranych miastach, nakładów remontowych w zasobach komunalnych, spółdzielczych i prywatnych, wybranych danych dotyczących funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, stawek czynszów, opłat oraz wybranych kategorii finansowych dot. zasobów TBSów, dane dotyczące stawek czynszów, opłat oraz wybranych kategorii finansowych dot. zasobów prywatnych.
- **Spoleczne aspekty mieszkalnictwa** – wydatki gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe, liczba i wysokość dodatków mieszkaniowych.

Raport przygotowywany jest z wykorzystaniem danych, pochodzących z badań ankietowych prowadzonych w wybranych miastach jak również danych, przekazywanych przez TBSy, Zrzeszenia Właścicieli i Zarządców Domów oraz jednostki administracyjne wybranych miast Polski.

b. Monitoring polskiego rynku nieruchomości – informacje z zakresu liczby i wartości transakcji na polskim rynku nieruchomości, ich struktury pod względem typu nieruchomości (transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, budynkami, nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – mieszkaniowymi, przemysłowymi, oraz pozostałymi, nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – użytki rolne, grunty leśne, nieużytki), formy obrotu (transakcje rynkowe i pozarynkowe), struktury terytorialnej, średniej ceny nieruchomości, podmiotów obsługujących rynek nieruchomości. Opracowanie przygotowywane jest na bazie informacji udostępnionych przez GUS ze sprawozdania /M-04s/, składanego co pół roku przez starostów a także wyników Spisu Powszechnego, danych GUS REGON oraz danych izb notarialnych i komorniczych.

Pomimo stosunkowo dużej liczby publikacji poświęconych rynkowi mieszkaniowemu nadal brak oficjalnego wsparcia instytucji statystycznych w zakresie ogólnokrajowych i regionalnych indeksów cen nieruchomości mieszkaniowych oraz indeksów stawek czynszów. Ponadto analiza porównawcza podstawowych danych zawartych w wyżej wymienionych opracowaniach wskazuje na występowanie rozbieżności pomiędzy nimi, co znacznie utrudnia rzetelną analizę procesów zachodzących na tym rynku. Przykładowo, na etapie analiz rynku nieruchomości efekty badań prowadzonych przez GUS na podstawie Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości narzucają pewne ograniczenia. wynikające z:

- niewypełniania przez wszystkie starostwa obowiązku statystycznego
- nieuwzględniania obrotu spółdzielczym ograniczonym prawem do lokalu mieszkalnego.

Powyższe oznacza, że dane statystyczne, oparte na danych GUS-u są niedoszacowane. Wskazuje na to porównanie liczby aktów notarialnych, ujawnionych w ramach Monitoringu Polskiego Rynku Nieruchomości i badaniach, przeprowadzonych przez GUS. Luki w zebranych danych powodują, że zostaje wypaczony obraz aktywności rynku. Przykładowo, statystyka za 2009 rok nie ujawnia transakcji lokalami dokonanych we Wrocławiu.

Zdecydowanie mniejszym wsparciem w zakresie dostępu do informacji charakteryzują się pozostałe segmenty rynku nieruchomości m.in. nieruchomości biurowych, handlowych, magazynowych a także rynek gruntów.

Wśród najważniejszych źródeł informacji o pozostałych segmentach rynku nieruchomości należy wymienić:

1. Publikacje Głównego Urzędu Statystycznego:

Obrót nieruchomościami- informacje dot. liczby, wartości oraz struktury dokonywanych transakcji dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych, średniej ceny transakcyjnej, a także ich analiz statystycznych z uwzględnieniem formy obrotu oraz podziału terytorialnego.

2. Publikacje jednostek badawczych np. raporty Instytutu Rozwoju Miast:

Zagospodarowanie gruntów w Polsce – dane dot. struktury gruntów pod względem własności, z uwzględnieniem sposobu użytkowania, z podziałem na miasta i tereny wiejskie.

3. Raporty i opracowania przygotowywane przez uczestników rynku, w tym m.in. inwestorów instytucjonalnych (np. prospekty emisyjne funduszy inwestycyjnych nieruchomościowych), deweloperów, firmy doradcze, sektor bankowy⁷.

Wymienione opracowania zawierają podstawowe charakterystyki segmentów rynku nieruchomości, takie jak: istniejący zasób nieruchomości, jego rozmieszczenie przestrzenne, struktura jakościowa, stawki czynszów, poziomy pustostanów, perspektywy rozwoju w kolejnych latach.

Możliwości oceny bieżącej sytuacji na tych rynkach na podstawie podawanych danych są ograniczone, opierają się głównie na informacjach dostarczonych przez sektor prywatny, w wielu wypadkach mają charakter danych szacunkowych.

2. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest jednym z istotnych składników gospodarki narodowej. Wykazuje on również silne powiązania z innymi rynkami. Poprzez sposób finansowania

⁷ Przykładami takich opracowań są m.in.: Cushman & Wakefield Global Real Estate Solutions, *Rynek powierzchni magazynowych w Polsce*, BGŻ Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych, *Kwartalna analiza rynku nieruchomości niemieszkalnych i użytków rolnych w Polsce*, Ober Haus, *Raport z rynku komercyjnego, Polska*.

inwestycji w nieruchomości rynek ten jest silnie związany z rynkiem finansowym, zwłaszcza sektorem bankowym, strona podaźowa w oczywisty sposób powiązana jest z rynkiem budowlanym oraz rynkiem pracy. Warto podkreślić, iż relacja pomiędzy rynkiem nieruchomości i resztą gospodarki ma charakter wzajemny. Z jednej strony koniunktura ogólnogospodarcza i bieżąca sytuacja rynków finansowych wyznaczają kierunek zmian na rynku nieruchomości, z drugiej zaś strony stan i kondycja rynku nieruchomości może łagodzić bądź wzmacniać cykle koniunkturalne w gospodarce. Rynek nieruchomości posiada także, oprócz ekonomicznego, wymiar społeczny, prawny i instytucjonalny. Oznacza to, że jego kształt i dynamikę rozwoju określają również aspekty społeczne (starzenie się społeczeństwa, informatyzacja, zmiana wielkości gospodarstw domowych), przyjęte rozwiązania prawne tworzące system obrotu nieruchomościami oraz zaplecze instytucji i organizacji obsługujących rynek nieruchomości.

W celu określenia tych czynników, które w istotny sposób kształtowały funkcjonowanie w ostatnich latach polskiego rynku nieruchomości przeprowadzony został ich podział na dwie zasadnicze kategorie:

1. uwarunkowania o charakterze fundamentalnym, które umożliwiają powstanie oraz prawidłowe funkcjonowanie rynku nieruchomości na jego podstawowym poziomie. Do tego zespołu należą takie elementy, jak: swobodny i bezpieczny obrót, możliwość wykorzystywania nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności, polityka przestrzenna; czynniki makroekonomiczne warunkujące kondycję gospodarki oraz czynniki demograficzne, wpływające na relacje popytowo-podażowe w sferze gospodarki mieszkaniowej;
2. uwarunkowania wykraczające poza czynniki fundamentalne obejmujące czynniki warunkujące dalszy wzrost aktywności i atrakcyjności rynku nieruchomości, w szczególności poprzez wprowadzenie jego nowych instrumentów. Powinno się to przyczynić do pojawienia się nowych inwestorów. Ponadto zmiany technologiczne i kulturowe kształtują nowe potrzeby konsumentów, które są zaspokajane dzięki rozwojowi rynku.

2.1. Uwarunkowania o charakterze fundamentalnym

Uwarunkowania o charakterze fundamentalnym umożliwiają powstanie oraz prawidłowe funkcjonowanie rynku nieruchomości na jego podstawowym poziomie. Do tego zespołu czynników należą takie elementy jak: wejście w życie regulacji prawnej umożliwiającej swobodny obrót nieruchomościami, gwarancje nienaruszalności nabytych

praw, wprowadzenie mechanizmów umożliwiających bezpieczne przeprowadzanie transakcji (mogą one mieć charakter np. rejestrów praw i zmian stanu prawnego, czy ubezpieczenia tytułów prawnych do nieruchomości). Nie mniej ważne są takie czynniki jak rynkowe zasady wyceny praw do nieruchomości, możliwość zabezpieczania wierzytelności prawami do nieruchomości, czy prawidłowa alokacja nieruchomości dzięki długofalowej polityce przestrzennej i podatkowej. Dopelnieniem tych uwarunkowań są czynniki ekonomiczne przesądzające o gospodarczym wykorzystaniu potencjału rynku nieruchomości. Decydujące znaczenie odgrywa tu m.in. stopień zamożności społeczeństwa oraz dostępność długoterminowego kapitału, w szczególności ze źródeł obcych.

Prawidłowe oddziaływanie powyższego zespołu czynników pozwala na powstanie i rozwój rynku nieruchomości. Niekompletność zespołu uwarunkowań fundamentalnych nie powoduje zatrzymania procesu rozwoju rynku, podwyższa jednak koszty transakcyjne obciążające uczestników rynku. Może więc stać się przyczyną upośledzenia określonych mechanizmów i funkcji pełnionych przez rynek.

2.1.1 Uwarunkowania prawne o charakterze fundamentalnym

Fundamentem systemu prawnego jest prawo własności. Specyfika sytuacji prawnej w Polsce wynika z wprowadzenia w sposób formalny zasad demokratycznego państwa wraz z ochroną prawa własności w Konstytucji. Jednakże mankamentem polskiego rynku nieruchomości w sferze uwarunkowań prawnych są:

- brak uregulowania stosunków własnościowych wynikających z socjalistycznej przeszłości. Polska jest tu wyjątkiem na tle pozostałych państw postsocjalistycznych. W krajach Europy Środkowej i Wschodniej reprivatyzacja była traktowana jako jeden ze środków, za pomocą których transformujące się gospodarki postsocjalistyczne stwarzały podstawy do funkcjonowania rynków nieruchomości oraz podejmowania indywidualnych decyzji przez właścicieli. Powrót do stanu prawnego sprzed okresu socjalistycznego miał za zadanie połączenie nowego ustroju z państwem istniejącym przed okresem socjalistycznym oraz legitymizację władzy jako następcy. Brak ostatecznego uregulowania stosunków własnościowych jest w Polsce poważnym problemem, który w sferze uwarunkowań fundamentalnych rynku nieruchomości generuje możliwość *free riding* i podwyższa koszty transakcyjne. Takim kosztem transakcyjnym w Polsce może być np. dodatkowe zabezpieczenie

prawne przed wystąpieniem roszczeń z tytułu nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

- nieprawidłowości systemu rejestracji praw do nieruchomości. Sfera obrotu nieruchomościami jest zabezpieczana regulacją prawną wymagającą formy aktu notarialnego do przeniesienia prawa własności oraz istniejącym systemem rejestracji praw do nieruchomości w postaci ksiąg wieczystych. Setki tysięcy transakcji oraz pozatransakcyjnych zmian stanu prawnego, które są corocznie realizowane wymagają dostępu do wiarygodnych danych, szybkości w uzyskiwaniu informacji oraz odnotowywaniu zmian stanu prawnego nieruchomości. Istniejące nieprawidłowości systemu rejestracji praw do nieruchomości generują dodatkowe koszty transakcyjne, w szczególności odczuwalne przy zabezpieczaniu wierzytelności hipotekami. Na skutek istniejących nieprawidłowości możliwe jest też wykorzystywanie sposobności do bezprawnego zawłaszczania nieruchomości, ze względu na dużą ilość nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

- przestarzały i nieefektywny system naliczania podatku od nieruchomości

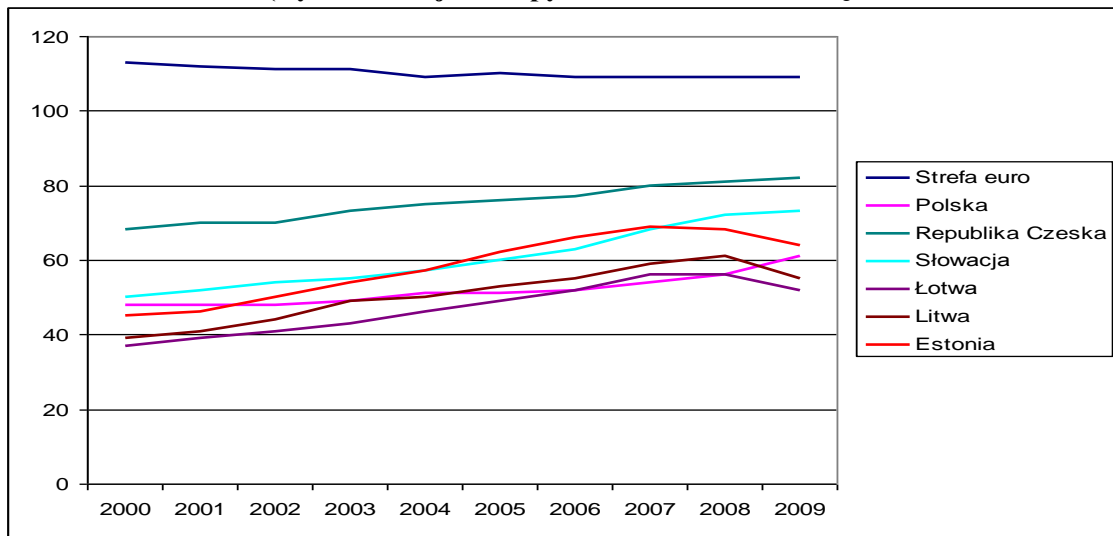
Rozwój gospodarczy państwa oraz jednostek lokalnych wymaga długofalowej polityki przestrzennej, która w wielu krajach jest oparta na nowoczesnym podatku od nieruchomości (podatku od wartości nieruchomości) Ta sfera uwarunkowań jest w Polsce bardzo zaniedbana, co bardzo utrudnia racjonalną politykę przestrzenną na szczeblu gmin.

2.1.2. Uwarunkowania ekonomiczne o charakterze fundamentalnym

Akcesja Polski do Unii Europejskiej w 2004r. stała się szansą na zmniejszenie dysproporcji w rozwoju gospodarczym pomiędzy Polską a krajami Europy Zachodniej. Równoległe z napływającymi funduszami unijnymi⁸ oraz realizowanymi dzięki nim inwestycjami infrastrukturalnymi, inwestycjami w kapitał ludzki, rozwój przedsiębiorczości i innowacyjności, gospodarka polska rozwija się szybciej i zmienia swoje oblicze. Dynamiczny wzrost gospodarczy stanowi zauważalny efekt procesu konwergencji gospodarki polskiej i krajów Unii Europejskiej (por. wykres 2.1). W latach 2004-2009 PKB per capita Polski wzrósł z poziomu 51% do 61% średniej Unii Europejskiej (EU-27=100).

⁸ Kwota środków przekazanych przez Komisję Europejską w formie zaliczek i refundacji w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności przekroczyła w maju 2010r. kwotę 10,4 mld euro.

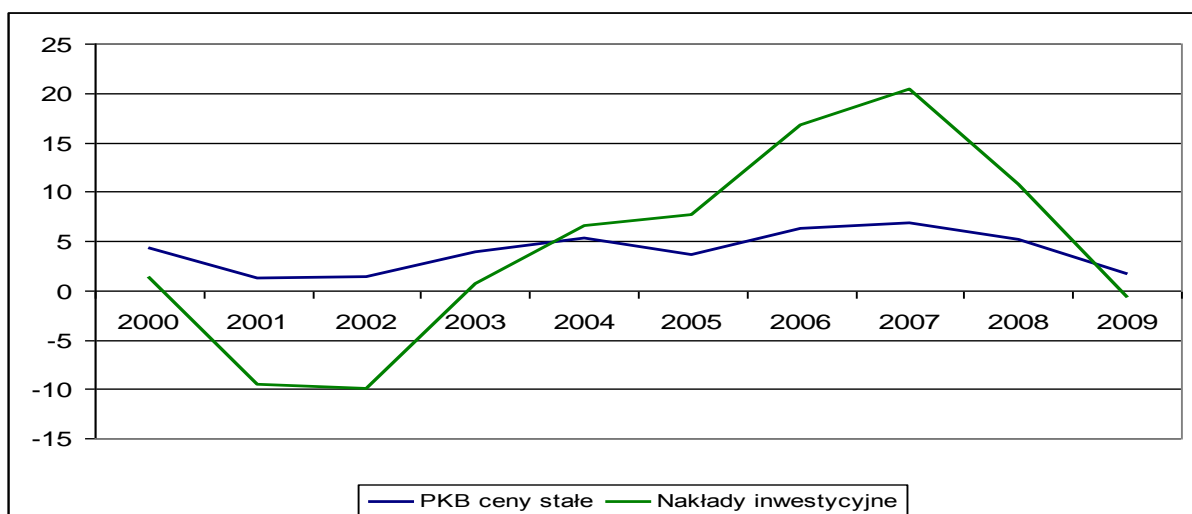
**Wykres 2.1. PKB per capita jako procent średniej UE
(wybrane kraje Europy Środkowo-Wschodniej)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Eurostat

W całym okresie 2004-2009 można wyróżnić fazę przyspieszonego tempa wzrostu gospodarczego (lata 2004-2008), która przerwana została przez kryzys światowy i jego negatywne konsekwencje w postaci spowolnienia gospodarczego, które ujawniło się od 2009 roku. Należy jednak podkreślić, iż Polska jako jeden z niewielu krajów europejskich w 2009r. odnotowała dodatnie tempo wzrostu gospodarczego. Odzwierciedleniem koniunktury gospodarczej w analizowanym okresie były także wydatki inwestycyjne z sukcesywnym ich wzrostem do 2008r. (z najwyższą ponad 20% dynamiką w 2007r.) oraz 0,8% spadkiem w 2009r. związanym z niepewną sytuacją na rynkach międzynarodowych oraz pogorszeniem koniunktury gospodarczej w kraju.

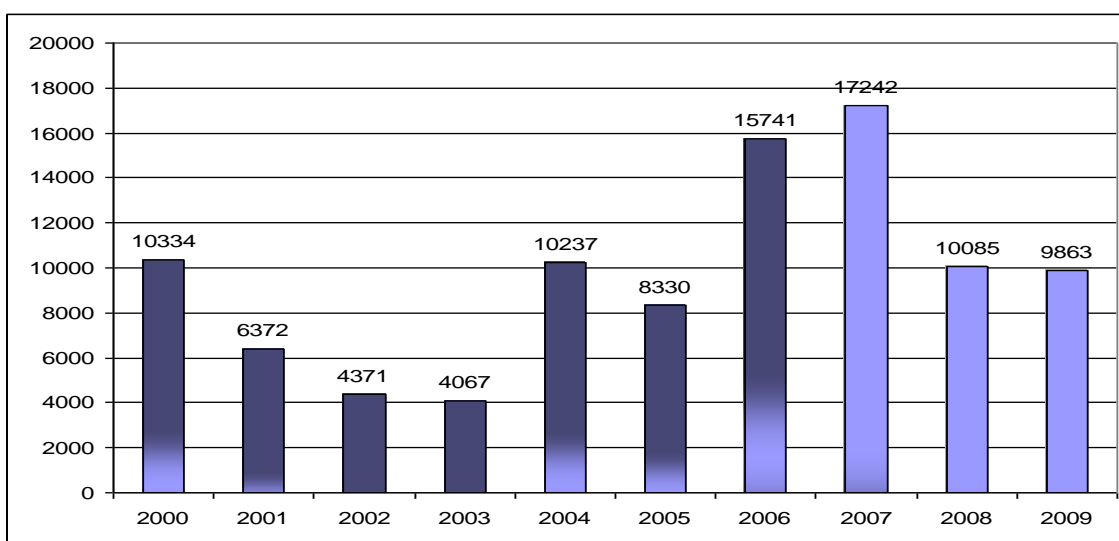
Wykres 2.2. PKB i nakłady inwestycyjne w gospodarce polskiej w latach 2000- 2009



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej oraz obserwowanej stabilizacji ekonomicznej towarzyszył wzrost zainteresowania inwestorów zagranicznych krajowym rynkiem. Dzięki takim atutom, jak położenie geograficzne, wysoki potencjał wykwalifikowanej kadry pracowniczej, chłonny wewnętrzny rynek zbytu czy perspektywy rozwoju gospodarki polskiej, rosła liczba bezpośrednich inwestycji zagranicznych realizowanych w kraju po 2004r. (por. wykres. 2.3).

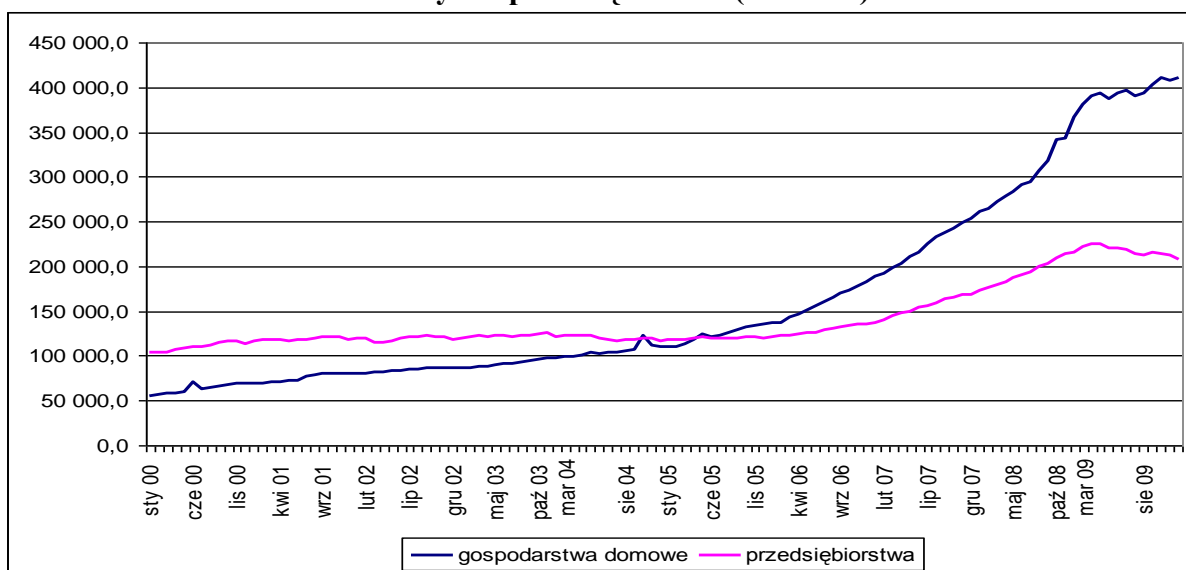
Wykres 2.3. Napływ BIZ do Polski (mln euro)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

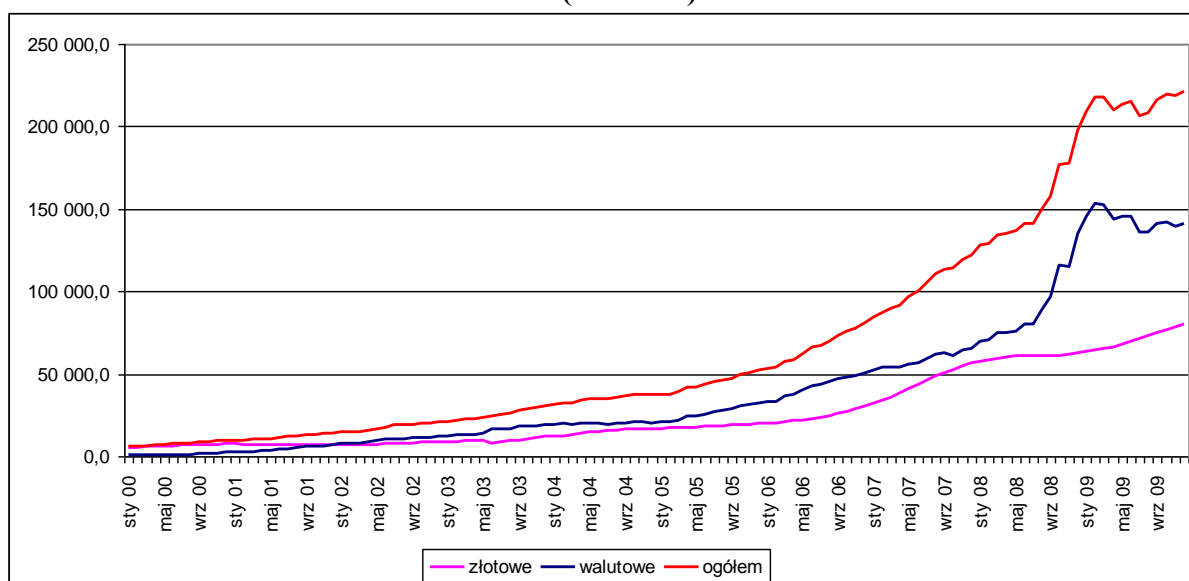
Wzrostowi gospodarczemu sprzyjał również kontrolowany poziom, dzięki któremu możliwe było sukcesywne obniżanie administracyjnych stóp procentowych. Niższe stopy procentowe ułatwiły przedsiębiorcom i gospodarstwom domowym dostęp do tańszego kredytu bankowego. Kanał kredytowy umożliwiał finansowanie wydatków konsumpcyjnych ale przede wszystkim inwestycyjnych. Dynamikę zadłużenia z tytułu kredytów bankowych przedstawia wykres 2.4. Na szczególną uwagę zasługuje obserwowany po 2004r. proces ekspansji segmentu kredytów hipotecznych. Szansa zakupu mieszkania bądź domu jednorodzinnego, jaką oferował tańszy kredyt hipoteczny wywołała wzrost na niespotykaną dotąd skalę zadłużenia hipotecznego gospodarstw domowych. Największym zainteresowaniem, ze względu na niższe koszty, charakteryzowały się kredyty walutowe (por. wykres 2.5).

Wykres 2.4. Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek bankowych gospodarstw domowych i przedsiębiorstw (w mln zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Wykres 2.5. Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych (w mln zł)

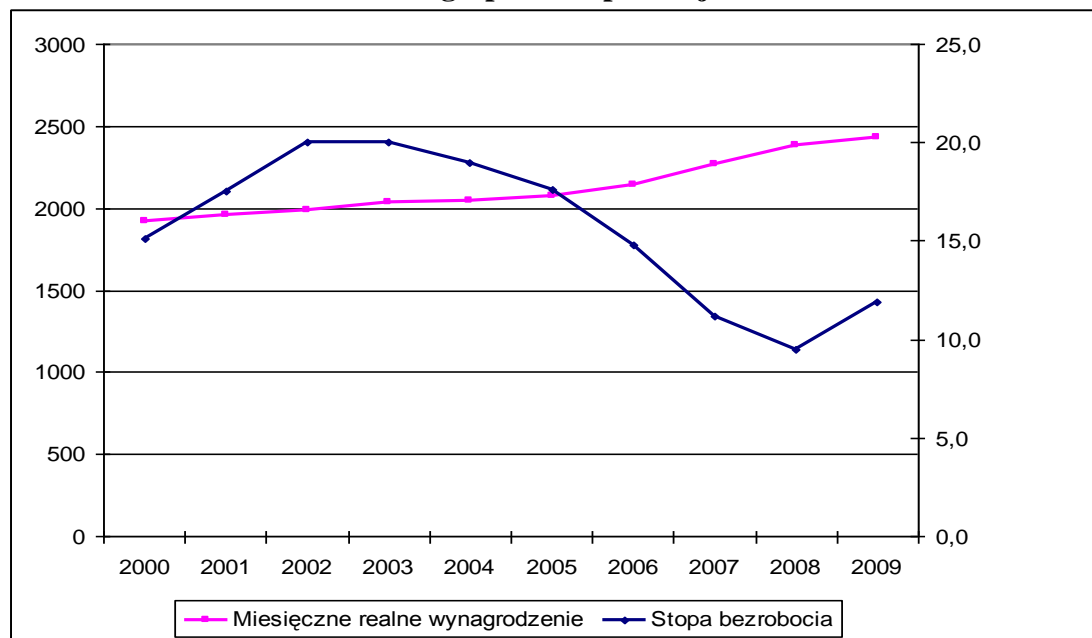


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Ekspansja kredytowa gospodarstw domowych możliwa była m.in. dzięki obserwowanej poprawie sytuacji na rynku pracy. W kolejnych latach sukcesywnie spadała stopa bezrobocia (poniżej 10% w 2008r.) rosło również realne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej (por. wykres 2.6). Wraz z poprawiającą się sytuacją materialną gospodarstw domowych malał również odsetek gospodarstw zagrożonych ubóstwem. W

2008r. wskaźnik zagrożenia ubóstwem relatywnym⁹ był taki sam jak średnia dla 27 krajów Unii Europejskiej i wyniósł 17%.

Wykres 2.6. Stopa bezrobocia i realne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce polskiej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

2.1.3. Uwarunkowania demograficzne o charakterze fundamentalnym

Do czynników, które w istotny sposób kształtują funkcjonowanie rynku nieruchomości, szczególnie rynku mieszkaniowego należy zaliczyć uwarunkowania demograficzne. Zmieniająca się liczba ludności kraju, jej struktura wiekowa, migracje określają nie tylko poziom popytu na nieruchomości mieszkaniowe lecz również wyznaczają kierunek zmian jakościowych na tym rynku.

W latach 2000-2009 liczba ludności Polski zmniejszyła się o 90 tys. osób. Po kolejnych latach spadku populacji (w latach 2000-2007 liczba ludność zmniejszyła się o 147 tys.), odnotowano wzrost na poziomie 20 tys. w 2008r. oraz 31 tys. w 2009r. – por. tabela 2.1.

⁹ Próg ubóstwa z uwzględnieniem różnic w poziomie cen między krajami.

Tabela nr 2.1 Zmiany liczby ludności w ujęciu regionalnym

Jednostka terytorialna	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Zmiana 2009-2000
ŁÓDZKIE	2 627 824	2 617 318	2 607 380	2 597 094	2 587 702	2 577 465	2 566 198	2 555 898	2 548 861	2 541 832	-85 992
MAZOWIECKIE	5 115 010	5 121 681	5 128 623	5 135 732	5 145 997	5 157 729	5 171 702	5 188 488	5 204 495	5 222 167	107 157
MAŁOPOLSKIE	3 229 139	3 236 268	3 237 217	3 252 949	3 260 201	3 266 187	3 271 206	3 279 036	3 287 136	3 298 270	69 131
ŚLĄSKIE	4 758 944	4 741 816	4 731 533	4 714 982	4 700 771	4 685 775	4 669 137	4 654 115	4 645 665	4 640 725	-118 219
LUBELSKIE	2 206 200	2 201 720	2 196 992	2 191 172	2 185 156	2 179 611	2 172 766	2 166 213	2 161 832	2 157 202	-48 998
PODKARPACKIE	2 101 375	2 104 138	2 105 050	2 097 248	2 097 975	2 098 263	2 097 564	2 097 338	2 099 495	2 101 732	357
PODLASKIE	1 210 688	1 209 439	1 207 704	1 205 117	1 202 425	1 199 689	1 196 101	1 192 660	1 191 470	1 189 731	-20 957
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1 302 650	1 299 382	1 295 885	1 291 598	1 288 693	1 285 007	1 279 838	1 275 550	1 272 784	1 270 120	-32 530
LUBUSKIE	1 008 472	1 008 983	1 008 196	1 008 786	1 009 168	1 009 198	1 008 520	1 008 481	1 008 962	1 010 047	1 575
WIELKOPOLSKIE	3 345 316	3 350 437	3 355 279	3 359 932	3 365 283	3 372 417	3 378 502	3 386 882	3 397 617	3 408 281	62 965
ZACHODNIOPOMORSKIE	1 697 935	1 698 402	1 697 718	1 696 073	1 694 865	1 694 178	1 692 838	1 692 271	1 692 957	1 693 198	-4 737
DOLNOŚLĄSKIE	2 912 195	2 909 622	2 904 694	2 898 313	2 893 055	2 888 232	2 882 317	2 878 410	2 877 059	2 876 627	-35 568
OPOLSKIE	1 070 598	1 066 438	1 061 009	1 055 667	1 051 531	1 047 407	1 041 941	1 037 088	1 033 040	1 031 097	-39 501
KUJAWSKO-POMORSKIE	2 067 817	2 069 747	2 069 166	2 068 142	2 068 258	2 068 253	2 066 371	2 066 136	2 067 918	2 069 083	1 266
POMORSKIE	2 172 284	2 178 337	2 183 636	2 188 918	2 194 041	2 199 043	2 203 595	2 210 920	2 219 512	2 230 099	57 815
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1 427 508	1 428 469	1 428 449	1 428 885	1 428 714	1 428 601	1 426 883	1 426 155	1 427 073	1 427 118	-390

Źródło: dane GUS

W całym okresie 2000-2009r. odnotowano ujemne saldo migracji z wyraźnym wzrostem wyjazdów emigracyjnych o charakterze zarobkowym w 2006 i 2007r. - głównie do Wielkiej Brytanii, Irlandii, Niemiec i USA (por. tabela 2.2). Wraz z sygnałami kryzysu gospodarczego w gospodarkach europejskich w 2009r. wzrosła liczba osób powracających do kraju a saldo migracji wyniosło – 1,2 tys. osób.

Tabela nr 2.2 Migracje zagraniczne

Migracje zagraniczne			
Lata	Imigracja	Emigracja	Saldo
2000	7,3	27,0	-19,7
2001	6,6	23,3	-16,7
2002	6,6	24,5	-17,9
2003	7,0	20,8	-13,8
2004	9,5	18,9	-9,4
2005	9,3	22,2	-12,9
2006	10,8	46,9	-36,1
2007	15,0	35,5	-20,5
2008	15,3	30,1	-14,9
2009	17,4	18,6	-1,2

Źródło: dane GUS

Wśród najważniejszych zjawisk obserwowanych w demografii polskiej jest proces starzenia się społeczeństwa. Wzrost dobrobytu oraz dostęp do coraz lepszej opieki medycznej prowadzi do wydłużania czasu trwania życia Polaków. Utrzymujący się jednak niski współczynnik dzietności nie pozwala na zastępowalność pokoleń. Efektem wymienionych procesów jest sukcesywny wzrost odsetka osób starszych, w wieku poprodukcyjnym¹⁰ (por. tabela 2.3).

Tabela nr 2.3 Zmiana struktury wiekowej ludności Polski

Wyszczególnienie	Lata			
	1990	2000	2008	2009
Ludność w wieku:	W odsetkach			
Przedprodukcyjnym	29,0	24,4	19,3	19,0
produkcyjnym (18-44)	40,1	39,8	40,1	40,1
produkcyjnym (45-59/64)	18,1	21,0	24,4	24,4
Poprodukcyjnym	12,8	14,8	16,2	16,5

Źródło: dane GUS

2.2. Uwarunkowania wykraczające poza czynniki fundamentalne

Ewolucja rynku nieruchomości wymaga wystąpienia nowego zespołu cech, które wraz z oddziaływaniem uwarunkowań fundamentalnych - tworzą podstawy do osiągnięcia przez rynek kolejnego stadium rozwoju. Druga grupa uwarunkowań – można je umownie nazwać wykraczającymi poza czynniki fundamentalne – składa się z czynników warunkujących dalszy wzrost aktywności i atrakcyjności rynku nieruchomości, w szczególności poprzez wypromowanie jego nowych instrumentów.

Uwarunkowania wykraczające poza czynniki fundamentalne to zespół czynników wpływających na postrzeganie praw do nieruchomości jako inwestycji. Wpływają na pojawienie się nowych inwestorów, tworzą podstawy do rozwoju nowych form finansowania, co jest uzależnione od przekształceń w strukturze systemów ekonomicznych.

Wśród czynników, warunkujących rozwój rynku ale wykraczających poza czynniki fundamentalne są:

- otwarcie rynków na nowe grupy inwestorów. Mając pewność bezpieczeństwa inwestycji pod względem prawnym (nienaruszalność i ochrona nabytych praw, zagwarantowana przez Konstytucję) oraz osiągnięcia określonych korzyści

¹⁰ GUS, *Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski w latach 2000 – 2009, 2010r.*

ekonomicznych, zwiększa się krąg podmiotów zainteresowanych udziałem w rynku nieruchomości. Bardzo duże znaczenie przypisuje się umożliwieniu szczególnemu typowi inwestorów – inwestorom instytucjonalnym przystąpienia do rynku. Do takich inwestorów zalicza się fundusze inwestycyjne, fundusze emerytalne, towarzystwa ubezpieczeniowe. Jednakże sama regulacja prawna¹¹ nie zachęci tych podmiotów do udziału w rynku. Prawa do nieruchomości będą cieszyły się zainteresowaniem jeśli ich atrakcyjność będzie przedstawiała odpowiedni poziom relacji ryzyko/zwrot, a szeroko pojęte koszty transakcyjne nie będą obniżały atrakcyjności inwestycji w nieruchomości¹².

Aktywność poszczególnych typów inwestorów różni się ze względu na: rozmiar inwestowanych środków, periodiczność dokonywanych inwestycji, reakcję na zmiany sytuacji rynkowej. W Polsce struktura grupy inwestorów instytucjonalnych jest dopiero kształtowana i podlega ciągłym zmianom. W świetle polskiego prawa dwie grupy polskich inwestorów instytucjonalnych mogą stać się czynnymi uczestnikami rynku nieruchomości – towarzystwa ubezpieczeniowe i zamknięte fundusze inwestycyjne. Polskie fundusze emerytalne zostały pozbawione możliwości bezpośredniego inwestowania na rynku nieruchomości, ale na świecie ten typ inwestorów instytucjonalnych jest jednym z najważniejszych inwestorów i potencjalnie w Polsce również mogłyby zająć takie miejsce.

- tworzenie nowych konstrukcji prawnych i ekonomicznych, ułatwiających inwestowanie na rynku nieruchomości. Nowe czynniki warunkujące wzrost atrakcyjności rynku nieruchomości, w szczególności z punktu widzenia inwestorów instytucjonalnych, dotyczą zarówno sfery prawnej (powstają nowe konstrukcje prawne umożliwiające pośrednie inwestowanie na rynku nieruchomości, kreowane podmioty mają charakter różnego rodzaju funduszy nieruchomości, tworzone są instytucje zajmujące się emisją papierów wartościowych emitowanych na podstawie gromadzonych pul hipotek, zwiększa się różnorodność oraz wielkość emisji) jak i ekonomicznej (nowe konstrukcje prawne umożliwiają uniknięcie podstawowych wad związanych z inwestowaniem na rynku nieruchomości, przede wszystkim zwiększają płynność dokonywanych inwestycji). Efektem oddziaływania tych uwarunkowań jest zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych inwestycjami na rynku nieruchomości.

¹¹ Może mieć ona postać pewnych reguł inwestycyjnych, zawierających limity inwestycyjne dla poszczególnych grup aktywów lub ogólnych zaleceń dla zarządzającego portfelem – tzw. *prudent-man rule*,

¹² Takim kosztem transakcyjnym w Polsce może być np. dodatkowe zabezpieczenie prawne przed wystąpieniem roszczeń z tytułu nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

Obserwując niewielkie zainteresowanie towarzystw ubezpieczeniowych inwestycjami na rynku nieruchomości w Polsce oraz niewielką liczbę zamkniętych funduszy inwestycyjnych nieruchomości należy się obawiać, że nieprawidłowości istniejące w sferze uwarunkowań fundamentalnych rynku nieruchomości, które generują podwyższone ryzyko i wyższe koszty transakcyjne odstraszą inwestorów instytucjonalnych.

- zwyczaje i konwencje w sferze związanej z wprowadzaniem na rynek zmian, nowych produktów, stosowanymi narzędziami marketingu i ich efektami. Zaakceptowanie nowości uzależnione jest od percepcji w sferze zwyczaju i konwencji. Zmiany technologiczne i kulturowe generują nowe potrzeby i potencjalne rozwiązania takie jak „gorące biurka”, zainteresowanie parkami biznesu zamiast lokalizacji centralnych, inwestycje w domy spokojnej starości. Szczególnym problemem może stać się narzucanie rozwiązań przyjętych w innych krajach bez dostosowywania ich do specyficznych uwarunkowań lokalnych.

3. Etapy rozwoju rynku nieruchomości

3.1 Wyróżnienie etapów rozwoju rynku nieruchomości

Bodźcem do rozwoju rynku nieruchomości¹³ stały się zmiany ustrojowe, których świadectwem były zmiany systemu prawnego. Zmiany te zmierzały w kierunku upodobnienia rynku nieruchomości do rynków rozwiniętych. Z punktu widzenia **przebiegu tych przekształceń** można wyróżnić trzy główne etapy rozwoju rynku nieruchomości¹⁴:

- okres dostosowania prawno-organizacyjnego do gospodarki rynkowej (lata 1990-1997, w tym lata 1990-1994 to faza przekształceń własnościowych, lata 1995-1997 faza kreowania mechanizmów rynkowych, w tym instytucji rynkowych zakończona 21 sierpnia 1997 roku ustawą o gospodarce nieruchomościami);
- okres weryfikacji przyjętych rozwiązań i działania przedakcesyjne (lata 1998-2004);
- okres konwergencji gospodarki polskiej z rynkiem europejskim i rynkami międzynarodowymi (od 2005 roku), co przekłada się na etap dalszej synchronizacji polskiego rynku nieruchomości z rozwiązaniami, typowymi dla

¹³ Początki rozwoju rynku nieruchomości w Polsce sięgają XVII i XVIII wieku, silnym okresem jego rozwoju był okres II Rzeczypospolitej, lata 1945-1989 były okresem regresu.

¹⁴ I. Forys, Społeczno- gospodarcze determinanty rozwoju rynku nieruchomości. Ujęcie ilościowe, Wyd. Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011

rynków wysoce rozwiniętych. Synchronizacja ta widoczna jest szczególnie na obszarze¹⁵:

- oczekiwań uczestników rynku nieruchomości, w szczególności odnoszących się do jakości wykorzystywanych powierzchni,
- wprowadzania nowych rozwiązań organizacyjno-prawnych, których celem jest błyskawiczny obieg podstawowych informacji o nieruchomości,
- kreowania podobnych instrumentów finansowych w celu poprawy dostępności praw do nieruchomości,
- wprowadzania standardów pracy dla profesjonalistów rynku nieruchomości,
- kształcenia przyszłych uczestników rynku nieruchomości.

Przekształcenia te stanowiły źródło silnej ewolucji polskiego rynku nieruchomości, stanowiąc przyczynę zmian jego aktywności. Z punktu widzenia **zmian w poziomie aktywności rynku nieruchomości** można wyróżnić sześć etapów jego rozwoju:

- pierwszy etap przypada na lata 1989- 1992
- drugi etap na lata 1993 – 1994
- trzeci wystąpił w latach 1995-1999,
- czwarty przypadał na lata 2000-2003,
- piąty na lata 2004-2006
- szósty rozpoczął się w 2007 roku.

Kryterium wyróżnienia etapów są: zmiany aktywności rynku nieruchomości wywołane zmianami w otoczeniu prawnym rynku, w postrzeganiu nieruchomości i rynku nieruchomości jako obszaru inwestowania, co zostaje ujawnione w wolumenie kapitału, w postrzeganiu rynku nieruchomości jako obszaru finansowania przez sektor bankowy, zmiany w proporcjach pomiędzy popytem i podażą, ujawnione w liczbie zawartych transakcji, w stawkach czynszu i w pustostanach.

Immanentną cechą rynku nieruchomości jest jego niejednorodność. Oznacza to, że sformułowanie „rynek nieruchomości” ma charakter umowny, rynek ten jest konglomeratem wielu segmentów rynków rodzajowych i przestrzennych. Poszczególne segmenty rynku odznaczają się zróżnicowaną aktywnością. Analizy całościowe rynku nieruchomości są trudne nie tylko z powodu braku jednolitych, całościowych informacji ale również z uwagi na brak jednej miary aktywności tego rynku. Miarą taką nie może być jedynie liczba

¹⁵ Proces konwergencji nie obejmuje rynku nieruchomości z powodu jego silnych, instytucjonalnych (w tym prawnych) uwarunkowań. Dlatego też można mówić jedynie o procesie jego synchronizacji z innymi, wyżej rozwiniętymi rynkami.

transakcji, bowiem ona może spadać, podczas gdy wartość zaangażowanego kapitału rosnąć jako skutek wzrostu aktywności inwestorów na rynkach komercyjnych kosztem liczby zawieranych transakcji na rynku mieszkaniowym. Dlatego też analizie poszczególnych, wybranych segmentów rynku poświęcone są kolejne części pracy.

3.2 Cykle popytowe i podażowe jako efekt zmian w aktywności rynku nieruchomości

Na rynku nieruchomości ujawniły się wyraźnie cykle, na które składają się:

- **cykle popytowe**, pozostające pod wpływem cykli koniunkturalnych. Cykl koniunkturalny oddziałuje bowiem na popyt na powierzchnię, wpływa na poziom jego wypełnienia, na wysokość stawek czynszu i na ceny nieruchomości
- **cykle podażowe**, wywołane zmianami po stronie podaży nieruchomości. Cykl podażowy stanowi źródło powstania wewnętrznych mechanizmów w ramach sektora nieruchomości, które powodują, że cykl nieruchomości jest czymś więcej niż odwzorowaniem wahań w gospodarce.

Specyfiką przebiegu cyklu popytowego jest jego przesunięcie w stosunku do cyklu koniunkturalnego w gospodarce. Faza ożywienia na rynku najmu jak i na rynku inwestycyjnym jest opóźniona w stosunku do fazy ożywienia w gospodarce. Opóźnienie jest również widoczne w fazie spadku aktywności gospodarki na rynku działalności deweloperskiej, tworząc tendencje do silnej nadpodaży, które omijają co drugi cykl popytowy.

Każdy segment rynku nieruchomości ma swój cykl. Całość składa się na cykl rynku nieruchomości. Globalizacja powoduje, że cykl rynku nieruchomości pozostaje pod coraz silniejszym wpływem zmian w aktywności zagranicznych rynków nieruchomości stwarzając wrażenie rozpowszechniania się cyklu rynku nieruchomości w skali światowej.

3.3. Funkcjonowanie rynku nieruchomości w latach 1990-2008

Pierwszy etap rozwoju rynku nieruchomości przypadł na lata **1989-1992**, początkując pierwszy cykl popytowy. Istotną cechą tego etapu były dynamiczne zmiany przepisów prawnych oraz rozwój infrastruktury rynku nieruchomości, dynamiczny wzrost liczby zawartych transakcji (z 220,6 tys. transakcji o charakterze rynkowym w 1990 roku do 248 tys. w 1992 roku), wzrost czynszów i cen na rynkach inwestycyjnych. Rok **1993** rozpoczął **drugi**

etap rozwojowy – pomimo wzrostu liczby transakcji z 248 tys. w 1992 do 336,6 tys. w 1993 i prawie 423 tys. w 1994 roku atrakcyjność rynku nieruchomości jako obszaru inwestowania zmalała. Nastąpił odpływ potencjalnego kapitału do oferującego wysokie zwroty rynku papierów wartościowych, co - przy małej zasobności polskiego społeczeństwa i słabości inwestora instytucjonalnego - zaowocowało osłabieniem pozycji rynku nieruchomości jako obszaru inwestowania. Jednocześnie trwał proces legislacyjny, regulujący działanie rynku nieruchomości. Cechą wspólną obu etapów – obok silnej zmienności uwarunkowań prawnych – był wysoki udział transakcji o charakterze nierynkowym, sięgający 50% ogółu transakcji (jako skutek procesu uwłaszczeń), była słabość systemu zasilania finansowego, przejawiająca się zarówno w wysokooprocentowanym kredycie jak i małej konkurencyjności produktów bankowych, stan silnej nierównowagi na wielu segmentach rynku nieruchomości (nadpodaż na rynku nieruchomości przemysłowych przy nadwyżce popytu na rynku powierzchni biurowych, szczególnie w Warszawie), wysoka stopa zwrotu (ok. 14% dla powierzchni biurowych, podczas gdy w Londynie wynosiła ona 5,0- 5,5%, w Paryżu 5,5-6,0%), słabość kapitałowa polskiego inwestora, zarówno indywidualnego jak i instytucjonalnego. Cechą szczególną drugiego etapu było wejście kapitału obcego, głównie spekulacyjnego na niektóre segmenty rynku nieruchomości.

Rok **1995** rozpoczął **trzeci etap** rozwoju, który trwał do 1999 r. Cechą charakterystyczną tego okresu było wyraźne, ponowne przesuwanie się kapitału w kierunku rynku nieruchomości – stał się on konkurencyjny na tle innych segmentów rynku kapitałowego. Mały stopy depozytowe, mała rentowność obligacji, nie był również atrakcyjny rynek akcji, na którym - po pęknięciu bańki cenowej w 1994 roku- panowała duża niepewność i wysokie ryzyko inwestowania, nie znajdujące pokrycia w poziomie stóp zwrotu. Rynek nieruchomości – przy niskich jeszcze cenach - oferował relatywnie wysokie stopy zwrotu we wszystkich segmentach rynku. Szacowane stopy zwrotu na rynku powierzchni mieszkaniowych w Warszawie sięgały 10%, na rynku powierzchni biurowych 14% (por p.4.4). Przyczyniła się do tego mała podaż nieruchomości, niski poziom pustostanów i relatywnie wysokie dochody z rynku najmu. Przykładowo, na rynku powierzchni biurowych w 1995 r. było w Warszawie jedynie 240 tys. m² powierzchni wysokiej klasy, co przyczyniło się do silnego wzrostu stawek czynszowych. Warszawa została zaliczona do miast o najwyższych stawkach czynszu w Europie i na świecie. Niewątpliwie do wzrostu zainteresowania rynkiem nieruchomości jako obszarem inwestowania przyczyniły się również zachowania inwestycyjne wielu spółek giełdowych, które inwestycje na rynku nieruchomości

traktowały nie tylko jako źródło dochodu, ale również jako sposób dywersyfikacji swojego portfela celem zmniejszenia ryzyka działalności podstawowej (np. Optimus S.A.)

Wysokie stopy zwrotu, sięgające jeszcze w latach 1996-1997 14% dla najlepszych powierzchni biurowych w Warszawie¹⁶ przyciągały kapitał do tego rynku. W ujęciu rodzajowym, największy napływ kapitału nastąpił do rynku powierzchni biurowych. W ujęciu przestrzennym głównym miejscem napływu pozostała Warszawa. Wysokie stopy zwrotu spowodowały uruchomienie w drugiej połowie lat 90-tych silnego **cyklu podażowego** – w 1998 roku rynek nieruchomości biurowych w Warszawie zasilila rekordowo wysoka podaź, przekraczająca 350 tys. m. kw. powierzchni¹⁷. W 1999 r. zasób powierzchni biurowych wysokiej klasy przekroczył w Warszawie milion m². W efekcie doszło do nadwyżki podaży nad popytem wpływając na korektę w dół stawek czynszu¹⁸. Korekty te były widoczne na wszystkich segmentach rynku, przykładowo, na rynku nieruchomości biurowych Warszawa w 1999 roku znalazła się na zegarze nieruchomości wśród miast o silnie malejących stawkach¹⁹, w nieruchomościach magazynowych stawki czynszu spadły z 10,5 USD za m. kw. najlepszych powierzchni w 1998 roku do 9,5 USD w 1999 roku²⁰. Spadek dochodów był silniejszy niż cen transakcyjnych, co przełożyło się na malejące stopy zwrotu (por. p. 4.4). Duże zainteresowanie – zarówno ze strony deweloperów, jak i inwestorów – wzbudzał rynek nieruchomości mieszkaniowych. Na rynku tym – podobnie jak i na rynku powierzchni biurowych – wraz ze wzrostem cen spadły stopy zwrotu,

Przemiany, jakim ulegał rynek nieruchomości od początku lat 90-tych były charakterystyczne dla rynków nowopowstających, rynków o dużym potencjale rozwojowym i wysokim ryzyku inwestowania, które oferują wysoką stopę zwrotu i przyciągają kapitał spekulacyjny. Nowym zjawiskiem, które ujawniło się pod koniec trzeciego etapu rozwoju, były inwestycje krajowych inwestorów instytucjonalnych, którzy włączyli nieruchomości do swoich portfeli inwestycyjnych (pierwszą inwestycją inwestora instytucjonalnego w Polsce i w krajach Europy Środkowej i Wschodniej był zakup w 1998 roku przez Commercial Union pierwszego etapu biurowca Wiśniowy Business Park).

Jednocześnie rynek ten utracił swoje dotychczasowe źródła aktywizacji, którymi były dotychczas:

¹⁶ Commercial property markets overview, Poland, 2001, autumn, DTZ, s.5

¹⁷ Commercial property markets overview, Poland, 2001, autumn, DTZ, s.2

¹⁸ Forum Gospodarcze Polski Rynek Nieruchomości, 19-21 czerwca 2002 roku, Materiały Konferencyjne, Promocja Nieruchomości

¹⁹ Forum Gospodarcze Polski Rynek Nieruchomości 19-21 czerwca 2002 roku, Materiały Konferencyjne, Promocja Nieruchomości, Materiały Konferencyjne

²⁰ European Industrial Property Markets, King Sturge, 2001

- wysoka dynamika PKB, która owocowała wzrostem popytu na nieruchomości,
- silnie spadająca inflacja,
- wysokie stopy zwrotu, które przyciągały spekulacyjny kapitał zagraniczny i krajowy.

Nowe uwarunkowania w skali makro, malejąca premia z tytułu lokaty kapitału na rynku nieruchomości przejawiająca się w malejących stopach zwrotu (por. p.4.4), a także pierwsze emisje listów zastawnych przez jeden z nowoutworzonych banków hipotecznych otwierają od **2000 roku** nowy, **czwarty etap** w rozwoju polskiego rynku nieruchomości.

W warunkach pogorszonej koniunktury gospodarczej (PKB w 2001 roku wzrósł jedynie o 1,1% - por. wykres 2.2) trwał powolny proces dalszego dostosowywania się tego rynku do wzorców zachodnich. Widoczne one były na obszarze legislacyjnym (m.in. ustawy o funduszach emerytalnych, o funduszach inwestycyjnych) oraz pogłębiającej się zmiany w strukturze inwestorskiej. Zachodziły również powolne zmiany w strukturze przestrzennej lokat kapitału – obszarem działań inwestycyjnych – poza Warszawą – stały się Kraków, Poznań, Wrocław i Katowice.

Charakterystyczną cechą tego okresu były zmiany na rynku lokat, jak i na rynku najmu – na pierwszym widoczny był spadek cen transakcyjnych, na drugim spadek stawek czynszowych i wzrost pustostanów. Przykładowo, silne spadki wystąpiły na rynku nieruchomości biurowych. Tendencja ta utrzymała się również w latach 2000-2003, pustostany szacowane były w 2002 roku na ponad 16%²¹. Zmiany te przyczyniły się do spadku stóp zwrotu - w Warszawie z 14 % na początku lat 90-tych do 10% w 2002 roku²². Pomimo spadku stóp zwrotu, pozostały one na rynku nowoczesnych powierzchni biurowych i handlowych w 2001 roku wyższe niż w Budapeszcie i w Pradze ale niższe niż w Bukareszcie i w Moskwie²³.

Zewnętrznym wyrazem zmian aktywności była zmieniająca się liczba zawartych transakcji o charakterze rynkowym – od 220 tys. w 1990 r. do 248 tys. w 1992 roku, 423 tys. w 1994 r., późniejszym spadku do 375 tys. w 2002 r. i 392 tys. w 2003²⁴. Wygasanie procesów uwłaszczeń zmniejszyło liczę zawieranych transakcji o charakterze nierynkowym do ok. 30%²⁵. Pomimo spadku aktywności polskiego rynku nieruchomości, widocznego w ilościowej statystyce, pozytywne oczekiwania dotyczące przyszłości przyciągnęły zarówno

²¹ Forum Gospodarcze Polski Rynek Nieruchomości 19-21 czerwca 2002 roku, Promocja Nieruchomości

²² E. Zielska, Realna nadzieja na zysk, The Report, 2002, nr 5

²³ Warsaw City Profile, Jones Lang LaSalle, September 2001, s.9

²⁴ Za: Wielkość i podmioty polskiego rynku nieruchomości, Raport za 2001 i I półrocze 2002 r., IGM Kraków, wrzesień 2002 (pod red. L. Kałkowskiego); Monitoring polskiego rynku nieruchomości w latach 1990-2006, I R M, Kraków 2007(L. Kałkowski, kier.)

²⁵ Monitoring polskiego rynku nieruchomości, op cit., tablica 2/1

kapitał zagraniczny jak i krajowy. Napływ kapitału zagranicznego stanowił z jednej strony efekt wycofywania się kapitału z giełd światowych i - przy małej atrakcyjności lokat bankowych - poszukiwania rynków nowo wschodzących celem dywersyfikacji swoich inwestycji. Inwestorzy działali w przekonaniu, że na rynkach tych wystąpi wzrost cen nieruchomości, chcieli wyprzedzić fazę ożywienia. Oczekiwanie na wzrost cen nieruchomości – przy braku konkurencyjności ze strony innych lokat kapitału – zasysały również kapitał krajowy w kierunku rynku nieruchomości. Rok 2002 był dla rynku nieruchomości komercyjnych rokiem przełomowym. Pomimo trwającej w gospodarce fazy spowolnienia ujawnił się na nim silny napływ kapitału zagranicznego (por. wykres 3.1)²⁶. Warszawa stała się najbardziej atrakcyjnym rynkiem w Centralnej i Wschodniej Europie. Na rynku pojawili się nowi gracze rynkowi, co spowodowane było chęcią wyprzedzenia wejścia gospodarki polskiej w fazę ożywienia i oczekiwaniami na przystąpienie do Unii Europejskiej. W 2002 r. wartość zawartych transakcji (600 mln euro) trzykrotnie przekroczyła wartość transakcji z 2001 r.(wykres 3.1). Spadek zaangażowania wystąpił w 2003 roku. Rynek nieruchomości ujawnił wielką wrażliwość po stronie popytu na zachodzące zmiany w gospodarce wykazując wzrost aktywności rynku lokat w fazie ożywienia i spadek w fazie spowolnienia. Krajowy rynek nieruchomości wykazał również podatność na zmiany na rynkach światowych.

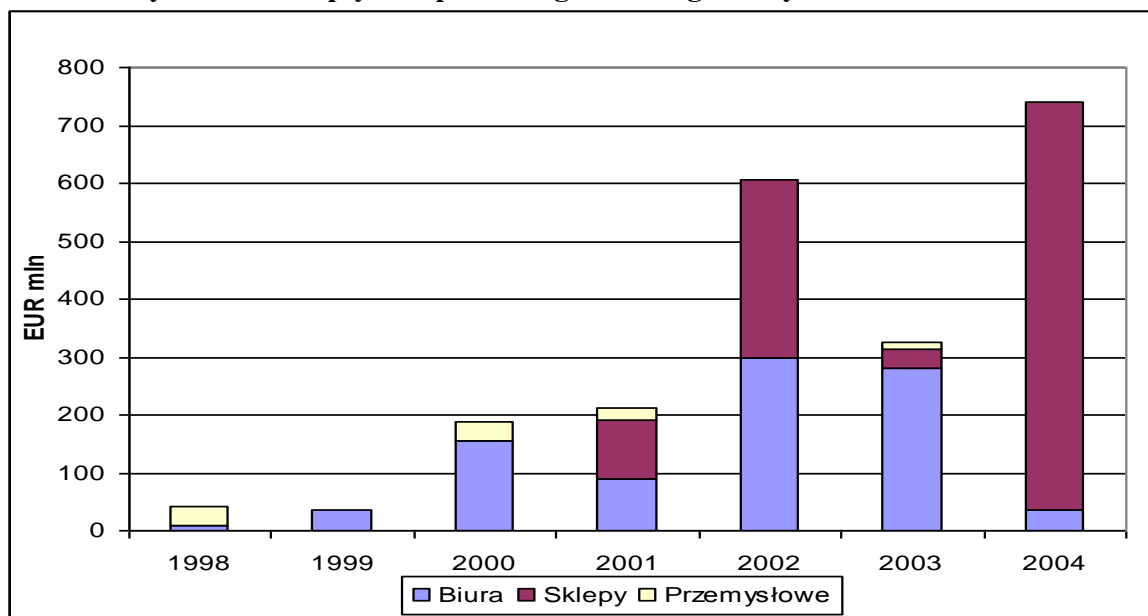
Rok 2003 kończy czwarty etap rozwoju rynku. Kończyła się faza spadku stawek czynszowych, stabilizował się poziom pustostanów. **Zakończył się pierwszy cykl popytowy rynku nieruchomości, obejmujący lata 1990-2003. Wykazał on, szczególnie w fazie spadkowej, opóźnienie w stosunku do zmian, zachodzących w całej gospodarce.**

Od 2004 roku rynek nieruchomości ponownie powoli przejmował pozytywne zmiany w gospodarce a także reagował na optymistyczne oczekiwania dotyczące przyszłości. Ich źródłem był wzrost PKB, malejąca inflacja, spadające stopy procentowe, a także prognozy wzrostu inwestycji i przeciętnej płacy realnej. Istotną rolę odgrywały również oczekiwania dotyczące wejścia Polski do Unii Europejskiej (oczekiwania dotyczące wzrostu spożycia na jednego mieszkańca, wzrostu inwestycji i przeciętnej płacy realnej). Dlatego też rok **2004** można uznać za początek **piątego etapu rozwoju** rynku nieruchomości. **Etap ten otwiera drugi cykl popytowy na rynku nieruchomości.** Jego wyznacznikami były nie tylko pozytywne zmiany w gospodarce, ale również przystąpienie Polski do Unii Europejskiej i kontynuacja zainteresowania kapitału zagranicznego polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych- w pierwszej połowie 2004 roku zaangażowanie inwestorów wyniosło 875 mln

²⁶ Tamże

euro, z czego większość (ponad 80%) to inwestycje w centra handlowe²⁷. Zaangażowanie kapitału krajowego widoczne było szczególnie na rynku gruntów niezabudowanych i miało jednak w dużej mierze charakter spekulacyjny²⁸. Okazało się ono znacznie wyższe niż prognozowano.

Wykres 3.1. Napływ kapitału zagranicznego na rynek nieruchomości



Źródło: DTZ

Zainteresowanie polskim rynkiem ze strony dużych inwestorów międzynarodowych wywołane było chęcią dywersyfikacji ich portfeli. Niektóre segmenty rynku, takie jak rynek centrów handlowych, gdzie transakcje sięgają kilkudziesięciu mln euro, dostępne są tylko dla inwestorów instytucjonalnych, wśród których duże znaczenie posiadają fundusze nieruchomości.

Przystąpienie Polski do UE wpłynęło na wzrost zaufania inwestycyjnego. Na rynkach nieruchomości komercyjnych w oczach inwestorów spadło ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce.

Fazę ożywienia podsyczał tzw. „import nastrojów”. Ożywienie na giełdach światowych i krajowych rynkach nieruchomości przenosiło się na warszawski parkiet a także na polski rynek nieruchomości. Globalizacja spowodowała, że wiara w nieruchomość jako obiekt inwestowania objęła światowe rynki powodując wzrost popytu, uruchomiła podaż pieniądza z sektora bankowego, pobudzając rynek lokat a także rynek deweloperski. Chociaż

²⁷ Polski Rynek Nieruchomości Komercyjnych, Pricewaterhouse Coopers, s.12

²⁸ A. Hryniewiecka-Jachowicz, Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, 2003.

w dalszym ciągu rynki nieruchomości mają silny narodowy charakter, z uwagi na ich instytucjonalne uwarunkowania, mechanizm rozwoju tych rynków staje się bardzo podobny. Krajowy cykl rynku nieruchomości pozostaje w dużym stopniu pod wpływem zmian zachodzących na rynkach nieruchomości w innych krajach. Potwierdziła się teza, postawiona przez Bank Światowy, o pojawieniu się światowych cykli rynku nieruchomości²⁹. Międzynarodowy, a nawet transkontynentalny przepływ kapitału istotnie zmodyfikował przebieg cykli na krajowych rynkach, wywołując wrażenie rozpowszechniania się cykliczności a nawet jej globalizacji. Zaczął się ujawniać **drugi, światowy cykl rynku nieruchomości**.

O dopływ kapitału do polskiego rynku kapitałowego zabiegało dwóch graczy: najpierw ujawniło się zainteresowanie rynkiem papierów wartościowych, głównie rynkiem akcji, jako rynkiem o wyższych stopach zwrotu a od 2006 roku rynkiem nieruchomości (por. wykres 3.2). Oba rynki traktowane były zarówno przez inwestorów krajowych jak i zagranicznych jako rynki, posiadające silny potencjał wzrostu.

Pod wpływem wzrostów cen, które wystąpiły szczególnie silnie na światowych rynkach nieruchomości mieszkaniowych, przesuwając się również na segmenty rynku nieruchomości komercyjnych, polski rynek nieruchomości wykazał silne ożywienie. Sprzyjały temu również zmiany legislacyjne, które dopuściły kapitał zagraniczny do polskiego rynku nieruchomości (ograniczenia zostały utrzymane w odniesieniu do rynku nieruchomości rolnych). Faza ożywienia widoczna była we wzroście liczby zawartych transakcji o charakterze rynkowym (z 363,7 tys. w 2004 roku do 397,5 tys. w 2006 roku)³⁰, wzroście cen nieruchomości i wielkości kapitału³¹, wzroście wolumenu kapitału inwestycyjnego (por. wykres 3.2.), spadku stóp zwrotu³².

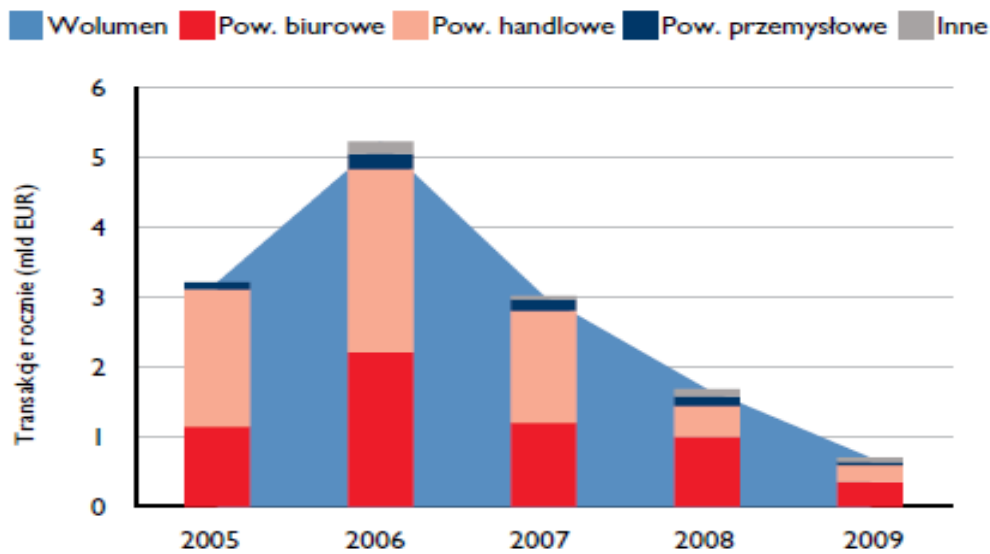
19. Pierwszy światowy cykl rynku nieruchomości został zidentyfikowany w latach 1985-1994. Por. Renaud B., The 1985-1994 Global Real Estate Cycle, Its Causes and Consequences, The World Bank, 2005

³⁰ Monitoring Polskiego Rynku Nieruchomości, IRM, Kraków 2007, (L. Kałkowski, kier.)

³¹ Polski Rynek Nieruchomości Komercyjnych, Pricewaterhouse Coopers, s.12

³² Stopa zwrotu obliczana jest jako relacja dochodu netto, generowanego przez nieruchomość do wyłożonego kapitału. Odzworowuje ona ryzyko inwestowania. Wzrost popytu - przy stałości dochodów - prowadzi do spadku stopy kapitalizacji jako efektu wzrostu cen. W oczach inwestorów rosnące trendy zmniejszają ryzyko inwestowania, są oni skłonni płacić wyższe ceny za aktywa, próbując niższe stopy kapitalizacji.

Wykres 3.2. Wolumen transakcji na rynku nieruchomości w latach 2005-2009*

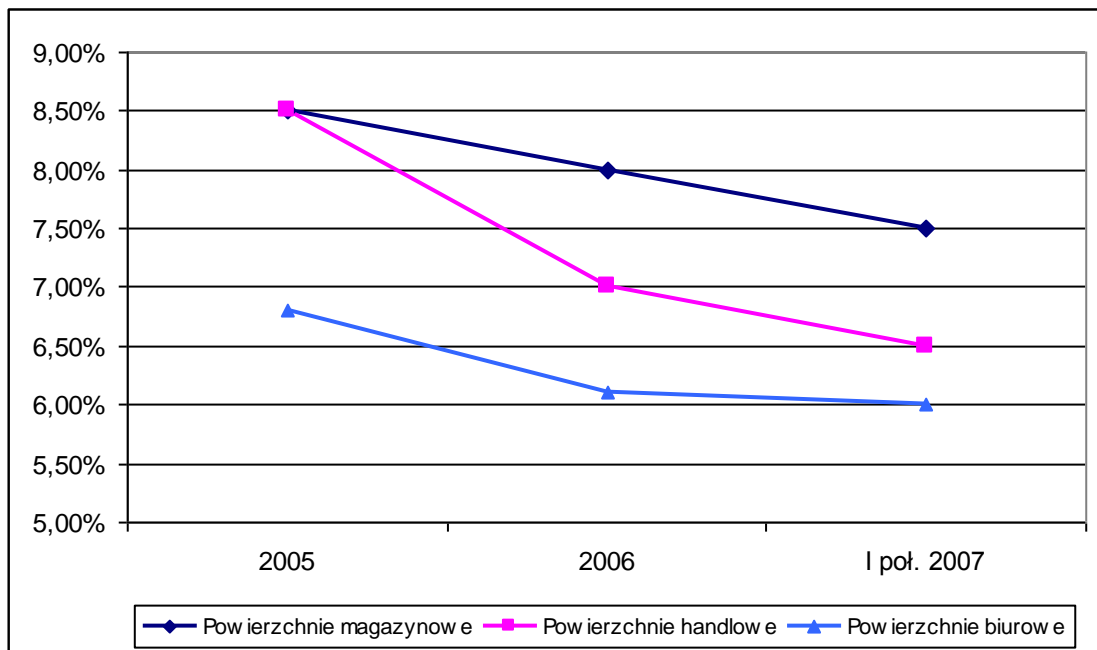


Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

*autorzy opracowania uzyskali zgodę na przytaczanie wykresów z raportów C&W

Stopy zwrotu, które dla najlepszych powierzchni biurowych na początku okresu transformacji sięgały w Warszawie 14%, spadły do 6-7 % . Odnotowano też transakcje przy stopach poniżej 6%. Malejące stopy zwrotu widoczne były także na innych segmentach rynku nieruchomości (por. wykres 3.3)

Wykres 3.3. Stopy zwrotu na rynku powierzchni biurowych, handlowych i magazynowych w latach 2005 – I poł. 2007.



Źródło: BRE Bank Hipoteczny

W 2006 roku Polska pozostała wiodącym rynkiem środkowo-europejskim pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych. Zarejestrowano rekordowy wolumen inwestycji w nieruchomości biurowe w Polsce- 2,2 mld euro (50 transakcji), na rynku nieruchomości handlowych zawarto 27 transakcji na łączną wartość 2,5 mld euro, najmniej aktywnym rynkiem- z uwagi na brak produktów inwestycyjnych oraz finansowanie ich przez fundusze inwestycyjne – był rynek nieruchomości magazynowych.

Silne tendencje wzrostowe, z ewidentnymi objawami baniek cenowych, jako efekt zachowań spekulacyjnych, widocznych szczególnie na rynku mieszkaniowym a także komercyjnym, zostały przerwane zapaścią na rynku kredytów hipotecznych w USA. Rok 2007 rozpoczyna **szósty etap** rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Kryzys na rynku kredytów hipotecznych w Stanach Zjednoczonych, który przekształcił się w światowy kryzys finansowy i uderzył w sferę realną gospodarek, przełożył się na polski rynek nieruchomości we wszystkich jego segmentach. Widoczny był zarówno na rynku nieruchomości mieszkaniowych jak i nieruchomości komercyjnych. Na rynku nieruchomości mieszkaniowych wygasł popyt spekulacyjny, widoczny we wszystkich większych miastach (według szacunków w Warszawie sięgał 30-40%). Popyt funkcjonalny na rynku nieruchomości mieszkaniowych, chociaż pozostaje relatywnie mniej podatny na wahania koniunkturalne niż rynek nieruchomości ³³, uległ ograniczeniu jako efekt:

- pogłębiających się trudności na rynku pracy,
- ostrożniejszej polityki kredytowej ze strony sektora bankowego,
- oddziaływania czynników psychologicznych – pogarszające się otoczenie ekonomiczne powodowało, że uczestnicy rynku oczekiwali spadku cen nieruchomości.

Pierwsze symptomy spowolnienia koniunktury widoczne były również na inwestycyjnym rynku nieruchomości komercyjnych, jako efekt spowolnienia globalnego. Pojawiły się one w drugiej połowie 2007 roku. Drastycznie spadła wartość zawartych transakcji w porównaniu z 2006 rokiem– por. wykres 3.2. Rosnące ryzyko inwestowania zostało odwzorowane w rosnących stopach zwrotu w drugim półroczu 2007³⁴, które przekładały się na spadek wartości rynkowych i cen. Tendencje wzrostu stóp zwrotu wystąpiły silnie również na innych krajowych rynkach nieruchomości. Na tle krajów Europy

³³ Wynika to z silnej presji potrzeb mieszkaniowych i, względnej stałości tego popytu jako skutek małej relatywnie podatności zmian w poziomie popytu na zmiany w cyklu koniunkturalnym

³⁴ Rynek nieruchomości w Polsce, BRE Bank Hipoteczny, II połowa 2007

Środkowej i Wschodniej pozostały one i tak na najniższym poziomie (por. tabela 2.4), co świadczyło o relatywnie niskim ryzyku inwestowania na polskim rynku nieruchomości.

Tabela 2.4 Zmiany w poziomie stóp zwrotu na rynku nieruchomości komercyjnych w latach 2007-2009

Miasta	Biurowe			Handlowe			Magazynowe		
	2007	2008	2009*	2007	2008	2009*	2007	2008	2009*
Praga	5,25	6,75	7,35	5,50	7,00	7,35	6,50	8,50	9,25
Budapeszt	6,00	7,25	8,50	6,00	7,25	8,50	7,00	8,75	9,50
Bukareszt	5,70	8,00	8,50	6,50	8,50	9,00	7,50	9,50	10,00
Moskwa	7,70	9,50	10,00	8,50	10,50	11,50	10,00	11,50	13,00
Kijów	9,50	9,50	16,00	9,60	10,00	18,00	10,00	10,50	20,00
Warszawa	5,50	6,25	6,50	5,50	6,50	7,00	6,50	7,00	7,50

*Prognoza

Źródło: CEE Investment Market Overview, DTZ Research, Spring 2009

Początek 2008 roku był podobny do drugiego półrocza 2007 roku. Fala spadków zastrzyła się po ogłoszeniu we wrześniu bankructwa przez bank inwestycyjny Lehman Brothers. Ograniczenia po stronie kredytowania, jako efekt rosnącej niepewności na rynkach finansowych, masowe wycofywanie się klientów indywidualnych i instytucjonalnych z funduszy inwestycyjnych znacząco zmniejszyło również aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości. Podwyżki stóp procentowych, jako reakcja na presję inflacyjną w gospodarce, zmieniły strukturę inwestorów- z rynku wycofali się inwestorzy finansujący w dużym stopniu swoje inwestycje kredytem, na rynku pozostali inwestorzy instytucjonalni. Wartość transakcji zawartych na rynkach nieruchomości komercyjnych w 2008 roku była o 40% niższa niż wartość transakcji zawartych rok wcześniej i o 65% niższa niż w 2006 roku³⁵. Zmianom uległa również struktura zawieranych transakcji. Na dominujący dotychczas segment rynku nieruchomości handlowych przypadło w 2008 roku jedynie 25% całego rynku. Największy udział w wartości zawartych transakcji uzyskał natomiast rynek nieruchomości biurowych,

³⁵ MarketBeat Raport o rynku nieruchomości w Polsce, , Cushman & Wakefield, Wiosna 2009

przejmując 62% wartości wszystkich transakcji.³⁶ Również kolejny rok, rok 2009 cechowały tendencje spadkowe w wielkości angażowanego kapitału i wzrost stóp zwrotu (por. p. 3.4).

Spadek aktywności ujawnił się w liczbie zawartych transakcji - w 2007 było ich 489 797, w 2008 471 451 transakcji, a w 2009 409 835 transakcji³⁷.

3.4 Rynek nieruchomości w 2009 roku

W 2009 roku pogłębiły się tendencje spadkowe w angażowaniu kapitału na wszystkich segmentach rynku nieruchomości. Na rynku nieruchomości mieszkaniowych maleje liczba oddawanych mieszkań, zmniejsza się liczba nowo uruchamianych kredytów, rynek doświadcza korekt cenowych, widocznych zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym (por.p.4.3).

Istotne zmiany aktywności odczuwał rynek nieruchomości komercyjnych. Rok 2009 został uznany za najślabszy w historii inwestycyjnego rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce³⁸. Wartość zawartych transakcji spadła z 1,79 mld EUR w 2008 roku do 698 mln EUR w 2009 roku, czyli o ponad 58%. Tak silne tendencje spadkowe zostały wywołane:

- ograniczeniami po stronie popytu, spowodowanymi trudnościami dostępu do i tak drogiego kredytu,
- ograniczeniami po stronie podaży, bowiem z jednej strony inwestorzy, korzystający z dodatnich efektów dźwigni finansowej, nie wyprzedawali aktywów zabezpieczonych hipoteką, z drugiej strony drogi kredyt, wysokie ryzyko inwestycyjne powodowały zachowawcze reakcje deweloperów, ograniczając przyrost nowej powierzchni. **Wygasa cykl podażowy, trwający od końca pierwszej dekady lat 90-ych.**³⁹

Tradycyjnie na rynku inwestycyjnym dominują w Polsce inwestorzy zagraniczni. W 2008 roku udział krajowych funduszy i instytucji kapitałowych stanowił jedynie 4% wartości wszystkich odnotowanych transakcji, podmiotów niemieckich 45%, brytyjskich 11% i australijskich 10%⁴⁰. Spowolnienie gospodarcze, zmniejszona skłonność do ponoszenia ryzyka wpłynęły na zmianę struktury inwestorskiej w następnym roku- **w pierwszej połowie**

³⁶ Tamże,

³⁷ Jest to liczba transakcji rynkowych, za: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, str.29.

³⁸ MarketBeat Raport o rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, Wiosna 2010.

³⁹ Cykl podażowy nie pokrywa się z cyklem popytowym, może on swoim trwaniem objąć dwa cykle popytowe.

⁴⁰ Cushman & Wakefield, Wiosna 2009, op. cit., s.8

2009 roku udział inwestorów krajowych wzrósł z 4% do 18%, a niemieckich wzrósł z 45% do 78 % wartości ogółu transakcji⁴¹.

Prognozowane stopy zwrotu dla wszystkich segmentów rynku komercyjnego zostały przekroczone, co świadczy o relatywnie wysokim ryzyku inwestowania. Najlepsze, czyli najniższe stopy na rynku biurowym sięgnęły 7,0% (prognoza 6,5%), handlowym 7,5 (prognoza 7,0), magazynowym 8,5% (prognoza 7,5%).

Rok 2009 nie był jednakże jednolity pod względem aktywności. Na niektórych rynkach lokalnych na obszarze nieruchomości mieszkaniowych zaczyna być widoczne wyhamowanie tendencji spadkowych cen a nawet ich odbicie w górę. (por. p. 4.3). W drugiej połowie roku ujawniły się oznaki ożywienia na rynku nieruchomości komercyjnych jako następstwo wdrażania programów, uruchamianych przez rządy krajów rozwiniętych, których celem było podwyższenie płynności finansowej⁴². Na polski rynek nieruchomości komercyjnych powróciły zagraniczne fundusze inwestycyjne, wzrósł popyt, wzrosła liczba zawartych transakcji w IV kwartale 2009 roku, zahamowany został wzrost stóp kapitalizacji jako wynik poprawy nastrojów inwestorów. Można przypuszczać, że rozpoczęła się faza końcowa kolejnego, szóstego etapu rozwoju rynku nieruchomości. Jednocześnie **wygasa drugi cykl popytowy rynku nieruchomości**, w którym można było wyróżnić fazę wzrostu (lata 2004- 2006) z nasilającym się zjawiskiem bańki cenowej, pozostającą pod silnym wpływem inwestycji spekulacyjnych zagranicznego i rodzimego pochodzenia i fazę spadku (od 2007 roku), przyspieszoną czynnikami zewnętrznymi- wpływem światowego kryzysu, który odwrócił zainteresowanie inwestorów od rynku nieruchomości, szczególnie rynków, postrzeganych przez inwestorów jako rynki o podwyższonym ryzyku inwestowania.

3.5. Ocena źródeł zmian w aktywności rynku nieruchomości

Wydaje się, że na aktywność rynku nieruchomości, szczególnie w całej dekadzie lat 90-tych, większy wpływ wywarły zmiany strukturalne niż koniunkturalne, w czwartym (lata 2000-2003) zmiany koniunkturalne, w piątym etapie rozwoju rynku (lata 2004-2006) większy wpływ wywarły oczekiwania dotyczące przyszłości niż aktualna sytuacja gospodarcza, w szóstym etapie rozwoju (od 2007 roku) dominującego znaczenia nabrały zmiany koniunkturalne, pozostające pod silnym wpływem zmian w gospodarce światowej,

⁴¹ Cushman & Wakefield, Jesień 2009, op. cit, s.8

⁴² Tamże, s.8

który zmienił przebieg cyklu runku nieruchomości- faza spadku na tym rynku wyprzedziła spowolnienie w sferze realnej w gospodarce.

4. Rodzajowe i przestrzenne zróżnicowanie rynku nieruchomości w Polsce

4.1. Zróżnicowanie runku nieruchomości według województw w latach 1990-2009

Podstawę przeprowadzenia oceny rodzajowego i przestrzennego zróżnicowania rynku nieruchomości stanowiły: załącznik do pracy L. Kałkowskiego, J. Dudka, A. Sroczyńskiego, W. Rydzika i M. W. Wierzchowskiego „20 lat polskiego rynku nieruchomości Monitoring za lata 1990-2009” oraz publikacja przygotowana przez Główny Urząd Statystyczny „Obrót nieruchomościami w 2009r”. Dane, uzyskane z pierwszego źródła, podzielono na cztery grupy⁴³:

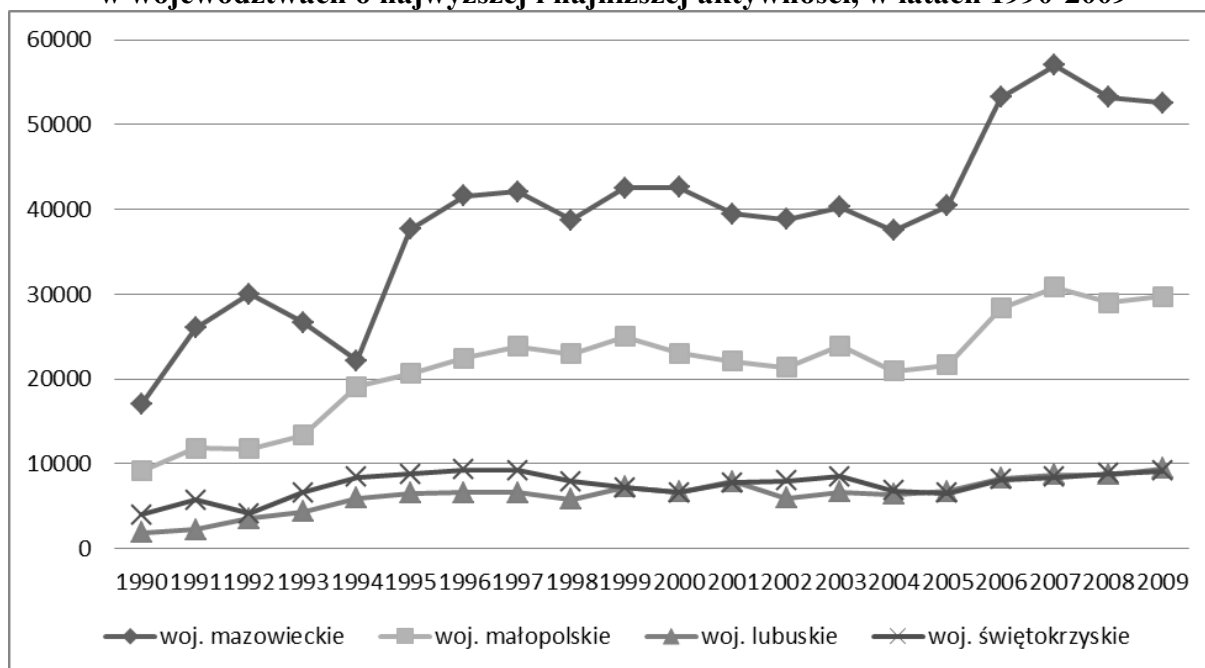
- sprzedaż przez podmioty prywatne (zarówno osoby fizyczne jak i prawne),
- sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego,
- zmiany właściciela o charakterze nierynkowym oraz
- transakcje obiektami mieszkalnymi (sprzedaż zarówno przez podmioty prywatne jak i Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego).

Analiza danych transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne wskazuje na duże zróżnicowanie bezwzględnej ilości transakcji w poszczególnych województwach. Najbardziej aktywny jest rynek nieruchomości w woj. mazowieckim i małopolskim, co jest oczywiście wynikiem aktywności rynku warszawskiego i krakowskiego. Na tych rynkach obserwuje się także wyraźne fazy cyklu koniunkturalnego. Widoczne jest ożywienie po 2005 r. oraz spadek aktywności po 2007 r. – por. wykres 4.1. Natomiast analiza danych z rynków w takich województwach, jak m.in. lubuskie i świętokrzyskie wskazuje, że brak na nich było

⁴³ Podział ten różni się od przyjętego w opracowaniu L. Kałkowskiego, J. Dudka, A. Sroczyńskiego, W. Rydzika, M. W. Wierzchowskiego, 20 lat polskiego rynku nieruchomości, monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010. Wyodrębniono ze zbioru transakcji rynkowych osobno transakcje sprzedaży dokonane przez podmioty prywatne i przez SP oraz jednostki samorządu terytorialnego (łącznie z oddaniem w użytkowanie wieczyste). Zdaniem autorów niniejszego raportu taki podział pozwala na pełniejszą analizę rynku, co byłoby utrudnione gdyby łącznie analizować wszystkie transakcje rynkowe. Ponadto część sprzedaży nieruchomości przez SP i jst ma charakter nie w pełni rynkowy.

wyraźnych zmian poziomu aktywności transakcyjnej. Różnica między rynkami o najwyższym i najniższym poziomie aktywności jest bardzo wyraźna i wskazuje na konieczność szczegółowego analizowania aktywności przestrzennej.

Wykres 4.1 Liczba transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne w województwach o najwyższej i najniższej aktywności, w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości, monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Aktywność transakcyjna Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego wyraźnie różni się w poszczególnych województwach – por. wykres 4.2. Województwo dolnośląskie i zachodniopomorskie charakteryzują się wysokim poziomem aktywności podmiotów publicznych – przy czym w woj. zachodniopomorskim aktywność ta znacząco spadła ok. 1998 r., a w woj. dolnośląskim stopniowo traciła na sile. Wydaje się, iż duży wpływ na aktywność sprzedaży nieruchomości przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miała prowadzona od połowy lat 90-tych prywatyzacja zasobów komunalnych.

Jednakże w takich województwach jak np. podlaskie, czy świętokrzyskie nie można wyodrębnić wyraźnych fal wzmożonej aktywności sprzedaży nieruchomości publicznych. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych musiała mieć więc znacznie mniejszy rozmiar w tych województwach.

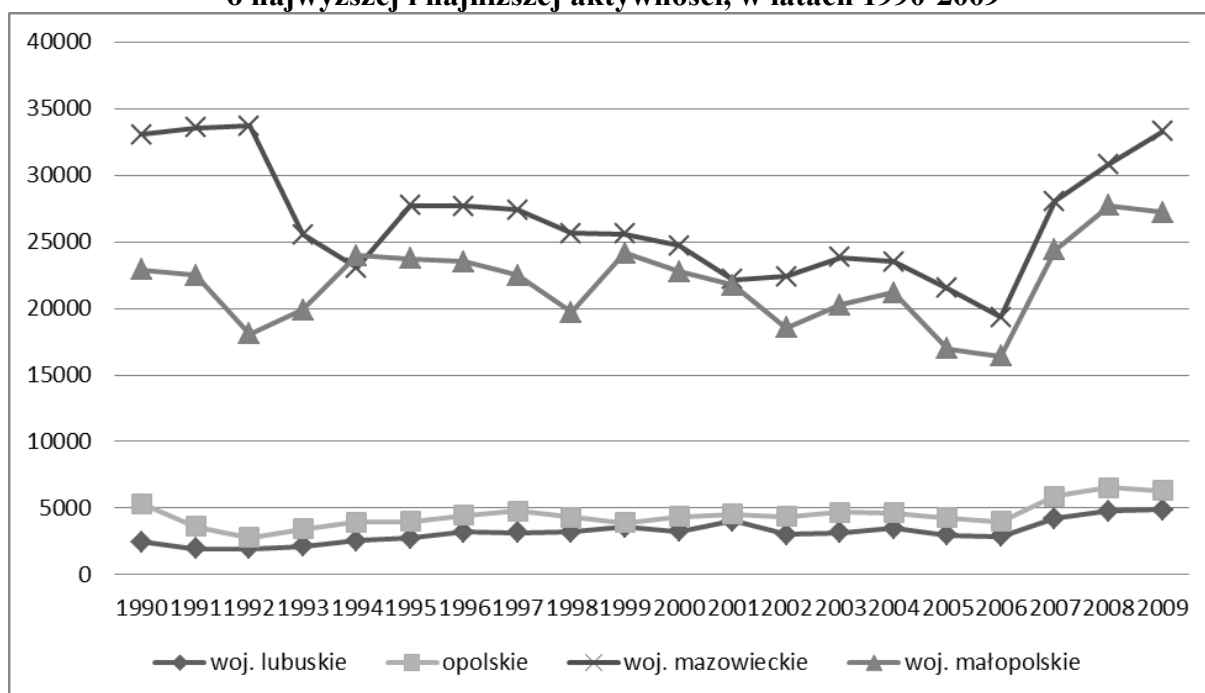
Wykres 4.2. Liczba transakcji sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste dokonanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego w województwach o najwyższej i najniższej aktywności, w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Znaczące różnice między poszczególnymi województwami zachodzą także na obszarze zmian właścicielskich o charakterze nierynkowym - por. wykres 4.3. Kategoria ta obejmuje łącznie umowy darowizny oraz dożywocia, działy spadku i zniesienia współwłasności oraz zbycie nieruchomości w zamian za uzyskanie świadczenia z ubezpieczenia społecznego (na podstawie ustawy z 26.04.2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie, Dz. U. nr 52, poz. 539 z późn. zm.). W niektórych województwach aktywność pozarynkowa dorównuje liczbie transakcji rynkowych – woj. podkarpackie, podlaskie czy świętokrzyskie, jednakże aktywność tych rynków jest generalnie niska. Nawet w takich województwach, jak mazowieckie i małopolskie aktywność pozarynkowa, wyrażona liczbą zmian właściciela w aktach notarialnych, jest okresowo wysoka. W innych regionach Polski – np. woj. lubuskim czy opolskim aktywność pozarynkowa pozostawała na bardzo zbliżonym poziomie, jedynie po 2006 uległa niewielkiemu podwyższeniu.

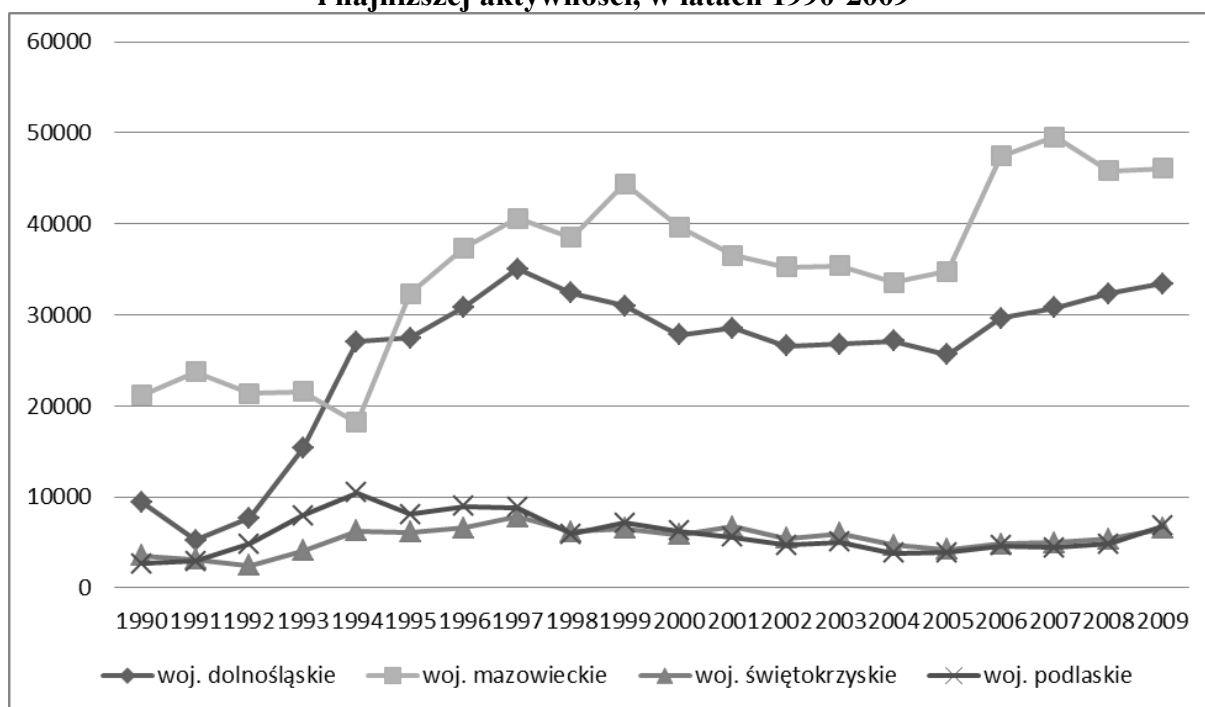
Wykres 4.3. Liczba zmian właściciela o charakterze nierynkowym w województwach o najwyższej i najniższej aktywności, w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Ostatnią analizowaną kategorią jest aktywność transakcyjna w grupie obiektów mieszkalnych, nie ma tu znaczenia rodzaj podmiotu sprzedającego. Szczegółowe badanie wskazuje na bardzo duży poziom sprzedaży obiektów mieszkalnych w woj. dolnośląskim i mazowieckim, widoczne są także cykliczne zmiany aktywności. Natomiast w takich województwach, jak np. świętokrzyskie lub podlaskie sprzedaż obiektów jest na niskim poziomie i podlega niewielkim zmianom – por. wykres 4.4.

Wykres 4.4. Liczba transakcji obiektami mieszkalnymi w województwach o najwyższej i najniższej aktywności, w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Porównanie aktywności regionalnej lepiej oddaje analiza wskaźników niwelujących różnice demograficzne - w tym celu dokonano przeliczenia ilości transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii aktywności sprzedaży przez podmioty prywatne najaktywniejsze są rynki: mazowiecki, pomorski i lubelski. Wyraźnie widoczne są zmiany cykliczne – skok w ilości zawieranych transakcji po 2005 r. jako efekt ożywienia, ze szczególnym nasileniem w woj. mazowieckim i pomorskim, a stabilizacja nastąpiła ok. 2008 r. Rok 2009 w tych województwach był wyrazem utrwalenia stabilizacji aktywności sprzedaży przez podmioty prywatne.

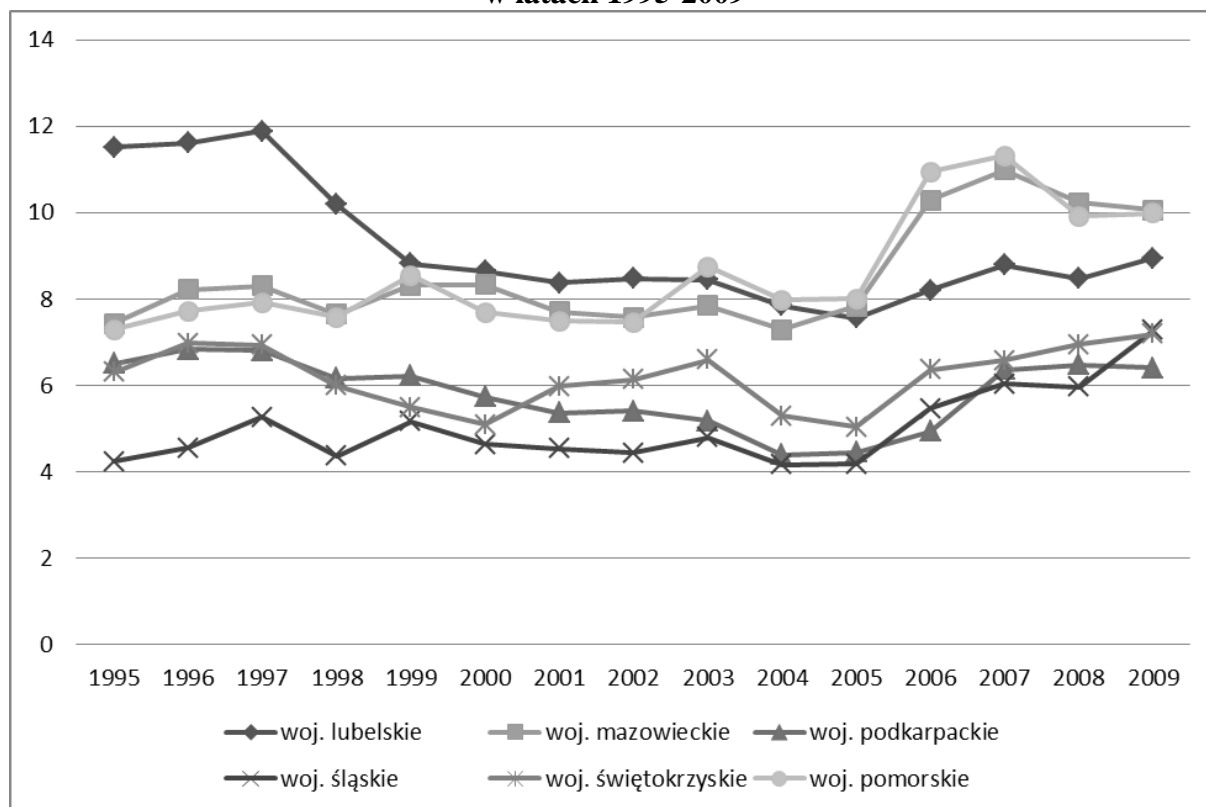
Stan rynku nieruchomości w woj. lubelskim jest wart uwagi ze względu na silną fazę aktywności w drugiej połowie lat 90-tych, po której nastąpiła stabilizacja w latach 1999-2003, spadek aktywności w okresie 2004-2005 i ponowny wzrost, utrzymany w 2009 r.

Rynki nieruchomości w województwach śląskim, świętokrzyskim i podkarpackim charakteryzowały się najniższą aktywnością. Na rynkach tych widoczne były cykliczne zmiany. Obniżenie ilości transakcji nastąpiło ok. 2004 r. a odbicie ok. 2006 r., bez wyraźnego spadku aktywności w następnych latach.

Największe różnice między aktywnością poszczególnych rynków, mierzona ilością transakcji na 1000 mieszkańców były widoczne w połowie lat 90-tych – por. wykres 4.5, w

kolejnych latach różnice w odniesieniu do wartości skrajnych przyjmowały wielkość ok. 4 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres 4.5. Wskaźnik liczby transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne na 1000 mieszkańców w województwach o najwyższej i najniższej aktywności, w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

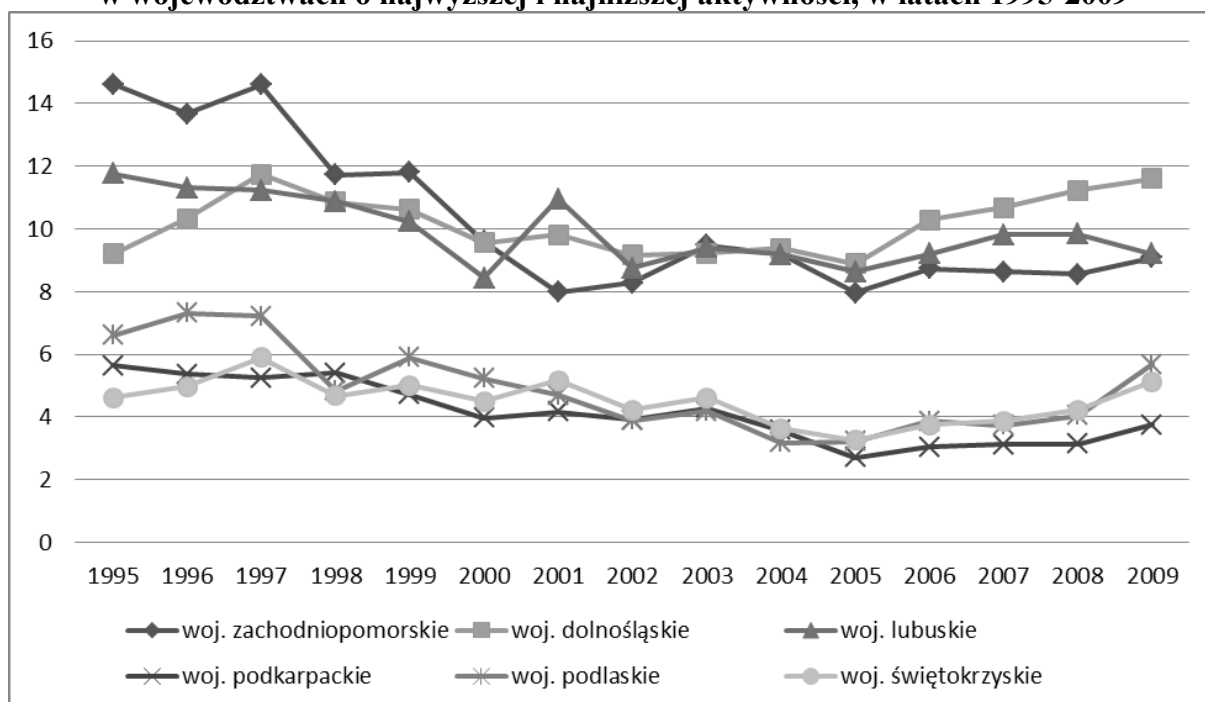
Różnice w aktywności transakcyjnej obiektami mieszkalnymi były większe. Najwyższą aktywnością w przeliczeniu na 1000 mieszkańców charakteryzowały się województwa dolnośląskie, zachodniopomorskie, lubuskie. Wyraźnie widoczna jest wysoka aktywność rynków w drugiej połowie lat 90-tych, co ma zapewne związek z prywatyzacją zasobów komunalnych – por. wykres 4.6. Zmniejszenie aktywności a następnie stabilizacja przechodzą w fazę wzrostową w 2006 r. Rok 2009 to czas stabilizacji aktywności oraz jej lekkich wzrostów.

Najniższy poziom aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców można było obserwować w woj. świętokrzyskim, podlaskim i podkarpackim. Podobnie jak w przypadku rynków najaktywniejszych, druga połowa lat 90-tych charakteryzowała się wysoką aktywnością transakcyjną, która następnie spadała do ok. 2005 r. Faza ożywienia

gospodarczego wywołała niewielki wzrost aktywności na rynkach nieruchomości w tych województwach. Rok 2009 charakteryzował się w większości wypadków niewielkimi wzrostami aktywności.

Największa różnica między rynkami o najwyższym i najniższym poziomie aktywności była obserwowana w połowie lat 90-tych i wynosiła ok. 10 transakcji na 1000 mieszkańców. W ostatnich latach różnica ta utrzymywała się na poziomie ok. 8 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres 4.6. Wskaźnik liczby transakcji obiektami mieszkalnymi na 1000 mieszkańców w województwach o najwyższej i najniższej aktywności, w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

4.2. Zróźnicowanie rynku nieruchomości według województw i miast wojewódzkich w roku 2009

Analiza przestrzenna rynku nieruchomości powinna odzwierciedlać różnice pomiędzy lokalnymi ośrodkami władzy i ich otoczeniem. Starano się przedstawić znaczenie aktywności transakcyjnej w stolicach województw na tle samych województw. Ze względu na różne źródła danych zestawiono je w stosunku do konkretnych rynków lokalnych. Pozwala to nie

tylko na obserwację badanych lokalizacji, ale również ocenę jakości i kompletności dostępnych informacji.

Województwo dolnośląskie jest na piątym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Wrocław na czwartym wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. dolnośląskie jest siódme w rankingu województw, a Wrocław jest piątym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na czwartym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na trzecim. Wrocław na tle innych miast jest ósmy biorąc pod uwagę dochody budżetowe na 1 mieszkańca i czwartym przy uwzględnieniu kryterium wydatków budżetowych na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to ponad 69% ogółu, a we Wrocławiu ta kategoria stanowi 68,8% mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie nie odbiega zbyt od przeciętnej dla Polski, jednak Wrocław charakteryzuje się stosunkowo wysoką ilością mieszkań na 1000 mieszkańców – 418,6 – por. tab. 4.1. Zasób komunalny jest znaczący dla całkowitej liczby mieszkań w mieście, ponieważ stanowi 17,5%. We Wrocławiu buduje się także prawie dwa razy więcej niż przeciętnie w całym województwie, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystną sytuację Wrocławia na tle województwa.

Tab. 4.1 Wrocław na tle woj. dolnośląskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie	Województwo	Wrocław
Ludność ogółem	2 876 627	632 146
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	403 502	75 568
Ludność w wieku produkcyjnym	1 994 019	435 383
Ludność w wieku poprodukcyjnym	479 106	121 195
Zasób mieszkaniowy	1 053 561	264 610
Na 1000 mieszkańców	366,2	418,6
W tym komunalny	153 027	46 576
Mieszkania oddane do użytku	14 143	5 889
Na 1000 mieszkańców	4,9	9,3
Przeciętne dochody brutto	3 295,44	3 556,10
W stosunku do średniej dla Polski =100	99,4	107,3
Stopa bezrobocia	7,7	3,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. dolnośląskim i we Wrocławiu pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. oparto się na dwóch źródłach danych, wskazywanych poprzednio w 4.1: Niestety dane te nie są porównywalne, co więcej widoczne są niedoskonałości narzędzia badawczego, jakim jest raport GUS.

Oceniając znaczenie Wrocławia na tle woj. dolnośląskiego należy wskazać, iż 43,2% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło tego miasta – por. tabela 4.2. Udział Wrocławia w transakcjach sprzedaży ogółem był na identycznym poziomie, natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Wrocław miał udział przekraczający 50%. Inaczej sytuacja wyglądała w odniesieniu do transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego, ponieważ udział Wrocławia wyniósł 28,3%. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej we Wrocławiu dotyczyły 42,8% przypadków w woj. dolnośląskim. Badając tę kategorię pod względem nieruchomości rolnych uzyskuje się wartość 38,8%, co wydaje się budzić pewne zdziwienie. Z kolei wysoki udział transakcji obiektami mieszkalnymi na tle całego województwa jest całkowicie zrozumiały.

Tab. 4.2 Wrocław na tle woj. dolnośląskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	56350	41287	27786	13501	15063	2099	33407
Wrocław	24355	17909	14087	3822	6446	816	14937
% udział Wrocławia	43,2	43,3	50,7	28,3	42,8	38,8	44,7

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzychowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o Wrocławiu, można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami woj. dolnośląskiego w obu badaniach. Wg statystyki aktów notarialnych w woj. dolnośląskim dokonano w 2009 r. 41287 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 13731 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.3.

Tab. 4.3 Wrocław na tle woj. dolnośląskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	13731	3553	2005
Wrocław	Bd	bd	Bd
% udział Wrocławia	Bd	bd	bd

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobnie znacząca różnica pojawia się w kategorii obiektów mieszkalnych. W woj. dolnośląskim wg statystyki aktów notarialnych dokonano w 2009 r. 33407 transakcji sprzedaży w tej kategorii, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 3533 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych i 2005 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo kujawsko-pomorskie jest na dziesiątym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, Bydgoszcz jest na ósmym miejscu, a Toruń na szesnastym wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. kujawsko-pomorskie jest dziesiąte w rankingu województw, a Bydgoszcz zajmuje identyczne miejsce w rankingu miast, natomiast Toruń jest dwudziestym pierwszym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na jedenastym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na dziewiątym. Bydgoszcz w kategorii miast o najniższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na dwudziestej pierwszej pozycji, Toruń nie został sklasyfikowany. Z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca Bydgoszcz jest na trzydziestym miejscu, a Toruń dwudziestym piątym wśród polskich miast. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to ponad 68,6% ogółu, w Bydgoszczy ta kategoria stanowi 68,0%, a w Toruniu 70,2% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest poniżej przeciętnej dla Polski, Bydgoszcz charakteryzuje się wyższą ilością mieszkań na 1000 mieszkańców – 389,8, a Toruń – 397,5 – por. tabela 4.4. Zasób komunalny w obu miastach stanowi odpowiednio 9,2% dla Bydgoszczy i 7,6% dla Torunia w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność

budowlana jest najwyższa w Toruniu, natomiast w Bydgoszczy jest poniżej wskaźnika dla całego województwa. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Bydgoszczy i Torunia na tle województwa.

Tab. 4.4 Bydgoszcz i Toruń na tle woj. kujawsko-pomorskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Toruń	Bydgoszcz
Ludność ogółem		2 069 083	205 718	357 650
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	324 047	27 583	46 630
	Ludność w wieku produkcyjnym	1 420 777	144 219	243 265
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	324 259	33 916	67 755
Zasób mieszkaniowy		692 725	81 778	139 442
	Na 1000 mieszkańców	334,8	397,5	389,8
	W tym komunalny	48 653	6 266	12 906
Mieszkania oddane do użytku		6 710	877	987
	Na 1000 mieszkańców	3,2	4,2	2,7
Przeciętne dochody brutto		2 810,97	3 175,43	3 074,32
	W stosunku do średniej dla Polski =100	84,8	95,8	92,7
Stopa bezrobocia		10,0	5,6	5,3

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. kujawsko-pomorskim i w jego dwóch głównych miastach – Bydgoszczy i Toruniu pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 48,7% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło Bydgoszczy. Udział Torunia wyniósł 32,3%. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Bydgoszcz przypadało 47,9%, na Toruń 34,5 % ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Bydgoszcz miała udział 47,2%, a Toruń 35,3%. Szczególnie dużo transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miało miejsce w Bydgoszczy. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Bydgoszczy dotyczyły 50,3% przypadków w woj. kujawsko-pomorskim, w Toruniu 29,6%. W Bydgoszczy można także zauważyć 50% udział transakcji obiektami mieszkalnymi na tle całego województwa, w Toruniu udział ten wyniósł 34,3% - por. tabela 4.5.

Tab. 4.5 Bydgoszcz i Toruń na tle woj. kujawsko-pomorskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	29783	20025	17108	2917	9758	2529	13841
Toruń	9807	6910	6039	871	2897	779	4753
% udział Torunia	32,3	34,5	35,3	29,8	29,6	30,8	34,3
Bydgoszcz	14517	9600	8079	1521	4917	1074	6927
% udział Bydgoszczy	48,7	47,9	47,2	52,1	50,3	42,4	50,0

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o transakcjach ogółem w Bydgoszczy i Toruniu, analizowano więc jedynie różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. kujawsko-pomorskiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. kujawsko-pomorskim dokonano w 2009 r. 20025 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 9704 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.6.

Tab. 4.6 Bydgoszcz i Toruń na tle woj. kujawsko-pomorskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	9704	2471	961
Bydgoszcz	bd	470	12
% udział Bydgoszczy	Bd	19,0	1,2
Toruń	Bd	210	41
% udział Torunia	bd	8,5	4,2

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 13841, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 2471 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 961 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Bydgoszcy i Torunia także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż w Bydgoszczy sprzedano 6927, a w Toruniu 4753 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 470 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 12 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w Bydgoszczy i odpowiednio 210 i 41 w Toruniu.

Województwo lubelskie jest na ósmym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Lublin jest na dziewiątym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. lubelskie jest trzecie w rankingu województw, a Lublin jest piętnastym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na jedenastym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na piątym. Lublin w kategorii miast o najniższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na dziesiątej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na dwudziestym ósmym miejscu wśród miast o najniższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 67,1% ogółu, a w Lublinie ta kategoria stanowi 69,3% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest poniżej przeciętnej dla Polski, a Lublin charakteryzuje się wyższą ilością mieszkań na 1000 mieszkańców – 390,7 – por. tabela 4.7. Zasób komunalny stanowi w Lublinie 6,6% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest powyżej wskaźnika dla całego województwa. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Lublina na tle województwa.

Tab. 4.7 Lublin na tle woj. lubelskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Lublin
Ludność ogółem		2 157 202	349 440
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	333 816	45 727
	Ludność w wieku produkcyjnym	1 449 174	242 676
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	374 212	61 037
Zasób mieszkaniowy		722 572	136 537
	Na 1000 mieszkańców	334,9	390,7
	W tym komunalny	23 452	9 007
Mieszkania oddane do użytku		6 087	1250
	Na 1000 mieszkańców	2,8	3,5
Przeciętne dochody brutto		2 891,30	3 178,15
	W stosunku do średniej dla Polski =100	87,2	95,9
Stopa bezrobocia		8,6	6,4

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. lubelskim i w jego głównym mieście – Lublinie pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 73% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Lublin przypadało 73,9% ogółu transakcji w województwie por. tabela 4.8. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Lublin miał udział 73,7%. W porównaniu z resztą województwa szczególnie dużo transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miało miejsce w stolicy województwa. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Lublinie dotyczyły 71,8% przypadków w woj. lubelskim (66,8% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). W Lublinie szczególnie wysoki był udział transakcji obiektami mieszkalnymi na tle całego województwa, sięgał 83%.

Tab. 4.8 Lublin na tle woj. lubelskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	38833	22664	19324	3340	16169	8918	10463
Lublin	28376	16763	14243	2520	11613	5964	8688
% udział Lublina	73,0	73,9	73,7	75,4	71,8	66,8	83,0

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Badanie GUS nie określa liczby transakcji ogółem w Lublinie, podobnie jak w poprzednich przypadkach można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. lubelskiego w obu badaniach.

Statystyka aktów notarialnych dla woj. lubelskim pozwala na stwierdzenie, iż dokonano w 2009 r. 22664 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast badanie GUS uwzględnia jedynie 15209 transakcji sprzedaży – por. 4.9.

Tab. 4.9 Lublin na tle woj. lubelskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	15209	2478	1162
Lublin	bd	1135	414
% udział Lublina	Bd	45,8	35,6

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 10463, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 2478 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 1662 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane

dotyczące Lublina także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż sprzedano 8688 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 1135 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 414 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo lubuskie jest na szesnastym, czyli ostatnim miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności. Dwa główne ośrodki miejskie województwa to Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski, nie są one uwzględnione w rankingu 30 polskich największych miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. lubuskie jest trzynaste w rankingu województw, oba główne miasta nie zostały uwzględnione w rankingu największych miast tworzonym wg kryterium powierzchni. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na szóstym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na czwartym. Gorzów Wielkopolski w kategorii miast o najniższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na dwunastej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na dziesiątym miejscu wśród miast o najniższych wydatkach na 1 mieszkańca. Zielona Góra natomiast jest na 24 pozycji wśród miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca, w żadnym rankingu dotyczącym dochodów na 1 mieszkańca nie została uwzględniona. Największa grupa mieszkańców województwa lubuskiego jest w wieku produkcyjnym, to 69,6% ogółu, w Zielonej Górze ta kategoria stanowi także 69,6% ogółu mieszkańców, a w Gorzowie Wielkopolskim 70,2%.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest poniżej przeciętnej dla Polski, między głównymi miastami jest wyraźna różnica w zasobie mieszkaniowym na 1000 mieszkańców, Zielona Góra ma bowiem wyraźnie wyższą ilość mieszkań na 1000 mieszkańców – 400,7 w porównaniu z 387,6 w Gorzowie Wielkopolskim – por. tabela 4.10. Zasób komunalny stanowi w Zielonej Górze 10,8% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań, a w Gorzowie Wielkopolskim 12,6%. Aktywność budowlana w miastach jest powyżej wskaźnika dla całego województwa, buduje się więcej w Zielonej Górze, która ma, jak wskazano wcześniej, korzystniejszą sytuację mieszkaniową. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców miast na tle województwa.

**Tab. 4.10 Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski na tle woj. lubuskiego –
wybrane wskaźniki**

Wyszczególnienie		województwo	Gorzów Wielkopolski	Zielona Góra
Ludność ogółem		1 010 047	125 383	117 503
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	156 606	17 187	15 437
	Ludność w wieku produkcyjnym	703 733	88 073	81 523
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	149 708	20 123	20 543
Zasób mieszkaniowy		347 275	48 599	47 086
	Na 1000 mieszkańców	343,8	387,6	400,7
	W tym komunalny	34 794	6 166	5 108
Mieszkania oddane do użytku		3 727	516	645
	Na 1000 mieszkańców	3,6	4,1	5,4
Przeciętne dochody brutto		2 802,77	2 921,21	3 060,42
	W stosunku do średniej dla Polski =100	84,5	88,1	92,3
Stopa bezrobocia		9,2	5,3	5,6

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. lubuskim i w jego głównych miastach pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż przeważające znaczenie miały transakcje sklasyfikowane jako dotyczące Zielonej Góry – było to 62,5% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym – por. tab. 4.11. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na to miasto przypadało 62,7% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Zielona Góra miała udział 59%. W porównaniu z resztą województwa szczególnie dużo transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miało miejsce w tym mieście. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Zielonej Górze dotyczyły 62,1% przypadków w woj. lubuskim (65,1% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). Udział transakcji obiektami mieszkalnymi w Zielonej Górze na tle całego województwa, sięgał 62,3%.

Tab. 4.11 Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski na tle woj. lubuskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	18913	14019	9415	4604	4894	802	9831
Gorzów Wielkopolski	7093	5237	3865	1372	1856	280	3712
% udział Gorzowa Wielkopolskiego	37,5	37,3	41,0	29,8	37,9	34,9	37,7
Zielona Góra	11820	8782	5550	3232	3038	522	6119
% udział Zielonej Góry	62,5	62,7	59,0	70,2	62,1	65,1	62,3

Zródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Ani Zielona Góra ani Gorzów Wielkopolski, nie zostały zbadane przez GUS pod kątem informacji o transakcjach ogółem. Można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. lubuskiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. lubuskim dokonano w 2009 r. 14019 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 9359 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.12.

Tab. 4.12 Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski na tle woj. lubuskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	9359	3619	857
Gorzów Wielkopolski	bd	1050	111
% udział Gorzowa Wielkopolskiego	Bd	29,0	12,9
Zielona Góra	Bd	683	64
% udział Zielonej Góry	bd	18,8	7,4

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 9831, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 3619 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 857 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące miast także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż w Zielonej Górze sprzedano 6119 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 683 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 64 transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. W Gorzowie Wielkopolskim sprzedano odpowiednio 3712 obiektów mieszkalnych wg badania aktów notarialnych, 1050 lokali mieszkalnych i 111 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wg GUS.

Województwo łódzkie jest na szóstym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Łódź jest na trzecim miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. łódzkie jest dziewiąte w rankingu województw, a Łódź jest czwartym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na piętnastym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na szesnastym, czyli ostatnim. Łódź w kategorii miast o najniższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na dwudziestej dziewiątej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na dwudziestym szóstym miejscu wśród miast o najniższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 67,5% ogółu, a w Łodzi ta kategoria stanowi 67,3% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest powyżej przeciętnej dla Polski, a Łódź charakteryzuje się jednym z najwyższych w Polsce wskaźników ilości mieszkań na 1000 mieszkańców – 454,8 – por. tabela 4.13. Zasób komunalny stanowi w Łodzi znaczący udział 18,7% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest poniżej wskaźnika dla całego województwa, co jest raczej wyjątkowe w badanych jednostkach samorządu terytorialnego. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Łodzi na tle województwa.

Tab. 4.13 Łódź na tle woj. łódzkiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Łódź
Ludność ogółem		2 541 832	742 387
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	356 456	83 766
	Ludność w wieku produkcyjnym	1 715 094	500 890
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	470 282	157 731
Zasób mieszkaniowy		968 000	337 636
	Na 1000 mieszkańców	380,8	454,8
	W tym komunalny	104 975	63 412
Mieszkania oddane do użytku		6 344	1800
	Na 1000 mieszkańców	2,5	2,4
Przeciętne dochody brutto		2 884,60	3 159,24
	W stosunku do średniej dla Polski =100	87,0	95,3
Stopa bezrobocia		7,9	6,6

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. łódzkim i w jego głównym mieście – Łodzi pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 57,2% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa – por. tabela 4.14. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Łódź przypadało 59,8% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Łódź miała udział 57,9%. W porównaniu z resztą województwa szczególnie dużo transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miało miejsce w stolicy województwa. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Łodzi dotyczyły 52,6% przypadków w woj. łódzkim (35% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). W Łodzi

szczególnie wysoki był udział transakcji obiektami mieszkalnymi na tle całego województwa, sięgał bowiem 70,1%.

Tab. 4.14 Łódź na tle woj. łódzkiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	39440	24857	20287	4570	14583	4545	17254
Łódź	22562	14884	11757	3127	7678	1593	12111
% udział Łodzi	57,2	59,8	57,9	68,4	52,6	35,0	70,1

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o transakcjach ogółem w Łodzi, można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. łódzkiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. łódzkim dokonano w 2009 r. 24857 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), jednakże dane przedstawione przez GUS dotyczą jedynie 13504 transakcji sprzedaży – por. 4.15.

Tab. 4.15 Łódź na tle woj. łódzkiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	13504	3953	993
Łódź	bd	2165	218
% udział Łodzi	Bd	54,7	21,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 17254, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 3953 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych i 993

transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Łodzi także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż sprzedano 12111 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 2165 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 218 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo małopolskie jest na czwartym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Kraków jest na drugim miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. małopolskie jest dopiero dwunaste w rankingu województw, a Kraków jest drugim miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca oraz wydatki na 1 mieszkańca sytuują to województwo na identycznym trzynastym miejscu wśród pozostałych województw. Kraków w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na jedenastej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na dziesiątym miejscu wśród miast o najwyższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 67,6% ogółu, a w Krakowie ta kategoria stanowi 68,4% ogółu mieszkańców.

Wyraźnie widoczna jest różnica między województwem małopolskim a Krakowem w odniesieniu do poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest poniżej przeciętnej dla Polski, natomiast Kraków charakteryzuje się bardzo wysoką ilością mieszkań na 1000 mieszkańców – 425,8 – por. tabela 4.16. Zasób komunalny stanowi w Krakowie 6,7% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest jedną z najwyższych w Polsce, stanowczo powyżej wskaźnika dla całego województwa. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Krakowa na tle województwa.

Tab. 4.16 Kraków na tle woj. małopolskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		Województwo	Kraków
Ludność ogółem		3 298 270	755 000
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	528 096	95 181
	Ludność w wieku produkcyjnym	2 231 197	517 043
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	538 977	142 776
Zasób mieszkaniowy		1 077 563	321 496
	Na 1000 mieszkańców	326,7	425,8
	W tym komunalny	41 872	21 593
Mieszkania oddane do użytku		18 777	10 344
	Na 1000 mieszkańców	5,7	13,7

Przeciętne dochody brutto		3 057,71	3 423,56
	W stosunku do średniej dla Polski =100	92,2	103,3
Stopa bezrobocia		6,2	3,2

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. małopolskim i w jego głównym mieście – Krakowie pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 64,4% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Kraków przypadało 70% ogółu transakcji w województwie – por. tabela 4.17. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Kraków miał udział 70,3%. Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego sprzedawały swoje nieruchomości w Krakowie w proporcji zbliżonej do udziału miasta w zmianach właściciela ogółem. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Krakowie dotyczyły 57,8% przypadków w woj. małopolskim (42,9% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). Natomiast szczególnie wysoki był udział transakcji obiektami mieszkalnymi w Krakowie na tle całego województwa - sięgał 77,9%.

Tab. 4.17 Kraków na tle woj. małopolskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	59608	32395	29747	2648	27213	7562	23943
Kraków	38430	22682	20927	1755	15748	3250	18673
% udział Krakowa	64,4	70,0	70,3	66,2	57,8	42,9	77,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o transakcjach ogółem w Krakowie, można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. małopolskiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. małopolskim dokonano w 2009 r. 32395 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i

użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 18268 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.18.

Tab. 4.18 Kraków na tle woj. małopolskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	18268	5102	1843
Kraków	bd	2895	325
% udział Krakowa	Bd	56,7	17,6

Zródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 23943, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 5102 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych i 1843 transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Krakowa także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż w mieście sprzedano 18673 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 2895 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 325 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo mazowieckie jest na pierwszym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Warszawa jest na pierwszym miejscu wśród wielkich polskich miast, co wynika z jej stołecznego charakteru. Biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. mazowieckie jest także pierwsze w rankingu województw, a Warszawa jest pierwszym miastem w Polsce. Zarówno poziom dochodów jak i wydatków budżetowych na 1 mieszkańca sytuują to województwo na pierwszym miejscu wśród pozostałych województw. Warszawa w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na drugiej pozycji, podobnie w kategorii wydatków na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 67,3% ogółu, a w Warszawie ta kategoria stanowi 66,8% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest nieco powyżej przeciętnej dla Polski, natomiast Warszawa charakteryzuje się najwyższą ilością mieszkań na 1000 mieszkańców w Polsce – 477,6 – por. tabela 4.19. Zasób komunalny stanowi w Warszawie 7,2% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Należy podkreślić, że aktywność budowlana w mieście i województwie przyjmują wysokie wartości, jedne z najwyższych w Polsce, z tym, że Warszawa ma znaczący wyższy wskaźnik niż woj. mazowieckie. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Warszawy na tle województwa, jakkolwiek ogólna pozycja gospodarcza województwa jest najlepsza w Polsce.

Tab. 4.19 Warszawa na tle woj. mazowieckiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Warszawa
Ludność ogółem		5 222 167	1 714 446
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	790 100	212 074
	Ludność w wieku produkcyjnym	3 514 185	1 145 413
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	917 882	356 959
Zasób mieszkaniowy		2 000 746	818 874
	Na 1000 mieszkańców	383,1	477,6
	W tym komunalny	145 432	92 848
Mieszkania oddane do użytku		38 985	19 482
	Na 1000 mieszkańców	7,4	11,3
Przeciętne dochody brutto		4 179,63	4 603,26
	W stosunku do średniej dla Polski =100	126,1	138,8
Stopa bezrobocia		6,7	2,8

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. mazowieckim i w jego głównym mieście – Warszawie pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 41,9% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa – por. tabela 4.20. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Warszawę przypadało 48,3% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Warszawa miała udział 49,5%. W porównaniu z resztą województwa transakcje sprzedaży dokonywane przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego w Warszawie miały udział 38,9%. Zmiany

właściciela w drodze nierynkowej w stolicy województwa dotyczyły 30,6% przypadków w woj. mazowieckim (5,6% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). Udział transakcji obiektami mieszkalnymi na tle całego województwa, sięgał 56,9%.

Tab. 4.20 Warszawa na tle woj. mazowieckiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	92430	59165	52557	6608	33265	9589	46082
Warszawa	38798	28605	26030	2576	10193	541	26252
% udział Warszawy	41,9	48,3	49,5	38,9	30,6	5,6	56,9

Zródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Transakcje ogółem dotyczące Warszawy nie są wyodrębnione w zbiorze danych przedstawionym przez GUS, można więc jedynie analizować różnice pomiędzy badaniami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. mazowieckiego.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. mazowieckim dokonano w 2009 r. największej ilości transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), było ich 59165, natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 28680 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.21.

Tab. 4.21 Warszawa na tle woj. mazowieckiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	28680	10506	2761
Warszawa	bd	6061	514
% udział Warszawy	Bd	57,6	18,6

Zródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 46082, natomiast wg

nomenklatury GUS raportowano 10506 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 2761 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Warszawy także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż sprzedano 26252 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 6061 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 514 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo opolskie jest na piętnastym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Opole jest na trzydziestym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. opolskie jest szesnaste, czyli najmniejsze w rankingu województw, a Opole jest dwudziestym dziewiątym miastem w Polsce. Dochody budżetowe i wydatki na 1 mieszkańca sytuują to województwo na bardzo wysokich drugich miejscach wśród pozostałych województw. Opole w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na dziesiątej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na siódmym miejscu wśród miast o najwyższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 69,3% ogółu, a w Opolu ta kategoria stanowi 70,4% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest poniżej przeciętnej dla Polski, a Opole także nie może się poszczycić sytuacją znacząco lepszą niż przeciętna, na 1000 mieszkańców przypada bowiem 385,1 mieszkań – por. tabela 4.22. Zasób komunalny stanowi w Opolu 10,9% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest powyżej wskaźnika dla całego województwa, który jest na wyjątkowo niskim poziomie. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Opolu na tle województwa.

Tab. 4.22 Opole na tle woj. opolskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Opole
Ludność ogółem		1 031 097	125 792
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	139 801	15 078
	Ludność w wieku produkcyjnym	715 538	88 017
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	175 758	22 697
Zasób mieszkaniowy		340 003	48 452
	Na 1000 mieszkańców	329,7	385,1
	W tym komunalny	28 649	5 290
Mieszkania oddane do użytku		1 766	541
	Na 1000 mieszkańców	1,7	4,3

Przeciętne dochody brutto		2 987,87	3 352,46
	W stosunku do średniej dla Polski =100	90,1	101,1
Stopa bezrobocia		7,0	4,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. opolskim i w jego głównym mieście – Opolu pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż z powodu różnic w określaniu zakresu terytorialnego statystyka aktów notarialnych koncentruje się na mieście. Z tego powodu nie można określić znaczenia transakcji dokonanych w Opolu na tle woj. opolskiego.

Tab. 4.23 Opole na tle woj. opolskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	18252	11939	8998	2941	6313	1436	7733
Opole	18252	11939	8998	2941	6313	1436	7733
% udział Opola	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o transakcjach ogółem w Opolu, analizowano więc różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. opolskiego w obu badaniach. Wg statystyki aktów notarialnych w woj. opolskim dokonano w 2009 r. 11939 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 4318 transakcji sprzedaży por. tab. 4.23 i 4.24.

Tab. 4.24 Opole na tle woj. opolskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	4318	1256	372
Opole	bd	139	26
% udział Opola	Bd	11,0	6,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 7733, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 1256 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 372 transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Opolapowierdzają rozbieżności. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż sprzedano 7733 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 139 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 26 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo podkarpackie jest na dziewiątym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Rzeszów jest na dwudziestym trzecim miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. podkarpackie jest jedenaste w rankingu województw, a Rzeszów jest dwudziestym ósmym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na ósmym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na siódmym. Rzeszów w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na dwunastej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na dwudziestym pierwszym miejscu wśród miast o najwyższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 68,1% ogółu, a w Rzeszowie ta kategoria stanowi 70,3% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest wyraźnie poniżej przeciętnej dla Polski, a Rzeszów wyróżnia się na tle woj. podkarpackiego znacznie większą liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców – 361,5 w stosunku do 294,9, ale jego wynik plasuje go

jedynie na poziomie przeciętnym dla całego kraju – por. tabela 4.25. Zasób komunalny stanowi w Rzeszowie 6,8% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest wyraźnie powyżej wskaźnika dla całego województwa. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Rzeszowa na tle województwa.

Tab. 4.25 Rzeszów na tle woj. podkarpackiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Rzeszów
Ludność ogółem		2 101 732	172 770
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	338 820	24 067
	Ludność w wieku produkcyjnym	1 432 224	121 253
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	330 688	27 450
Zasób mieszkaniowy		619 789	62 465
	Na 1000 mieszkańców	294,9	361,5
	W tym komunalny	19 767	4 277
Mieszkania oddane do użytku		5 466	1546
	Na 1000 mieszkańców	2,6	8,9
Przeciętne dochody brutto		2 740,89	3 258,06
	W stosunku do średniej dla Polski =100	82,7	98,3
Stopa bezrobocia		10,1	6,4

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. podkarpackim i w jego głównym mieście – Rzeszowie pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż jedynie 37,1% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa – por. tabela 4.26. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Rzeszów przypadało 36,8% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Rzeszów miał udział 41,5%. Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego w stolicy województwa nie były szczególnie aktywne w sprzedaży nieruchomości publicznych. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Rzeszowie dotyczyły 37,4% przypadków w woj. podkarpackim (38,6% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). Udział transakcji obiektami mieszkalnymi w Rzeszowie na tle całego województwa był porównywalny z poprzednimi wskaźnikami i sięgał 37,2%.

Szczególny stan rynku nieruchomości w woj. podkarpackim i Rzeszowie można zauważyć dzięki analizie całkowitej liczby transakcji sprzedaży i przypadków zmian własnościowych o charakterze nierynkowym. Jest to jeden z rynków wyróżniających się bardzo wysokim udziałem przypadków zmian własnościowych dokonywanych bez udziału rynku.

Tab. 4.26 Rzeszów na tle woj. podkarpackiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	36083	17840	13477	4363	18243	9533	7908
Rzeszów	13416	6579	5604	975	6837	3687	2942
% udział Rzeszowa	37,1	36,8	41,5	22,3	37,4	38,6	37,2

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Rzeszów jako stolica województwa nie może być oceniany pod względem wolumenu transakcji ogółem, ze względu na brak danych GUS. Można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. podkarpackiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. podkarpackim dokonano w 2009 r. 17840 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 12498 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.27.

Tab. 4.27 Rzeszów na tle woj. podkarpackiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	12498	1586	662
Rzeszów	bd	45	21
% udział Rzeszów	Bd	2,8	3,1

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 7908, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 1586 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 662 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Rzeszowa także są rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż sprzedano 2942 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 45 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 21 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo podlaskie jest na czternastym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Białystok jest na jedenastym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. podlaskie jest szóste w rankingu województw, a Białystok jest dwudziestym siódmym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na dziewiątym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na czternastym. Białystok w kategorii miast o najniższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na siedemnastej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na osiemnastym miejscu wśród miast o najniższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 67,5% ogółu, a w Białymstoku ta kategoria stanowi 70,4% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest poniżej przeciętnej dla Polski, natomiast Białystok ma lepszą sytuację mieszkaniową, wyrażoną wyższą ilością mieszkań na 1000 mieszkańców – 395,6 – por. tabela 4.28. Zasób komunalny stanowi w Białymstoku 6,3% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest powyżej wskaźnika dla całego województwa. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Białegostoku na tle województwa.

Tab. 4.28 Białystok na tle woj. podlaskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Białystok
Ludność ogółem		1 189 731	294 685
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	179 137	39 759
	Ludność w wieku produkcyjnym	803 673	207 027
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	206 921	47 899
Zasób mieszkaniowy		413 999	116 576
	Na 1000 mieszkańców	347,9	395,6
	W tym komunalny	19 662	7 393
Mieszkania oddane do użytku		4 222	1533
	Na 1000 mieszkańców	3,5	5,2
Przeciętne dochody brutto		2 884,68	3 144,60
	W stosunku do średniej dla Polski =100	87,0	94,8
Stopa bezrobocia		8,6	7,2

Zródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. podlaskim i w jego głównym mieście – Białymstoku pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 64,4% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa – por. tabela 4.29. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Białystok przypadało 64,2% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Białystok miał udział 62,7%. Duża część transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miała miejsce w stolicy województwa. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Białymstoku dotyczyły 64,6% przypadków w woj. podlaskim (63,4% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). Udział transakcji obiektami mieszkalnymi w Białymstoku na tle całego województwa, sięgał 67,7%. W tym województwie oraz w jego stolicy duże znaczenie miały przypadki zmian własnościowych o charakterze nierynkowym.

Tab. 4.29 Białystok na tle woj. podlaskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	19691	11235	9008	2227	8456	3783	6774
Białystok	12688	7218	5652	1566	5470	2402	4587
% udział Białegostoku	64,4	64,2	62,7	70,3	64,6	63,4	67,7

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o transakcjach ogółem w Białymstoku, można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. podlaskiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. 1 podlaskim dokonano w 2009 r. 11235 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest 9549 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.30.

Tab. 4.30 Białystok na tle woj. podlaskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	9549	1583	824
Białystok	bd	873	257
% udział Białegostoku	Bd	55,1	31,1

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 6774, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 1583 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 824 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane

dotyczące Białegostoku także są rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż w mieście sprzedano 4587 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 873 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych i 257 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo pomorskie jest na siódmym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Gdańsk jest na szóstym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. pomorskie jest ósme w rankingu województw, a Gdańsk jest siódmym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na siódmym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na szóstym. Gdańsk w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na dziewiętnastej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na dwunastym miejscu wśród miast o najwyższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 68,3% ogółu, a w Gdańsku ta kategoria stanowi 67,7% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest poniżej przeciętnej dla Polski, ale Gdańsk charakteryzuje się wysoką liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców – 408,5 – por. tabela 4.31. Zasób komunalny stanowi w Gdańsku 13,7% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest powyżej wskaźnika dla całego województwa. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Gdańska na tle województwa.

Tab. 4.31 Gdańsk na tle woj. pomorskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Gdańsk
Ludność ogółem		2 230 099	456 591
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	367 434	61 015
	Ludność w wieku produkcyjnym	1 524 970	309 528
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	337 695	86 048
Zasób mieszkaniowy		765 730	186 552
	Na 1000 mieszkańców	343,3	408,5
	W tym komunalny	66 308	25 567
Mieszkania oddane do użytku		14 375	4 276
	Na 1000 mieszkańców	6,4	9,3
Przeciętne dochody brutto		3 320,06	4 053,17
	W stosunku do średniej dla Polski =100	100,1	122,3
Stopa bezrobocia		7,0	3,2

Zródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. pomorskim i w jego głównym mieście – Gdańsku pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż aż 79% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa – por. tabela 4.32. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Gdańsk przypadało 78,5% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Gdańsk miał udział 80,7%. W porównaniu z resztą województwa dużo transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miało miejsce w stolicy województwa. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Gdańsku dotyczyły 80,1% przypadków w woj. pomorskim (68,7% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). W Gdańsku szczególnie wysoki był udział transakcji obiektami mieszkalnymi na tle całego województwa, sięgał 82,3%.

Tab. 4.32 Gdańsk na tle woj. pomorskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	39245	27209	22289	4920	12036	1970	21489
Gdańsk	31022	21376	17990	3386	9646	1354	17704
% udział Gdańska	79,0	78,5	80,7	68,8	80,1	68,7	82,3

Zródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o transakcjach ogółem w Gdańsku, można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. pomorskiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. pomorskim dokonano w 2009 r. 27209 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 14855 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.33.

Tab. 4.33 Gdańsk na tle woj. pomorskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	14855	6116	910
Gdańsk	bd	858	0
% udział Gdańska	Bd	14,0	0

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 21489, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 6116 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 910 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Gdańska także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż w mieście sprzedano 17704 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 858 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 0 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo śląskie jest na drugim miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Katowice jest na dziesiątym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. śląskie jest czternaste w rankingu województw, a Katowice są jedenastym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na szesnastym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na piętnastym. Katowice w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuują się na czternastej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca są na dwudziestym drugim miejscu wśród miast o najwyższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 68,8% ogółu, a w Katowicach ta kategoria stanowi 67,5% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest na poziomie przeciętnej dla Polski, a Katowice mają szczególnie korzystną sytuację mieszkaniową charakteryzującą się wysoką ilością mieszkań na 1000 mieszkańców – 439,6 – por. tab. 4.34. Wynika to m.in. z wyludniania się miasta w ostatnich latach. Zasób komunalny stanowi w Katowicach 13,4% w

odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest niewiele powyżej wskaźnika dla całego województwa, generalnie niska. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Katowic na tle województwa.

Tab. 4.34 Katowice na tle woj. śląskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Katowice
Ludność ogółem		4 640 725	308 548
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	644 622	37 176
	Ludność w wieku produkcyjnym	3 195 974	208 762
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	800 129	62 610
Zasób mieszkaniowy		1 709 815	135 648
	Na 1000 mieszkańców	368,4	439,6
	W tym komunalny	193 638	18 193
Mieszkania oddane do użytku		10 634	949
	Na 1000 mieszkańców	2,3	3,0
Przeciętne dochody brutto		3 405,18	4 494,03
	W stosunku do średniej dla Polski =100	102,7	135,6
Stopa bezrobocia		5,6	3,3

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. śląskim i w jego głównym mieście – Katowicach pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 40,6% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa – por. tabela 4.35. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Katowice przypadało 43,6% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Katowice miały udział 41,9%. Połowa transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miało miejsce w stolicy województwa. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Katowicach dotyczyły 35,3% przypadków w woj. śląskim (18,5% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). Udział transakcji obiektami mieszkalnymi w Katowicach na tle całego województwa, sięgał 44,5%.

Tab. 4.35 Katowice na tle woj. śląskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	67254	42542	33796	8746	24712	2296	36366
Katowice	27299	18562	14170	4392	8737	425	16205
% udział Katowic	40,6	43,6	41,9	50,2	35,3	18,5	44,5

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Katowice, tak jak pozostałe miasta wojewódzkie, nie mogą być analizowane pod kątem transakcji ogółem. Oba badania mogą więc być jedynie porównywane, w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. śląskiego.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. śląskim dokonano w 2009 r. 42542 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 21860 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.36.

Tab. 4.36 Katowice na tle woj. śląskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	21860	8247	3469
Katowice	bd	112	479
% udział Katowic	Bd	1,3	13,8

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 36366, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 8247 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 3469 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Katowic także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż

sprzedano 16205 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 112 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 479 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo świętokrzyskie jest na trzynastym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Kielce są na siedemnastym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. świętokrzyskie jest czternaste w rankingu województw, a Kielce są dwudziestym czwartym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na trzecim miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na jedenastym. Kielce w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuują się na dwudziestej czwartej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca są na dwudziestym ósmym miejscu wśród miast o najwyższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 67,4% ogółu, a w Kielcach ta kategoria stanowi 69,1% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest poniżej przeciętnej dla Polski, a Kielce charakteryzują się wyższą ilością mieszkań na 1000 mieszkańców, jakkolwiek jest to niższa wartość niż w innych dużych miastach – 383 – por. tab. 4.37. Zasób komunalny stanowi w Kielcach 7,2% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest powyżej wskaźnika dla całego województwa, ale jest bardzo niska, w szczególności w porównaniu z poziomem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Kielc na tle województwa.

Tab. 4.37 Kielce na tle woj. świętokrzyskie – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Kielce
Ludność ogółem		1 270 120	204 835
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	185 380	25 647
	Ludność w wieku produkcyjnym	856 916	141 963
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	227 824	37 225
Zasób mieszkaniowy		422 041	78 464
	Na 1000 mieszkańców	322,2	383,0
	W tym komunalny	15 787	5 713
Mieszkania oddane do użytku		1 893	626
	Na 1000 mieszkańców	1,5	3,0

Przeciętne dochody brutto		2 868,09	3 082,94
	W stosunku do średniej dla Polski =100	86,5	93,0
Stopa bezrobocia		10,4	8,3

Zródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. świętokrzyskim i w jego głównym mieście – Kielcach pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż podobnie jak w przypadku Opola, ze względu na sposób prowadzenia statystyki aktów notarialnych nie jest możliwe wyodrębnienie danych o mieście. Zwraca uwagę bardzo duży udział zmian własnościowych o charakterze nierynkowym, podobnie było w woj. podkarpackim i podlaskim.

Tab. 4.38 Kielce na tle woj. świętokrzyskie, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	21638	11398	9141	2257	10240	5374	6505
Kielce	21638	11398	9141	2257	10240	5374	6505
% udział Kielc	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Zródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie dostępnych danych GUS możliwe jest jedynie analizowanie i porównywanie różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. świętokrzyskiego.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. świętokrzyskim dokonano w 2009 r. 11398 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 5694 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.39.

Tab. 4.39 Kielce na tle woj. świętokrzyskie, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	5694	896	430
Kielce	bd	166	39
% udział Kielc	Bd	18,5	7,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 6505, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 896 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 430 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Kielc także są rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje (należy pamiętać o utożsamieniu danych dla miasta z województwem), iż sprzedano 6505 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 166 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 39 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo warmińsko-mazurskie jest na dwunastym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Olsztyn jest na dwudziestym pierwszym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. warmińsko-mazurskie jest czwarte w rankingu województw, a Olsztyn nie jest uwzględniony wśród 30 największych miast w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na piątym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na ósmym. Olsztyn w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na dwudziestej siódmej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca został uwzględniony w rankingach. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 69,3% ogółu, a w Olsztynie ta kategoria stanowi 71,0% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest wyraźnie poniżej przeciętnej dla Polski, a Olsztyn posiada znacznie lepszą sytuację mieszkaniową charakteryzującą się wyższą ilością mieszkań na 1000 mieszkańców – 398,8 – por. tabela 4.40. Zasób komunalny

stanowi w Olsztynie 8,4% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest zbliżona do poziomu wskaźnika dla całego województwa, jakkolwiek zasób mieszkaniowy w stolicy województwa jest znacznie większy w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na wyraźnie korzystniejszą sytuację mieszkańców Olsztyna na tle województwa.

Tab. 4.40 Olsztyn na tle woj. warmińsko-mazurskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		Województwo	Olsztyn
Ludność ogółem		1 427 118	176 457
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	231 999	23 791
	Ludność w wieku produkcyjnym	989 083	124 959
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	206 036	27 707
Zasób mieszkaniowy		478 680	70 375
	Na 1000 mieszkańców	335,4	398,8
	W tym komunalny	40 325	5 948
Mieszkania oddane do użytku		4 853	676
	Na 1000 mieszkańców	3,4	3,8
Przeciętne dochody brutto		2 752,41	3 322,72
	W stosunku do średniej dla Polski =100	83,0	100,2
Stopa bezrobocia		11,7	5,1

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. warmińsko-mazurskim i w jego głównym mieście – Olsztynie pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 66,6% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa – por. tab. 4.41. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Olsztyn przypadało 66,5% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Olsztyn miał udział 67%. Udział transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego był na zbliżonym poziomie. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Olsztynie dotyczyły 66,8% przypadków w woj. warmińsko-mazurskim (69,9% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). Udział transakcji obiektami mieszkalnymi w Olsztynie na tle całego województwa, sięgał 65,8%.

Tab. 4.41 Olsztyn na tle woj. warmińsko-mazurskiego, aktywność transakcyjna w 2009r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		Ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	24582	17551	11922	5629	7031	1657	11310
Olsztyn	16380	11677	7987	3690	4703	1159	7445
% udział Olsztyna	66,6	66,5	67,0	65,5	66,8	69,9	65,8

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Segment obiektów mieszkalnych w Olsztynie i woj. warmińsko-mazurskim i transakcje w całym województwie mogą być jedynie przedmiotem porównania. Wg statystyki aktów notarialnych w woj. warmińsko-mazurskim dokonano w 2009 r. 17551 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 11963 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.42.

Tab. 4.42 Olsztyn na tle woj. warmińsko-mazurskiego, aktywność transakcyjna w 2009r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	11963	3194	833
Olsztyn	bd	383	27
% udział Olsztyna	Bd	12,0	3,2

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 11310, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 3194 transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych i 833 transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Olsztyna także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż w mieście sprzedano 7445 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 383 transakcje

sprzedaży lokali mieszkalnych i 27 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo wielkopolskie jest na trzecim miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Poznań jest na piątym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. wielkopolskie jest drugie w rankingu województw, a Poznań jest szóstym miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na czternastym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na dwunastym. Poznań w kategorii miast o najwyższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na szóstej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na dziewiątym miejscu wśród miast o najwyższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 68,8% ogółu, a w Poznaniu ta kategoria stanowi 68,7% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest wyraźnie poniżej przeciętnej dla Polski, natomiast Poznań charakteryzuje się jedną z najwyższych w Polsce liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców – 423,6 – por. tabela 4.43. Różnica pomiędzy zasobami mieszkaniowymi województwa a Poznania jest bardzo widoczna. Zasób komunalny stanowi w Poznaniu jedynie 6,3% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest powyżej wskaźnika dla całego województwa. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na znacznie korzystniejszą sytuację mieszkańców Poznania na tle województwa.

Tab. 4.43 Poznań na tle woj. wielkopolskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Poznań
Ludność ogółem		3 408 281	554 221
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	549 049	69 201
	Ludność w wieku produkcyjnym	2 347 785	381 484
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	511 447	103 536
Zasób mieszkaniowy		1 090 564	234 806
	Na 1000 mieszkańców	319,9	423,6
	W tym komunalny	62 389	15 007
Mieszkania oddane do użytku		14 282	3 531
	Na 1000 mieszkańców	4,1	6,3
Przeciętne dochody brutto		2 976,28	3 668,55
	W stosunku do średniej dla Polski =100	89,8	110,7
Stopa bezrobocia		6,0	2,8

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. wielkopolskim i w jego głównym mieście – Poznaniu pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 68,5% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Poznań przypadało 71,9% ogółu transakcji w województwie – por. tabela 4.44. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Poznań miał udział 71,2%. W porównaniu z resztą województwa szczególnie dużo transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego miało miejsce w stolicy województwa. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Poznaniu dotyczyły 61,8% przypadków w woj. lubelskim (41,2% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). W Poznaniu wysoki był udział transakcji obiektami mieszkalnymi na tle całego województwa, sięgał 75%.

Tab. 4.44 Poznań na tle woj. wielkopolskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	50523	33570	28813	4757	16953	3867	24997
Poznań	34635	24156	20529	3627	10479	1596	18765
% udział Poznania	68,5	71,9	71,2	76,2	61,8	41,2	75,0

Zródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o transakcjach ogółem w Poznaniu, można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. wielkopolskiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. wielkopolskim dokonano w 2009 r. 33570 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 9955 transakcji sprzedaży – por. tabela 4.45.

Tab. 4.45 Poznań na tle woj. wielkopolskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	9955	2858	878
Poznań	bd	1839	126
% udział Poznania	Bd	64,3	14,3

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 24997, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 2858 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 878 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane dotyczące Poznania także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż sprzedano 18765 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 1839 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 126 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Województwo zachodniopomorskie jest na jedenastym miejscu w Polsce z punktu widzenia liczby ludności, a Szczecin jest na siódmym miejscu wśród wielkich polskich miast. Natomiast biorąc pod uwagę zajmowaną powierzchnię woj. zachodniopomorskie jest piąte w rankingu województw, a Szczecin jest trzecim miastem w Polsce. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca sytuują to województwo na dziesiątym miejscu wśród pozostałych województw, wydatki na na jednego mieszkańca na siódmym. Szczecin w kategorii miast o najniższych dochodach na 1 mieszkańca sytuuje się na czternastej pozycji, z punktu widzenia wydatków na 1 mieszkańca jest na dziewiątym miejscu wśród miast o najniższych wydatkach na 1 mieszkańca. Największa grupa mieszkańców województwa jest w wieku produkcyjnym, to 69,5% ogółu, a w Szczecinie ta kategoria stanowi 68,9% ogółu mieszkańców.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w województwie jest zbliżona do przeciętnej dla Polski, natomiast Szczecin charakteryzuje się wyższą ilością mieszkań na 1000 mieszkańców – 396,8 – por. tabela 4.46. Zasób komunalny stanowi w Szczecinie 14,7% w odniesieniu do całkowitej liczby mieszkań. Aktywność budowlana w mieście jest jest bardzo zbliżona do

wskaźnika dla całego województwa. Zarówno przeciętne wynagrodzenie jak i stopa bezrobocia wskazują na korzystniejszą sytuację mieszkańców Szczecina na tle województwa.

Tab. 4.46 Szczecin na tle woj. zachodniopomorskiego – wybrane wskaźniki

Wyszczególnienie		województwo	Szczecin
Ludność ogółem		1 693 198	406 307
	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	253 912	51 384
	Ludność w wieku produkcyjnym	1 178 595	280 659
	Ludność w wieku poprodukcyjnym	260 691	74 264
Zasób mieszkaniowy		599 386	161 240
	Na 1000 mieszkańców	354,0	396,8
	W tym komunalny	64 050	23 794
Mieszkania oddane do użytku		7 738	1810
	Na 1000 mieszkańców	4,5	4,4
Przeciętne dochody brutto		3 021,51	3 472,49
	W stosunku do średniej dla Polski =100	91,1	104,7
Stopa bezrobocia		9,5	5,3

Źródło: oprac. własne na podstawie: GUS

Badając sytuację na rynku nieruchomości w woj. zachodniopomorskim i w jego głównym mieście – Szczecinie pod względem aktywności transakcyjnej w 2009 r. należy wskazać, iż 62,2% wszystkich zmian właściciela, zarówno o charakterze rynkowym jak i nierynkowym dotyczyło stolicy województwa – por. tabela 4.47. W odniesieniu do transakcji sprzedaży ogółem na Szczecin przypadało 62,3% ogółu transakcji w województwie. Natomiast w grupie transakcji sprzedaży dokonanych przez podmioty prywatne Szczecin miał udział 63%. Udział transakcji sprzedaży dokonywanych przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego był na podobnym poziomie. Zmiany właściciela w drodze nierynkowej w Szczecinie dotyczyły 61,9% przypadków w woj. zachodniopomorskim (63,9% w odniesieniu do nieruchomości rolnych). Udział transakcji obiektami mieszkalnymi w Szczecinie na tle całego województwa, sięgał 62,1%.

Tab. 4.47 Szczecin na tle woj. zachodniopomorskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania aktów notarialnych

Wyszczególnienie	Zmiany właściciela ogółem	Transakcje sprzedaży			Zmiany właściciela w drodze nierynkowej		Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych
		ogółem	Podmioty prywatne	SP i JST	ogółem	W tym rolne	
Województwo	30264	22139	16484	5635	8125	1638	15375
Szczecin	18833	13799	10395	3404	5034	1047	9560
% udział Szczecina	62,2	62,3	63,0	60,1	61,9	63,9	62,1

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W zbiorze danych przedstawionym przez GUS nie można wyodrębnić informacji o transakcjach ogółem w Szczecinie, można więc jedynie analizować różnice pomiędzy wynikami w kategorii obiektów mieszkalnych i całego woj. zachodniopomorskiego w obu badaniach.

Wg statystyki aktów notarialnych w woj. zachodniopomorskim dokonano w 2009 r. 22139 transakcji sprzedaży nieruchomości (także własnościowych praw spółdzielczych i użytkowania wieczystego), natomiast wg badania GUS raportowanych jest jedynie 10043 transakcji sprzedaży - por. tabela 4.48.

Tab. 4.48 Szczecin na tle woj. zachodniopomorskiego, aktywność transakcyjna w 2009 r. wg badania GUS

Wyszczególnienie	Transakcje sprzedaży		
	ogółem	Transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych	Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Województwo	10043	3476	803
Szczecin	bd	415	52
% udział Szczecina	Bd	11,9	6,4

Źródło: oprac. własne na podstawie: Obrót nieruchomościami w 2009 r., GUS, Warszawa 2010

Podobne odmienności występują w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych: wg badania aktów notarialnych transakcji w całym województwie było 15375, natomiast wg nomenklatury GUS raportowano 3476 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 803 transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Dane

dotyczące Szczecina także są bardzo rozbieżne. Statystyka aktów notarialnych wskazuje, iż w mieście sprzedano 9560 obiektów mieszkalnych. Natomiast wg GUS było to 415 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych i 52 transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

4.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

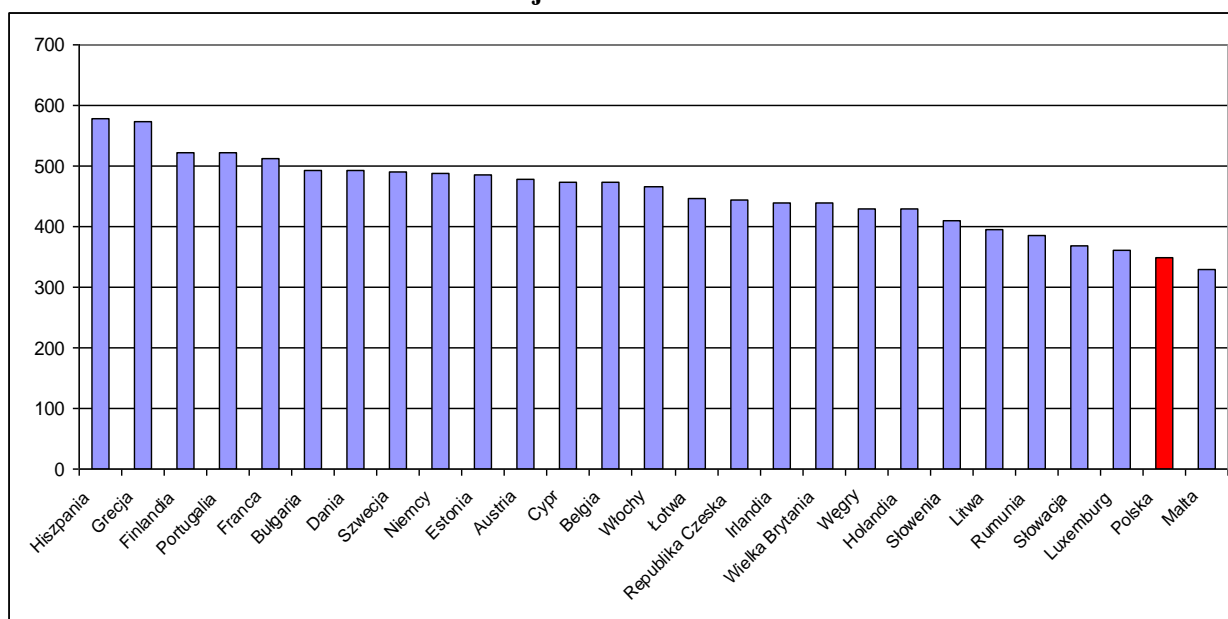
4.3.1. Polski rynek mieszkaniowy na tle rynków europejskich

Poziom rozwoju i sprawne funkcjonowanie rynku mieszkaniowego są wypadkową wielu czynników. Dynamiczny wzrost gospodarczy, bogate społeczeństwo, odpowiednio rozwinięty system finansowania inwestycji mieszkaniowych jak również skuteczne wsparcie ze strony władz państwowych tworzą warunki sprzyjające rozwojowi mieszkalnictwa.

Cechą negatywnie wyróżniającą polski rynek nieruchomości na tle rynków europejskich jest wielkość istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz jego jakość. Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce należy do najniższych w Unii Europejskiej. W 2008r. liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców wyniosła 349 i była to jedna z najniższych wartości pośród 27 krajów UE (por. wykres 4.7). Różnica między średnią wartością tego współczynnika dla krajów UE (454) a Polską (349) obrazuje ogromną dysproporcję w wysokości ponad 4 mln mieszkań. Według spisu powszechnego z 2002 r. statystyczny deficyt mieszkań wynosił 1 704 tys.⁴⁴.

⁴⁴ RYDZIK W.2004. *Potrzeby mieszkaniowe ludności Polski na tle wojewódzkich rynków mieszkaniowych*, IRM.

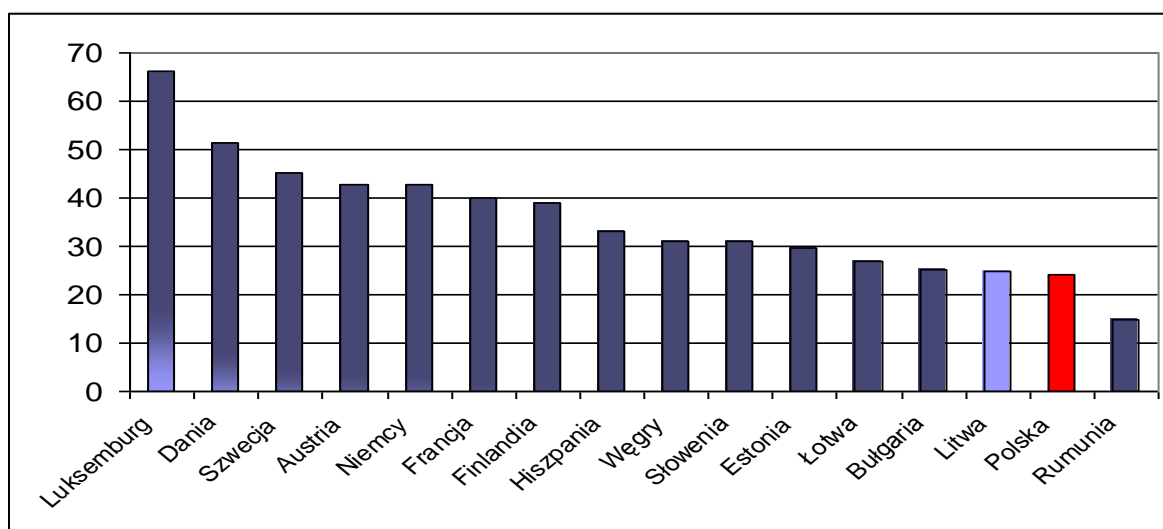
Wykres. 4.7. Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce na tle krajów UE 2008r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie: EMF 2010. *Hypostat 2009 A review of Europe's mortgage and housing markets.*

Istniejący zasób mieszkaniowy tworzą mieszkania o mniejszej w porównaniu do średniej europejskiej powierzchni, w wielu przypadkach także przeludnione.

Wykres. 4.8. Liczba m.kw. p.u. mieszkania na jednego mieszkańca w 2009r.

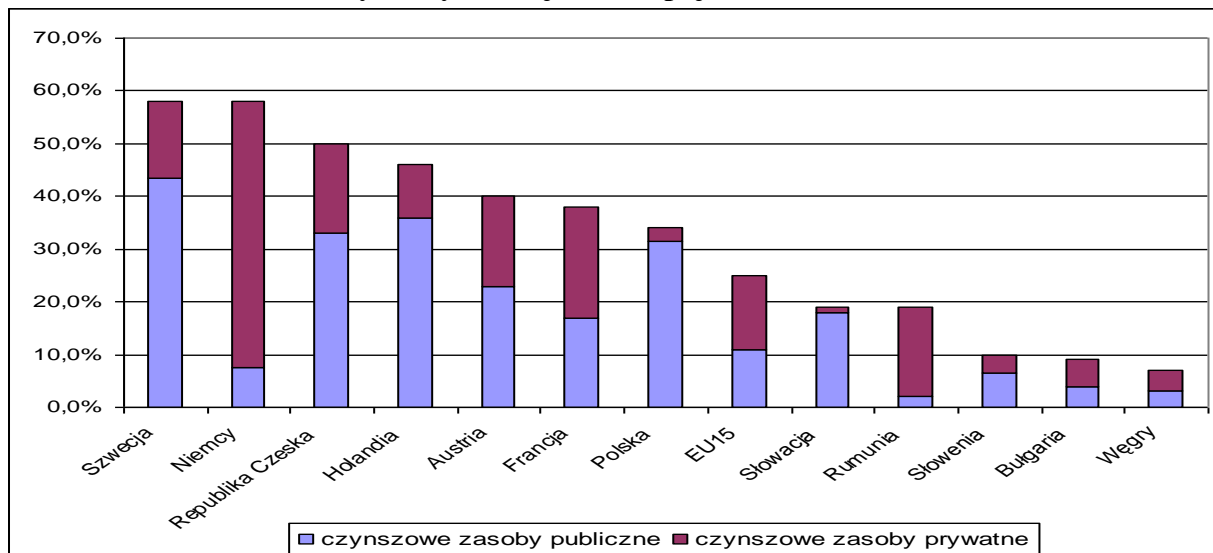


Źródło: opracowanie własne na podstawie: Housing Statistics In the European Union 2010

Podstawowym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce jest głównie zakup nieruchomości mieszkaniowej. Znaczenie komercyjnego rynku najmu jest silnie ograniczone. Wynika to po części z uwarunkowań historycznych, braku rozwiązań systemowych ułatwiających rozwój prywatnych zasobów czynszowych jak również niskiej opłacalności wynajmu mieszkań a przez to braku bodźców ekonomicznych dla inwestorów

prywatnych zachęcających do inwestowania w segment najmu. Znaczenie rynku najmu mieszkań w wybranych krajach europejskich prezentuje wykres 4.9.

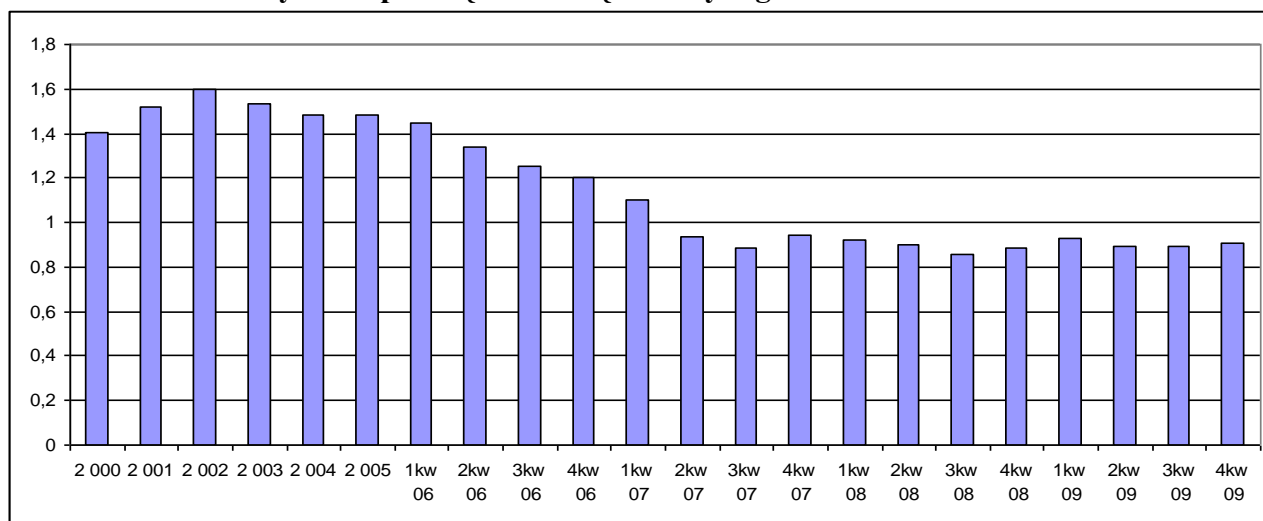
Wykres 4.9. Znaczenie czynszowych zasobów mieszkaniowych w zasobach ogółem dla wybranych krajów europejskich 2002r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie: W. Amann, How to Boost Rental Housing Construction In CEE/SEE Countries, Housing Finance International, 2005r.

Kolejnym czynnikiem determinującym specyfikę polskiego rynku mieszkaniowego jest niska dostępność mieszkań oraz stosunkowo wysokie wydatki polskich gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe. Ze względu na relatywnie niskie dochody gospodarstw domowych, ich możliwości nabywcze na rynku nieruchomości są ograniczone. Od 2000r. siła nabywcza gospodarstw domowych mierzona liczbą m.kw. lokalu mieszkalnego możliwych do nabycia za przeciętne wynagrodzenie brutto spadła z poziomu 1,4-1,5 do poziomu 0,9 m.kw. (por. wykres 4.10).

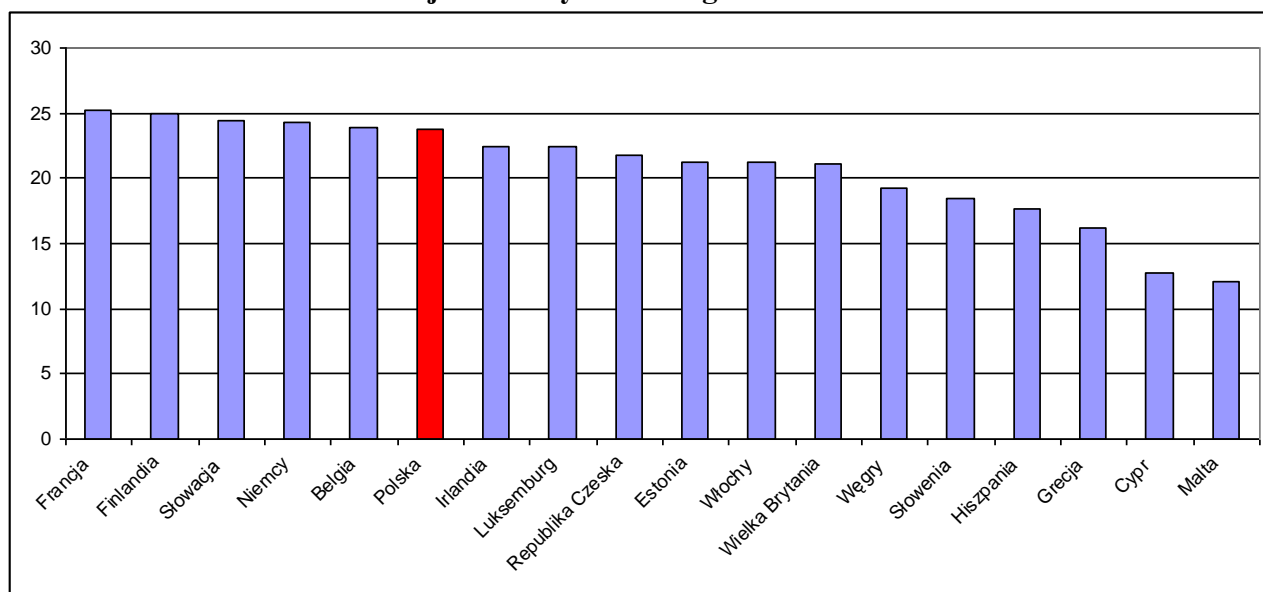
Wykres 4.10. Liczba m.kw. lokalu mieszkalnego rynku wtórnego możliwa do nabycia za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Wysokie koszty dotyczą nie tylko zakupu nieruchomości ale także ich utrzymania. Wydatki polskich gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe stanowią istotny element ich budżetu (23,7% całkowitych wydatków w 2008r.). Na tle innych krajów europejskich Polska zaliczana jest do krajów o wysokich kosztach utrzymania mieszkania (por. wykres 4.11)

Wykres 4.11. Wydatki mieszkaniowe gospodarstw domowych jako % wydatków ogółem 2008r.



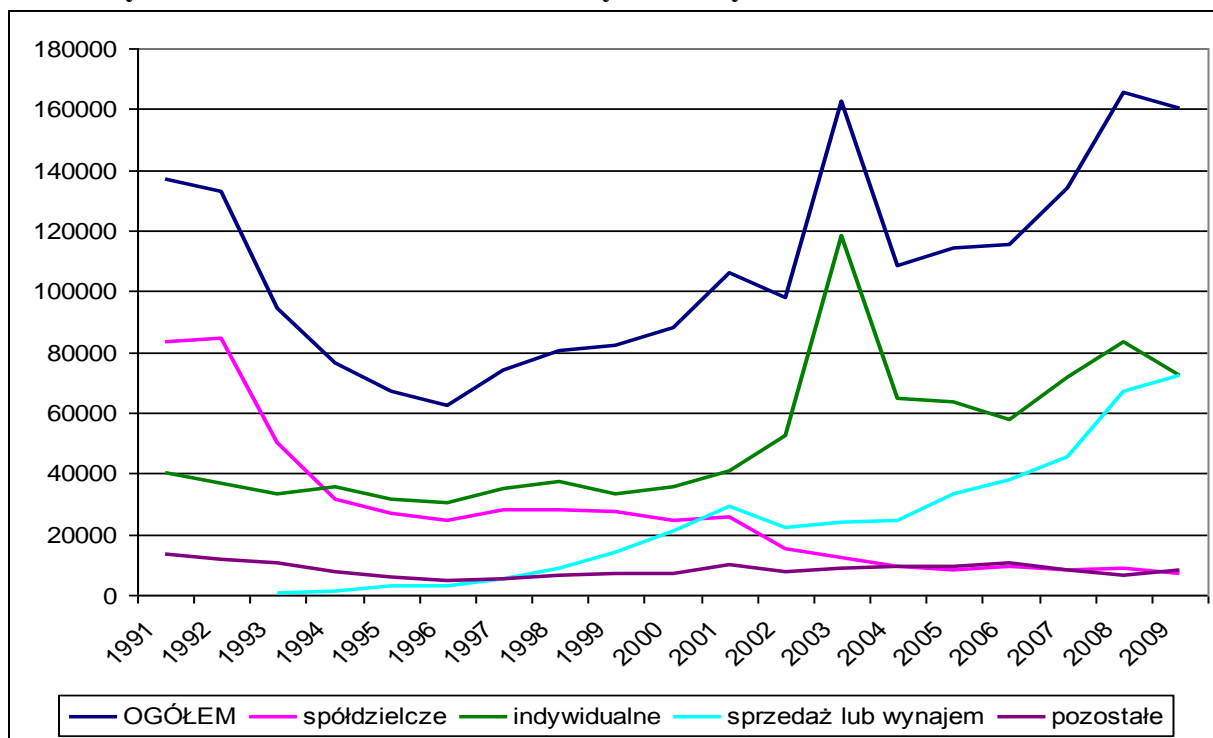
Źródło: opracowanie własne na podstawie: Housing Statistics In the European Union 2010.

4.3.2. Zmiany na polskim rynku mieszkaniowym

Od początku okresu transformacji polski rynek mieszkaniowy przeszedł proces istotnych zmian o charakterze ilościowym i jakościowym. W ciągu 20 lat powstały prawne i instytucjonalne ramy jego funkcjonowania, ewolucji podlegał system finansowania rynku jak również model realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Początek lat 90-tych przyniósł ze sobą przełomowe zmiany w zakresie struktury własnościowej budownictwa mieszkaniowego. Dotychczasowe miejsce państwa pełniącego rolę animatora budownictwa mieszkaniowego oraz dużych przedsiębiorstw budowlanych sukcesywnie, choć nie bez trudności, przejmował rynek oraz prywatni inwestorzy. Zewnętrznym przejawem tychże zmian był wyraźny spadek liczby nowo oddawanych mieszkań w pierwszej połowie lat 90-tych. Fazę spadku aktywności budownictwa mieszkaniowego zakończył rok 1996 z rekordowo małą liczbą oddanych do użytku mieszkań (62,1 tys. mieszkań). Powrót budownictwa mieszkaniowego do stanu z początku okresu transformacji trwał przez następne 10 lat.

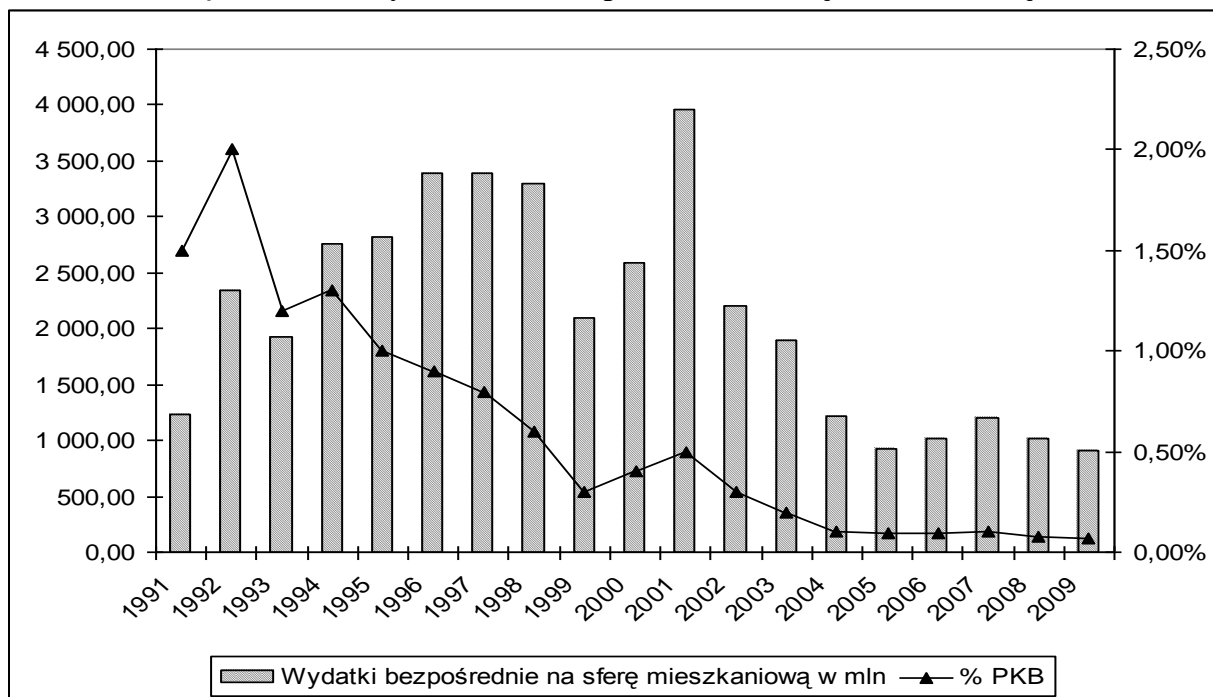
Wykres 4.12. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1991-2009



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Urynkowieniu sektora mieszkaniowego towarzyszył proces wycofywania się państwa z finansowania mieszkalnictwa. W kolejnych latach obserwowany był sukcesywny spadek bezpośrednich wydatków budżetu państwa na sferę mieszkaniową. (por. wykres 4.13).

Wykres 4.13. Wydatki budżetu państwa na sferę mieszkaniową



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ministerstwa Infrastruktury i Ministerstwa Finansów

Obowiązek stworzenia odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli scedowany został na gminy. Brak jednak rynkowych rozwiązań w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych stanowił istotną barierę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Polaków, dla których głównym sposobem zakupu mieszkania były oszczędności własne i rodziny.

Po okresie pewnej stagnacji w latach 2000-2004 charakteryzującej się małą aktywnością strony podaźowej oraz finansowaniem inwestycji głównie w oparciu o środki własne gospodarstw domowych, nastąpił proces szybkiego rozwoju rynku hipotecznego. Popularyzacji kredytu hipotecznego towarzyszyły zjawiska dynamicznych wzrostów cen nieruchomości oraz ewidentnego ożywienia w obszarze prywatnego budownictwa mieszkaniowego.

System finansowania transakcji na rynku mieszkaniowym przeszedł proces głębokiej transformacji od systemu bazującego głównie na środkach własnych kupujących do systemu opartego na kredycie hipotecznym.

Kredyt hipoteczny jako typowa forma finansowania inwestycji mieszkaniowych był rozwiązaniem mało popularnym od początku okresu transformacji gospodarczej. Przyczyny tego zjawiska były wielorakie:

- Większa dochodowość innych aktywów, w tym skarbowych papierów wartościowych oraz kredytów komercyjnych powodowała, iż to głównie te

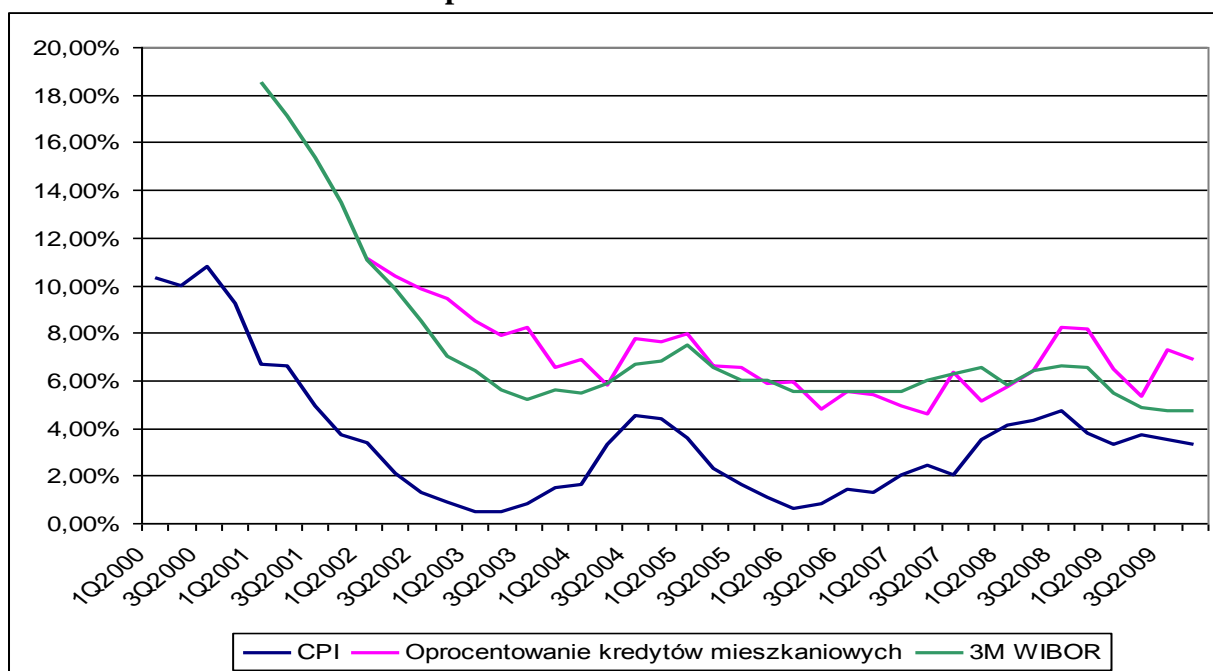
instrumenty były przedmiotem zainteresowania sektora bankowego.

- Brak dostatecznego doświadczenia sektora bankowego w zakresie udzielania długoterminowych kredytów hipotecznych.
- Brak odpowiedniej metodologii szacowania ryzyka kredytowego wiarytelności hipotecznych⁴⁵.

Podstawową barierą w rozpowszechnieniu się kredytów hipotecznych były również koszty obsługi takiego kredytu oraz jego ograniczona dostępność. Wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych, niepewność co do zmian stóp procentowych oraz relatywnie krótki okres spłaty (do 5 lat) zniechęcały gospodarstwa domowe do sięgnięcia po ten instrument finansowania.

Wraz z sukcesywną stabilizacją zjawisk inflacyjnych w gospodarce polskiej oraz rozwojem gospodarczym następował konsekwentny spadek stóp procentowych, w tym również spadek oprocentowania kredytów hipotecznych.

Wykres 4.14. Stopa inflacji, średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych oraz stopa WIBOR w latach 2000-2009



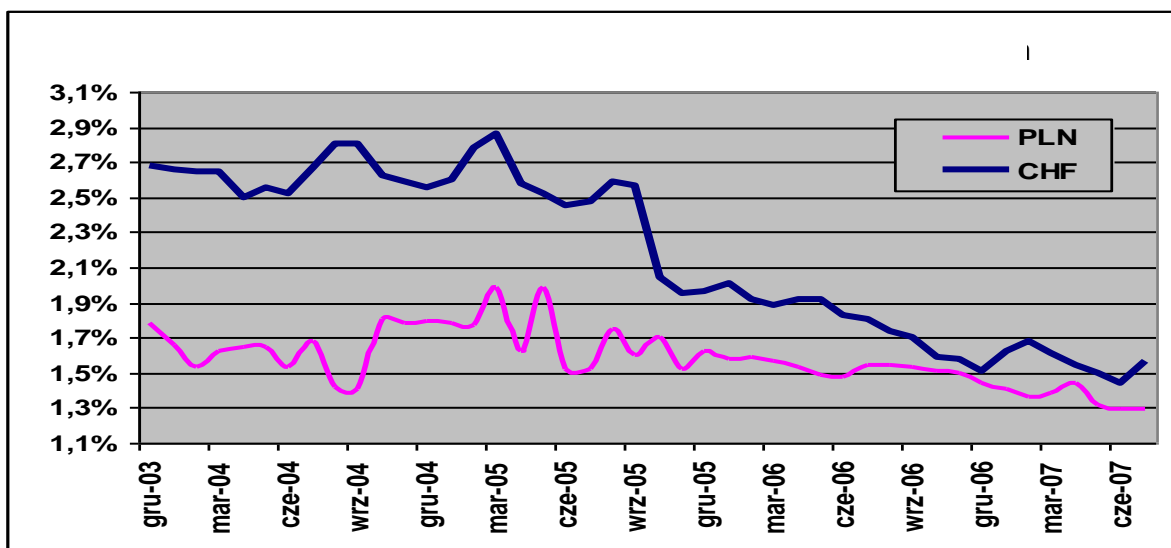
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz GUS

Obniżeniu kosztów obsługi kredytu hipotecznego oraz większej jego dostępności sprzyjała również wysoka konkurencja podmiotów bankowych w ramach rynku hipotecznego. Zewnętrznym przejawem rosnącej konkurencji na rynku kredytów hipotecznych były malejące marże dla kredytów hipotecznych oraz wydłużanie okresu

⁴⁵ E. Kucharska-Stasiak red. Cykle rynku nieruchomości a sektor bankowy, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Zeszyt Hipoteczny 26, Warszawa 2008r., s. 124.

kredytowania (nawet do 45lat) czy wysokie wskaźniki LTV (loan to value) przekraczające 100% wartości nieruchomości.

Wykres 4.15. Marże bankowe dla kredytów mieszkaniowych

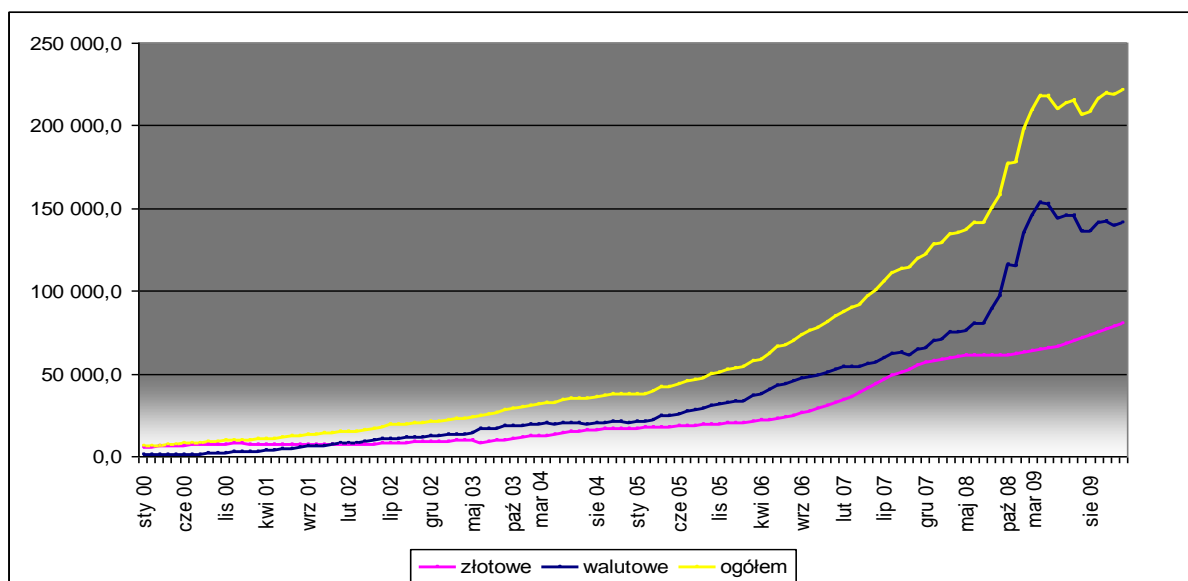


Źródło: E. Kucharska-Stasiak Rynek nieruchomości a sektor bankowy, Zeszyt Hipoteczny nr 26, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego Warszawa 2008

Większa dostępność kredytu hipotecznego dla polskich gospodarstw domowych, spowodowała, iż mało popularny w latach 90-tych i na początku lat 2000-nych kredyt hipoteczny stał się głównym źródłem finansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowej. Jego popularyzacji sprzyjały również niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych, dla których kredyt hipoteczny stał się sposobem zakupu własnego mieszkania.

Odzwierciedleniem upowszechnienia kredytu hipotecznego w finansowaniu rynku mieszkaniowego było dynamiczne tempo wzrostu zadłużenia hipotecznego gospodarstw domowych.

Wykres 4.16. Wzrost zadłużenia hipotecznego na rynku polskim (w mln zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Szczególnie dużym zainteresowaniem, ze względu na niski poziom kosztów ich obsługi, cieszyły się kredyty walutowe denominowane we franku szwajcarskim. Wzrost zadłużenia w walutach obcych był tak gwałtowny, iż wywołał on pewne zaniepokojenie nadzoru bankowego.

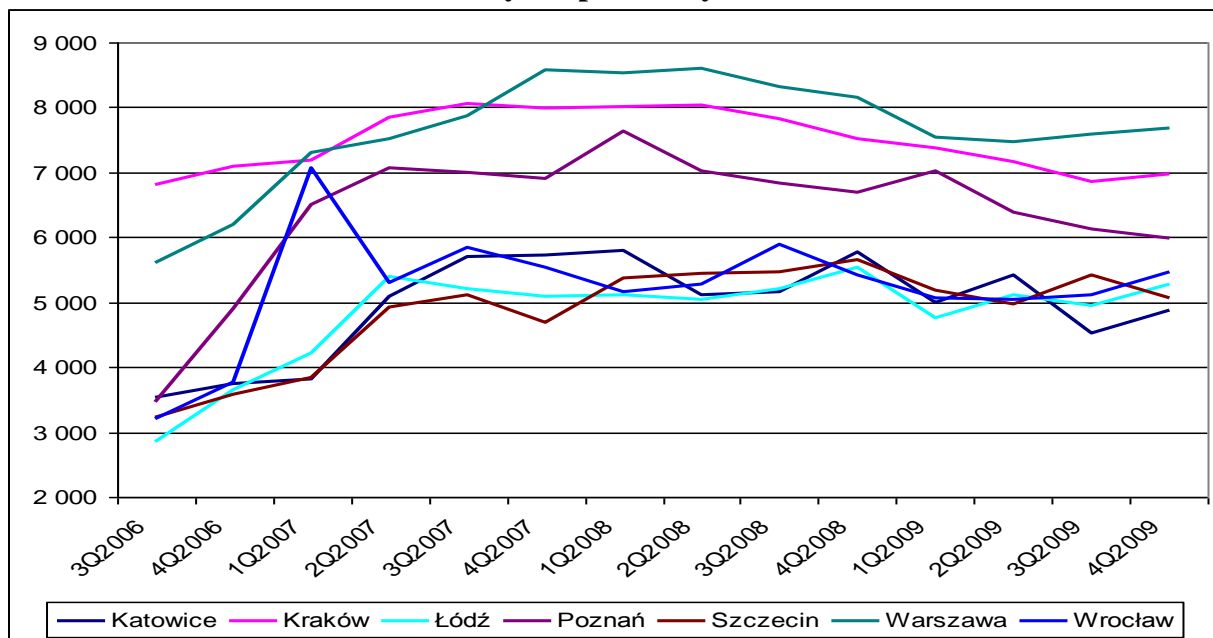
Komisja Nadzoru Bankowego przygotowała w 2006 r. Rekomendację S, stanowiącą zbiór dobrych praktyk dotyczących ekspozycji kredytowych, zabezpieczonych hipotecznie⁴⁶. Znaczny udział kredytów walutowych w portfelu polskich banków wiązał się z rosnącym ryzykiem działalności kredytowej ogółem. Silna i długoterminowa deprecjacja złotówki w stosunku do waluty kredytu stanowiła ryzyko wzrostu zadłużenia kredytobiorców oraz pogorszenia jakości portfela kredytowego polskich banków. Wprowadzenie Rekomendacji S miało na celu dbałość o bezpieczeństwo sektora bankowego i kredytobiorców, nie ograniczyło jednak popytu na kredyt hipoteczny.

Uaktywnienie kanału kredytowego po 2004r. miało swoje konsekwencje dla zmian cen nieruchomości mieszkaniowych. Szok popytowy na rynku mieszkaniowym finansowany napływem kapitału z sektora bankowego wywołał skokowy wzrost cen nieruchomości. W pierwszej kolejności aprecjacji cen nieruchomości mieszkaniowych doświadczyły rynki mieszkaniowe dużych miast, w kolejnych okresach wzrosty cen objęły pozostałe rynki lokalne. Cechą wyróżniającą boom mieszkaniowy lat 2005-2008 na tle cykli historycznych,

⁴⁶ Komisja Nadzoru Bankowego, Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie Warszawa, 2006 r.

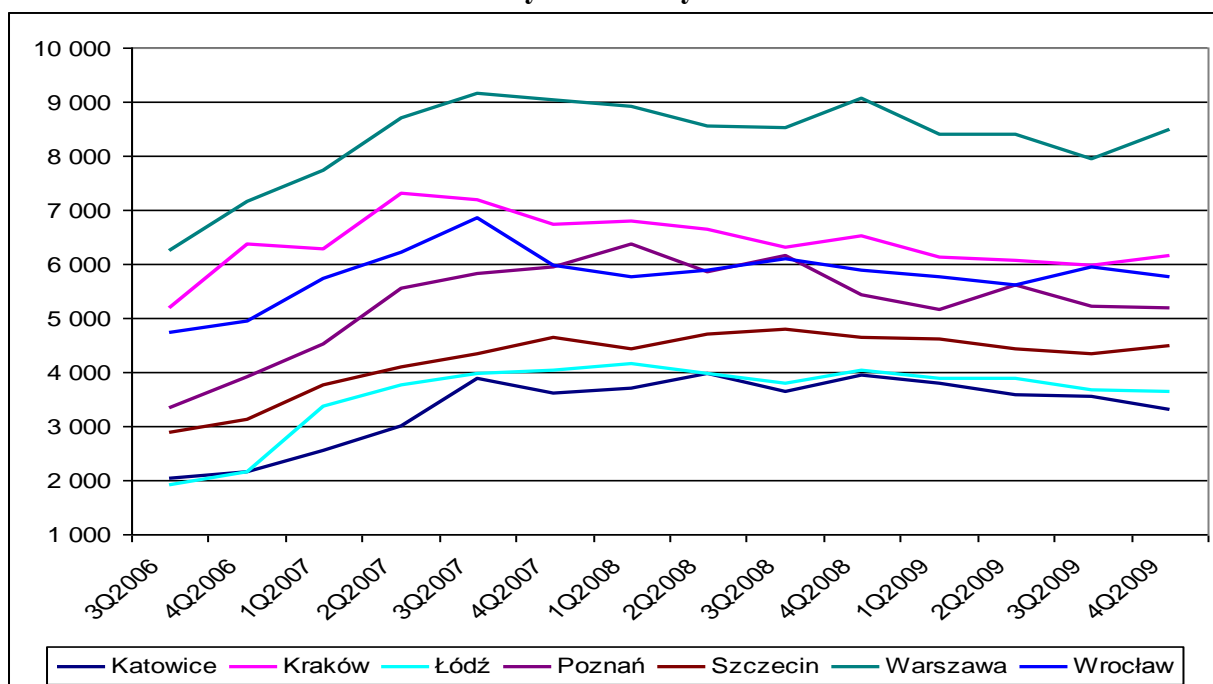
była skala wzrostu cen. Rynek mieszkaniowy od początku transformacji gospodarczej nie doświadczył tak silnego wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych.

Wykres 4.17. Zmiany cen lokali mieszkalnych dla wybranych miast wojewódzkich – rynek pierwotny



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

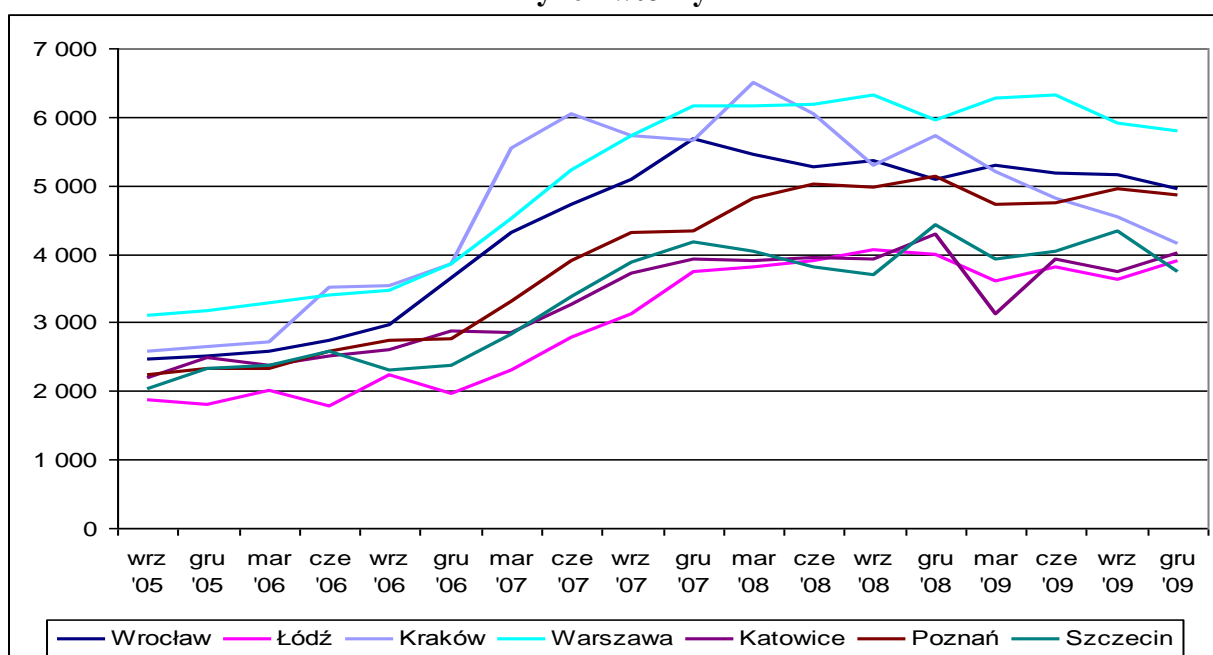
Wykres 4.18. Zmiany cen lokali mieszkalnych dla wybranych miast wojewódzkich – rynek wtórny



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

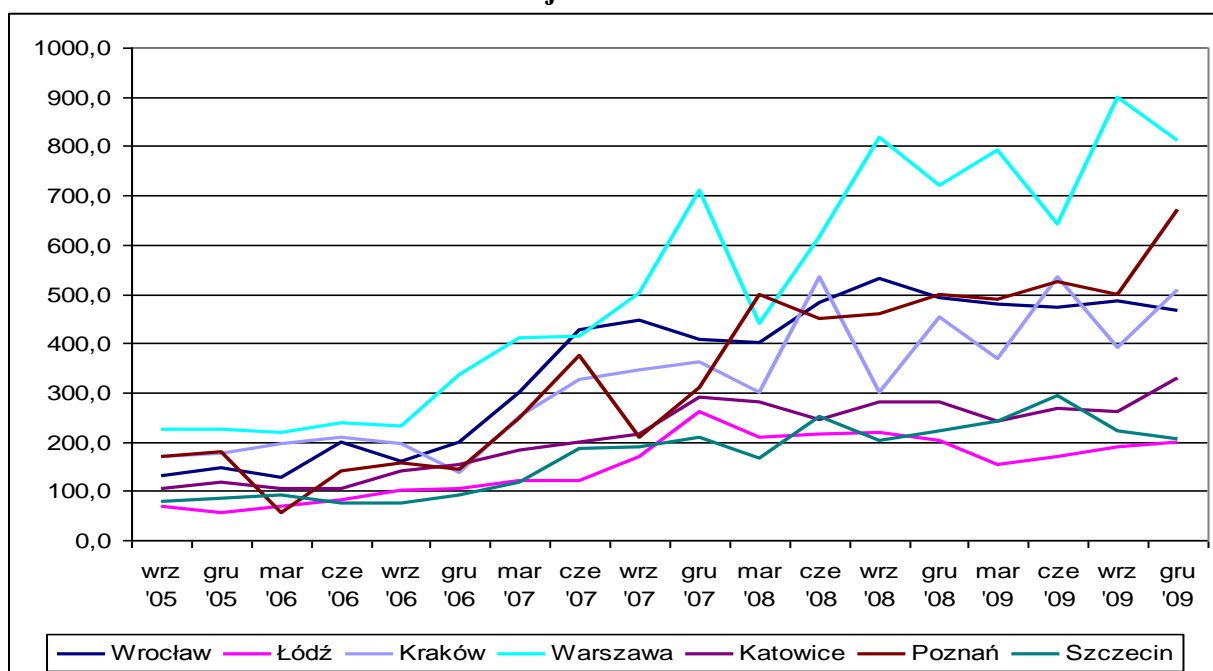
Analiza cen nieruchomości mieszkaniowych ujawnia sekwencyjny proces ich zmian. Segmentem, który w pierwszym etapie doświadczył silnego wzrostu cen był rynek lokali mieszkalnych. Wraz z rosnącymi cenami lokali mieszkalnych rosło również zainteresowanie kupujących rynkiem domów jednorodzinnych (ze względu na atrakcyjność cenową ofert domów jednorodzinnych w porównaniu do drożących lokali mieszkalnych). W następstwie coraz droższych nieruchomości mieszkaniowych uwaga inwestorów skierowana została na rynek gruntów, których ceny zaczęły dynamicznie rosnąć w latach 2007-2008.

Wykres 4.19. Zmiany cen domów jednorodzinnych dla wybranych miast wojewódzkich – rynek wtórny



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

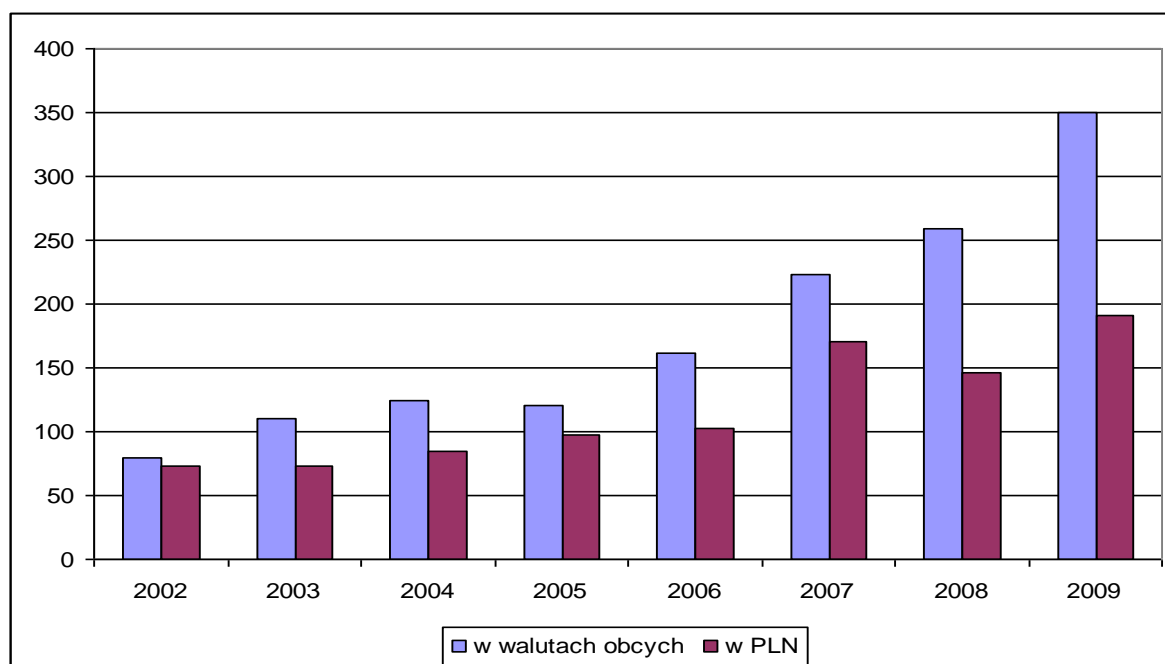
Wykres 4.20. Zmiany cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową dla wybranych miast wojewódzkich



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Rosnące ceny nieruchomości mieszkaniowych wymuszały na kredytobiorcach zaciąganie kredytów o wyższej wartości (por. wykres 4.21). Rynek mieszkaniowy doświadczał zjawiska inflacji mieszkań wywołanej ekspansją kredytową. Napływ kapitału z sektora bankowego na rynek mieszkaniowy był wyraźnie wyższy od przyrostu podaży nieruchomości. W procesie równoważenia rynku nastąpił wzrost cen nieruchomości.

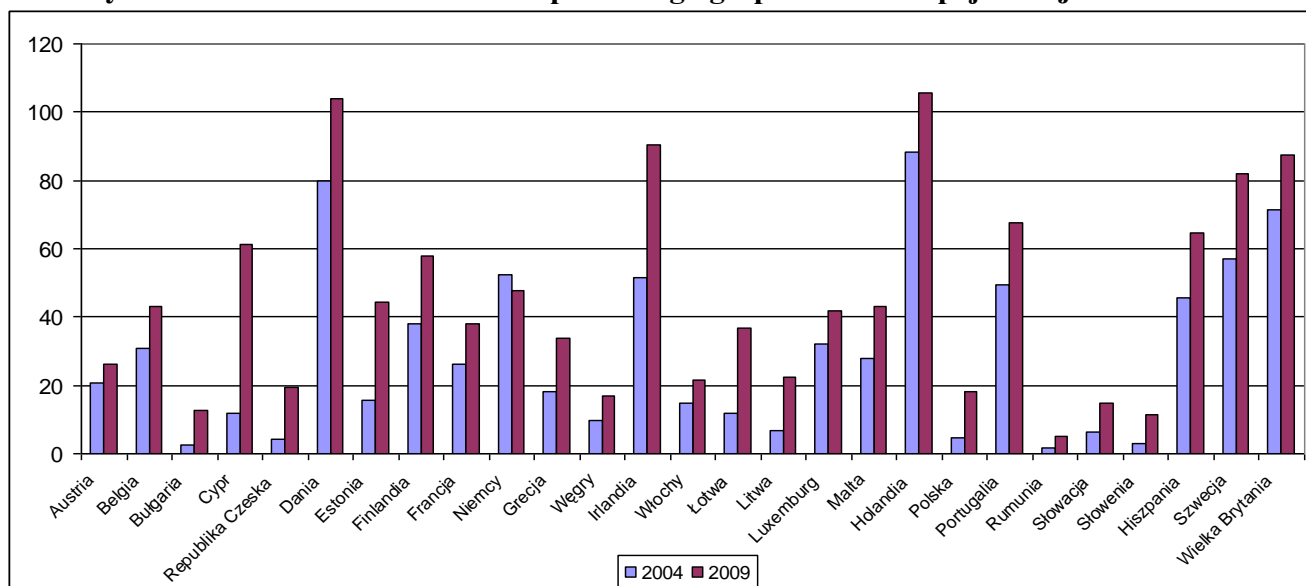
Wykres 4.21. Średnia wartość kredytu hipotecznego w tys. zł



Źródło: ZBP, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, Warszawa 2010r.

Pomimo ekspansji kredytowej po 2004r., polski rynek znajduje się w fazie rozwoju rynku hipotecznego i upowszechniania kredytu jako podstawowego instrumentu finansowania inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe. Potwierdzeniem tej tezy jest analiza porównawcza poziomu zadłużenia hipotecznego dla rynków europejskich. Zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych w Polsce wzrosło z poziomu 4,7% PKB w 2004r. do poziomu 18,2% PKB w 2009r. Pomimo szybkiego zadłużania się gospodarstw domowych w latach 2004-2009 skala zadłużenia hipotecznego w Polsce (18,2% PKB w 2009r.) jest wyraźnie niższa od średniej europejskiej (51,9% PKB dla EU27 w 2009r.).

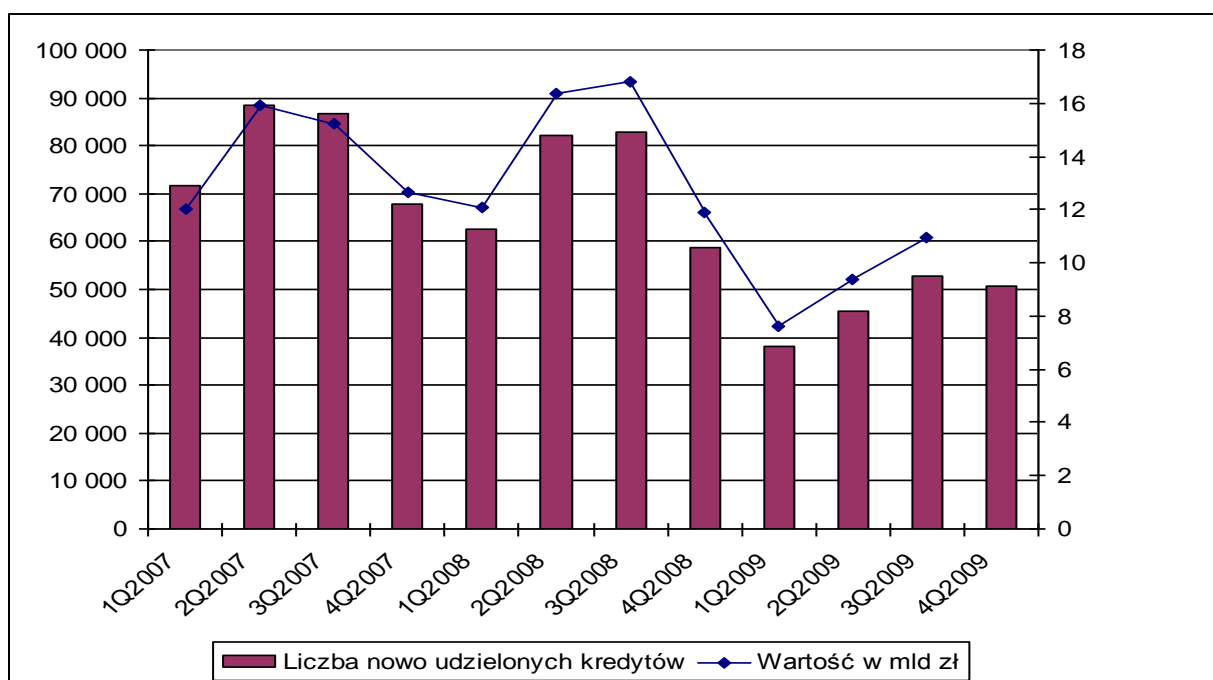
Wykres 4.22. Poziom zadłużenia hipotecznego gospodarek europejskich jako % PKB



Źródło: EMF, Hypostat 2009 A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets

Ekspansję kredytową zahamował w 2009r. globalny kryzys finansowy, którego przykre konsekwencje dotknęły również gospodarkę polską. Ze względu na pogarszającą się płynność sektora bankowego oraz wyższe ryzyko kredytowe, banki ograniczyły kredytowanie rynku mieszkaniowego. W 2009r. liczba udzielonych kredytów spadła o 100 tys. w porównaniu do roku poprzedniego (spadek o 34,7%). Spadek o 1/3 kredytowania rynku mieszkaniowego jak również rosnąca liczba nowo oddawanych do użytku nieruchomości zakończyły fazę wzrostową cen. Na większości rynków ceny nieruchomości od 2009r. podlegały stabilizacji z umiarkowaną korektą cen na rynkach, które w poprzednich okresach doświadczały najsilniejszych wzrostów.

Wykres 4.23. Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych w latach 2007-2009.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP.

Dynamiczny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych po 2005r. realizowany był w warunkach niskiej aktywności strony podażowej rynku. Wśród najważniejszych czynników ograniczających przyrost nowej podaży nieruchomości należy wymienić:

- Małe zaangażowanie sektora bankowego w finansowanie inwestycji budowlanych.
- Ograniczona dostępność terenów budowlanych
- Ryzyko działalności deweloperskiej.
- Nieopłacalność komercyjnego budownictwa pod wynajem.

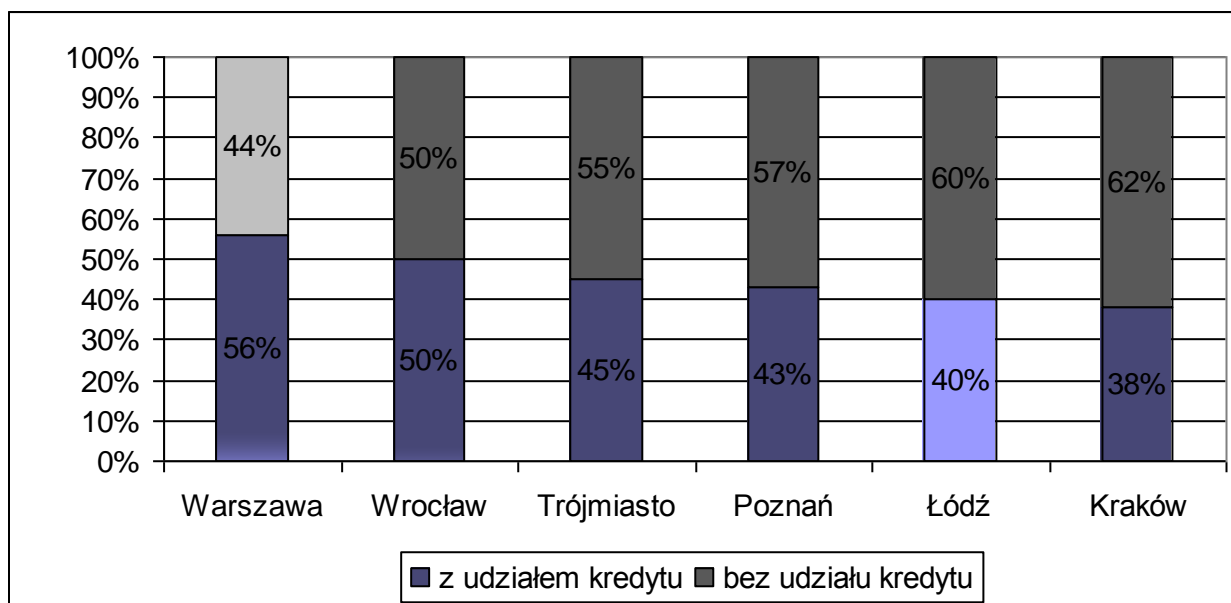
Ekspansja rynku kredytów hipotecznych ujawniła silną asymetrię w systemie finansowania polskiego rynku mieszkaniowego. Sektor bankowy finansował przede wszystkim stronę popytową rynku. Pomimo dostępnych rozwiązań w zakresie finansowania przedsięwzięć deweloperskich, polski sektor bankowy w ograniczonym zakresie współuczestniczył w finansowaniu strony podażowej. Mała popularność kredytu bankowego w finansowaniu działalności deweloperskiej wynikała z następujących powodów:

- deweloperzy poszukując najtańszego źródła finansowania swojej działalności preferowali system bazujący na przedpłatach klientów,

- wyższe ryzyko kredytowe w przypadku działalności deweloperskiej oraz konieczność zapewnienia stosownych zabezpieczeń zaciąganego długu⁴⁷.

Znaczenie kredytu bankowego w finansowaniu inwestycji deweloperskich na rynku mieszkaniowym przedstawia wykres 4.24.

Wykres 4.24. Struktura finansowania inwestycji mieszkaniowych w wybranych miastach Polski 2008-2009r.



Źródło: REAS, Finansowanie inwestycji deweloperskich

Istotną barierę dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych stanowiła ograniczona podaż terenów pod budownictwo mieszkaniowe jak również brak aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wraz z utratą ważności starych planów zagospodarowania przestrzennego z 31 grudnia 2003r. w większości polskich gmin trwają prace nad przygotowaniem aktualnych dokumentów. Pod koniec 2005 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miało 85% polskich gmin i obejmowały one łącznie 19,7% powierzchni kraju (17,2% w 2004 r.). Uwzględniając dodatkowo plany będące w przygotowaniu wielkość ta wynosiła 28,6% powierzchni kraju⁴⁸. Brak aktualnych planów w istotny sposób spowalnia procesy inwestycyjne, a w wielu przypadkach je wręcz uniemożliwia. Poziom pokrycia obszaru województw i gmin bieżącymi planami prezentuje tab. 4.49.

⁴⁷ B. Meluch, M. Wydra, Stan rynku finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – stan na 30 czerwca 2008r., Finansowanie Nieruchomości, wrzesień 2008, s. 55.

⁴⁸ M. Gwiazdowicz, Problemy gospodarki przestrzennej a rozwój budownictwa, Studia Biura Analiz Sejmowych Kancelarii Sejmu, Warszawa 2007r., s. 17.

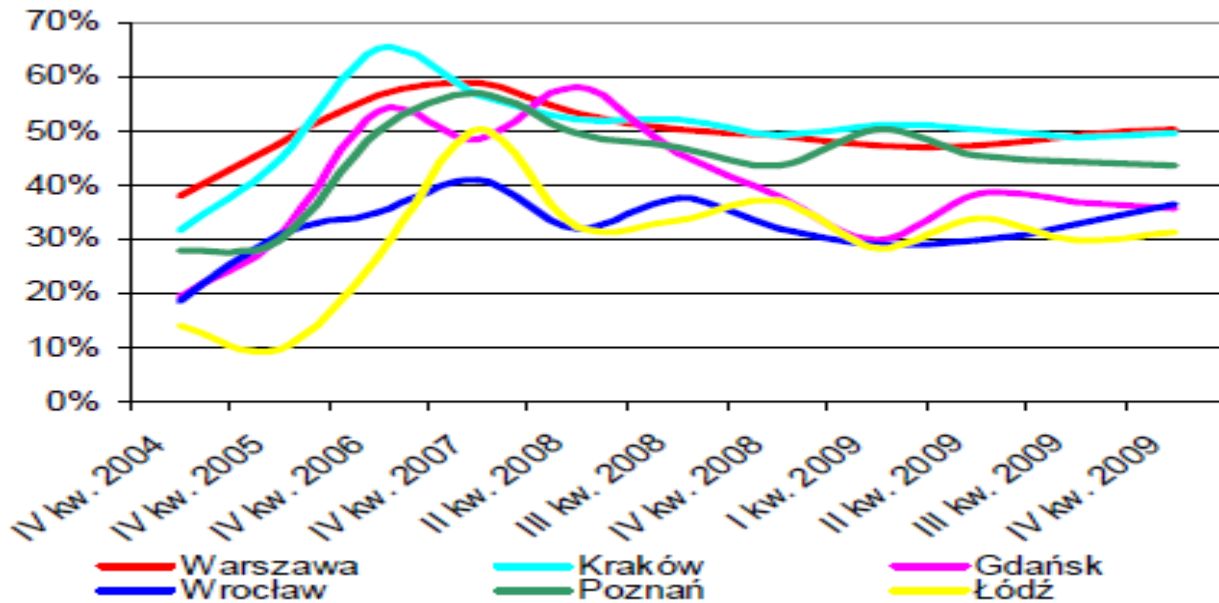
Tab. 4.49 Wskaźnik pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 2007r. (% ogólnej powierzchni)

Województwa	W miastach na prawach powiatu	W gminach miejskich	W gminach wiejsko-miejskich	W gminach wiejskich	Razem
Dolnośląskie	23,9	39,3	50,5	40,9	44,6
Kujawsko-Pomorskie	24,2	36,8	1,3	1,7	2,4
Lubelskie	55,8	50,3	66,8	58,5	59,3
Lubuskie	27	36	3,1	1,3	3
Łódzkie	18,8	30,9	28,7	28,7	28,5
Małopolskie	17,9	46,8	43,5	69,2	60,1
Mazowieckie	19,3	35	28,8	26,8	27,2
Opolskie	24,8	100	25,4	33	29,7
Podkarpackie	16,5	16,7	12,9	4,1	6,8
Podlaskie	16	37,2	20,9	10,8	13,5
Pomorskie	41,8	29,5	7,5	11,9	12,2
Śląskie	47	51,6	43,5	59,4	53,7
Świętokrzyskie	3,3	8,1	11,4	19,7	16,6
Warmińsko-Mazurskie	43,1	66,9	7,6	12,6	11,4
Wielkopolskie	29,9	47,9	10,6	12,5	12,2
Zachodniopomorskie	29,8	53,5	7,8	18,6	13,3
Razem	31,6	41,8	19,1	25,8	24,2

Źródło: P. Śleszyński (kierownik projektu) Raport o stanie i uwarunkowaniach prac planistycznych w gminach na koniec 2007r., PAN, Warszawa 2008r.

Po okresie niskiej aktywności strony podaźowej rynku w latach 2001-2005, nastąpiło wyraźne ożywienie w budownictwie mieszkaniowym. Dynamicznie rosnącym cenom nieruchomości od 2006r. towarzyszył wzrost liczby realizowanych inwestycji mieszkaniowych (por. rys). Były to głównie inwestycje realizowane przez podmioty indywidualne, dla których budowa stanowiła atrakcyjną alternatywę dla kupna drożących nieruchomości, jak również przedsięwzięcia deweloperskie będące efektem gwałtownego wzrostu rentowności inwestycji mieszkaniowych (por. wykres 4.25).

Wykres 4.25. Udział procentowy zysku w cenie rynkowej mieszkania



Źródło: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2002-2009, NBP, Warszawa 2010r.

Województwami o największym przyroście zasobu mieszkaniowego były województwa mazowieckie (36 mieszkań na 1000 mieszkańców) oraz pomorskie (31,11 mieszkań na 1000 mieszkańców). Najniższą podażą nowych mieszkań charakteryzowały się województwa opolskie (8,35 mieszkań na 1000 mieszkańców) oraz świętokrzyskie (9,82 mieszkania na 1000 mieszkańców).

Tab. 4.50 Liczba oddanych do użytku mieszkań na 1000 mieszkańców

Województwo	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ŁÓDZKIE	2,12	1,77	1,90	2,30	2,89	2,50
MAZOWIECKIE	4,63	5,48	5,24	5,83	7,33	7,47
MAŁOPOLSKIE	3,32	3,28	3,79	3,78	4,87	5,69
ŚLĄSKIE	2,11	1,82	1,78	2,25	2,63	2,29
LUBELSKIE	1,89	2,42	2,20	2,63	3,42	2,82
PODKARPACKIE	2,18	1,94	2,22	2,54	2,69	2,60
PODLASKIE	2,81	2,64	2,54	3,32	4,17	3,55
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1,53	1,65	1,26	1,79	2,10	1,49
LUBUSKIE	2,55	3,26	2,89	3,20	4,22	3,69
WIELKOPOLSKIE	3,30	3,53	3,12	4,20	4,81	4,19
ZACHODNIOPOMORSKIE	3,12	3,17	3,02	3,84	4,12	4,57
DOLNOŚLĄSKIE	2,25	2,38	3,18	3,15	4,34	4,92
OPOLSKIE	1,17	1,10	1,28	1,30	1,77	1,71
KUJAWSKO-POMORSKIE	2,23	2,17	2,42	2,70	3,70	3,24
POMORSKIE	3,89	4,48	4,55	5,28	6,47	6,45
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	2,89	3,12	3,13	4,09	4,79	3,40

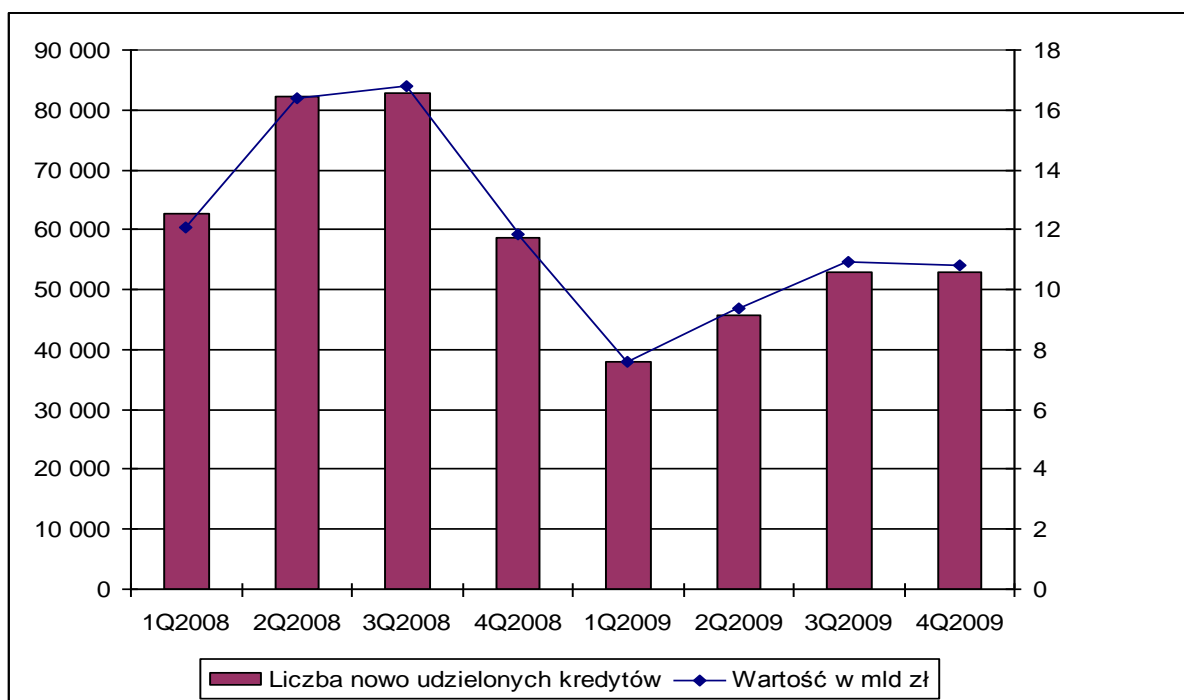
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

4.3.3. Rynek mieszkaniowy w 2009r.

Rok 2009r zakończył fazę silnej aktywności polskiego rynku mieszkaniowego (w latach 2006-2008). Pomimo dobrej sytuacji ekonomicznej Polski⁴⁹ konsekwencje globalnego kryzysu finansowego z 2008r. miały istotny wpływ na funkcjonowanie rynku mieszkaniowego.

Wraz z niższą płynnością sektora bankowego oraz wyższym ryzykiem kredytowym nastąpił wyraźny spadek w skali kredytowania hipotecznego. W 2009r. liczba nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 189 192 i była niższa o 34% w relacji do roku poprzedniego i o 40% niższa w porównaniu do 2007r. Po wyjątkowym spadku liczby udzielonych kredytów w I kwartale 2009r. następował proces odbudowy akcji kredytowej w kolejnych kwartałach (por. wykres 4.26). Wzrost akcji kredytowej możliwy był m.in. dzięki programowi „Rodzina na swoim” (16,34% kredytów ogółem w 2009r.). Trudności w dostępie do kredytu hipotecznego dla gospodarstw domowych związane były z podniesionymi przez sektor bankowy wymogami dotyczącymi zdolności kredytowej, wyższą marżą oraz niższymi wskaźnikami LTV.

Wykres. 4.26. Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych w latach 2008-2009.

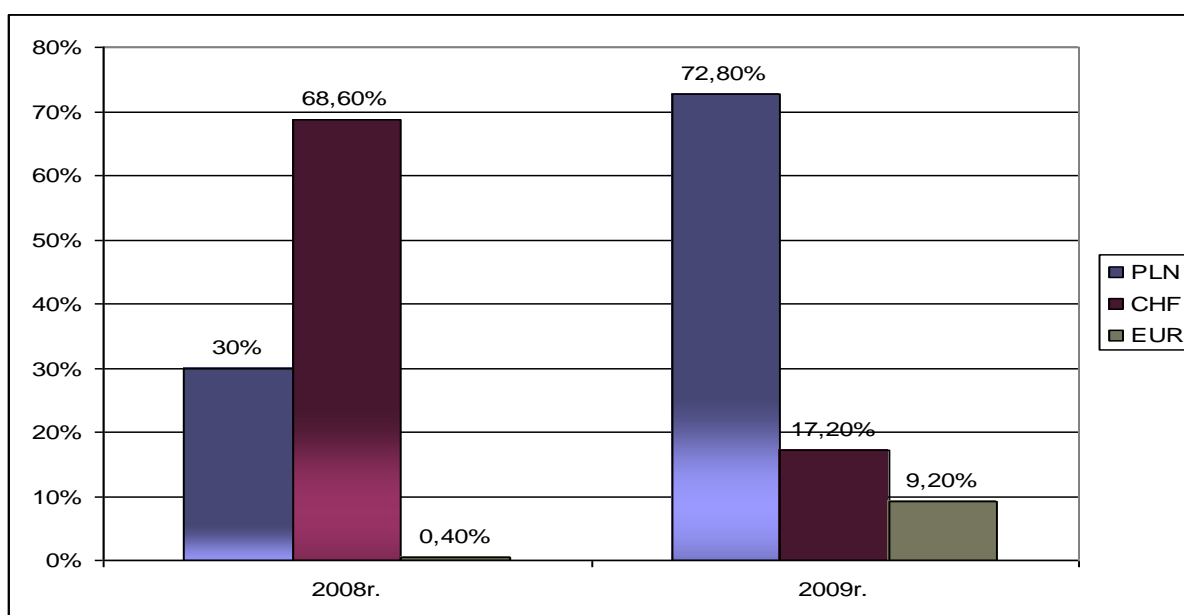


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP.

⁴⁹ Polska jako jedyny kraj Unii Europejskiej zanotowała dodatni wzrost gospodarczy.

Zmianie uległa nie tylko skala kredytowania rynku nieruchomości ale również struktura kredytów hipotecznych. Wraz z dodatkowymi obostrzeniami dotyczącymi kredytów walutowych w 2009r. wzrósł udział kredytów złotych. W grupie kredytów walutowych nastąpił wzrost zainteresowania kredytami denominowanymi w walucie EURO.

Wykres 4.27. Struktura walutowa kredytów hipotecznych 2008-2009



Źródło: Raport AMRON-SARFiN, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, ZBP, Warszawa marzec 2010.

Trudniejszy dostęp do kredytu hipotecznego oraz zmniejszenie akcji kredytowej sektora bankowego wpłynęły na spadek aktywności wszystkich segmentów rynku mieszkaniowego.

4.3.3.1. Rynek lokali mieszkalnych.

W 2009r. liczba zaewidencjonowanych transakcji lokalami mieszkalnymi wyniosła 60894 i była niższa w stosunku do 2008r. o 21,45%. Również większość rynków wojewódzkich charakteryzowała się w 2009r. mniejszą aktywnością (tab. 4.51).

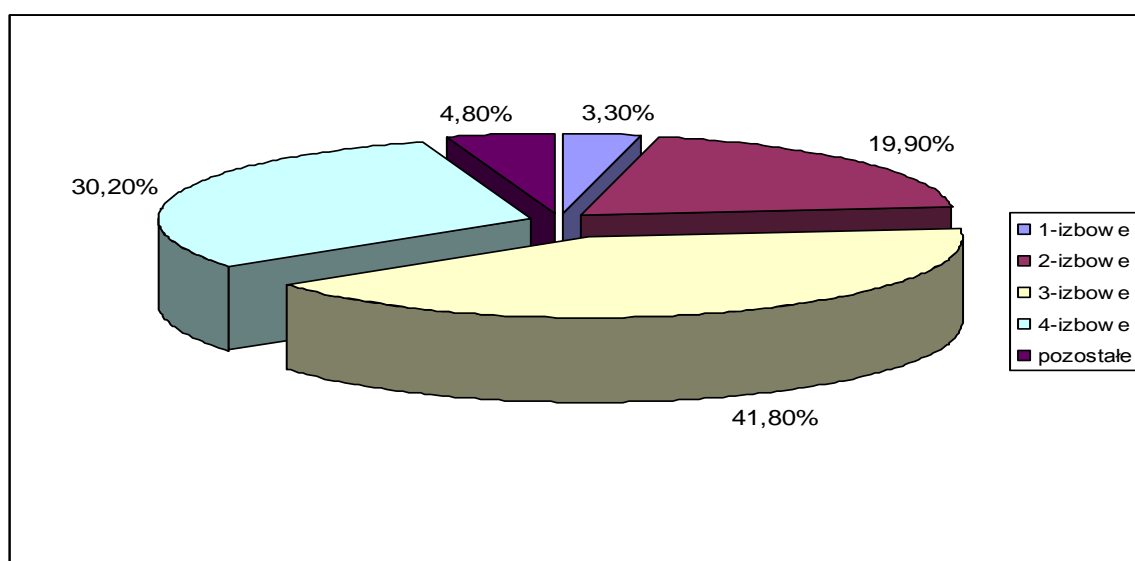
Tab. 4.51 Liczba i wartość transakcji lokalami mieszkalnymi

Województwo	Liczba transakcji			Wartość transakcji w mln zł		
	2008	2009	2009/2008	2008	2009	2009/2008
Dolnośląskie	6295	3553	56,44	625,96	398,06	63,59
Kujawsko-Pomorskie	3408	2471	72,51	389,3	294,14	75,56
Lubelskie	4385	2478	56,51	798,87	443,66	55,54
Lubuskie	6522	3619	55,49	717,85	413,40	57,59
Łódzkie	4612	3953	85,71	680,08	529,53	77,86
Małopolskie	4045	5102	126,13	991,7	1338,41	134,96
Mazowieckie	11809	10506	88,97	3897,69	3562,37	91,40
Opolskie	1278	1256	98,28	136,39	141,46	103,72
Podkarpackie	1218	1586	130,21	156,19	196,33	125,70
Podlaskie	1269	1583	124,74	151,4	283,28	187,11
Pomorskie	5042	6116	121,30	843,35	1559,47	184,91
Śląskie	13910	8247	59,29	1405,98	906,92	64,50
Świętokrzyskie	864	896	103,70	82,98	109,92	132,46
Warmińsko-Mazurskie	4415	3194	72,34	582,28	382,01	65,61
Wielkopolskie	3199	2858	89,34	475,21	610,95	128,56
Zachodniopomorskie	5255	3476	66,15	747	567,25	75,94

Źródło: Obrót nieruchomości w 2009r. GUS

Najpopularniejszymi lokalami, które były przedmiotem obrotu w 2009r. były lokale 3 i 4 izbowe (por. rys.). Średnia powierzchnia dla zaewidencjonowanych transakcji lokalami mieszkalnymi wyniosła 53,6 m.kw. Ponad 90% transakcji zrealizowanych zostało na terenie miast. Niemal 1/3 transakcji lokalami mieszkalnymi (32% transakcji ogółem) miała miejsce w dużych miastach powyżej 200 tys. mieszkańców.

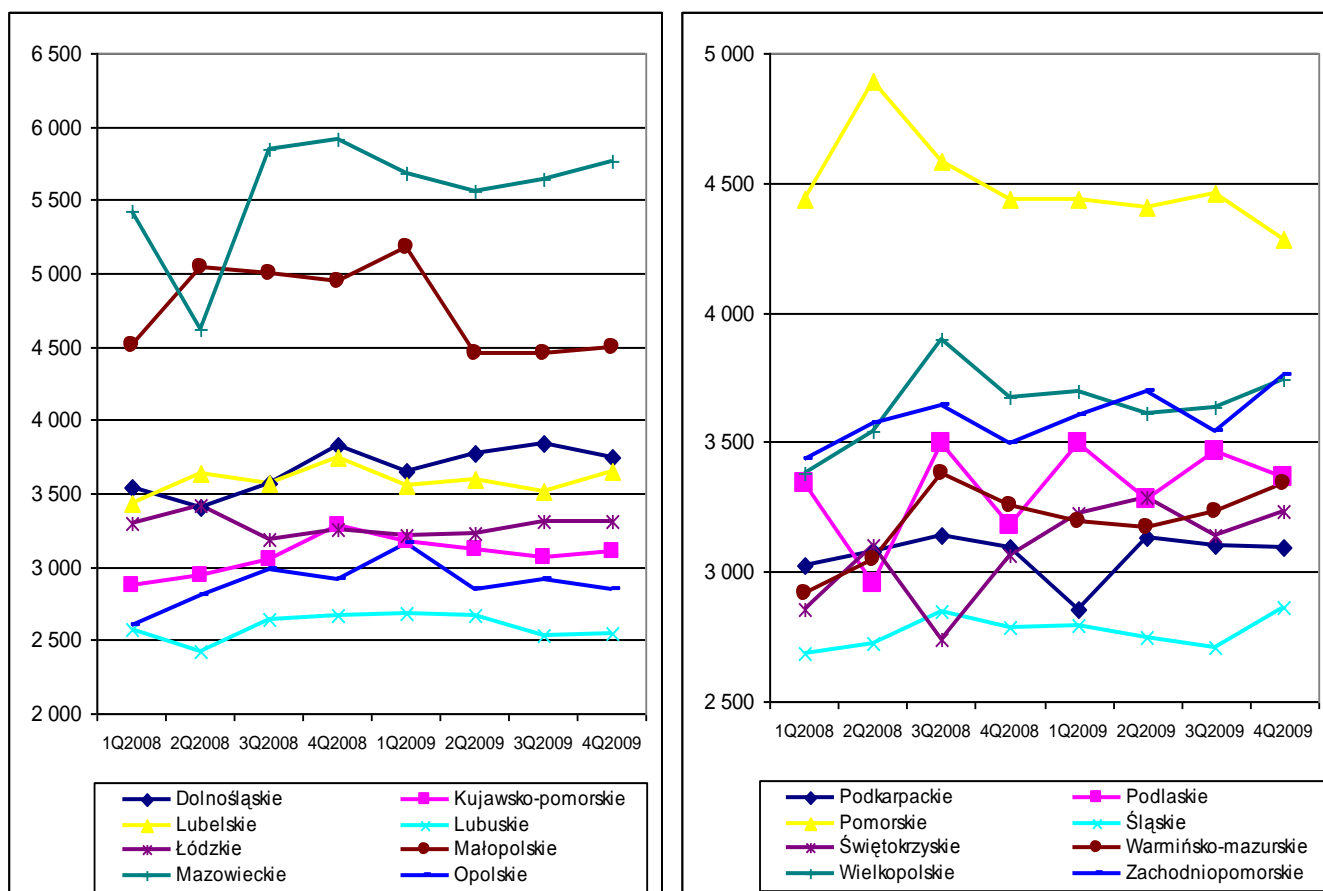
Wykres 4.28. Struktura lokali mieszkalnych pod względem liczby izb



Źródło: GUS, Obrót nieruchomości w 2009r.

Mniejsza aktywność transakcyjna rynku mieszkaniowego zakończyła fazę silnych wzrostów cen nieruchomości. W 2009 nastąpiła stabilizacja cen lokali mieszkalnych z niewielką ich korektą na rynkach, które w poprzednich latach charakteryzowały się wyjątkowo silną dynamiką wzrostu cen. Skala i kierunek zmian cen w znacznym stopniu podyktowane były uwarunkowaniami lokalnymi, w tym perspektywą rozwoju rynków lokalnych, sytuacją na rynku pracy oraz czynnikami demograficznymi.

Wykres 4.29. Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych rynku wtórnego dla województw



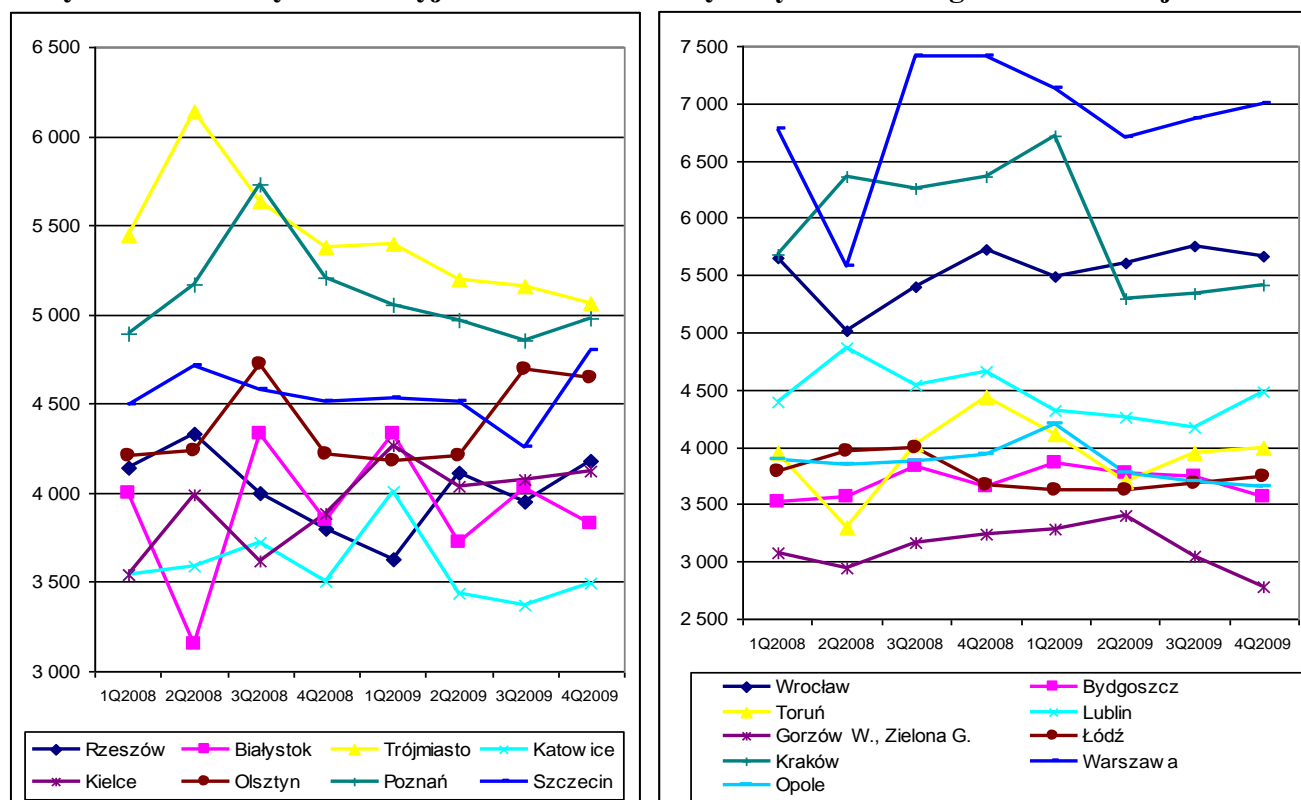
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Tab. 4.52 Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych rynku wtórnego dla województw

	1Q2008	2Q2008	3Q2008	4Q2008	1Q2009	2Q2009	3Q2009	4Q2009	4Q'09/4Q'08
Polska	3 626	3 591	3 846	3 849	3 811	3 749	3 759	3 813	99,1
Dolnośląskie	3 543	3 400	3 569	3 827	3 654	3 770	3 841	3 747	97,9
Kujawsko-Pomorskie	2 876	2 938	3 044	3 283	3 168	3 125	3 067	3 098	94,4
Lubelskie	3 428	3 637	3 571	3 739	3 558	3 597	3 510	3 645	97,5
Lubuskie	2 568	2 420	2 646	2 662	2 677	2 673	2 538	2 542	95,5
Łódzkie	3 296	3 414	3 192	3 257	3 215	3 234	3 313	3 307	101,5
Małopolskie	4 506	5 036	4 996	4 943	5 175	4 453	4 448	4 490	90,8
Mazowieckie	5 422	4 612	5 846	5 909	5 685	5 559	5 636	5 761	97,5
Opolskie	2 602	2 809	2 985	2 911	3 158	2 851	2 916	2 851	97,9
Podkarpackie	3 023	3 076	3 142	3 095	2 855	3 130	3 102	3 092	99,9
Podlaskie	3 344	2 952	3 492	3 179	3 495	3 279	3 467	3 368	105,9
Pomorskie	4 437	4 890	4 581	4 433	4 435	4 406	4 457	4 285	96,7
Śląskie	2 686	2 725	2 850	2 787	2 791	2 746	2 710	2 861	102,7
Świętokrzyskie	2 855	3 103	2 739	3 065	3 224	3 285	3 141	3 231	105,4
Warmińsko-Mazurskie	2 915	3 049	3 377	3 255	3 193	3 173	3 230	3 339	102,6
Wielkopolskie	3 381	3 543	3 893	3 675	3 694	3 612	3 631	3 745	101,9
Zachodniopomorskie	3 434	3 575	3 643	3 498	3 601	3 694	3 539	3 757	107,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Wykres 4.30. Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych rynku wtórnego dla miast wojewódzkich



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Tab. 4.53 Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych rynku wtórnego dla miast wojewódzkich

Miasta	1Q2008	2Q2008	3Q2008	4Q2008	1Q2009	2Q2009	3Q2009	4Q2009	4Q2009/4Q2008
Wrocław	5 658	5 020	5 404	5 718	5 495	5 600	5 751	5 673	99,2
Bydgoszcz	3 514	3 559	3 831	3 658	3 858	3 765	3 737	3 570	97,6
Toruń	3 944	3 306	4 028	4 431	4 112	3 702	3 946	3 995	90,2
Lublin	4 397	4 872	4 541	4 660	4 315	4 266	4 178	4 481	96,2
Gorzów W., Zielona G.	3 078	2 940	3 160	3 244	3 280	3 402	3 048	2 783	85,8
Łódź	3 782	3 971	3 996	3 668	3 624	3 629	3 688	3 749	102,2
Kraków	5 677	6 358	6 258	6 366	6 717	5 289	5 335	5 420	85,1
Warszawa	6 774	5 583	7 406	7 407	7 127	6 699	6 867	7 000	94,5
Opole	3 894	3 839	3 871	3 933	4 203	3 773	3 703	3 658	93,0
Rzeszów	4 140	4 336	3 998	3 798	3 629	4 112	3 949	4 180	110,1
Białystok	4 002	3 153	4 329	3 843	4 335	3 727	4 025	3 832	99,7
Trójmiasto	5 449	6 141	5 638	5 373	5 399	5 193	5 163	5 060	94,2
Katowice	3 539	3 588	3 723	3 503	4 012	3 433	3 368	3 490	99,6
Kielce	3 541	3 990	3 619	3 882	4 268	4 037	4 071	4 118	106,1
Olsztyn	4 205	4 237	4 717	4 218	4 177	4 211	4 692	4 642	110,1
Poznań	4 896	5 166	5 729	5 204	5 058	4 973	4 856	4 981	95,7
Szczecin	4 493	4 714	4 583	4 510	4 532	4 512	4 257	4 801	106,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

4.3.3.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W 2009r. rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zanotował 30% spadek liczby zawartych transakcji w relacji do roku poprzedniego (19763 transakcji w 2009r.). Zdecydowana większość transakcji dotyczyła prawa własności gruntu (94% transakcji ogółem), transakcje prawem użytkowania wieczystego dotyczyły 6% transakcji ogółem. Ponad 58% transakcji zrealizowanych zostało w granicach miast, w tym w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców przeprowadzono 13% transakcji ogółem.

Zróżnicowanie województw pod względem liczby i wartości transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi lokalami mieszkalnymi prezentuje tabela 4.54.

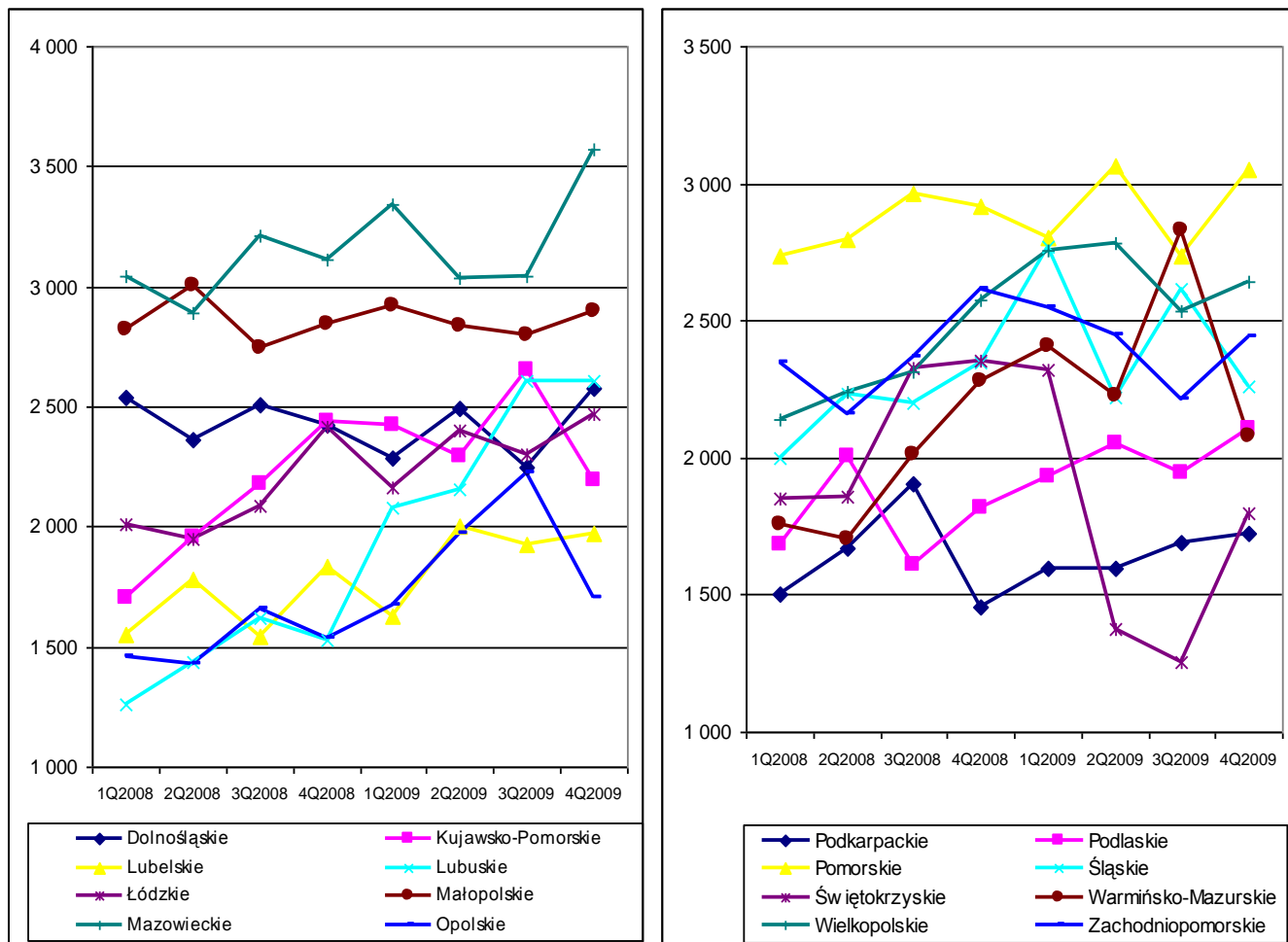
Tab. 4.54 Liczba i wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi

Województwo	Liczba transakcji			Wartość transakcji w mln zł		
	2008	2009	2009/2008	2008	2009	2009/2008
Dolnośląskie	3 854	2005	52,02	754,44	484,47	64,22
Kujawsko-Pomorskie	989	961	97,17	195,81	200,71	102,50
Lubelskie	1 072	1162	108,40	199,42	215,24	107,93
Lubuskie	1 062	857	80,70	230,42	176,65	76,67
Łódzkie	2 300	993	43,17	720,95	239,68	33,25
Małopolskie	1 635	1843	112,72	687,93	668,08	97,11
Mazowieckie	4 397	2761	62,79	3 105,89	1434,01	46,17
Opolskie	1 211	372	30,72	214,82	66,28	30,85
Podkarpackie	852	662	77,70	156,81	118,36	75,48
Podlaskie	642	824	128,35	147,47	210,45	142,71
Pomorskie	602	910	151,16	171,8	305,39	177,76
Śląskie	5 027	3469	69,01	1 010,30	706,17	69,90
Świętokrzyskie	525	430	81,90	69,04	73,06	105,82
Warmińsko-Mazurskie	1 563	833	53,29	291,94	153,01	52,41
Wielkopolskie	1 823	878	48,16	414,21	168,91	40,78
Zachodniopomorskie	757	803	106,08	207,13	211,42	102,07

Źródło: Obrót nieruchomościami w 2009r. GUS

Ze względu na istotne zróżnicowanie kategorii budynków mieszkalnych oraz dostępność danych, przedmiotem analizy w zakresie zmian cen był rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi. W 2009r. rynek domów jednorodzinnych nadal charakteryzował się tendencją wzrostową cen, chociaż dynamika ta była zdecydowanie niższa. Rynkami wojewódzkimi, które odnotowały w 2009r. zauważalny spadek cen domów jednorodzinnych były woj. kujawsko-pomorskie oraz świętokrzyskie. Wśród miast wojewódzkich głębsza korekta cen obserwowana była m.in. w Bydgoszczy, Toruniu, Kielcach oraz Opolu. Rynkami, które utrzymały wysoką dynamikę wzrostu cen (ponad 50% wzrost cen) w 2009r. były rynek warszawski oraz gorzowski i zielonogórski.

Wykres 4.31. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodinnymi dla województw



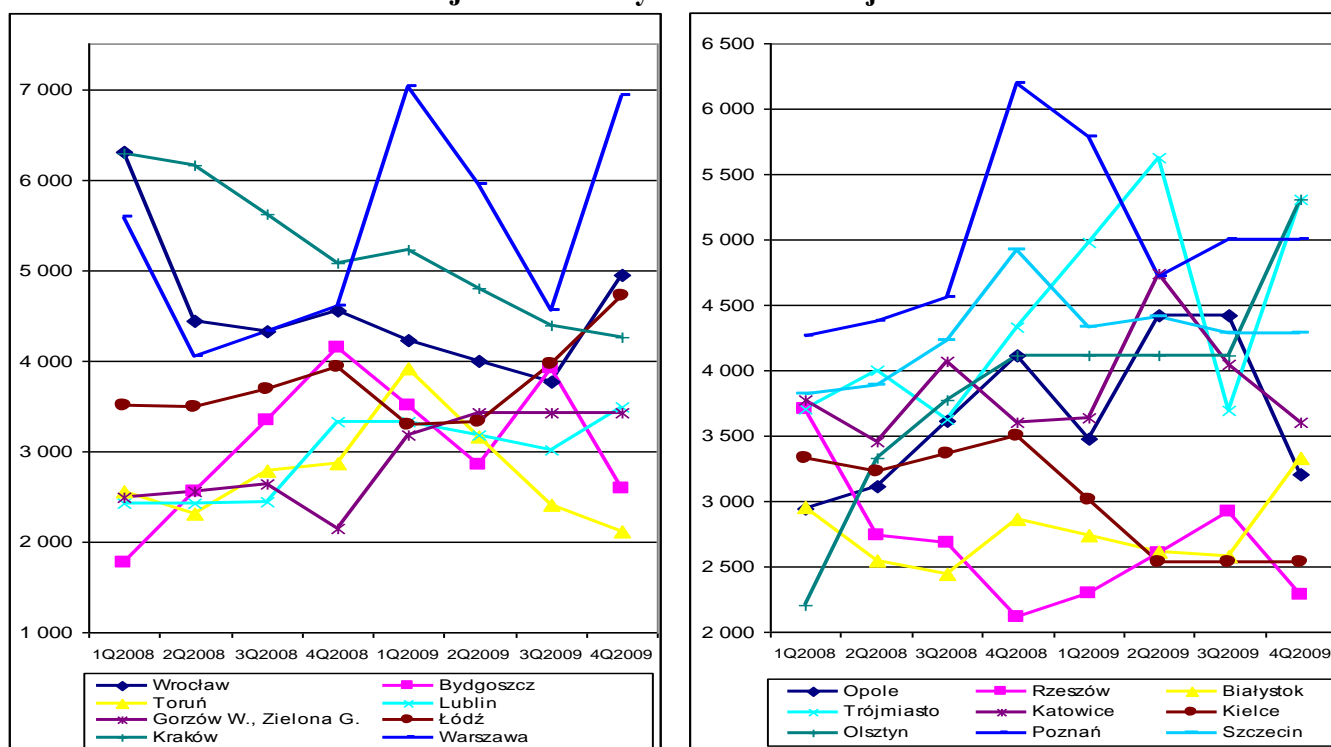
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Tab. 4.55 Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi dla województw

	1Q2008	2Q2008	3Q2008	4Q2008	1Q2009	2Q2009	3Q2009	4Q2009	4Q'09/4Q'08
Polska	2 194	2 255	2 350	2 428	2 512	2 435	2 452	2 533	104,32
Dolnośląskie	2 539	2 360	2 506	2 422	2 289	2 496	2 245	2 579	106,48
Kujawsko-Pomorskie	1 704	1 955	2 175	2 439	2 424	2 296	2 656	2 191	89,83
Lubelskie	1 553	1 780	1 540	1 838	1 628	2 006	1 927	1 975	107,45
Lubuskie	1 260	1 439	1 621	1 526	2 076	2 159	2 605	2 605	170,71
Łódzkie	2 010	1 952	2 088	2 412	2 162	2 404	2 298	2 467	102,28
Małopolskie	2 818	3 004	2 745	2 848	2 921	2 840	2 796	2 899	101,79
Mazowieckie	3 046	2 887	3 208	3 116	3 339	3 039	3 042	3 569	114,54
Opolskie	1 463	1 428	1 658	1 537	1 676	1 972	2 223	1 703	110,80
Podkarpackie	1 501	1 673	1 903	1 459	1 594	1 597	1 692	1 722	118,03
Podlaskie	1 682	2 008	1 611	1 816	1 933	2 051	1 942	2 107	116,02
Pomorskie	2 734	2 798	2 963	2 917	2 801	3 063	2 734	3 049	104,53
Śląskie	2 000	2 236	2 197	2 347	2 769	2 222	2 612	2 260	96,29
Świętokrzyskie	1 852	1 861	2 329	2 353	2 320	1 375	1 256	1 799	76,46
Warmińsko-Mazurskie	1 757	1 707	2 015	2 281	2 408	2 229	2 833	2 080	91,19
Wielkopolskie	2 138	2 238	2 312	2 578	2 756	2 782	2 536	2 645	102,60
Zachodniopomorskie	2 350	2 158	2 369	2 613	2 546	2 447	2 215	2 438	93,30

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Wykres 4.32. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi dla miast wojewódzkich



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Tab. 4.56 Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi dla miast wojewódzkich

Miasta	1Q2008	2Q2008	3Q2008	4Q2008	1Q2009	2Q2009	3Q2009	4Q2009	4Q'09/4Q'09
Wrocław	6 310	4 438	4 323	4 545	4 229	3 994	3 760	4 938	108,65
Bydgoszcz	1 773	2 556	3 339	4 151	3 497	2 843	3 910	2 583	62,23
Toruń	2 563	2 302	2 778	2 869	3 911	3 159	2 407	2 116	73,75
Lublin	2 417	2 432	2 448	3 333	3 333	3 175	3 017	3 492	104,77
Gorzów W., Zielona G.	2 483	2 551	2 641	2 154	3 171	3 423	3 423	3 423	158,91
Łódź	3 498	3 489	3 692	3 925	3 294	3 325	3 967	4 712	120,05
Kraków	6 281	6 162	5 616	5 069	5 217	4 806	4 395	4 257	83,98
Warszawa	5 581	4 041	4 323	4 604	7 021	5 942	4 553	6 927	150,46
Opole	2 939	3 119	3 615	4 111	3 476	4 417	4 417	3 210	78,08
Rzeszów	3 709	2 735	2 677	2 117	2 296	2 606	2 917	2 281	107,75
Białystok	2 958	2 543	2 441	2 860	2 736	2 612	2 582	3 330	116,43
Trójmiasto	3 704	3 997	3 627	4 326	4 975	5 624	3 688	5 303	122,58
Katowice	3 768	3 458	4 070	3 606	3 642	4 737	4 045	3 597	99,75
Kielce	3 333	3 222	3 360	3 499	3 017	2 535	2 535	2 535	72,45
Olsztyn	2 210	3 333	3 773	4 116	4 116	4 116	4 116	5 302	128,81
Poznań	4 267	4 377	4 554	6 197	5 783	4 719	5 000	5 000	80,68
Szczecin	3 821	3 889	4 229	4 922	4 334	4 405	4 279	4 279	86,94

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

4.3.3.3. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową

Spadająca sprzedaż mieszkań od 2008r., rosnąca niepewność dotycząca krajowej sytuacji ekonomicznej oraz trudniejszy dostęp do kredytu inwestycyjnego zmniejszyły zainteresowanie inwestorów gruntami pod zabudowę mieszkaniową.

W 2009r. zarejestrowano 9714 transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową. Było to o ponad 64% mniej transakcji niż w 2008r. (27190 transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową). Większość transakcji dotyczyła gruntów zlokalizowanych poza granicami miast (59,62% transakcji ogółem). W dużych miastach powyżej 200 tys. mieszkańców transakcje gruntami pod zabudowę mieszkaniową stanowiły jedynie 9,1% transakcji ogółem.

Zdecydowana większość transakcji dotyczyła prawa własności gruntu 97,5% transakcji ogółem (9475 transakcji), transakcje prawem użytkowania wieczystego stanowiły tylko 2,5% transakcji ogółem (239 transakcji). Liczbę i wartość transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową dla województw prezentuje tabela 4.57.

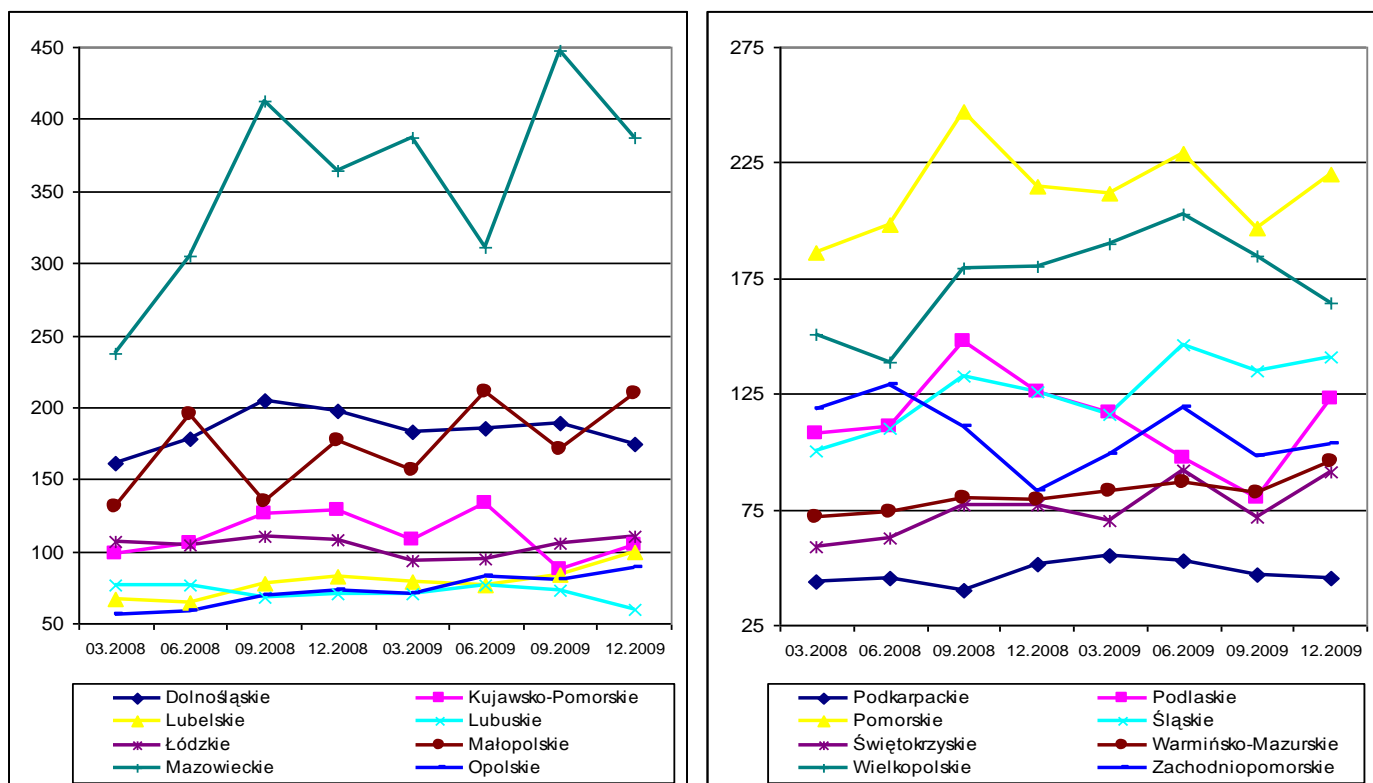
Tab. 4.57 Liczba i wartość transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową

Województwo	Liczba transakcji			Wartość transakcji w mln zł		
	2008	2009	2009/2008	2008	2009	2009/2008
Dolnośląskie	3 751	693	0,185	602,19	87,68	0,146
Kujawsko-Pomorskie	922	157	0,170	114,5	11,03	0,096
Lubelskie	1 414	737	0,521	154,11	50,18	0,326
Lubuskie	1 092	511	0,468	122,22	41,29	0,338
Łódzkie	1 855	600	0,323	167,02	52,51	0,314
Małopolskie	2 788	820	0,294	185,75	60,86	0,328
Mazowieckie	5 734	2182	0,381	2 024,60	891,71	0,440
Opolskie	1 057	246	0,233	124,32	16,14	0,130
Podkarpackie	705	349	0,495	50,72	26,69	0,526
Podlaskie	699	412	0,589	67,15	43,51	0,648
Pomorskie	328	170	0,518	38,56	16,32	0,423
Śląskie	2 815	1324	0,470	323,6	110,05	0,340
Świętokrzyskie	301	128	0,425	24,06	8,46	0,351
Warmińsko-Mazurskie	1 145	428	0,374	220,98	29,81	0,135
Wielkopolskie	1 729	695	0,402	109,57	40,46	0,369
Zachodniopomorskie	855	262	0,306	90,93	26,40	0,290

Źródło: GUS, Obrót nieruchomościami w 2009r.

Pomimo mniejszej liczby transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową, rok 2009r charakteryzował się pewną stabilizacją cen gruntów. Tylko nieliczne województwa odnotowały spadek cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Najsilniejsze spadki obserwowane były w woj. kujawsko-pomorskim oraz lubuskim. Miastami wojewódzkimi o najsilniejszych spadkach cen były Gorzów Wielkopolski i Zielona Góra oraz Białystok. Rynkiem o utrzymującej się wysokiej dynamice wzrostów cen gruntów był w 2009r. rynek opolski.

Wykres 4.33. Ceny ofertowe gruntów pod zabudowę mieszkaniową dla województw



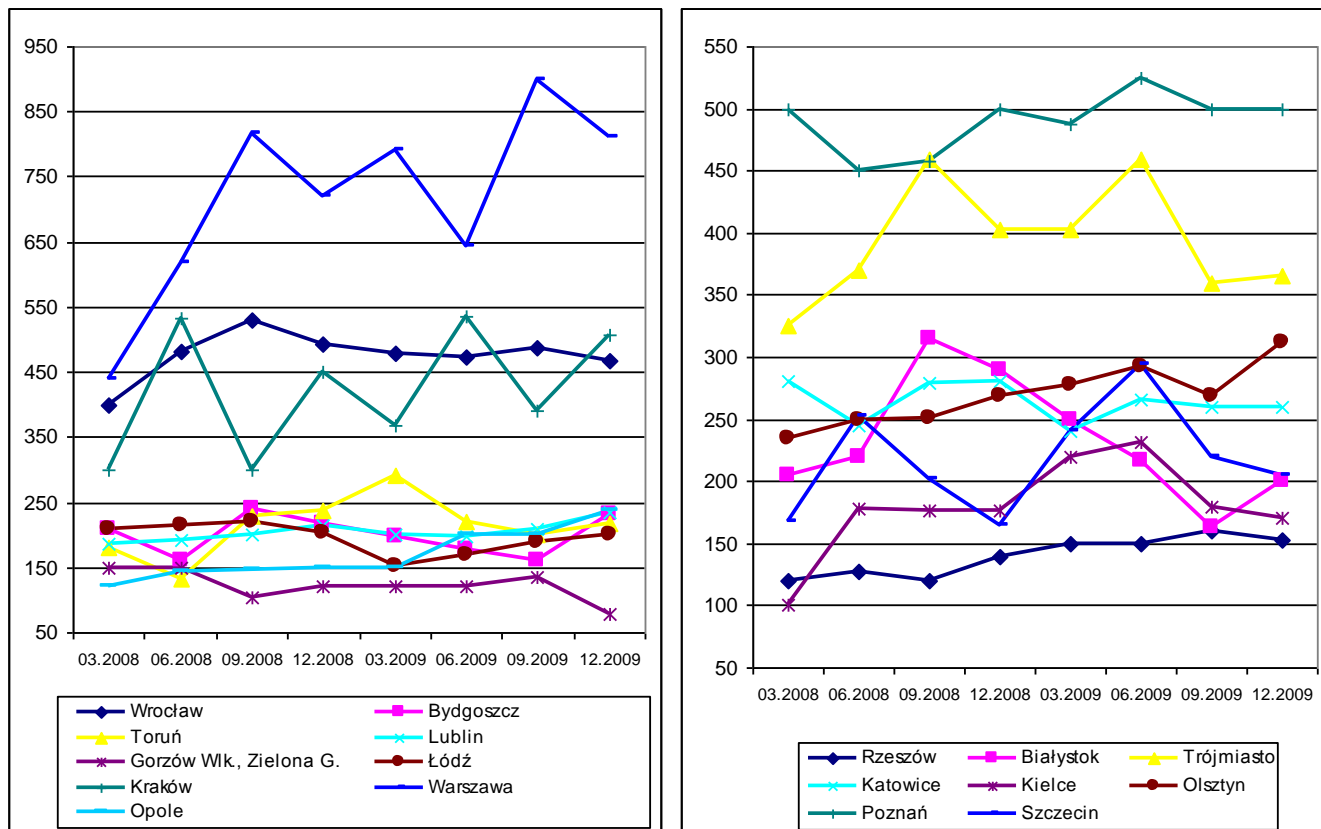
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Tab. 4.58 Ceny ofertowe gruntów pod zabudowę mieszkaniową dla województw

	03.2008	06.2008	09.2008	12.2008	03.2009	06.2009	09.2009	12.2009	12.09/12.08
Polska	133	152	180	169	168	169	179	176	104,14
Dolnośląskie	161	178	205	197	183	185	189	175	88,83
Kujawsko-Pomorskie	98	106	126	129	108	133	88	104	80,62
Lubelskie	67	64	78	83	79	76	84	99	119,28
Lubuskie	77	77	68	71	71	76	73	60	84,51
Łódzkie	107	104	110	108	94	95	106	111	102,78
Małopolskie	131	195	134	177	156	211	171	209	118,08
Mazowieckie	237	305	412	364	387	311	447	387	106,32
Opolskie	56	58	69	73	70	83	80	89	121,92
Podkarpackie	44	45	40	51	55	53	47	45	88,24
Podlaskie	108	111	148	126	117	97	80	123	97,62
Pomorskie	186	198	247	215	212	229	197	220	102,33
Śląskie	100	110	133	126	116	146	135	141	111,90
Świętokrzyskie	59	63	77	77	70	92	72	91	118,18
Warmińsko-Mazurskie	72	74	80	79	83	87	82	96	121,52
Wielkopolskie	151	139	179	180	190	203	185	164	91,11
Zachodniopomorskie	118	129	111	83	99	119	98	103	124,10

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Wykres 4.34. Ceny ofertowe gruntów pod zabudowę mieszkaniową w miastach wojewódzkich



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

Tab. 4.59 Ceny ofertowe gruntów pod zabudowę mieszkaniową w miastach wojewódzkich

	03.2008	06.2008	09.2008	12.2008	03.2009	06.2009	09.2009	12.2009	12.09/12.08
Wrocław	400	481	530	493	480	472	486	467	94,73
Bydgoszcz	210	161	240	218	198	178	161	233	106,88
Toruń	180	132	230	236	292	220	200	217	91,95
Lublin	187	193	200	214	200	198	210	235	109,81
Gorzów Wlk., Zielona G.	150	150	105	120	120	120	134	79	65,83
Łódź	209	214	220	202	153	170	188	200	99,01
Kraków	300	533	299	451	367	536	390	507	112,42
Warszawa	439	617	816	721	790	642	899	810	112,34
Opole	122	145	147	150	150	200	200	237	158,00
Rzeszów	120	127	120	140	150	149	160	153	109,29
Białystok	205	220	315	290	250	217	163	201	69,31
Trójmiasto	325	370	459	403	403	459	359	366	90,82
Katowice	280	245	279	280	240	266	260	260	92,86
Kielce	100	178	176	176	220	231	180	170	96,59
Olsztyn	235	250	251	269	278	293	269	312	115,99
Poznań	500	450	458	500	488	525	500	500	100,00
Szczecin	168	252	202	165	240	294	220	205	124,24

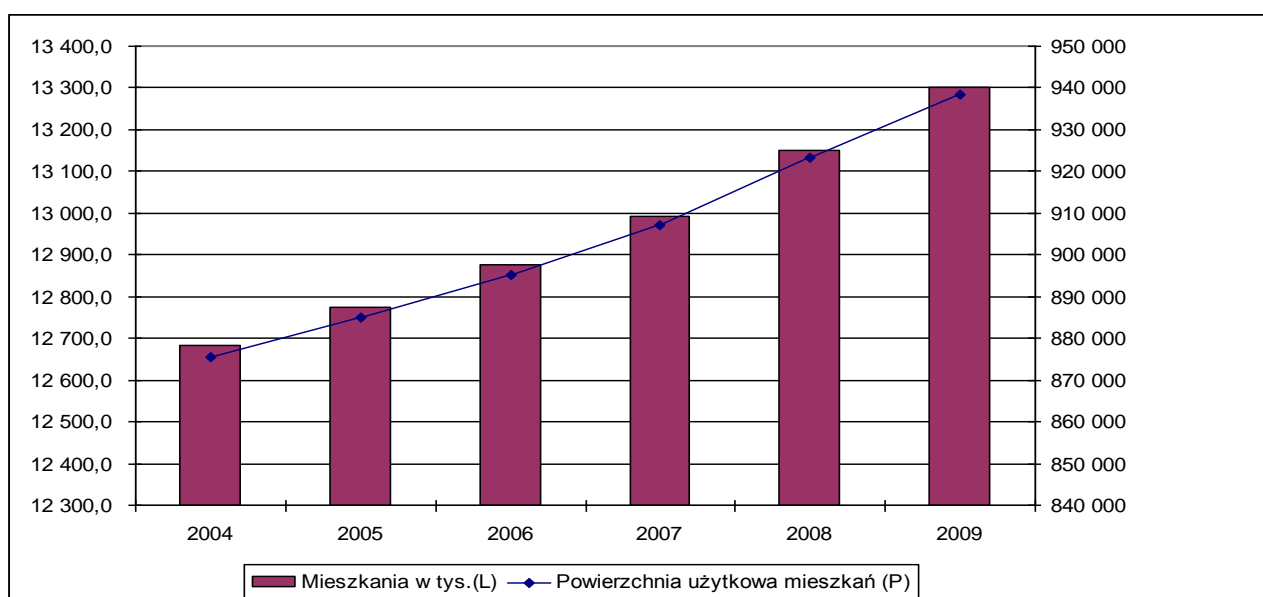
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz L. Nykiel, Rynek mieszkaniowy, IV kwartał 2009, Departament Klienta Rynku Mieszkaniowego, PKO BP. Opracowanie udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury

4.3.4. Zasób i podaż nieruchomości mieszkaniowych w 2009r.

4.3.4.1. Zasób mieszkaniowy i jego struktura

Zasoby mieszkaniowe w Polsce na koniec 2009r. obejmowały 13,3 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 938,5 mln m.kw.⁵⁰ Znacząca jego część (67%) zlokalizowana była na terenach miast. W kolejnych latach obserwowany był konsekwentny wzrost zasobów mieszkaniowych w efekcie realizowanych inwestycji budowlanych oraz zmiany przeznaczenia powierzchni niemieszkalnej. W latach 2004-2009 średnie tempo wzrostu zasobu mieszkaniowego wynosiło 1,2% (por. wykres 4.35)

Wykres 4.35. Zasoby mieszkaniowe w Polsce 2004-2009

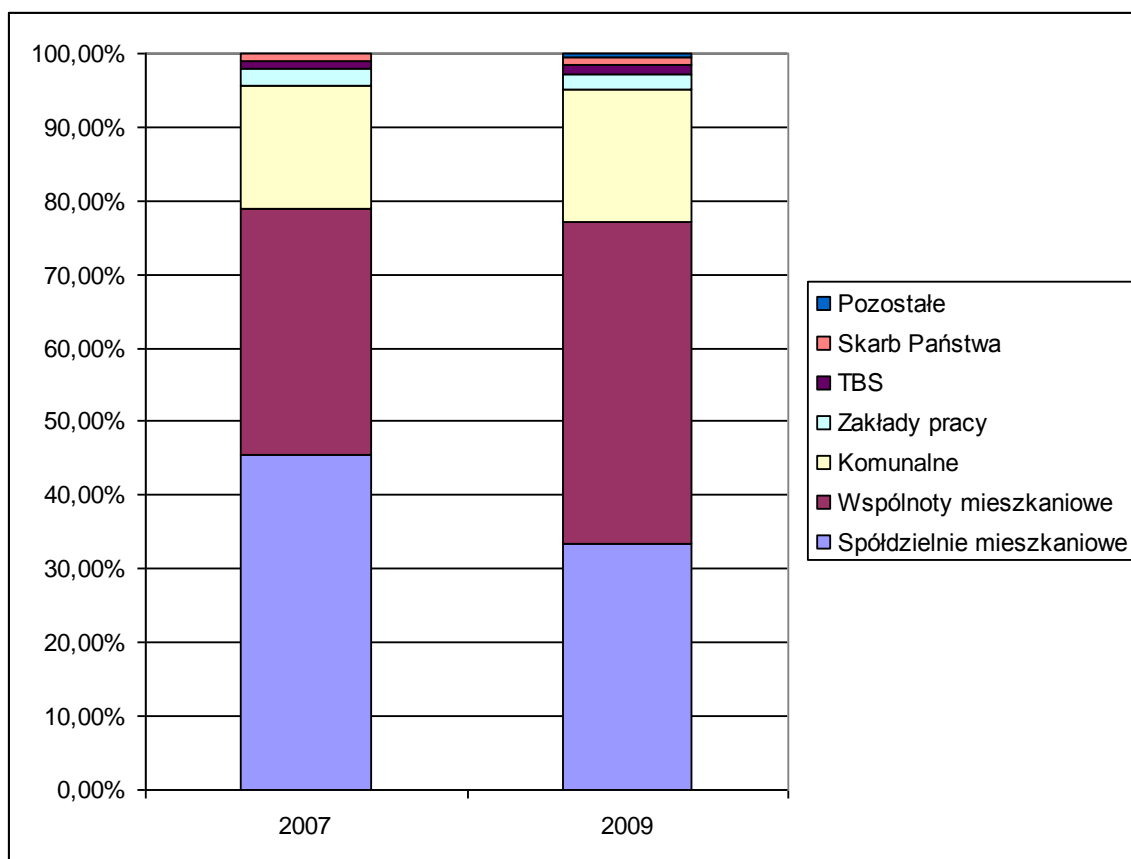


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zasadniczą część zasobu mieszkaniowego stanowią zasoby należące do wspólnot mieszkaniowych (43,6%) oraz zasoby spółdzielni mieszkaniowych (33,5%). Zasoby komunalne stanowią 17,9% zasobu ogółem. Udział mieszkań będących własnością zakładów pracy, TBS'ów oraz Skarbu Państwa kształtuje się na poziomie poniżej 5% (por. wykres 4.36).

⁵⁰ GUS, Gospodarka mieszkaniowa w 2009r., Warszawa 2010r.

Wykres 4.36 Struktura zasobów mieszkaniowych w Polsce



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Istniejący zasób mieszkaniowy charakteryzuje się nierównomiernym rozkładem przestrzennym. Uwzględniając poziom nasycenia rynków lokalnych zasobami mieszkaniowymi mierzony jako relacja liczby mieszkań ogółem na 1000 mieszkańców możemy wskazać województwa o najwyższym poziomie zaspokojenia tych potrzeb (woj. mazowieckie i łódzkie) oraz o najniższym poziomie (woj. podkarpackie i wielkopolskie). Rozbieżności te są jeszcze bardziej zauważalne w przypadku miast wojewódzkich. Różnica pomiędzy miastem o największych zasobach mieszkaniowych (Warszawa) i zasobach najmniejszych (Rzeszów) wynosi ponad 115 mieszkań na 1000 mieszkańców (por. tab. 4.60)

Tab. 4.60 Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w województwach i miastach wojewódzkich w Polsce w 2009 roku

Jednostka terytorialna	Mieszkania na 1000 mieszkańców	Miasto wojewódzkie	Mieszkania na 1000 mieszkańców
Łódzkie	380,8277	Łódź	454,80
Mazowieckie	383,1256	Warszawa	477,63
Małopolskie	326,7055	Kraków	425,82
Śląskie	368,437	Katowice	439,63
Lubelskie	334,958	Lublin	390,73
Podkarpackie	294,8944	Rzeszów	361,55
Podlaskie	347,977	Białystok	395,60
Świętokrzyskie	332,2844	Kielce	383,06
Lubuskie	343,8206	Zielona Góra	400,72
Wielkopolskie	319,9748	Poznań	423,67
Zachodniopomorskie	353,9964	Szczecin	396,84
Dolnośląskie	366,2487	Wrocław	418,59
Opolskie	329,7488	Opole	385,18
Kujawsko-Pomorskie	334,7981	Bydgoszcz	389,88
Pomorskie	343,3614	Gdańsk	408,58
Warmińsko-Mazurskie	335,4173	Olsztyn	398,82
Średnia krajowa	348,5297	średnia	409,44

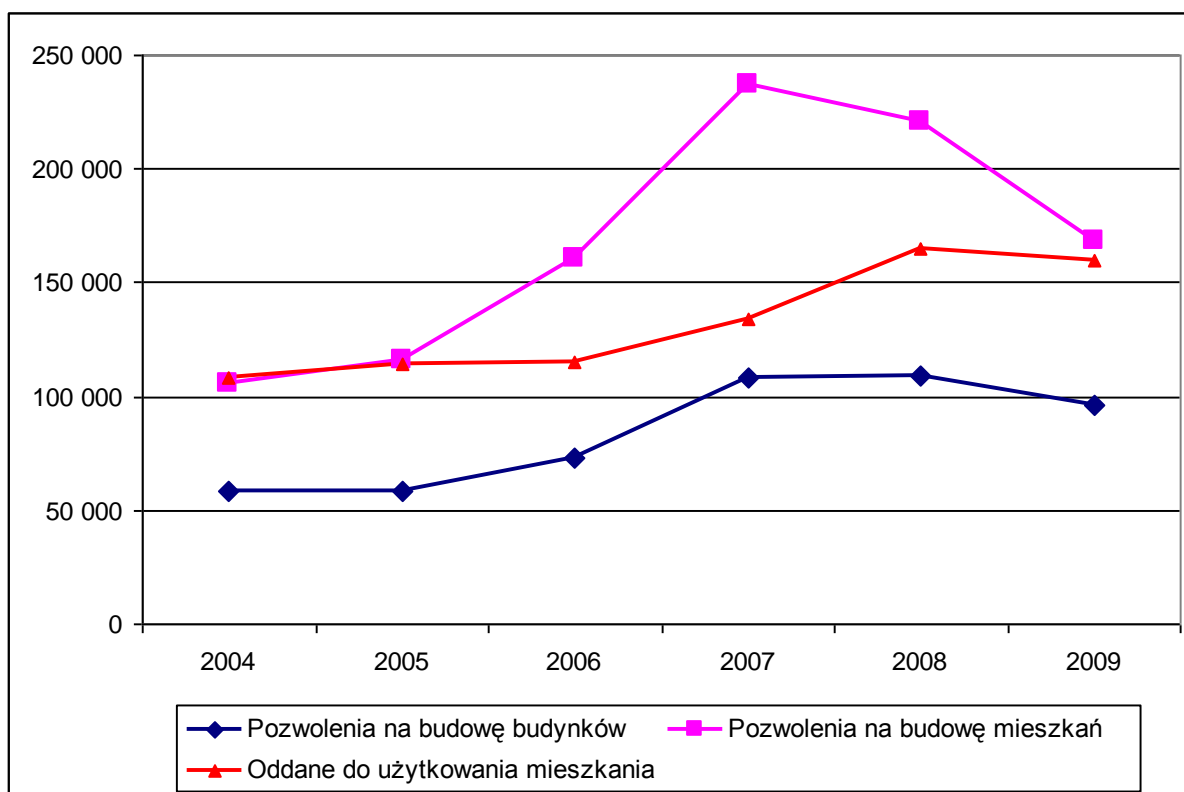
Źródło: GUS, Bank Danych Lokalnych (BDL), 2009r.

4.3.4.2. Podaż nowych nieruchomości mieszkaniowych

W 2009r. oddano do użytku 160019 mieszkań, nieznacznie mniej niż w roku poprzednim (spadek o 3,2%). Duża liczba nowych mieszkań oddanych do użytku w 2009r. była efektem zakończonych inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach. Pomimo mniejszej liczby mieszkań wybudowanych w budownictwie indywidualnym i spółdzielczym, wzrosła w 2009r liczba mieszkań wybudowanych przez deweloperów (wzrost o 5 395 mieszkań).

Pogarszające się nastroje wśród inwestorów pełniej odzwierciedlają informacje dotyczące rozpoczętych w 2009r. inwestycji oraz wydane pozwolenia na budowę. W 2009r. rozpoczęto budowę 142901 mieszkań o 18,2% mniej niż w roku poprzednim. O ponad 1/3 spadła liczba mieszkań budowanych na sprzedaż oraz pod wynajem (spadek o 33,86% w porównaniu do 2008r.). Zmniejszyła się również liczba wydanych pozwoleń na budowę. W 2009r. wydano pozwolenia na budowę 168440 mieszkań, o 23,56% mniej niż w 2008r.

Wykres 4.37. Wydane pozwolenia na budowę oraz oddane do użytkowania mieszkania w Polsce w latach 2004-2009.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Spadkową tendencję liczby oddanych do użytkowania mieszkań oraz wydanych pozwoleń na budowę odzwierciedlają również rynki regionalne. Województwami, które w 2009r. charakteryzowały się największą aktywnością pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców były woj. mazowieckie (7,5 mieszkań) oraz pomorskie (6,5). Najmniej aktywnymi były z kolei woj. świętokrzyskie (1,5 mieszkania) oraz opolskie (1,7 mieszkania). Pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę z wyjątkiem woj. lubelskiego i podkarpackiego rok 2009r. charakteryzował się wyraźnymi spadkami.

W przypadku miast wojewódzkich najmniejszą liczbą mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców odnotowały Łódź (2,4 mieszkań) oraz Bydgoszcz (2,8 mieszkań). Dla porównania w miastach o wysokim przyroście nowych mieszkań wskaźniki te wyniosły w 2009r. dla Krakowa 13,7 mieszkań na 1000 mieszkańców, dla Warszawy 11,4 mieszkań na 1000 mieszkańców. Większość miast wojewódzkich odnotowała w 2009r. spadek wydanych pozwoleń na budowę. Najbardziej dramatyczne spadki w liczbie mieszkań na które wydano pozwolenia na budowę obserwowane były w Katowicach (spadek o 82,8%) oraz w Opolu (spadek o 81,4%). Procesy te stanowiły sygnał spadku aktywności

inwestycyjnej na rynkach mieszkaniowych oraz były oznaką zakończenia fazy ich dynamicznego rozwoju.

Tab. 4.61 Mieszkania oddane do użytkowania dla województw

Województwo	Mieszkania oddane do użytkowania			Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności	
	2 008	2 009	2009/2008	2 008	2 009
Polska	165 189	160 002	96,86	4,3	4,2
ŁÓDZKIE	7 372	6 344	86,06	2,9	2,5
MAZOWIECKIE	38 154	38 985	102,18	7,3	7,5
MAŁOPOLSKIE	16 012	18 777	117,27	4,9	5,7
ŚLĄSKIE	12 226	10 634	86,98	2,6	2,3
LUBELSKIE	7 400	6 087	82,26	3,4	2,8
PODKARPACKIE	5 646	5 466	96,81	2,7	2,6
PODLASKIE	4 973	4 222	84,90	4,2	3,5
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2 668	1 893	70,95	2,1	1,5
LUBUSKIE	4 254	3 727	87,61	4,2	3,7
WIELKOPOLSKIE	16 345	14 282	87,38	4,8	4,2
ZACHODNIOPOMORSKIE	6 969	7 738	111,03	4,1	4,6
DOLNOŚLĄSKIE	12 498	14 143	113,16	4,3	4,9
OPOLSKIE	1 831	1 766	96,45	1,8	1,7
KUJAWSKO-POMORSKIE	7 641	6 710	87,82	3,7	3,2
POMORSKIE	14 367	14 375	100,06	6,5	6,5
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	6 833	4 853	71,02	4,8	3,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tab. 4.62 Wydane pozwolenia na budowę dla województw

Jednostka terytorialna	Budynki			Mieszkania		
	2008	2009	2009/2008	2008	2009	2009/2008
ŁÓDZKIE	6 947	6 296	90,63	11 370	10 458	91,98
MAZOWIECKIE	18 595	15 373	82,67	48 864	35 467	72,58
MAŁOPOLSKIE	11 609	10 155	87,48	24 536	16 269	66,31
ŚLĄSKIE	10 245	8 498	82,95	18 026	11 821	65,58
LUBELSKIE	5 461	5 128	93,90	7 648	7 678	100,39
PODKARPACKIE	6 529	7 731	118,41	8 062	8 715	108,10
PODLASKIE	2 721	2 558	94,01	5 813	4 021	69,17
ŚWIĘTOKRZYSKIE	3 127	3 362	107,52	4 289	4 017	93,66
LUBUSKIE	2 570	2 069	80,51	4 853	3 638	74,96
WIELKOPOLSKIE	11 243	9 328	82,97	18 656	16 317	87,46
ZACHODNIOPOMORSKIE	4 275	3 477	81,33	10 185	7 142	70,12
DOLNOŚLĄSKIE	7 795	6 825	87,56	18 487	14 090	76,22
OPOLSKIE	1 743	1 412	81,01	3 175	1 593	50,17
KUJAWSKO-POMORSKIE	5 206	4 910	94,31	8 770	8 422	96,03
POMORSKIE	7 763	6 215	80,06	21 020	14 108	67,12
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	3 294	2 814	85,43	6 618	4 684	70,78

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tab. 4.63 Mieszkania oddane do użytkowania w miastach wojewódzkich

Miasto	Mieszkania oddane do użytkowania			Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 ludności	
	2 008	2 009	2009/2008	2 008	2 009
Łódź	2 397,0	1 800,0	75,09	3,20	2,40
Warszawa	19 049,0	19 482,0	102,27	11,20	11,40
Kraków	6 621,0	10 344,0	156,23	8,80	13,70
Katowice	1 303,0	949,0	72,83	4,20	3,10
Lublin	2 196,0	1 250,0	56,92	6,30	3,60
Rzeszów	918,0	1 546,0	168,41	5,40	8,90
Białystok	1 574,0	1 533,0	97,40	5,30	5,20
Kielce	768,0	626,0	81,51	3,70	3,10
Zielona Góra	759,0	645,0	84,98	6,50	5,50
Poznań	3 343,0	3 531,0	105,62	6,00	6,40
Szczecin	1 911,0	1 810,0	94,71	4,70	4,50
Wrocław	5 287,0	5 889,0	111,39	8,40	9,30
Opole	247,0	541,0	219,03	2,00	4,30
Bydgoszcz	1 512,0	987,0	65,28	4,20	2,80
Gdańsk	4 550,0	4 276,0	93,98	10,00	9,40
Olsztyn	1 573,0	676,0	42,98	8,90	3,80

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tab. 4.64 Wydane pozwolenia na budowę – miasta wojewódzkie

Miasto	Budynki			Mieszkania		
	2008	2009	2009/2008	2008	2009	2009/2008
Łódź	795	443	55,72	3 632	2 844	78,30
Warszawa	1 566	1 040	66,41	20 545	14 251	69,36
Kraków	901	869	96,45	11 863	6 062	51,10
Katowice	342	154	45,03	3 554	611	17,19
Lublin	206	266	129,13	1 535	1 700	110,75
Rzeszów	304	370	121,71	1 114	1 199	107,63
Białystok	305	293	96,07	2 023	1 249	61,74
Kielce	193	178	92,23	1 150	645	56,09
Zielona Góra	143	127	88,81	628	852	135,67
Poznań	455	435	95,60	3 487	3 816	109,44
Szczecin	745	312	41,88	3 463	1 417	40,92
Wrocław	601	708	117,80	7 287	4 866	66,78
Opole	233	62	26,61	903	168	18,60
Bydgoszcz	207	186	89,86	2 389	1 158	48,47
Gdańsk	489	310	63,39	6 836	4 984	72,91
Olsztyn	138	71	51,45	1 036	874	84,36

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

4.4. Rynek nieruchomości komercyjnych

Analiza rynku nieruchomości komercyjnych prowadzona jest głównie przez przedstawicielstwa międzynarodowych firm nieruchomościowych, mających swoją siedzibę w Warszawie. Z rynku tego nie dysponujemy ujednoczoną statystyką, pokazującą zmiany zachodzące na tym rynku w skali kraju, w tym liczbę zawartych transakcji nieruchomościami komercyjnymi w Polsce z uwzględnieniem struktury rodzajowej i przestrzennej. Raporty firm międzynarodowych dotyczą segmentów rodzajowych i przestrzennych rynku, które stanowiły lub potencjalnie mogły stanowić obszar zainteresowania inwestorów. W każdym segmencie rynku przedmiotem ich analizy są nowoczesne powierzchnie. Trudności w analizie tych segmentów rynku często są podnoszone przez jego analityków⁵¹.

4.4.1. Rynek nieruchomości biurowych

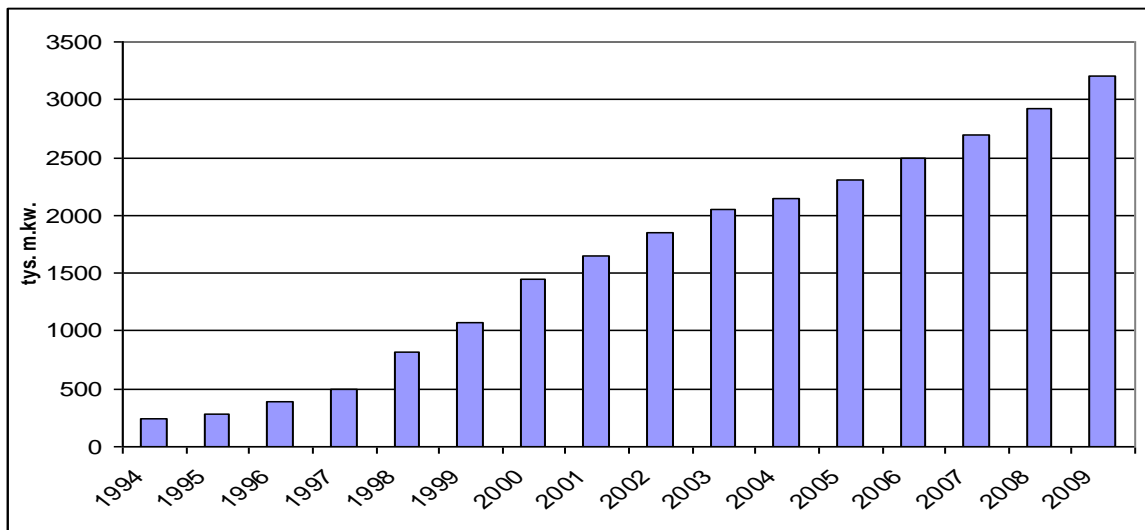
4.4.1.1. Rynek nieruchomości biurowych w latach 1990-2008

Rynek nieruchomości biurowych zaczął dynamicznie rozwijać się od początku lat 90-tych, początkowo w Warszawie, a w dalszej kolejności w Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu. Wysoki popyt i mała podaż nowoczesnej powierzchni biurowej spowodowały pozyskiwanie powierzchni poprzez remont, modernizację i adaptację istniejących obiektów, często przemysłowych. Obiekty te nie uzyskiwały jednak wysokiego standardu. Według szacunków popyt dwukrotnie przewyższał podaż. Silna dysproporcja pomiędzy popytem i podażą przełożyła się na bardzo wysokie stawki czynszów w nowo powstających budynkach. Dodatkowo najemcy opłacali koszty eksploatacji i narzut za tzw. dodatek korytarzowy. Warszawa zajęła trzecie miejsce wśród miast europejskich pod względem wysokości płaconego czynszu. Jeszcze w 1995 roku stawka czynszu w nowo wybudowanych biurach wynosiła około 45-55 USD/m kw/miesiąc⁵². Umowy najmu podpisywane były przed rozpoczęciem projektu deweloperskiego. Atrakcyjność inwestycyjna tego rynku spowodowała zainteresowanie deweloperów, co w efekcie przełożyło się na wzrost podaży, co znalazło odzworowanie w wolno rosnącym zasobie (por. wykres 4.38). Ożywienie na rynku deweloperskim przyczyniło się do zmniejszenia dysproporcji pomiędzy popytem i podażą, co przełożyło się na spadek stawek czynszowych – por. wykres. Większa podaż umożliwiła zawieranie umów najmu po zakończeniu inwestycji.

⁵¹ Por. m.in. I. Foryś, A. Gdakowicz, Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok, Instytut Analiz Diagnoz i Prognoz Gospodarczych w Szczecinie, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, Szczecin 2004 r.

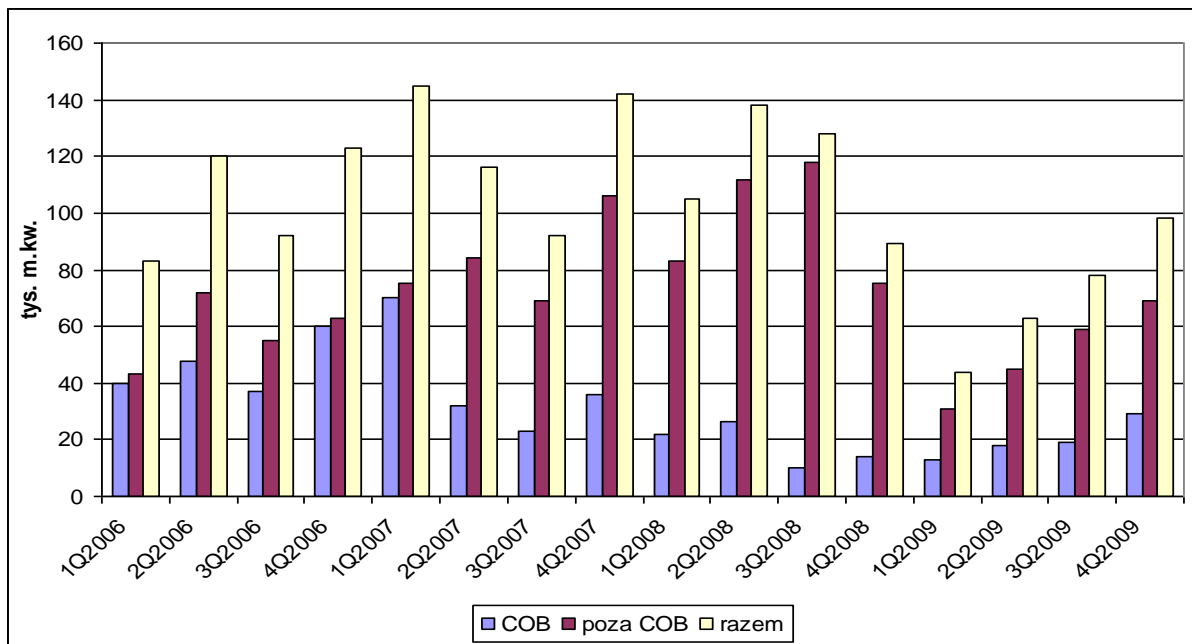
⁵² Nieruchomości w Europie bez granic, REFE 2000, International Property Market, Wrocław 2000, s.34

Wykres 4.38. Zasób powierzchni biurowej w Polsce



Źródło: Biuletyn CPRF, wrzesień 2010, Rynek nieruchomości komercyjnych, CP Roman Fortuna Sp.z o.o.

Wykres 4.39 Zmiana stawek czynszów na rynku powierzchni biurowych w latach 2006-2009



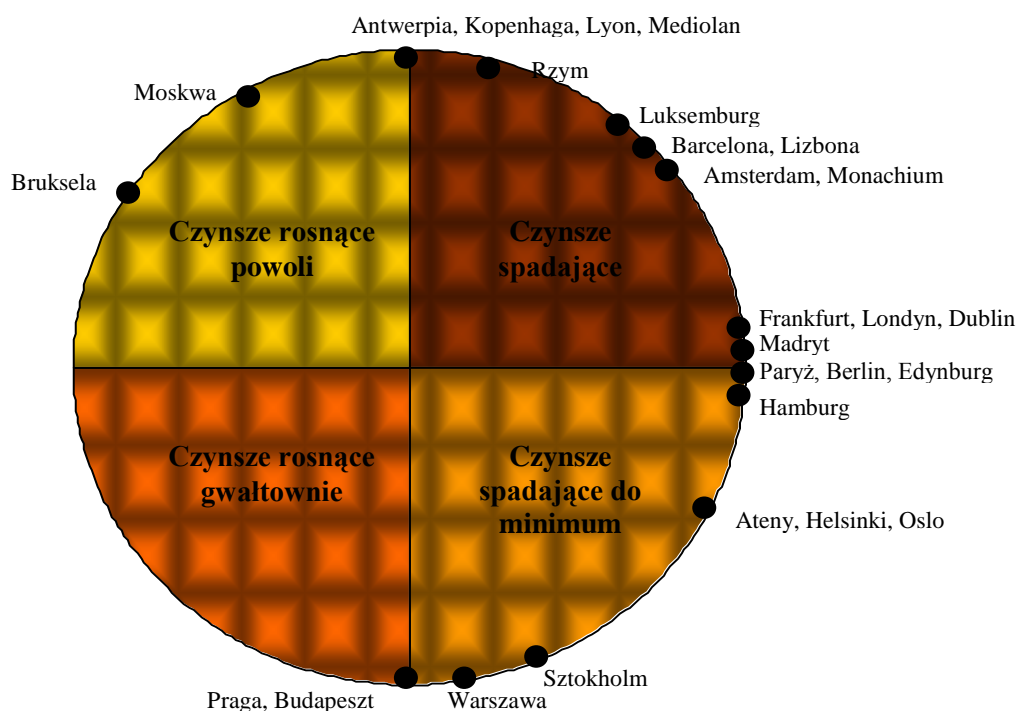
Źródło: Biuletyn CPRF, wrzesień 2010, Rynek nieruchomości komercyjnych, CP Roman Fortuna Sp.z o.o.

Pod koniec lat 90- tych rynkiem tym zainteresowali się inwestorzy instytucjonalni, tacy jak towarzystwa ubezpieczeniowe czy fundusze inwestycyjne. Pomimo, że zasób nowoczesnej powierzchni w Warszawie pozostawał niewielki w porównaniu do innych stolic europejskich, od połowy 1998 roku stawki czynszu wykazywały tendencje malejącą, szczególnie w odniesieniu do budynków klasy A, gdzie czynsze spadły z 42-50 USD w

1996r. do 28-35 USD/m kw. w 2000 r., w budynkach klasy B z 26 USD do 22 USD/ m kw⁵³
W drugim kwartale 1999 roku Warszawa znalazła się wśród miast o silnie malejących stawkach czynszów⁵⁴. Umowy najmu zawierane były najczęściej na okres nie krótszy niż 5 lat. Pomimo tendencji malejących na tym rynku, zarządcy dążyli do wydłużenia czasu trwania umów, co wynikało z konieczności wywiązywania się ze zobowiązań wobec banków kredytujących inwestycje.

Spadek stawek czynszów stanowił efekt zmniejszenia dysproporcji pomiędzy słabnącym popytem i rosnącą podażą. Słabnący popyt stanowił odzworowanie malejącej koniunktury w całej gospodarce. Rosnąca podaż stanowiła efekt oddawania projektów deweloperskich, których realizację rozpoczęto w trakcie poprzedniej fazy wzrostowej cyklu popytowego. Tendencje spadkowe czynszów utrzymały się w latach 2001-2003 i trwały do 2005 roku. Na tak zwanym zegarze czynszów w czerwcu 2003 roku Warszawa znajdowała się w dolnej części diagramu, co mogło sugerować, że spadek ma tendencje wygasającą⁵⁵ - por. wykres 4.40.

Wykres 4.40 Umiejscowienie miast europejskich na zegarze czynszów



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Rynek Nieruchomości w Warszawie, Jones Lang LaSalle, 2003

⁵³ J. Muszyński, Pora na negocjacje, Warszawski Rynek Nieruchomości, VI edycja, s.42-43

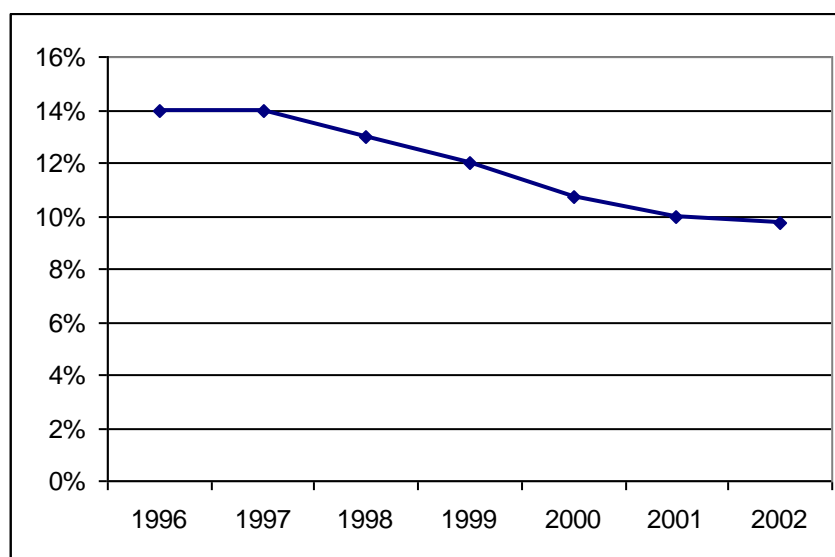
⁵⁴ Forum Gospodarcze Polski Rynek Nieruchomości 19-21 czerwca 2002 roku, Materiały Konferencyjne

⁵⁵ Warsaw City Profile, Jones Lang LaSalle, September 2003, s.5

Za najlepsze powierzchnie biurowe w najlepszych lokalizacjach stawki wynosiły 23-25USD za m. kw.a poza centrum 14-17 USD za m. kw. Zmniejszył się również poziom pustostanów (z 16,6% w Warszawie w 2002 roku do 12,5 % w drugim kwartale 2004 roku)⁵⁶

Spadające czynsze i pozytywne zmiany, jakie wystąpiły na rynku inwestycyjnym (por. wykres 3.1) spowodowały spadek stóp kapitalizacji- por. wykres 4.41.

Wykres 4.41. Stopy kapitalizacji na rynku powierzchni biurowych w Warszawie w latach 1996- 2002



Źródło: Commercial property markets overview, Poland DTZ 2001 autumn

Stopy kapitalizacji, które w połowie lat 90-ych wynosiły w Warszawie dla najlepszych powierzchni 14%, spadły do 10%⁵⁷ i wykazywały dalsze tendencje spadkowe - w 2003 w Warszawie spadły do 8,5%)⁵⁸ Pozostawały one w dalszym ciągu atrakcyjne, bowiem na rozwiniętych rynkach w stolicach Europy wynosiły 5,5%- 6,5%, co zapewniało inwestorom w Polsce pewny i wysoki zysk z potencjalnych inwestycji.

W innych miastach biurowce klasy A nie zasilają podaży do 1997 roku, a 85-90% oddanej do użytku powierzchni powstawało poprzez modernizację i adaptację, często starych kamienic w historycznych centrach miast (we Wrocławiu, Krakowie i Szczecinie). Pomimo

⁵⁶ Marketwatch, Warszawski powierzchni biurowych, Cushman & Wakefield, 2004

⁵⁷ Warsaw Office Market Update Quarter 3 2002, DTZ Research

⁵⁸ Marketwatch, Warszawski rynek powierzchni biurowych,, Cushman & Wakefield, 2004

niewielkiej podaży stawki czynszu za najlepsze powierzchnie kształtowały się w największych miastach na dużo niższym poziomie niż w Warszawie - por. tabela 4.65.

Tabela 4.65 Zestawienie stawek czynszów w nowo wybudowanych biurowcach w wybranych miastach w USD/m. kw. powierzchni w 2000 roku

Miasta	Kat. A	Kat. B+	Kat. B	Kat. C
Białystok	18-22	13-17	10-13	6-11
Gdańsk	17-20	12-18	12-18	6-12
Kraków	25	15	13	6
Lublin	20	15	10	5
Olsztyn	-	-	-	5-12
Szczecin	20-35	10-20	-	8-10
Warszawa	30-35	-	24-28	-

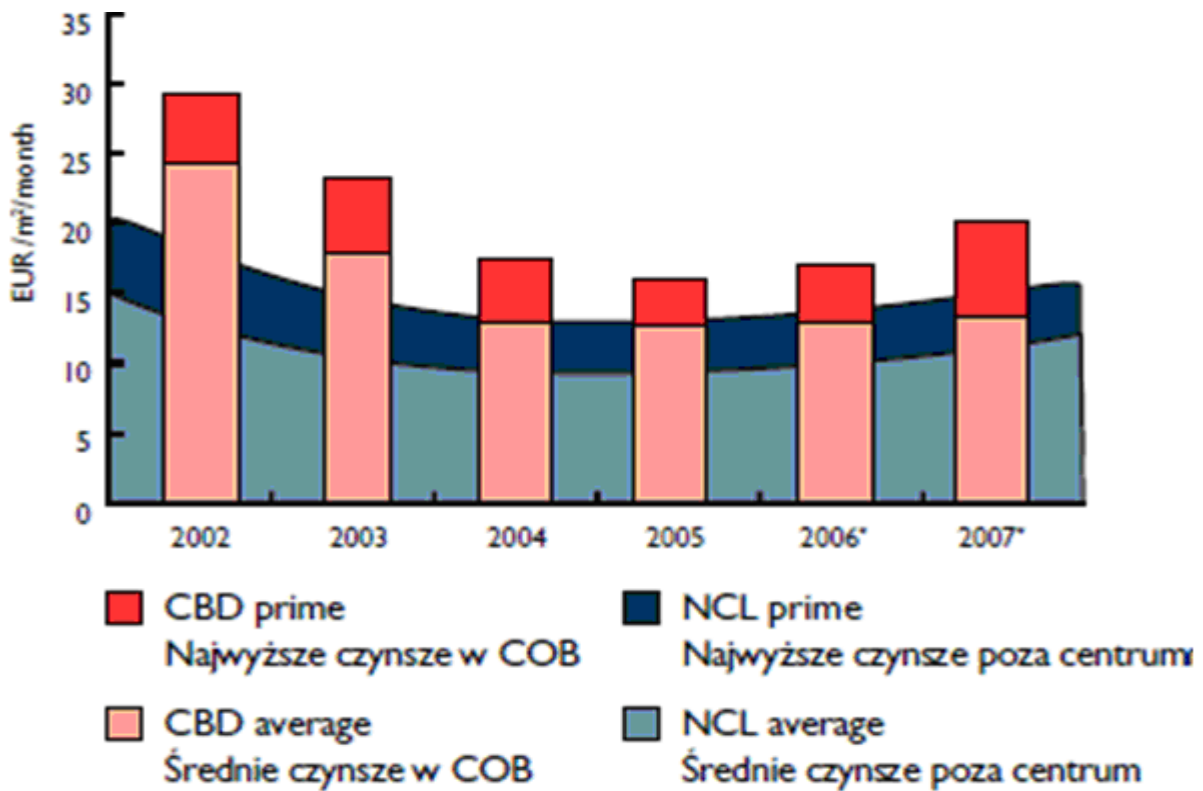
Zródło: Rynek powierzchni biurowych, Polski Rynek Nieruchomości, 2000

Praktyką rynkową było zawieranie umów najmu w Warszawie na 3-5 lat przy maksymalnym okresie umowy 10 lat, poza Warszawą umowy zawierane na czas określony były mniej popularne, najczęściej były one zawierane na czas nieokreślony z okresem wypowiedzenia 3- 12 miesięcy⁵⁹.

Fala ożywienia w gospodarce, widoczna od 2004 roku, z pewnym opóźnieniem ujawniła się na rynku powierzchni biurowych. Trendy, jakie wystąpiły na rynku powierzchni biurowych największych miast w Polsce prezentują wykresy dla Warszawy (wykres 4.42), Krakowa (wykresy 4.43 i 4.44), Trójmiasta (wykresy 4.45 i 4.46), Wrocławia (wykresy 4.47 i 4.48), Katowic (wykresy 4.49 i 4.50) i Poznania (wykresy 4.51 i 4.52).

⁵⁹ Tamże

Wykres 4.42. Zmiany w poziomach czynszów powierzchni biurowych w Warszawie w latach 2002-2007



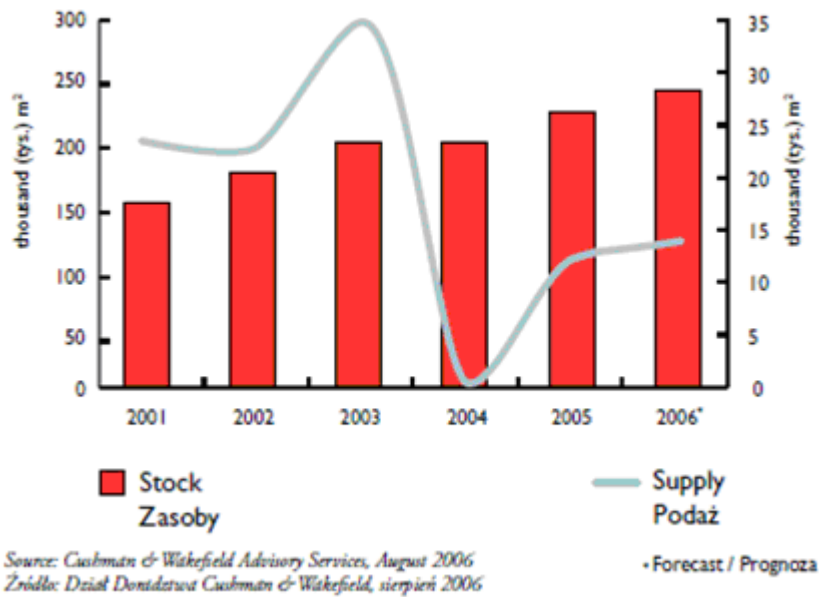
source: Cushman & Wakefield Advisory Services, August 2006
 Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, sierpień 2006

*Forecast / Prognoza

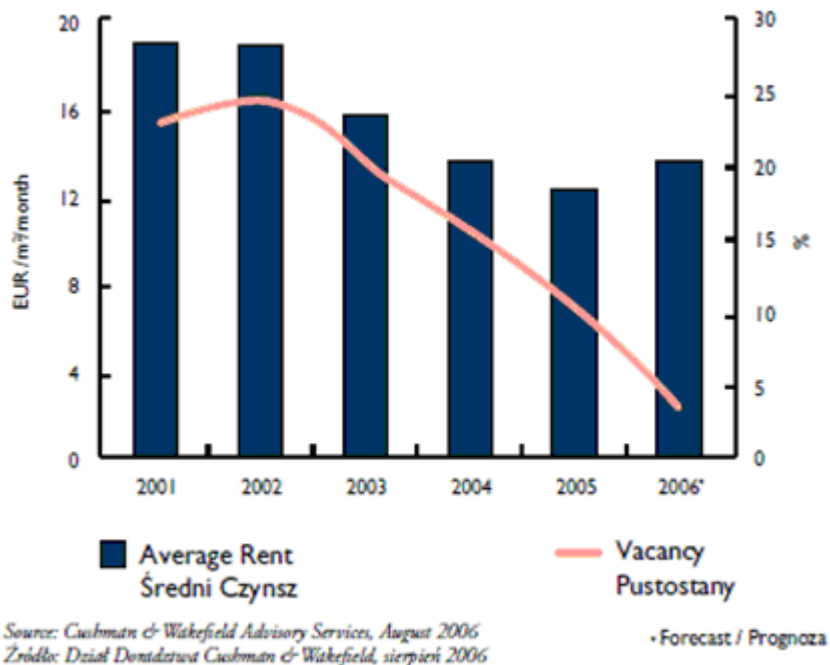
COB- Centralny Obszar Biznesu

NCL – obszar poza centrum

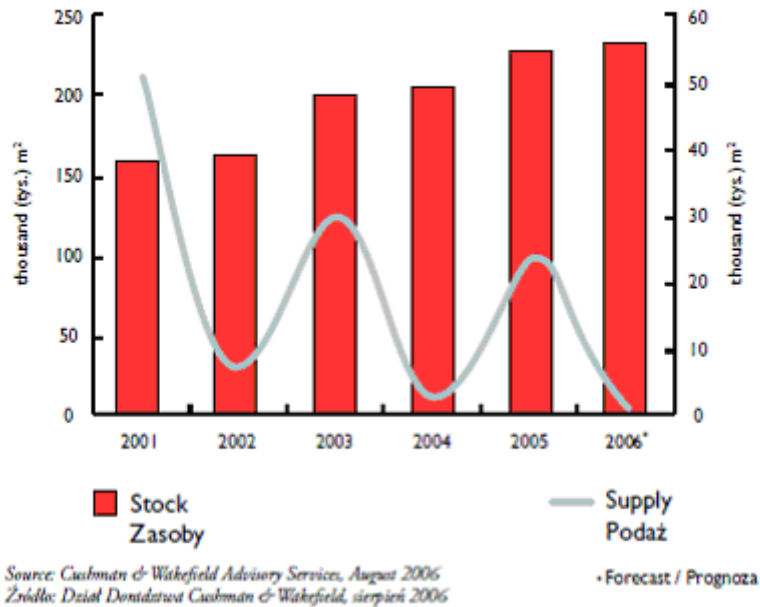
Wykres 4.43. Zmiany w zasobach i rocznej podaży powierzchni biurowych w Krakowie w latach 201- 2006



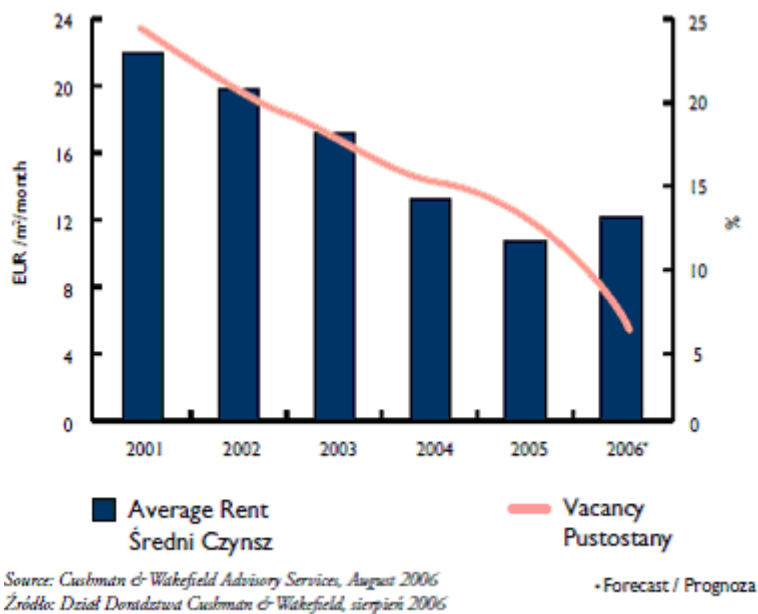
Wykres 4.44. Zmiany w poziomie czynszów i pustostanach powierzchni biurowych w Krakowie w latach 2001- 2006



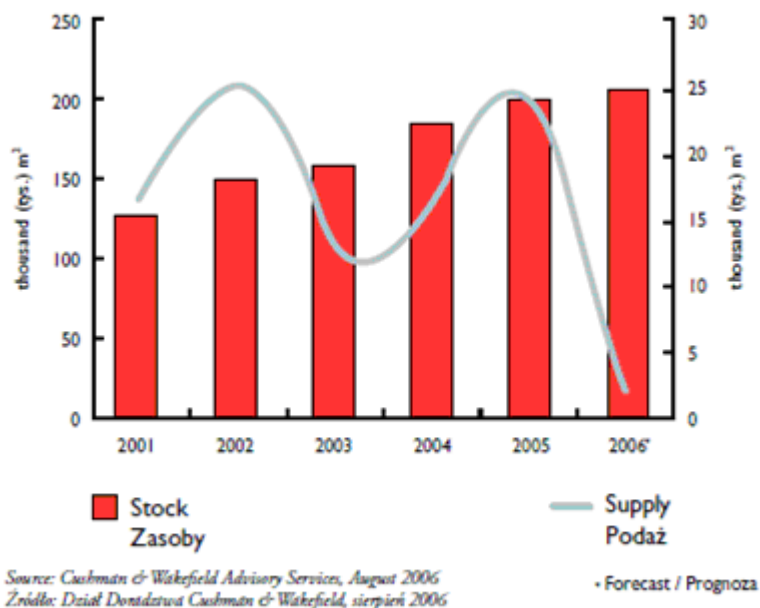
Wykres 4.45. Zmiany w zasobie i w rocznej podaży powierzchni biurowych w Trójmieście w latach 2001-2006



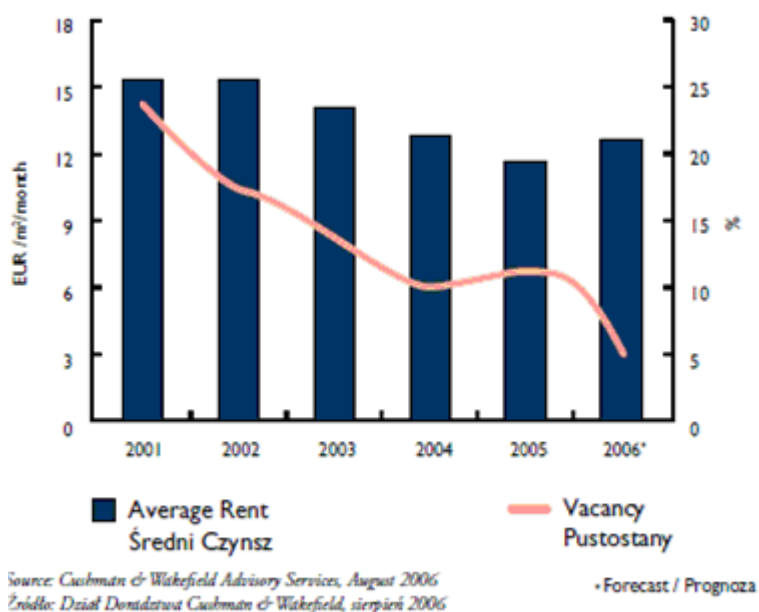
Wykres 4.46. Zmiany w poziomie czynszów i pustostanach powierzchni biurowych w Trójmieście w latach 2001- 2006



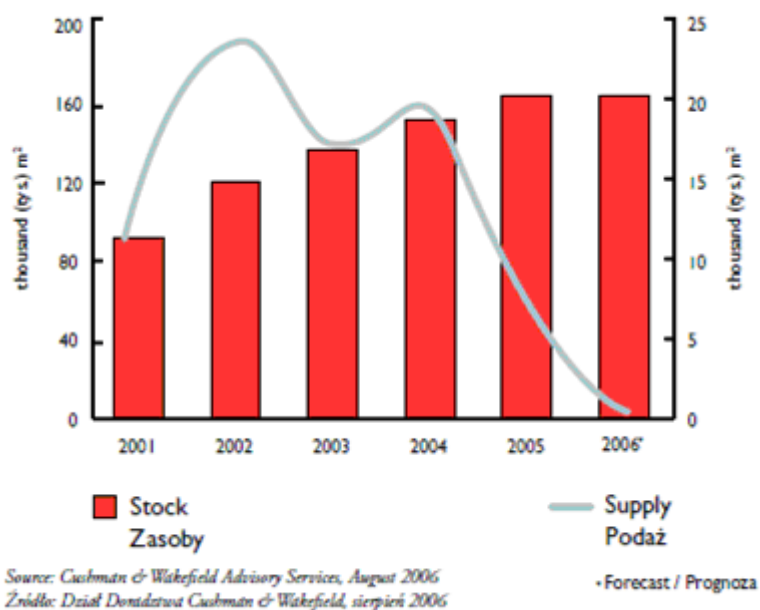
Wykres 4.47. Zmiany w zasobie i w rocznej podaży powierzchni biurowych we Wrocławiu w latach 2001-2006



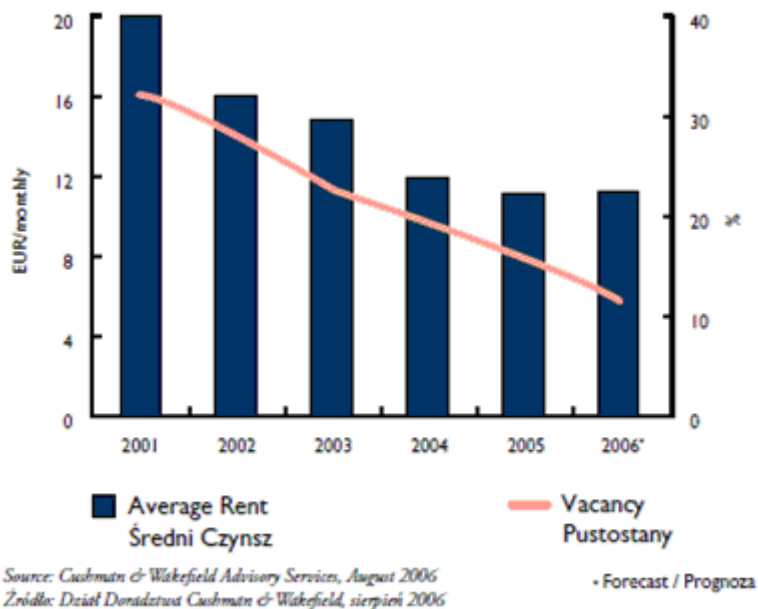
Wykres 4.48. Zmiany w poziomach czynszów i w pustostanach powierzchni biurowych we Wrocławiu w latach 2001-2006



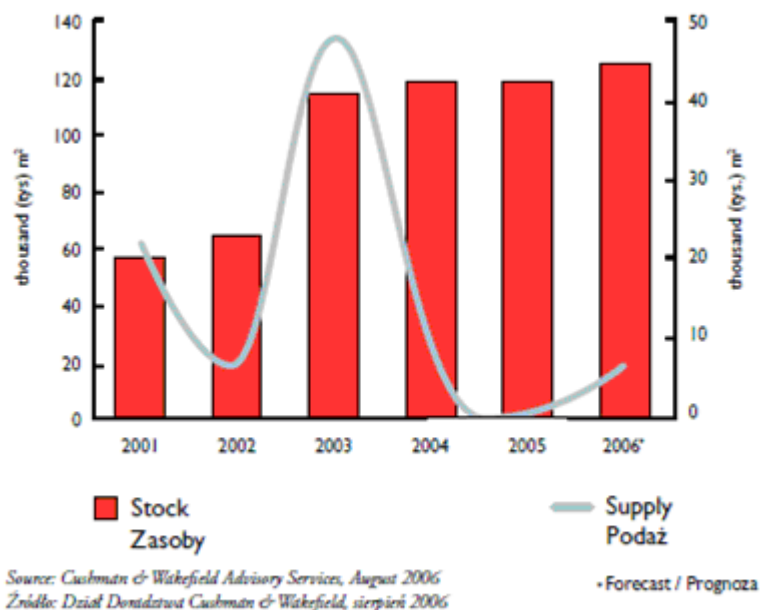
Wykres 4.49. Zmiany w zasobie i w rocznej podaży powierzchni biurowych w Katowicach w latach 2001- 2006



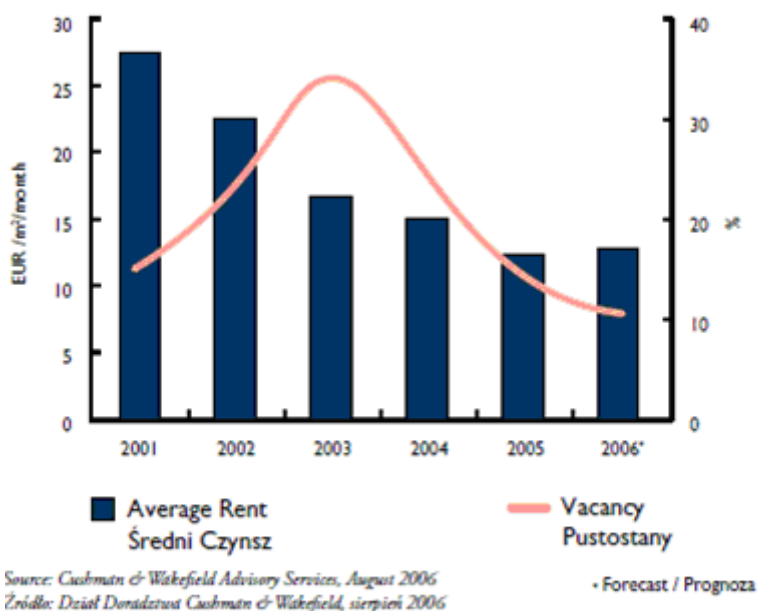
Wykres 4.50. Zmiany w poziomie czynszów i w pustostanach powierzchni biurowych w Katowicach w latach 2001- 2006



Wykres 4.51. Zmiany w zasobach i rocznej podaży powierzchni biurowej w Poznaniu w latach 2001-2006



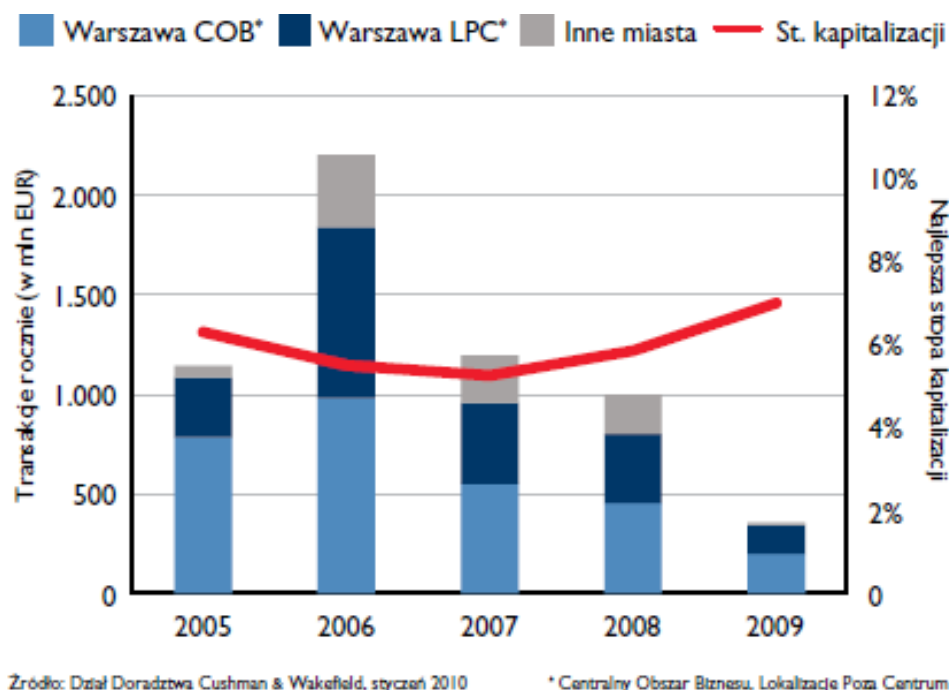
Wykres 4.52. Zmiany w poziomie czynszów i w pustostanach powierzchniach biurowych w Poznaniu w latach 2001- 2006



Wspólną cechą tych zmian było odzyskiwanie równowagi w 2005 roku pomiędzy popytem i podażą, co znalazło odzworowanie w zahamowaniu trendów spadkowych stawek czynszowych i oczekiwany ich wzrost od 2006 roku. Stanowiło to odpowiedź na drastyczne

ograniczenie nowej podaży w 2004 – 2005 roku⁶⁰ i w efekcie – przy rosnącym popycie przyczyniło się do spadku pustostanów. Rosnąca konkurencja pomiędzy inwestorami a także ograniczona podaż produktów inwestycyjnych wpłynęły na spadek stóp kapitalizacji – w Warszawie w 2005 roku spadły poniżej 7%, w miastach regionalnych pozostawały o 1- 1,5 % wyższe .

Wykres 4.53. Zmiany w wartości zawartych transakcji i w stopach zwrotu na rynku powierzchni biurowych w latach 2005-2009



Zgodnie z oczekiwaniami sprzyjająca sytuacja gospodarcza Polski wywarła pozytywny wpływ na ten segment rynku w 2006 roku zarówno w Warszawie jak i w innych dużych miastach. Wysoki popyt kreowany był przez najemców, którzy coraz chętniej przenosili się do biur o wyższej jakości a także najemców, którzy zgłaszali dodatkowy popyt, by rozszerzyć zajmowaną powierzchnię. Pustostany wahały się od 2,0% w Krakowie do 6,0% w Łodzi.⁶¹ Pod względem nowoczesnych powierzchni dominowała w dalszym ciągu Warszawa, na którą przypadło 74,0% całkowitych zasobów. Drugie miejsce zajmował Kraków (6,2 %). Najmniejszym zasobem dysponowała Łódź (2,7%)⁶².

⁶⁰ Przykładowo, w Warszawie oddano w 2005 r. tylko 128 tys. m. kw. pow., co stanowiło najniższy przyrost od 10 lat.

⁶¹ Miasta regionalne Wiosna 2007, DTZ Research

⁶² Tamże

Jednocześnie przewidywano wzrost nowej podaży i – przy braku impulsów po stronie popytu- wzrost stopy pustostanów i spadek czynszów. Prognozy te nie sprawdziły się. Pomimo kryzysu finansowego i wysokiej podaży nowych obiektów w 2008 roku, pustostany w Warszawie i na rynkach regionalnych utrzymały się na dotychczasowym poziomie, znaczną stabilność wykazały również stawki czynszów. Kryzys ujawnił się natomiast na rynku inwestycyjnym, na którym odnotowano 7% spadek zawartych transakcji na nieruchomości biurowe w porównaniu z 2007 rokiem i o 50% w stosunku do 2006 roku⁶³. Stopy kapitalizacji, które w pierwszej połowie 2008 roku wynosiły jeszcze 5,75%, do końca 2008 roku wzrosły o 125 punktów bazowych- por. wykres 4.53.

4.4.1.2. Rynek nieruchomości biurowych w 2009 roku

W 2009 roku rynek powierzchni biurowych odnotował silnie skutki spowolnienia gospodarczego. Odczuł je rynek warszawski a także rynki regionalne. Poziom pustostanów, który na koniec 2008 roku wyniósł w Warszawie 2,8%, powiększał się z kwartału na kwartał osiągając pod koniec 2009 roku 7,2% w centrum i 7,4% poza centrum.⁶⁴ Spadek popytu zmusił właścicieli do obniżek czynszów. W najlepszych lokalizacjach wyjściowe stawki wynosiły od 19 do 22 EUR/m. kw./ miesiąc, poza centrum od 13 do 15,5 EUR/m. kw./miesiąc.⁶⁵ Czynsze poza centrum osiągnęły próg rentowności. Skutki spowolnienia gospodarczego odczuły również miasta regionalne. Pomimo spadku czynszów odnotowano w nich niższy popyt, co spowodowało wzrost pustostanów- por. tabela 4.66. Pomimo wprowadzenia atrakcyjnych pakietów zachęt, popyt był zbyt słaby, by wchłonąć powierzchnie w nowo oddawanych budynkach.

⁶³ Marketbeat, Raport o rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, Wiosna 2009

⁶⁴ Marketbeat Raport o rynku nieruchomości w Polsce, Wiosna 2010, Cushman & Wakefield

⁶⁵ Tamże

Tabela 4.66 Istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec 2009 roku

Miasto	Powierzchnia w m.kw.	Czynsze (EUR/m.kw./mies.)	Pustostany %	Prognoza (m.kw.) 2012
Warszawa, w tym:	3.248.200	22	7,3	3.600.000
COB*	1.123.500	19-22	7,2	1.200.000
LPC**	2.124.700	13-15,5	7,4	2.400.000
Kraków	471.000	14-16	9,7	530.000
Wrocław	370.000	13-15,5	8,5	400.000
Trójmiasto	315.000	13-16	11,7	340.000
Katowice	237.000	13-15	7,9	270.000
Poznań	230.000	14-16	9,2	260.000
Łódź	170.000	12-14,5	24,7	200.000
Ogółem	5.041.200			5.600.000

COB – Centralny Obszar Biznesu

LPC – poza Centralnym Obszarem Biznesu

Źródło: Marketbeat Raport o rynku nieruchomości, Wiosna 2010, s.13

Najwyższe pustostany odnotowano w Łodzi, gdzie sięgały one na koniec 2009 roku 25%. Jednocześnie w tym mieście w budowie znajdowało się 54 tys. m. kw. pow. Ocenia się, że Łódź może zainteresować potencjalnych najemców najniższymi stawkami czynszów. Małą aktywnością wykazał się rynek inwestycyjny - wartość zawartych transakcji spadła o 64% w porównaniu z 2008 rokiem, stopa kapitalizacji silnie wzrosła- por wykres 4.53. Sytuacja na rynku powierzchni biurowych w całym kraju spowodowała wstrzymanie nowych projektów deweloperskich. Ich realizację utrudniał również dostęp do kredytów.

4.4.2. Rynek nieruchomości handlowych

4.4.2.1. Rynek nieruchomości handlowych w latach 1990-2008

Na początku okresu transformacji polski rynek nieruchomości handlowych pozostawał jednym z najbardziej rozproszonych rynków w Europie. Szacowano, że liczba jednostek

detalicznych (sklepów) wahała się od 300 tys. do 700 tys.⁶⁶. Były to powierzchnie małe. Rozwój nowoczesnej powierzchni handlowej rozpoczął się w drugiej połowie lat 90-ych. Pojawiły się tzw. centra handlowe oparte na super i hipermarketach często z galeriami handlowymi, wznoszone przez wielkie, światowe koncerny. Po hipermarketach spożywczych przyszedł czas na markety budowlane.

Zainteresowanie Polską pobudzały ograniczenia możliwości wznoszenia wielko powierzchniowych centrów, wprowadzane przez ustawodawstwo wielu państw, m.in. Francji, Holandii, Danii czy Szwecji.

W rozwoju rynku powierzchni handlowych wyróżniono trzy etapy⁶⁷:

- 1995-1997 okres gwałtownej ekspansji pojedynczych hipermarketów z pojedynczymi sklepami (tzw. pierwsza generacja centrów handlowych)
- 1998-1999 okres rozwoju centrów handlowych rozbudowanych wokół hipermarketów (tzw. druga generacja) i marketów budowlanych
- od 2000 roku ekspansja nowoczesnych centrów handlowych z elementami rozrywki (trzecia generacja centrów handlowych) a także parków handlowych, składających się z kilku do kilkunastu większych obiektów handlowych, od 2005 roku centra handlowe sprzedające markowe towary po obniżonej cenie (outlety)

Atrakcyjnym rynkiem dla inwestycji dla sieci handlowych stały się także wszystkie większe ośrodki miejskie. Zespoły handlowe zaczęły być także lokalizowane poza centrum miast. Obok budowy nowych obiektów inwestorzy zainteresowali się lokalizacją obiektów rozrywkowych i handlowych w starych budynkach o charakterze przemysłowym (Stara Papiernia w Konstancinie, Stary Browar w Poznaniu czy Manufaktura w Łodzi zlokalizowana na terenie zakładów włókienniczych Izraela Poznańskiego).

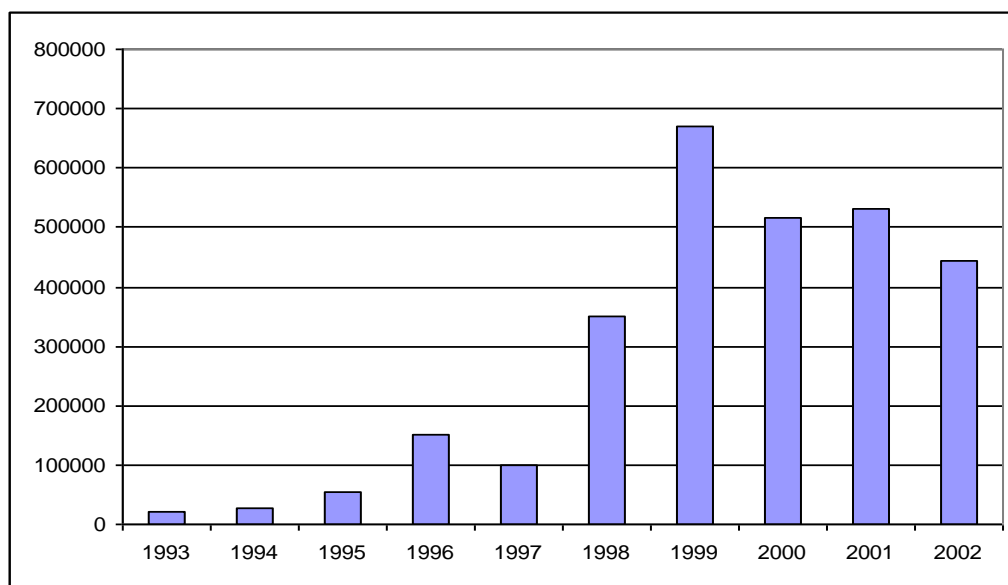
Zmiany w podaży nowej powierzchni handlowej prezentują wykresy: wykres 4.54 (dla Polski w latach 1993- 2002), wykres 4.55 zmiany w podaży od 2000 roku, zmiany w zasobie powierzchni wykres 4.56. Dla rynku nieruchomości handlowych rekordowym rokiem był 1999, w którym oddano do użytku w Polsce 35 centrów handlowych. Pod względem oddanej powierzchni wyjątkowym rokiem był też 2009 rok. W 2008 roku na 700 tys. oddanej powierzchni handlowej 64% przypadło na miasta średniej wielkości, a tylko 36% na największe aglomeracje miejskie⁶⁸.

⁶⁶ M. Gamble, Rynek inwestycyjny czeka, Warszawski Rynek Nieruchomości, VI edycja, ss.46-54

⁶⁷ K. Dziewulska, A. Bartoszewicz, Czy centra handlowe trzeciej generacji zdominują warszawski rynek? The Report, Executive Summary Re. Construction & Real Estate, grudzień 2001,s.27

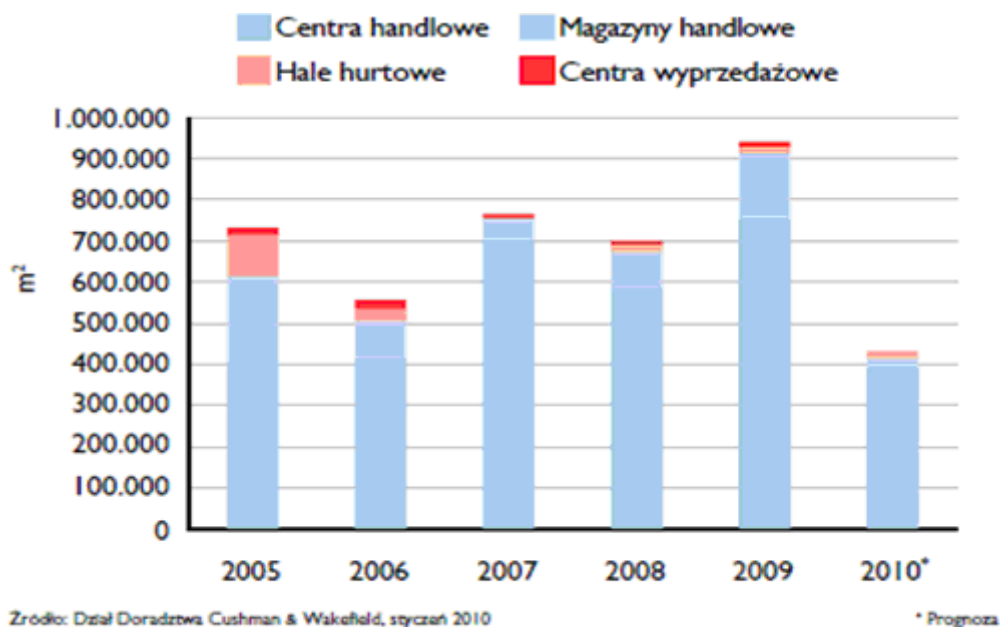
⁶⁸ Marketbeat, Raport o rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, wiosna 2009

Wykres 4.54. Podaż nowych powierzchni centrów handlowych w Polsce w latach 1993-2002

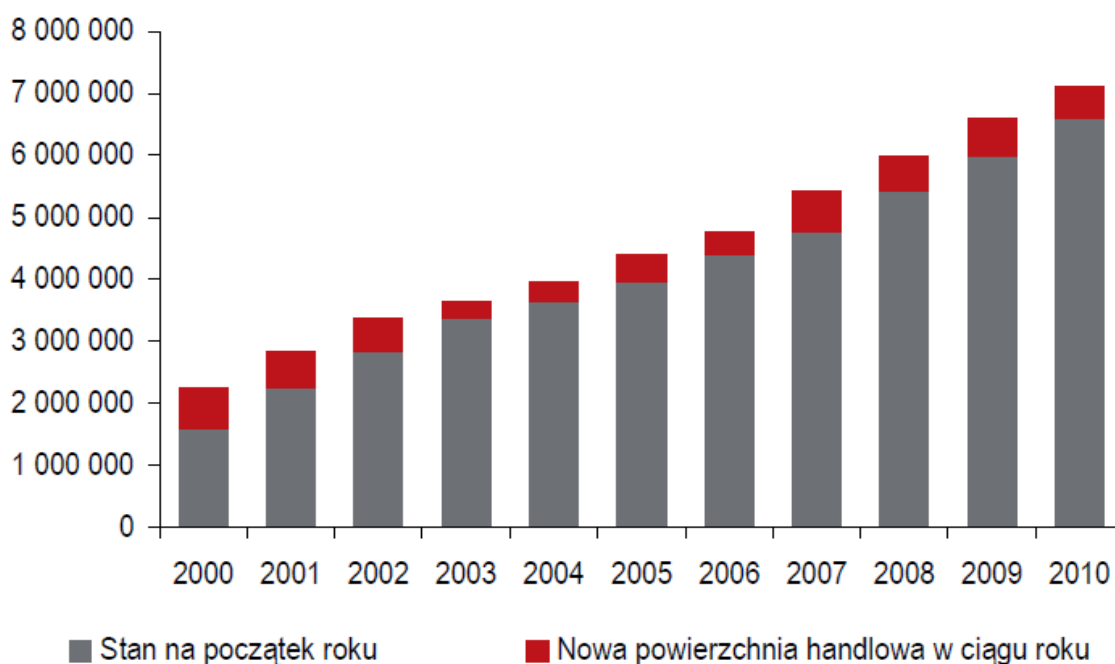


Źródło: Raporty DTZ.

Wykres 4.55. Zmiany w podaży powierzchniach handlowych w Polsce w latach 2005-2010



Wykres 4.56. Zmiany w zasobie powierzchni handlowej w Polsce



Źródło: Jones Lang LaSalle

Pod koniec trzeciego kwartału 2003 roku w Polsce przypadło ok. 78 m. kw. pow. w centrach handlowych przy średniej europejskiej 170 m. kw. Wskaźnik powierzchni najmu w centrach handlowych w 2004 roku wyniósł już 105,5 m. kw. na 1000 mieszkańców, pozostając na niższym poziomie niż średnia dla 25 państw UE, która wynosiła 169,9 m. kw., w 2008 wyniósł 221,7m. kw.⁶⁹wobec 246 m. kw. na 1000 mieszkańców w krajach UE przy silnym zróżnicowaniu przestrzennym – w Warszawie wskaźnik ten wyniósł 613 m. kw., w Poznaniu był wyższy i wyniósł 731 m. kw., najniższy był na Górnym Śląsku 322 m. kw.⁷⁰Nic dziwnego, że inwestorzy skierowali swoją uwagę na małe i średniej wielkości miasta. Pod koniec 2008 roku zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosły 8,45 mln m.kw., z czego 62,2% przypadła na osiem głównych aglomeracji, a 37,8% na miasta średniej wielkości i małe. W budowie było blisko 1,5 mln m. kw.⁷¹

Stawki czynszów w powierzchniach handlowych uzależnione są od lokalizacji ekonomicznej i szczegółowej (wyższe stawki w największych miastach i ich centrach), wielkości wynajmowanej powierzchni (czym mniejsza powierzchnia, tym wyższa stawka), od branży, jaką prezentuje najemca (najwyższe stawki mają banki, najniższe branża spożywcza), od czasu trwania umowy najmu (z reguły umowy, zawierane do jednego roku

⁶⁹ Marketbeat „Raport o rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, wiosna 2009

⁷⁰ Rynek powierzchni handlowych w Polsce, wiosna 2008 Raport CB Richard Ellis,

⁷¹ Marketbeat, Raport o rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, wiosna 2009

mają wyższe stawki czynszu niż umowy dłuższe). Nowym zjawiskiem, powstałym w latach 90- tych było naliczanie czynszów tzw. udziałowych, których wysokość zależała od wartości obrotów. Stawki czynszu były zróżnicowane- w drugiej połowie lat 90- tych w centrach handlowych w Warszawie sięgały od 20—50 USD/m.kw. miesięcznie, w małych obiektach, położonych wzdłuż pasaży handlowych kształtowały się w przedziale 50 —100 USD/m.kw., w budynkach biurowych i hotelowych od 45-70 USD/m.kw⁷². W Poznaniu za najbardziej atrakcyjne lokalizacje w pasażach handlowych stawki sięgały 40-50 USD/m.kw., za mniej atrakcyjne 10- 30 USD/m.kw.; w Krakowie od 30- 80 USD/m.kw. w zależności m.in. od lokalizacji.⁷³

Na rynku tym silnie ujawnił się efekt spowolnienia lat 2000-2001 w postaci wyhamowania projektów deweloperskich⁷⁴. Do zahamowania działalności deweloperów na tym segmencie rynku przyczyniła się także nowelizacja⁷⁵ w 2001 roku ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, która narzuciła obowiązek dołączenia czterech prognoz skutków budowy nowego obiektu handlowego, gdy jego powierzchnia sprzedaży przekroczy 2000 m. kw.

Efekt spowolnienia słabiej ujawnił się na obszarze stawek czynszowych, co było następstwem spadku pustostanów (z 26% w 2001 roku do 19% w 2002 roku i 10% w 2003 roku⁷⁶) - czynsz ustabilizował się na poziomie 40 USD/m kw. miesięcznie⁷⁷, w pierwszorzędnym centrach handlowych trzeciej generacji utrzymał się na poziomie 48 USD (55 Euro) za m.kw. miesięcznie⁷⁸. W 2003 r. odnotowano nawet wzrost stawek, ale dotyczyło to najlepszych powierzchni w najlepszych lokalizacjach- w Warszawie stawki za najlepsze lokalizacje sięgały 90 USD za m. kw. miesięcznie⁷⁹. Dopiero w 2004 roku- wraz ze wzrostem podaży nowej powierzchni (wzrost o 500000 m. kw.) i wzrostem pustostanów- odnotowano 12% spadek stawek czynszowych przy głównych ulicach handlowych i średnio o 10% w centrach pierwszej generacji w lokalizacjach drugorzędnych⁸⁰. Proces integracji z UE wywarł

⁷² A .Pawlikowska- Piechotka, Rynek nieruchomości handlowych, usługowych i magazynowych, Trendy, transakcje, oferty na rynku nieruchomości w I i II kwartale 1999, Inwestycje, 199, nr 2, s.17

⁷³ Tamże, s.18

⁷⁴ K. Dziewulska, A. Bartoszewicz, op. cit., s.30

⁷⁵ Deweloperzy są ostrożni, The Report, czerwiec 2002, ss.26-27

⁷⁶ Warsaw Warehouse Market, King Sturge, 2003, s.5 Niższe stawki oferowała Praga I Bruksela

⁷⁷ M. Gamble, op. cit., s.51

⁷⁸ K. Dziewulska, A. Bartoszewicz, op. cit., s.30

⁷⁹ Warsaw City Profile, Jones Lang LaSalle, September 2003, s. 6

⁸⁰ Marketwatch, Polski rynek powierzchni handlowych, Cushman & Wakefield, 2004/2005

pozytywny wpływ, przyciągając ponad 200 zagranicznych firm handlowych. W latach 2006-2008 stawki czynszu średnio rosły o 15-25% rocznie.⁸¹

Pomimo spowolnienia gospodarczego, popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe w Polsce pozostał stabilny, objawem czego była niska stopa pustostanów (w 2008 roku średnio dla Polski wyniosła 0-2,7% a także zawieranie umów *pre-lease* na 90-100% powierzchni obiektu przed jego oddaniem.⁸² Skutki kryzysu finansowego ujawniły się na rynku inwestycyjnym- w 2008 roku wartość zawartych transakcji spadła o ok. 73% w porównaniu z 2007 rokiem i o około 83% w porównaniu z rekordowym 2006 rokiem⁸³ (w 2006 roku wartość zawartych transakcji sięgnęła 2,5 mld EUR, w 2008 tylko 406 mln euro).

Malejące ryzyko inwestowania w Polsce zostało odwzorowane w malejącej stopie zwrotu- spadła ona z 11,0 % w 2002 do 10 % w 2003, utrzymując się na tym poziomie w 2004 roku.⁸⁴ W 2005 roku stopa spadła do 9%⁸⁵. Tendencja spadkowa utrzymała się do początków 2007 roku, po czym rynek inwestycyjny powierzchni handlowych przejął negatywne skutki kryzysu – stopa kapitalizacji w 2008 roku wzrosła o 90 punktów bazowych w porównaniu z 2007 rokiem- por. wykres 4.57.

⁸¹ Rynek powierzchni handlowej w Polsce. Z tarczą czy na tarczy?, Jones Lang LaSalle, lipiec 2009

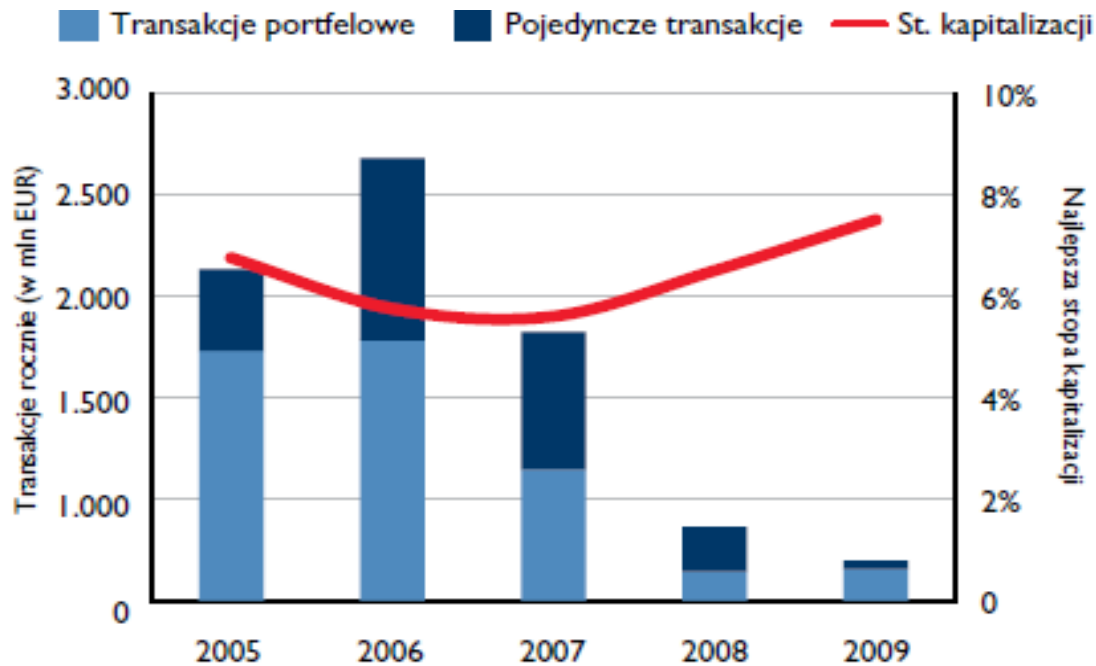
⁸² Marketbeat, Raport o rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, wiosna 2009

⁸³ Tamże

⁸⁴ Tamże

⁸⁵ Marketwatch, Polski rynek powierzchni handlowych, Cushman & Wakefield, 2005/2006

Wykres 4.57. Zmiany w wartości zawartych transakcji na rynku powierzchni handlowych w latach 2005- 2009



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

4.4.2.2. Rynek powierzchni handlowych w 2009 roku

Rok 2009 dla rynku powierzchni handlowych był wyjątkowo trudny- zasób został powiększony o ponad 900.000 m. kw. powierzchni jako efekt inwestycji rozpoczętych w okresie koniunktury. Na koniec roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni wyniosły ponad 9,3 mln m. kw., w tym:

- 72,9% stanowiły centra handlowe
- 19% magazyny i parki handlowe,
- 0,9% centra wyprzedażowe
- 7,2% inne obiekty handlowe.

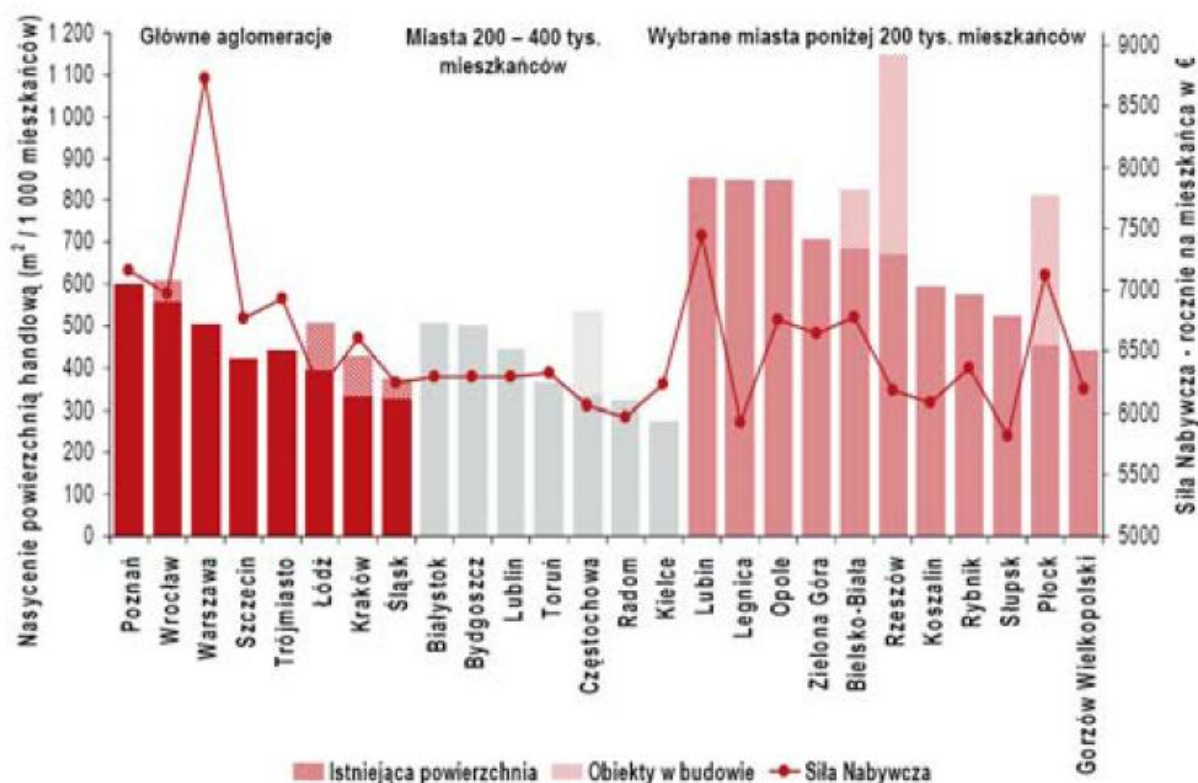
W całkowitym wolumenie dominowały duże ośrodki miejskie, chociaż udział małych i średnich miast sięgał już prawie 40%⁸⁶. Analitycy zaobserwowali w 2009 roku powrót deweloperów do dużych ośrodków miejskich i zmniejszenie wielkości przygotowywanych

⁸⁶ Marketbeat, Raport o rynku nieruchomości w Polsce, Cushman & Wakefield, wiosna 2010

obiektów, szczególnie w mniejszych ośrodkach poprzez rezygnację z kapitałochłonnej i mało dochodowej funkcji rozrywkowej (kin i kregielni).⁸⁷

Przy tak dużej podaży i ustabilizowanym popycie pustostany wykazały lekki wzrost, czynsze stabilizację lub lokalne spadki, wzrosły stopy kapitalizacji. W 2009 roku wydłużył się okres komercjalizacji nowo wybudowanych centrów.⁸⁸ Największe nasycenie powierzchnią handlową wystąpiło w Poznaniu i we Wrocławiu - por wykres 4.58.

Wykres 4.58. Nasycenie powierzchnią centrów handlowych w relacji do siły nabywczej przedstawia wykres



Źródło: Jones Lang LaSalle, GfK Polonia, Lipiec 2009

Na koniec 2009 roku było 580.000 m. kw nowej powierzchni w budowie i 140.000 m. kw. w projektach wstrzymanych.

⁸⁷ Rynek powierzchni handlowej w Polsce. Z tarczą czy na tarczy? Jones Lang LaSalle, lipiec 2009

⁸⁸ Rynek powierzchni handlowej w Polsce. Z tarczą czy na tarczy? Jones Lang LaSalle, lipiec 2009

4.4.3 Rynek nieruchomości magazynowych

4.4.3.1. Rynek nieruchomości magazynowych w latach 1990-2008

Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce jest rynkiem relatywnie młodym. Na początku okresu transformacji było relatywnie niewielkie zainteresowanie Polską ze strony światowych potentatów budujących nowoczesne powierzchnie magazynowe. Spowodowane to było słabo rozwiniętą infrastrukturą, brakiem perspektyw jej rozwoju a także wysokim ryzykiem inwestowania. W 1994 roku nowoczesną powierzchnię magazynową szacowano jedynie na 15 tys. m. kw., w 1998 już na 200 tys. m. kw., w 2002 roku na 900 tys.⁸⁹ Dopiero wizja przystąpienia i przystąpienie Polski do Unii Europejskiej pobudziły popyt. Napływ dotacji na rozwój infrastruktury tranzytowej, napływ inwestycji zagranicznych, długi okres ożywienia gospodarczego kraju oraz powiększanie Specjalnych Stref Ekonomicznych o nowe obszary znalazły odzworowanie w silnych przyrostach nowej podaży. Czynniki te – w połączeniu ze strategiczną lokalizacją – spowodowały, że Polska została uznana za najatrakcyjniejszy kraj dla lokalizacji centrów magazynowych w Europie Środkowej i Wschodniej, co znalazło odbicie w decyzjach lokalizacyjnych. Rynek nieruchomości magazynowych uznawany jest za najbardziej dojrzały segment rynku nieruchomości w Polsce.

Na rynku powierzchni magazynowych zaszły dwie, istotne zmiany:

- zmiany jakościowe, polegające na wyraźnym wyróżnieniu obiektów magazynowo-biurowych (o udziale powierzchni biurowej do 20% całej powierzchni, wysokości składowania 6- 9 m), obiektów magazynowych (o udziale powierzchni biurowej do 10% parku a wysokości składowania 8- 10 m) i parków logistycznych, budowanych poza miastem o minimalnej wysokości składowania 9 m., a powierzchni biurowej do 5%.⁹⁰
- zmiany własnościowe –obecnie większość przedsiębiorstw nie buduje własnych magazynów, lecz decyduje się na najem powierzchni magazynowej. Korzystają one z know how przedsiębiorstw, specjalizujących się w tego typu inwestycjach, co pozwala zmniejszyć koszty budowy magazynu oraz optymalizować późniejsze koszty administrowania.

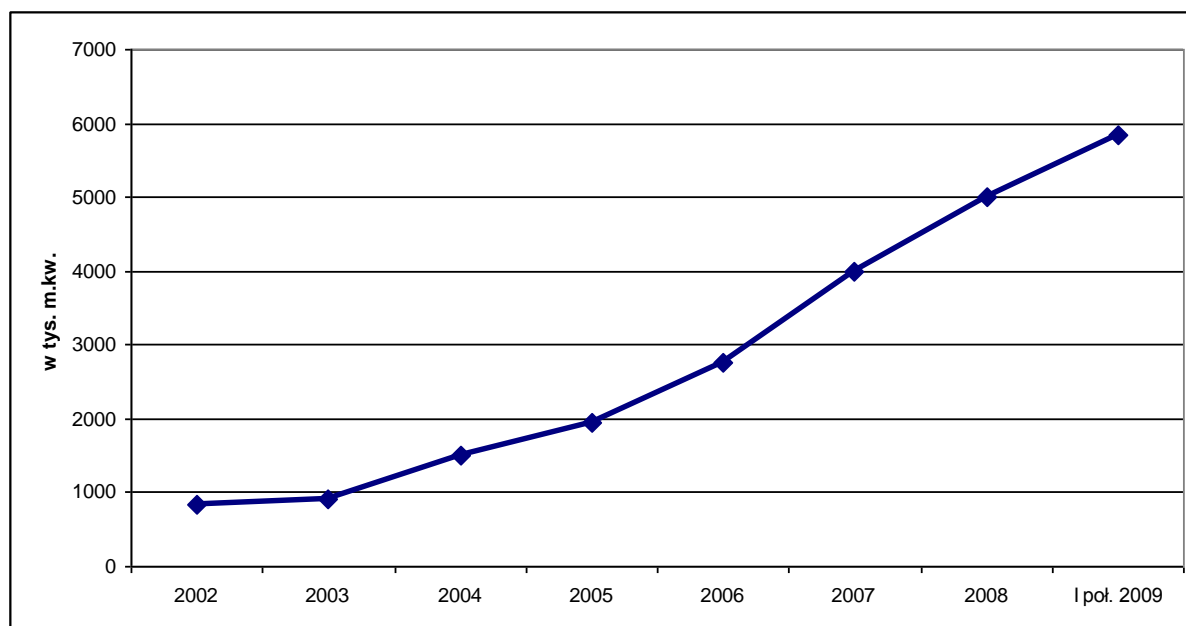
Do największych firm na rynku nieruchomości magazynowych w Polsce zalicza się: ProLogis, Panattoni i Sergio.

Zmiany w zasobie nowoczesnej powierzchni magazynowej przedstawia wykres 4.59.

⁸⁹ E.Zielska, Realna nadzieja na zysk, The Report, czerwiec 2002r, s.22

⁹⁰ Tamże, s.24

Wykres 4.59. Zasoby powierzchni magazynowych w Polsce w latach 2002-2009



Źródło: Raport Emmerson „ Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce w 2009r.

W układzie przestrzennym na rynku nieruchomości magazynowych wyróżnia się:

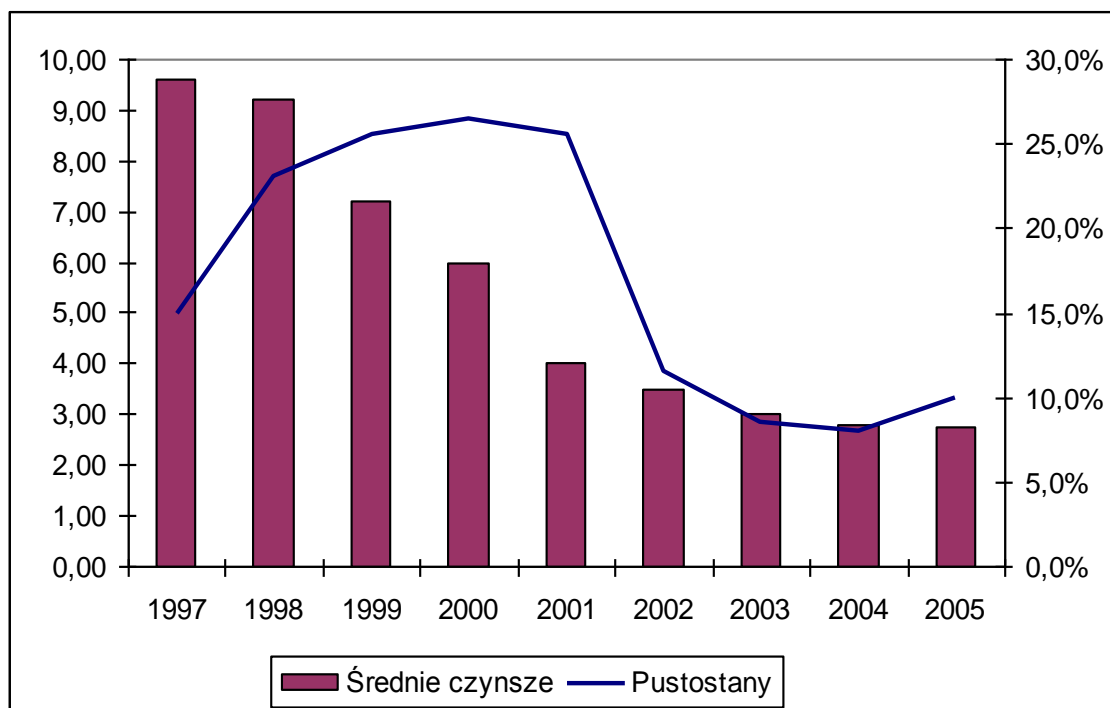
1. rejon Warszawy z podziałem na strefy: strefę I do 10 km od centrum, strefę II w odległości od 10 do 25 km od centrum, strefę III w odległości powyżej 25 km od centrum.
2. rynki regionalne, w tym: rejon Polski Centralnej, rejon Poznania, Śląsk, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Toruń i Szczecin.

Stawki czynszu zależą od lokalizacji w mieście ale także od odległości od głównych szlaków komunikacyjnych oraz wielkości wynajmowanej powierzchni (wyższe dla mniejszej powierzchni).

Zmiany w otoczeniu zewnętrznym a także w zasobie powierzchni znalazły swoje odzworowanie w zmianach w poziomie wynajęcia powierzchni i w poziomie stawek czynszowych. Zmiany w poziomie pustostanów ilustruje wykres 4.60. W 4 kwartale 1998 roku, przy małej podaży- stawki czynszu wynosiły ok. 10 USD/m kw. miesięcznie, rok później spadły do 8-9 USD, w 2000 roku spadły do 7 USD m. kw. miesięcznie, rok później

do 6 USD⁹¹, w 2003 roku kształtowały się na poziomie 3,70 – 6,00 USD za m. kw. miesięcznie, osiągając dolny poziom cyklu⁹². Dopiero zaprzestanie przez deweloperów spekulacyjnej budowy nowych powierzchni w 2008 roku spowodował wzrost stawek czynszowych. Pozostają one i tak na bardzo konkurencyjnym poziomie w regionie. Zmiany w stawkach czynszu i w pustostanach obrazuje wykres 4.60.

Wykres 4.60. Zmiany w stawkach czynszu i w pustostanach na rynku powierzchni magazynowych w latach 1997-2005



Źródło: Cushman& Wakefield, wrzesień 2005

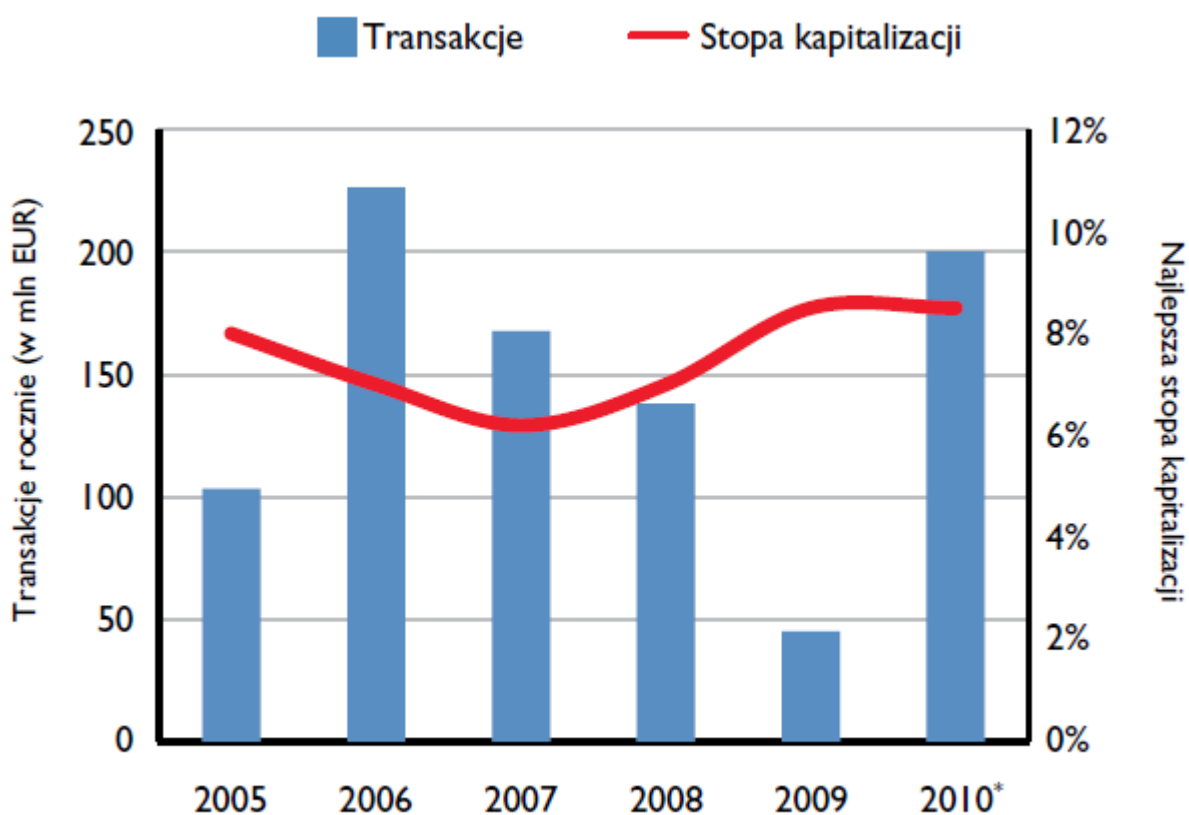
Zmiany powyższe przełożyły się na stopy zwrotu - w 2003 roku wyniosły one 11,5%,⁹³ w 2005 już 9,5%, co stanowiło wyraz malejącego ryzyka inwestowania na tym segmencie rynku. Z pewnością do tego spadku przyczyniła się budowa magazynów w systemie „built-to-suit”, czyli na indywidualne zamówienie najemcy.

⁹¹ E.Zielska, Realna nadzieja na zysk, The Report, czerwiec 2002r, s.23

⁹² Warsaw City Profile, Jones Lang LaSalle, September 2003, s.7

⁹³ Marketwatch, Polski rynek nieruchomości magazynowych, Cushman & Wakefield, 2003/2004

Wykres 4.61 Wartość zawartych transakcji i stopy kapitalizacji na rynku powierzchni magazynowych



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

*I poł. 2010 r.

Widoczne były również zmiany w strukturze przestrzennej powierzchni magazynowych, co ujawniło się w malejącej przewadze rynku warszawskiego na korzyść rynków regionalnych- w 2004 roku rynek warszawski stanowił 87% całkowitej powierzchni w kraju, w 2005 już tylko 77%⁹⁴.

4.4.3.2. Rynek powierzchni magazynowych w 2009 roku

Po silnym okresie wzrostu nowej podaży, charakterystycznej dla okresu 2002- 2008, wzrost zasobu został wyhamowany w 2009 roku, w którym to na rynek weszło prawie o połowę mniej nowej powierzchni w porównaniu z rokiem ubiegłym. Stanowiło to skutek globalnego spowolnienia. Chociaż w 2008 roku popyt utrzymywał się na wysokim poziomie, jednak utrudniony dostęp do finansowania nowych projektów i niepewność na rynkach

⁹⁴ Marketwatch, Rynek powierzchni magazynowych i produkcyjnych, Cushman & Wakefield,

spowodowały, że zachowania deweloperów były ostrożne. Zaprzestali spekulacyjnej budowy magazynów, a także nie powiększali banków ziemi.

Na koniec 2009 roku zasób nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniósł ponad 6 mln m.kw., w budowie było 159 000 m.kw. powierzchni, podczas gdy rok wcześniej ponad 1mln⁹⁵. Rok 2009 cechował jednak na tym rynku spadek popytu, który – zgodnie z danymi Cushman & Wakefield – zmniejszył się dwukrotnie w porównaniu do roku poprzedniego. Popyt zrealizowany wyniósł 765.000m.kw. wliczając renegecje i przedłużanie istniejących umów najmu. Na nowe umowy najmu przypadało jedynie 70% tej powierzchni.

Nowym zjawiskiem na rynku nieruchomości magazynowych w 2009 roku były tańsze powierzchnie oferowane w ramach podnajmu⁹⁶.

Na 6 mln powierzchni blisko 1 mln stanowiła wolna powierzchnia magazynowa, największa w Warszawie i na Górnym Śląsku. W 2009 roku warunkiem rozpoczęcia nowej budowy było zawieranie umów na etapie planowania inwestycji (umowy typu *pre – lease*)

Dominującym pod względem wielkości rynkiem powierzchni magazynowych jest rejon Warszawy, na który przypadało na koniec 2009 roku ponad 41% całego zasobu powierzchni w Polsce. Najwięcej magazynów położonych jest w II strefie, to jest w odległości od 10 do 25 km od centrum. W dalszej kolejności uplasowały się: Górny Śląsk, Polska Centralna z wyraźną koncentracją wokół Strykowa, Wrocław i Poznań. Na wczesnym etapie rozwoju pozostają rynki w rejonie Gdańska, Krakowa Torunia i Szczecina. Udział Warszawy w zasobie powierzchni magazynowej systematycznie spada na rzecz rynków regionalnych. Tendencja ta utrzyma się , o czym świadczy wielkość powierzchni magazynowych w budowie- na koniec 2009 roku w regionie warszawskim zasoby w budowie wynosiły 48 tys. m. kw, podczas gdy na największych rynkach regionalnych ponad 111 tys. m.kw.⁹⁷

W 2009 roku analitycy tego rynku dostrzegli, że⁹⁸:

- dążenie do redukcji kosztów ujawniło tendencje do przenoszenia biur z centrów miast do fabryk i magazynów,
- zmniejszyła się średnia wielkość wynajmowanej powierzchni

⁹⁵ Cushman & Wakefield, op. cit. Wiosna 2010, s.18

⁹⁶ Raport analiza trendów 2009/2010 na rynku magazynowym, Jartom Nieruchomości

⁹⁷ Tamże

⁹⁸ Raport analiza trendów 2009/2010 na rynku magazynowym, Jartom Nieruchomości

- skróceniu uległy okresy zawieranych umów najmu przez firmy handlowe i logistyczne z umów pięcioletnich na dwu- i trzyletnie. Wieloletnie umowy, zawierane na 10 i więcej lat zawierane są przez firmy produkcyjne i w projektach, realizowanych w systemie butli to suit,
- wydłużył się okres negocjacji umów
- popyt pochodzi głównie ze strony klientów, zamieniających lokalizację a nie nowych klientów,
- w centrach dystrybucyjnych nastąpiło rozdrobnienie najemców, na skutek spowolnienia spadł udział branży budowlanej i logistycznej,

4.4.4. Podsumowanie

Rynek nieruchomości komercyjnych pozostawał w 2009 roku pod wpływem ogólnoświatowej recesji. Była ona widoczna szczególnie na rynku inwestycyjnym. Wyhamował również rynek nowo rozpoczynanych projektów deweloperskich, ucierpiał rynek najmu.

Końcówka 2009 roku pozwala na umiarkowany optymizm co do przyszłości rynku nieruchomości komercyjnych:

- na rynku powierzchni biurowych prognozowany jest wzrost podaży i popytu, czystsze i pustostany nie powinny ulec powiększeniu
- na rynku powierzchni handlowych duża podaż i ustabilizowany popyt spowodują wzrost pustostanów przy utrzymaniu czynszów na dotychczasowym poziomie
- na rynku powierzchni magazynowych spadek podaży i wzrost popytu – przy ustabilizowanych czynszach- doprowadzą do spadku pustostanów.

Można się spodziewać, że pozytywne tendencje najsilniej wystąpią w Warszawie.

Można przypuszcza również, że nasili się tendencja przechodzenia najemców budynków biurowych z centrum miast do mniej prestiżowych lokalizacji celem korygowania kosztów. Nie musi to doprowadzić do spadku stawek czynszowych w centrach, bowiem – przy ograniczonej nowej podaży w tych lokalizacjach- stawki mogą utrzymać się na niezmiennym poziomie.

5. Symulacja zmian na rynku nieruchomości

5.1 Symulacja uwarunkowań o charakterze fundamentalnym

5.1.1. Prognozy gospodarcze

Perspektywy funkcjonowania rynku nieruchomości są silnie uzależnione od przyszłego scenariusza rozwoju gospodarki polskiej. Czynniki, które sprzyjać będą aktywizacji rynku krajowego są: wyższe tempo wzrostu gospodarczego, niski poziom stóp procentowych, dalsze zainteresowanie rynkiem krajowym przez inwestorów zagranicznych, poprawa sytuacji na rynku pracy, realny wzrost dochodów gospodarstw domowych. Prognozy makroekonomiczne dla gospodarki polskiej zawiera tabela 5.1

Tab. 5.1 Prognoza podstawowych wskaźników ekonomicznych dla Polski

Zmienna	2011	2012	2013	2015	2020
PKB	4,2%	3,6%	3,1%	5%	5%
Inflacja	3,2%	2,8%	2,9%	3,4%	3,2%
Stopa bezrobocia	10%	9,5%	9,5%	12,5%	11,1%
Nakłady inwestycyjne	7,2%	6,4%	4,5%	4,8%	4,7%
Saldo rachunku bieżącego i kapitałowego (%PKB)	-2,8%	-1,6%	-1,5%	-	-
Wynagrodzenia brutto	4,8%	6,3%	6,6%	-	-

Źródło: prognoza NBP oraz prognoza Ministerstwa Finansów dla 2015 oraz 2020r.

Prezentowane prognozy zakładają pewną stabilizację sytuacji makroekonomicznej Polski, z dodatnim, choć niskim tempem wzrostu gospodarczego, niewielką poprawą na rynku pracy oraz kontrolowaną inflacją. Istotnymi czynnikami determinującymi dynamikę rozwoju gospodarki polskiej w kolejnych latach będzie konieczność kontroli wydatków budżetowych w celu zmniejszenia deficytu budżetowego oraz niepewna sytuacja gospodarcza na rynkach międzynarodowych, zwłaszcza najważniejszych partnerów handlowych Polski.

5.1.2. Prognozy demograficzne

Z przygotowanych przez Główny Urząd Statystyczny prognoz zmiany liczby ludności⁹⁹ wynika, iż w kolejnych latach populacja Polski będzie się systematycznie zmniejszać. Do 2015 r. spadek liczby ludności będzie ograniczony (poniżej 10 tys. osób rocznie). W późniejszym okresie procesy te jednak przyspieszą a szacowana liczba ludności w 2035 roku spadnie poniżej 36 mln (por. tabela 5.2)

Tab. 5.2 Prognozowana zmiana liczby ludności Polski (w tys.)

Wyszczególnienie	2015	2020	2025	2030	2035
Ogółem	38 016,1	37 829,9	37 438,1	36 796,0	35 993,1
Miasta	22 897,7	22 649,7	22 299,0	21 799,5	21 215,1
Wieś	15 118,4	15 180,2	15 139,1	14 996,5	14 778,0

Źródło: GUS, Prognoza liczby ludności na lata 2008-2035, Warszawa 2009r.

Nastąpi również pogłębienie procesu starzenia się społeczeństwa, jako efekt malejącej liczby urodzeń oraz obniżenia się umieralności populacji. Mediana wieku wzrośnie w okresie 2007- 2035r. o ponad 10 lat. Zmiany prognozowanej struktury wiekowej ludności prezentuje tabela 5.3.

Tab. 5.3 Prognozowana struktura ludności Polski (w tys.)

Lata	Mediana wieku		
	Ogółem	Miasta	Wieś
2007	37,3	38,5	35,5
2020	41,4	42,4	39,9
2035	47,9	48,6	46,9

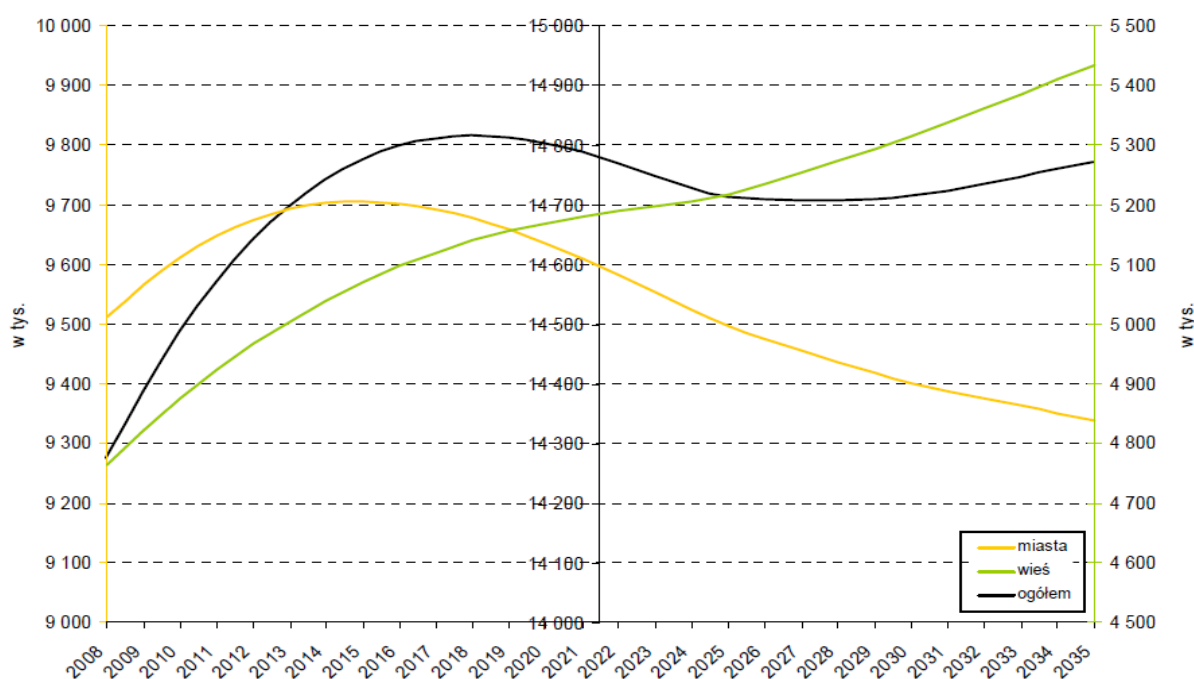
Źródło: GUS, Prognoza liczby ludności na lata 2008-2035, Warszawa 2009r.

Zmniejszającej się liczbie ludności towarzyszyć będzie wzrost liczby gospodarstw domowych. Zmiany te nie będą miały charakteru jednostajnego, z wyraźnym wzrostem liczby gospodarstw domowych w latach 2008-2018 (przyrost o 3,4%), nieznacznym spadkiem w latach 2019-2028 (spadek o 0,7%) oraz powolnym wzrostem do 2035r¹⁰⁰.

⁹⁹ GUS, *Prognoza liczby ludności na lata 2008-2035*, Warszawa 2009r.

¹⁰⁰ GUS, *Studia i Analizy Statystyczne, Prognoza ludności na lata 2008 – 2035* Warszawa 2009.

Wykres. 5.1. Prognozowana zmiana liczby gospodarstw domowych (w tys.)



Źródło: GUS, Studia i Analizy Statystyczne, *Prognoza ludności na lata 2008 – 2035* Warszawa 2009, s. 11.

Istotnym zmianom podlegać będzie również struktura gospodarstw domowych. W kolejnych latach zmniejszać się będzie wielkość gospodarstw domowych z 2,6 w 2008r. do 2,4 w 2035r. Wzrośnie także udział gospodarstw małych: jedno i dwuosobowych. Udział gospodarstw jednoosobowych wzrośnie z 26,9% w 2008 r. do 32,5 % w 2035 r. Udział gospodarstw dwuosobowych zwiększy się z 26% w 2008 r. do 28,7 % w 2035 r. Wzrośnie również liczba gospodarstw domowych bez dzieci¹⁰¹, ich udział w gospodarstwach ogółem wyniesie w 2035r. 75,8% (w 2008r. udział ten wynosił 67,6%)

5.2 Symulacja uwarunkowań wykraczających poza czynniki fundamentalne

W długim okresie czasu na rozwój rynku nieruchomości wpłyną ogólne trendy, typowe dla najbardziej rozwiniętych rynków nieruchomości. Do czynników tych należeć będą przede wszystkim:

- pogłębiające się zróżnicowanie grupy inwestorów z rosnącym udziałem inwestorów instytucjonalnych

¹⁰¹ Za dzieci uznane zostały osoby poniżej 18 roku życia.

- rozwój nowych form finansowania (np. poprzez sekurytyzację) i inwestowania pośredniego na rynkach nieruchomości
- przekształcenia w strukturze systemów ekonomicznych

W ramach przekształceń w strukturze systemów ekonomicznych obserwowany jest wzrost zatrudnienia w tak zwanej sferze usług kosztem zatrudnienia w sektorze pierwotnym (rolnictwie, rybołówstwie, leśnictwie) oraz w sektorze, obejmującym przemysł i budownictwie. Wraz z rozwojem gospodarczym i towarzyszącym mu wzrostem dochodów, popyt przesuwają się z dóbr podstawowych, do których należą dobra żywnościowe do dóbr trwałego użytku a następnie w kierunku usług.

Źródłem zmian w strukturze zatrudnienia jest nie tylko strona popytowa ale również strona podaźowa – postęp techniczny prowadzi do wzrostu wydajności pracy, co skutkuje redukcją zatrudnienia, przesunięciem siły roboczej do miast, absorpcją wolnej siły roboczej przez sektor usług.

- standaryzacja usług , szczególnie w zakresie logistyki, leasingu, organizacji transferu,
- standaryzacja wyceny składników mienia, w tym nieruchomości
- rozwój usług telekomunikacyjnych i informatycznych.

Bardzo silny wpływ wywołuje r o z w ó j u s ł u g t e l e k o m u n i k a c y j n y c h i i n f o r m a t y c z n y c h – pojawiło się pojęcie „społeczeństwa informacyjnego”. Rozwój technik informatycznych wywołuje zmiany nie tylko w strukturze zawodowej ale i w organizacji pracy. Oprócz wprowadzenia takich form organizacji pracy, jak: ruchomy czas pracy, zmianom ulega pojęcie miejsca pracy i stanowiska pracy – w miejsce tradycyjnego miejsca pracy i klasycznej struktury organizacyjnej pojawia się sieć grup współpracowników, którzy łączą się przy realizacji określonego projektu. Następuje czasowe i terytorialne rozdzielanie miejsca pracy i czasu pracy między innymi poprzez system telepracy, powstanie wirtualnych przedsiębiorstw. Oznacza to, że lokalizacja nabiera nowego znaczenia. Stawiana jest nawet teza, że jej rola może zostać osłabiona.

5.3 Wpływ zmieniających się uwarunkowań na rynek nieruchomości

5.3.1. Wpływ zmieniających się uwarunkowań o charakterze fundamentalnym na rynek nieruchomości

Prognozy gospodarcze dla Polski zakładają utrzymanie dodatniego tempa wzrostu gospodarczego choć ze słabnącą dynamiką w kolejnych latach. Niskie tempo wzrostu gospodarczego nie gwarantuje istotnej poprawy na rynkach pracy, pozwoli jednak na utrzymanie realnego wzrostu wynagrodzeń brutto. Zakładany scenariusz przyczyni się do stabilizacji sytuacji na rynku nieruchomości.

Korzystna sytuacja gospodarcza Polski na tle rynków europejskich sprawia, iż po krótkim okresie spowolnienia rynek nieruchomości komercyjnych wkracza w fazę ożywienia. W kolejnych latach zauważalny będzie proces absorpcji istniejących pustostanów, przy stabilizacji stawek czynszów. W dłuższej perspektywie sytuacja na wybranych segmentach nieruchomości komercyjnych uzależniona będzie od koniunktury gospodarczej oraz poziomu zainteresowania inwestorów zagranicznych rynkiem polskim.

Rozwój rynku mieszkaniowego w kolejnych latach uzależniony będzie głównie od dostępności i kosztów kredytów hipotecznych (zakłada się wzrost popularności kredytów denominowanych w euro) oraz poprawy sytuacji na rynku pracy, zwłaszcza poczucia bezpieczeństwa zatrudnienia. Prawdopodobny scenariusz dalszego rozwoju rynku mieszkaniowego zakłada podtrzymanie aktywności rynku dzięki sukcesywnemu napływowi kapitału z rynku hipotecznego. Dynamika kredytowania hipotecznego nie będzie jednak tak silna jak w latach 2006-2007. Również zmiany cen będą miały charakter umiarkowany. Nadal wyjątkowo duży niedobór mieszkań powstrzymać będzie rynek przed silnymi spadkami cen, z kolei umiarkowane dochody gospodarstw domowych ograniczają możliwości ich wzrostu.

W długim horyzoncie czasowym istotny wpływ na funkcjonowanie rynku nieruchomości, przede wszystkim rynku mieszkaniowego, będą miały czynniki demograficzne. Zmniejszająca się liczba ludności, oraz zmiany w zakresie wielkości gospodarstw domowych wpłyną nie tylko na zmiany zapotrzebowania na nieruchomości mieszkaniowe ale również ich jakość. Prognozowany wzrost liczby gospodarstw domowych (wzrost o 3,4% rocznie do 2018r.) sprzyjać będzie rozwojowi rynku mieszkaniowego, zwłaszcza że będzie się on odbywał w warunkach istniejącego deficytu mieszkaniowego.

Rosnąca liczba gospodarstw jedno i dwuosobowych zwiększy zapotrzebowanie rynku na małej i średniej wielkości mieszkania. Ponadto starzejące się społeczeństwo prowadzić będzie do wzrostu zainteresowania mieszkaniami podnoszącymi komfort życia i usprawniającymi korzystanie z mieszkań osób starszych. Rosnący udział ludzi w wieku emerytalnym przesunie również popyt w stronę rynku domów jednorodzinnych zlokalizowanych na terenach poza centrum miast oraz terenach wiejskich.

5.3.2. Wpływ zmieniających się uwarunkowań wykraczających poza czynniki fundamentalne

Na rynkach nieruchomości można spodziewać się **wzrostu udziału inwestorów instytucjonalnych**, co będzie miało jednak wpływ na zmniejszenie płynności tego rynku. Inwestorzy ci bowiem często finansują projekty deweloperskie w początkowej fazie etapu budowy i długo utrzymują je w swoich portfelach, przyczyniając się do ograniczenia na rynku projektów inwestycyjnych.

Można przypuszczać, że na polskim rynku wprowadzona zostanie metoda **sekurytyzacji**, polegająca na upłynianiu mało płynnych aktywów¹⁰². Znacząco to przyspieszyłoby odmrażanie kapitałów, zwiększając możliwości finansowania rynku nieruchomości. Zasadnicze pytania dotyczą możliwości wykreowania w Polsce podmiotu działającego na zasadach amerykańskich Real Estate Investment Trust lub otwartych funduszy nieruchomości na wzór niemieckich. Jest to tym bardziej ważne, iż na poziomie UE tworzy się obecnie zarysy zasad funkcjonowania Pan European REIT. Ciekawa jest także kwestia przyszłych zasad i wyborów inwestycyjnych funduszy emerytalnych, które obecnie pozbawione są możliwości inwestowania w nieruchomości.

Zmiany kulturowe i technologiczne wywołują nowe potrzeby uczestników rynku, odpowiedzią na nie mogą być inwestycje inwestorów instytucjonalnych np. w domy spokojnej starości, prywatne szpitale, obiekty mieszkalne odznaczające się wysoką oszczędnością energii.

Na rozwiniętych rynkach nieruchomości **przekształcenia w strukturze systemów ekonomicznych** spowodowały wzrost zatrudnienia w sferze usług. W efekcie rośnie rola nieruchomości komercyjnych kosztem nieruchomości rolnych i leśnych: wzrosło

¹⁰² Choć kryzys finansowy ujawnił słabości sekurytyzacji, nie podważył celowości jej wprowadzania. Ujawnił jedynie że sekurytyzacja powinna dokonywać się na dobrych jakościowo aktywach.

zapotrzebowanie na nieruchomości handlowe, nieruchomości związane ze spędzaniem czasu wolnego, dbałością o zdrowie.

Przekształcenia w strukturze systemów ekonomicznych powinny stanowić pozytywny impuls dla rozwoju rynku nieruchomości w Polsce- sektor pierwszy zatrudnia ponad 19%, podczas gdy w wielu rozwiniętych krajach 3-5% ogółu zatrudnionych. Spadek zatrudnienia w sektorze pierwszym skutkować będzie- tak jak na rozwiniętych rynkach- rozwojem nieruchomości komercyjnych, a także nieruchomości mieszkaniowych.

Dążenie do **standaryzacji wyceny** będzie najbardziej widoczne na obszarze standaryzacji definicji, w tym definicji i interpretacji kategorii wartości rynkowej. Rozszerzać się będzie zakres krajów, w których standardy zawodowe a także praktyka zawodowa zaakceptuje jedną kategorię wartości rynkowej, rozumianej jako wartość wyznaczona dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Do standaryzacji definicji przyczyniają się nie tylko księgowi, ale również inwestorzy i podmioty, obsługujące rynki nieruchomości.

Rewolucja technologiczna, której wyrazem jest upowszechnienie komputerów i dostępu do Internetu, spowodowała relatywnie słabszy popyt na zatrudnienie w branżach tradycyjnie uważanych za twórców popytu **na powierzchni biurowe**. Sektory te rozwijają się słabiej akumulując siłę roboczą. Zmiany te mają zdecydowanie strukturalny a nie koniunkturalny charakter. Oznacza to, że zlikwidowane stanowiska nie są odtwarzane w fazie ożywienia. Rewolucja technologiczna wpływa na ograniczenie popytu **na powierzchnie** nie tylko poprzez wpływ na zatrudnionych, czy możliwość przesunięcia – poprzez system telepracy – miejsca pracy do miejsca zamieszkania, ale także poprzez zmniejszenie powierzchni niezbędnej do przechowywania danych. Sprawą otwartą jest, czy nowo powstałe podmioty tzw. nowej ekonomii wypełnią powstałą lukę.

Niektórzy uważają, że internetowy przepływ informacji może zmniejszyć presję na lokalizacje centralne, zmienić rolę lokalizacji. W tym samym kierunku mogą iść problemy komunikacyjne w centrum czy niebezpieczeństwo ataku. Z drugiej strony rozszerzanie się sprzedaży wysyłkowej i internetowej może spowodować zmniejszanie nacisku **na powierzchnie handlowe i magazynowe** - sprzedawca internetowy oszczędza na kosztach wynajmu lokalu, a poprzez możliwość utrzymywania mniejszych zapasów także **na kosztach magazynowania**. Przewidywany jest zanik księgarni, sklepów muzycznych czy biur podróży.

Dostrzegalny jest wpływ długoterminowych trendów na zapotrzebowanie na dostęp do miejsc spędzania czasu wolnego. Obok tradycyjnych miejsc takich, jak: kina, teatry, restauracje, puby, takim miejscem są centra zakupów. Robienie zakupów jest przyjemnością a

nie obowiązkiem. Dlatego też zaczęto łączyć te funkcje. Często funkcja rozrywkowa dodawana jest bezpłatnie, tak jak miejsca parkowania samochodów. Wzrost zakupów internetowych może spowodować, iż coraz większego znaczenia nabierać będzie funkcja rozrywkowa w centrach, a funkcja handlowa stanie się wspomagającą. Można przypuszczać, że na polskim rynku – podobnie jak na rynkach silniej rozwiniętych- nastąpi rozwój centrów czwartej generacji, które nie tylko mają silnie rozwiniętą funkcję rozrywkową, ale wbudowana w nich będzie również funkcja mieszkaniowa.

Rewolucja technologiczna zmienia **rolę lokalizacji** Można przypuszcza również, że nasili się tendencja przechodzenia najemców budynków biurowych z centrum miast do mniej prestiżowych lokalizacji celem korygowania kosztów. Nie musi to doprowadzić do spadku stawek czynszowych w centrach, bowiem – przy ograniczonej nowej podaży w tych lokalizacjach- stawki mogą utrzymać się na niezmiennym poziomie.

Zmiany w łączności i technologii informacji ułatwią przesuwanie nowego budownictwa na obrzeża miast, powstawanie tzw. miast na obrzeżu (edge cities)¹⁰³.

Globalizacja, towarzyszący jej międzynarodowy a nawet transgraniczny przepływ kapitału, rewolucja informatyczna i i n t e r n e t o w a, zmiany strukturalne w zatrudnieniu wpływać będą na **procesy zużycia** obiektu budowlanego. Zmniejszeniu nacisku na powierzchnię towarzyszy podniesienie wymogów jakościowych, co przyspiesza procesy zużycia funkcjonalnego. W krajach, przeżywających okres transformacji dodatkowym czynnikiem przyspieszającym zużycie funkcjonalne stało się otwarcie na zachodnie rynki materiałów budowlanych a także przenikanie wzorców architektonicznych. Okazuje się, że wiele obiektów budowlanych, niedawno wybudowanych, przestaje być atrakcyjnymi dla najemców. Wzmaga to nacisk na procesy remontowania i modernizowania a także na procesy konwersji, czyli zmiany funkcji, np. z funkcji przemysłowej na biurową, z funkcji biurowej na mieszkaniową. Zjawisko to zwiększa ryzyko osiągnięcia dochodów z nieruchomości na poziomie dnia dzisiejszego.

Przyspieszone procesy zużycia funkcjonalnego mogą wywołać zatem wśród inwestorów dążenie do :

¹⁰³ Badania wykazały, że nie tyle postęp w technologii łączności decyduje o zjawiskach decentralizacji, co polityka urbanistyczna. W tych miastach, w których jest większa swoboda lokalizacyjna dla nowego budownictwa, ujawnia się tendencja przesuwania biur na obrzeża (np. Ateny czy Mediolan). Zmiany w technologii jedynie ułatwiają te procesy

- skrócenia okresu zwrotu wyłożonego kapitału, co przełoży się na wzrost stopy zwrotu i w efekcie wpłynie na spadek wartości nieruchomości lub, co jest bardziej prawdopodobne, do
- nasilenia procesów modernizacji i adaptacji budynków na inne funkcje.

Można przypuszczać, że procesy te wpłyną również na podobny kierunek przekształceń rynku nieruchomości w Polsce.

Reasumując, rozwój rynku nieruchomości uzależniony jest nie tylko od zmian koniunktury gospodarczej czy zmian wewnątrz rynku, wywołanych zmienną aktywnością rynku deweloperskiego. W długim okresie czasu ujawni się wpływ innowacji, szerokiego przyswajania nowych technologii a także zmian w strukturze systemów gospodarczych.

6. Wnioski z badań dotyczące źródeł pozyskiwania informacji do analizy rynku nieruchomości

1. Brak jednolitych, wiarygodnych źródeł informacji niezbędnych do badania rynku nieruchomości. Dotyczy to nie tylko nieruchomości komercyjnych, ale również mieszkaniowych. Pomimo, że w ostatnich latach podjęto wiele prób analiz rynku nieruchomości mieszkaniowych i tworzenia nowych baz danych, badania te dotyczą wybranych obszarów rynku, a więc nie stanowią wystarczającej podstawy do analizy kompleksowej (por. p. 4).

Źródła danych nie są kompletne, średnie ceny rynkowe obliczane są na podstawie cen z aktów notarialnych, uwzględniających zarówno ceny transakcyjne jak i pochodzące z obrotu o charakterze nierynkowym (por. badania GUS).

Analiza komparatywna istniejących opracowań wskazuje na występowanie istotnych różnic, przykładowo „Monitoring rynku nieruchomości a dane, pochodzące z badań GUS w zakresie liczby zawartych transakcji. Istotne różnice pojawiają się również na obszarze analizy cen nieruchomości (np. Badanie AMRON, badania NBP, badania GUS czy badania PKO BP)

2. Brakuje ogólnokrajowych i przestrzennych indeksów cen rynku nieruchomości, które by wskazywały na stan koniunktury rynku

3. Brak publicznych źródeł dostępnych informacji o rynku nieruchomości komercyjnych

Dlatego też wydaje się koniecznym stworzenie:

- metodologii zbierania danych z rynku nieruchomości
- ujednoliconych standardów analiz tego rynku

Dla stworzenia banku danych, umożliwiających analizę kondycji rynku nieruchomości koniecznym jest wsparcie ze strony podmiotów publicznych, takich jak Ministerstwo Finansów, Komisja Nadzoru Finansowego, NBP

Niewykorzystanym źródłem do analiz rynku nieruchomości pod względem wartości zaangażowanego kapitału jest statystyka Ministerstwa Finansów, dotycząca PCC i VAT –u. Statystyka taka wykorzystywana jest do badania rynku nieruchomości w wielu krajach, m. in. w Niemczech¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Autorzy niniejszego opracowania podjęli próbę pozyskania informacji od Ministerstwa Finansów, ale niestety, na tym etapie okazało się to niemożliwe.

Aneks Analiza przestrzenna i rodzajowa rynków w układzie wojewódzkim na tle uwarunkowań gospodarczych ¹⁰⁵

Województwo dolnośląskie straciło w okresie 1995-2009 ponad 111 tys. mieszkańców – por. tab. A1. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 141 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 30% do 14% zasobu mieszkaniowego.

Woj. dolnośląskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca powyżej średniej dla Polski¹⁰⁶, przeciętnym wynagrodzeniem brutto niewiele poniżej przeciętnego¹⁰⁷. Stopa bezrobocia rejestrowanego przekracza średnią dla kraju, ale różnica nie jest znacząca¹⁰⁸. Natomiast nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym przekraczają wskaźniki dla całego kraju¹⁰⁹.

Tab. A 1 Wybrane wskaźniki dla woj. dolnośląskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	2 988 278	2 912 195	2 893 055	2 876 627
Zasób mieszkaniowy	911 687	932 463	1 004 529	1 053 561
W tym zasób komunalny	274 713	226 527	200 616	153 027
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1811,21	2 356,89	3 295,44
PKB na 1 mieszkańca	bd	20 222	24 641	35 989 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	18,4	22,4	12,5
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	3 597	6 519
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	2 389	3 740

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS Roczników Statystycznych Województwa Dolnośląskiego.

¹⁰⁵ Podział ten różni się od przyjętego w opracowaniu L. Kałkowskiego, J. Dudka, A. Sroczyńskiego, W. Rydzika, M. W. Wierzchowskiego, 20 lat polskiego rynku nieruchomości, monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010. Wyodrębniono ze zbioru transakcji rynkowych osobno transakcje sprzedaży dokonane przez podmioty prywatne i przez SP oraz jednostki samorządu terytorialnego (łącznie z oddaniem w użytkowanie wieczyste). Zdaniem autorów niniejszego raportu taki podział pozwala na pełniejszą analizę rynku, co byłoby utrudnione gdyby łącznie analizować wszystkie transakcje rynkowe. Ponadto część sprzedaży nieruchomości przez SP i jst ma charakter nie w pełni rynkowy.

¹⁰⁶ Średnia dla Polski wynosiła: w 2000 r. 19 458 PLN, w 2004 24 215 PLN i w 2008 r. 33 462 PLN.

¹⁰⁷ Przeciętne wynagrodzenie brutto w Polsce wynosiło w 1995 r. 702,62 PLN, w 2000 r. 1923,81 PLN, w 2004 r. 2409 PLN, a w 2009 r. 3315 PLN.

¹⁰⁸ Stopa bezrobocia rejestrowanego w 1995 r. wynosiła dla Polski 14,9%, w 2000 r. 15,1%, w 2004 r. 19%, a w 2009 r. 11,9%.

¹⁰⁹ Przeciętne nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca wyniosły w 2004 r. 3155 PLN, w 2009 r. 5729 PLN, w sektorze prywatnym odpowiednio 2149 PLN i 3415 PLN.

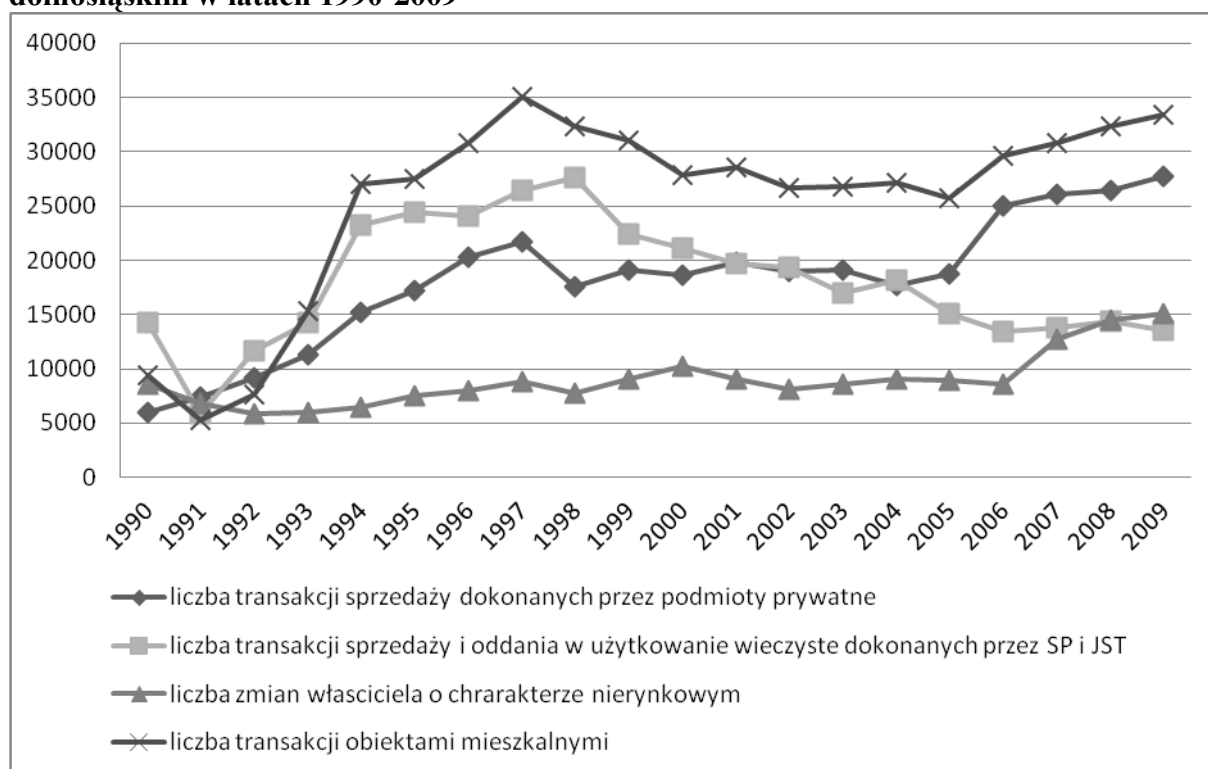
Aktywność rynku nieruchomości w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne przeżywała duże wahania – na początku lat 90-tych bardzo silnie wzrosła ilość transakcji z poziomu poniżej 10 tys. transakcji rocznie do ponad 20 tys. w 1997 r. - por. tab. A2. Od 1998 r. do 2005 r. aktywność rynku była stabilna i utrzymywała się ok. 20 tys. transakcji, a skok ilościowy zanotowano w 2006 r., kiedy to przekroczone 25 tys. transakcji. Rok 2009 był kolejnym okresem niewielkiego wzrostu aktywności transakcyjnej podmiotów prywatnych.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. Lata 1991-1994 to okres silnego wzrostu liczby transakcji, z poziomu 5,8 tys. w 1991 r. do 23,2 tys. w 1994 r. Umiarkowany wzrost liczby transakcji – do poziomu 27,5 tys. miał miejsce w latach 1995-1998. W kolejnych latach zmniejszała się aktywność transakcyjna podmiotów publicznych, w 2009 r. było to poniżej 15 tys. transakcji.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym w latach 1990-1998 utrzymywały się na stabilnym poziomie poniżej 9 tys. W okresie 1999-2001 odnotowano zwiększenie aktywności, do poziomu ponad 10 tys., jednakże w kolejnych latach ta tendencja nie została utrzymana. Dopiero w 2007 r. znacząco zwiększyła się częstotliwość zmian właścicielskich o charakterze nierynkowym. W latach 2008-2009 aktywność ta wzrosła do 15 tys.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Wyraźnie widoczna jest wysoka aktywność w tym zakresie – od poziomu ok. 5 tys. transakcji w 1991 r. wzrosła ona bowiem do 35 tys. w 1997 r. Najprawdopodobniej wpływ na to miała także prywatyzacja komunalnych zasobów mieszkaniowych. Od 1997 r. do 2005 r. odnotowano spadek ilości zawieranych transakcji – do poziomu nieco powyżej 25 tys.. Jednakże w kolejnych latach ilość transakcji ponownie wzrosła, osiągając w 2009 r. poziom ok. 34 tys. transakcji.

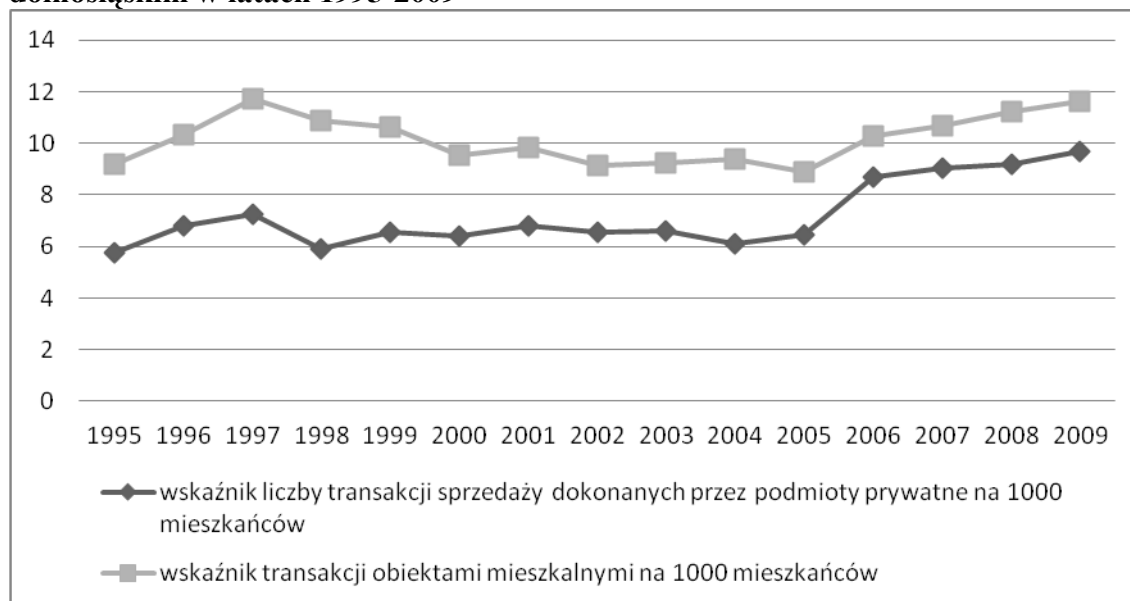
Wykres A 2 Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie dolnośląskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Analizując wskaźniki aktywności transakcyjnej dla woj. dolnośląskiego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców uzyskuje się dość spójny obraz - por. tab. A3. Transakcje obiektami mieszkalnymi mają wiodącą rolę na rynku. Wyraźne fazy wzrostu aktywności wystąpiły w latach 1995-1997 i 2005-2009. Pierwszy szczyt aktywności doprowadził do 12 transakcji na 1000 mieszkańców. Lata 1995 i 2005 były z kolei specyficzne z powodu zmniejszenia ilości transakcji – do poziomu ok. 9 na 1000 mieszkańców, dopiero w 2009 r. wskaźnik zbliżył się do poziomu z 1997 r.

Wykres A3 Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. dolnośląskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Transakcje sprzedaży przez podmioty prywatne miały podobny wykres aktywności, jednakże widoczna jest mniejsza ilość transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców – szczyt aktywności w 1997 r. przyniósł ponad 7 transakcji na 1000 mieszkańców, a w 2009 r. prawie 10 – por. tab. A 2. Najniższy poziom aktywności transakcyjnej podmiotów prywatnych wystąpił w latach 1998 i 2004. Po 2005 r. nastąpiło ożywienie, a niewielki wzrost aktywności był kontynuowany w 2009 r.

Tab. A2 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. dolnośląskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	1995	5,7	2009	9,6	2005	8,8	2009	11,6

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 2 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. dolnośląskim wahała się między 5,7 a 9,6

transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica nie jest tak duża, ponieważ zawiera się między 8,8 a 11,6 transakcji na 1000 mieszkańców, ale odnotowane wartości są wyższe. Generalnie można stwierdzić, że po 2005 r. obserwowano ożywienie i brak było spowolnienia w kolejnych latach. Rynek nieruchomości w woj. dolnośląskim w 2009 r. charakteryzował się zwiększoną aktywnością transakcyjną.

Województwo kujawsko-pomorskie straciło w okresie 1995-2009 prawie 24 tys. mieszkańców – por. tab. A3. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o prawie 80 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 12,5% do 7% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. kujawsko-pomorskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca poniżej średniej dla Polski, podobnie jest w odniesieniu do przeciętnego wynagrodzenia brutto. Stopa bezrobocia rejestrowanego przekracza średnią dla kraju. Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym dopiero w 2009 r. przekroczyły poziom średniej krajowej. Z danych wynika więc, że sytuacja gospodarcza woj. kujawsko-pomorskiego jest gorsza niż przeciętna dla Polski.

Tab. A 3 Wybrane wskaźniki dla woj. kujawsko-pomorskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	2 092 977	2 067 817	2 068 258	2 069 083
Zasób mieszkaniowy	612 895	632 504	666 772	692 725
W tym zasób komunalny	76 851	67 151	63 175	48 653
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1668,92	2 087,30	2 810,97
PKB na 1 mieszkańca	bd	17 803	21 625	28 926 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	19,2	23,6	15,8
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 254	5 375
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 493	3 553

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS Roczników Statystycznych Województwa Kujawsko-Pomorskiego

Aktywność rynku nieruchomości woj. kujawsko-pomorskim w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne przeżywała duże wahania – na początku lat 90-tych szybko wzrosła ilość transakcji z poziomu 5,6 tys. transakcji rocznie do 15 tys. w 1994 r. i rekordowych 17,2

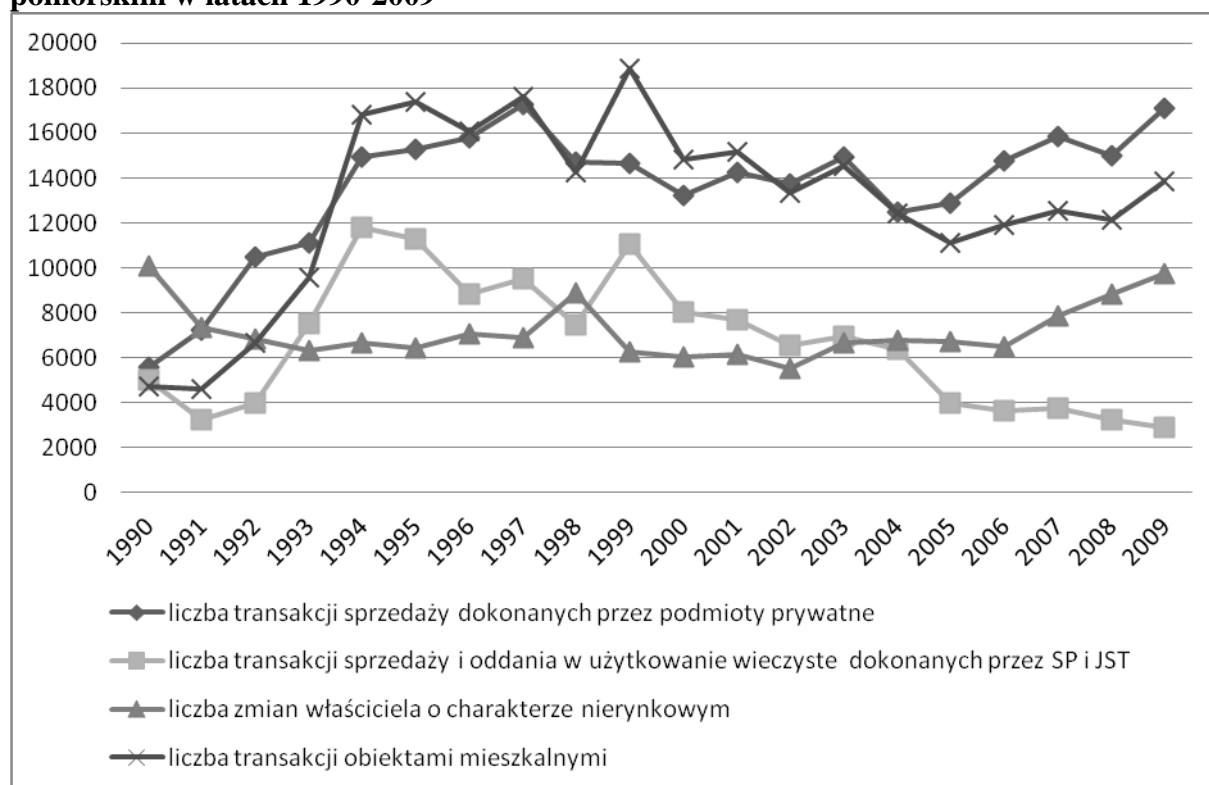
tys. w 1997 r. - por. wykres A 4. Od 1998 r. aktywność rynku spadała, w 2000 r. była na poziomie 13,2 tys. transakcji, a w kolejnych latach wahała się w granicach 13,7 tys. – 14,9 tys., aby w 2004 r. osiągnąć jedynie nieco ponad 12 tys. transakcji. Wzrost nastąpił w kolejnych latach, w 2007 r. odnotowano 15,8 tys. transakcji. Kolejny rok był jednak gorszy, ale zostało to przełamane w 2009 r., kiedy to ilość transakcji ponownie wzrosła do poziomu blisko 18 tys.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. W latach 1991-1994 silnie wzrastała ilość transakcji, osiągając poziom 12 tys. Następnym okresem – do 1998 r. – charakteryzował się spadek liczby transakcji – do poziomu poniżej 8 tys. W 1999 r. miał miejsce nagły i jednorazowy wzrost ilości transakcji, ponownie do poziomu ok. 12 tys. transakcji (najprawdopodobniej było to wynikiem procesu prywatyzacji zasobu komunalnego). W kolejnych latach powoli zmniejszała się aktywność transakcyjna podmiotów publicznych, w 2004 r. było to jeszcze ponad 6 tys. transakcji. Po 2005 r. miało miejsce dalsze obniżanie liczby sprzedawanych nieruchomości publicznych, w 2009 r. było to ok. 3 tys. transakcji. Można więc powiedzieć, że w tej kategorii w ostatnich latach nie był widoczny żaden boom transakcyjny.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym były częste na początku lat 90-tych, było ich bowiem ok. 10 tys. rocznie, następne lata przyniosły spadek do ok. 6-7 tys. zmian rocznie. W 1998 r. odnotowano wzrost do poziomu 9 tys., po którym nastąpił okres zmniejszonej aktywności do ok. 6 tys. Ponowny wzrost liczby zmian właściciela o charakterze nierynkowym nastąpił po 2003 r., z przyśpieszeniem po 2006 r. W 2009 miało miejsce ok. 10 tys. zmian właściciela o charakterze nierynkowym.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Wyraźnie widoczna jest zmiana aktywności – na początku lat 90-tych było to bowiem jedynie ok. 5 tys. transakcji, a w kolejnych latach nastąpił gwałtowny wzrost - do ponad 17 tys. w 1995 r. Następne lata przyniosły zarówno spadki jak i wzrosty liczby transakcji, jednorazowy silny wzrost miał miejsce w 1999 r. – do blisko 19 tys. transakcji. Obserwacja aktywności sprzedaży nieruchomości publicznych uprawnia do stwierdzenia, iż było to związane z procesem prywatyzacji zasobu komunalnego. Od 2000 r. do 2005 r. odnotowano spadek ilości zawieranych transakcji – do poziomu nieco powyżej 11 tys. Jednakże w kolejnych latach ilość transakcji ponownie wzrosła (wyjątkiem był 2008 r.), osiągając w 2009 r. poziom 13,8 tys. transakcji.

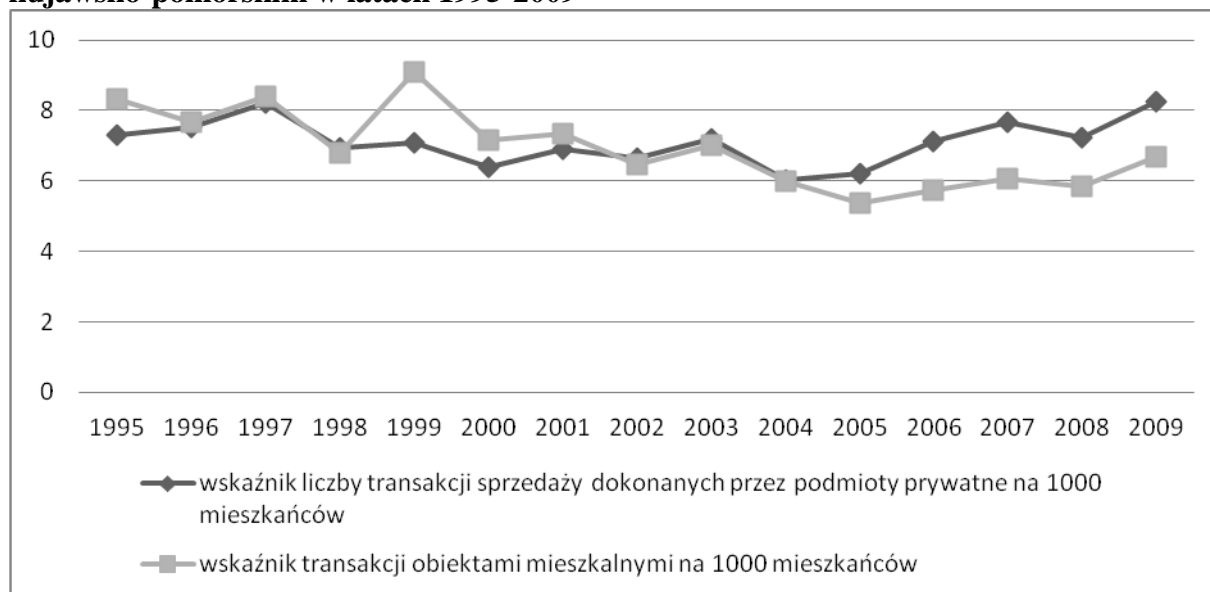
Wykres A 4 Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie kujawsko-pomorskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Analiza wskaźników aktywności transakcyjnej dla woj. kujawsko-pomorskiego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców pozwala na dalsze wnioski – por. wykres A 5. Transakcje obiektami mieszkalnymi i sprzedaż przez podmioty prywatne charakteryzowały się podobną częstotliwością, jedynie w 1999 r. wskaźniki dla tej pierwszej kategorii przyjęły poziom 9 transakcji na 1000 mieszkańców, podczas gdy kategoria - sprzedaż przez podmioty prywatne - wykazywała jedynie 7 transakcji na 1000 mieszkańców, zapewne znaczącą rolę miała więc w tym wyniku sprzedaż zasobów komunalnych. W żadnej z badanych kategorii nie było bardzo silnych wzrostów ani spadków, liczba transakcji oscylowała ok. 7-8 transakcji na 1000 mieszkańców (poza 1999 r.) i spadła do 6 w 2004 r.

Wykres A 5 Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. kujawsko-pomorskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Po 2005 r. aktywność podmiotów prywatnych sprzedających nieruchomości zwiększała się i po lekkim załamaniu w 2008 r. osiągnęła poziom ponad 8 transakcji na 1000 mieszkańców w 2009 r. Podobne tendencje wystąpiły w odniesieniu do sprzedaży obiektów mieszkalnych - do 2005 r. zmniejszała się ilość transakcji – do nieco ponad 5 transakcji na 1000 mieszkańców, a w kolejnych latach pojawił się lekki wzrost, który zaaowocował w 2009 r. wskaźnikiem nieco poniżej 7 transakcji.

Tab. A 4 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. kujawsko- pomorskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2004	6,0	2009	8,2	2005	5,3	1999	9,1

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 4 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. kujawsko-pomorskim wahała się między 6 a 8,2 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest

większa, ponieważ zawiera się między 5,3 a 9,1 transakcji na 1000 mieszkańców, odnotowane wartości są nieco wyższe. Generalnie można stwierdzić, że po 2005 r. obserwowano ożywienie i brak było spowolnienia w kolejnych latach.

Województwo lubelskie straciło w okresie 1995-2009 ponad 87 tys. mieszkańców – por. tab. A 5. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 68 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 6,3% do 3,2% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. lubelskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca poniżej średniej dla Polski, podobnie jest w odniesieniu do przeciętnego wynagrodzenia brutto. Stopa bezrobocia rejestrowanego obecnie przekracza średnią dla kraju. Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym są znacząco poniżej średniej krajowej. Z danych wynika więc, że sytuacja gospodarcza woj. lubelskiego jest gorsza niż przeciętna dla Polski.

Tab. A 5 Wybrane wskaźniki dla woj. lubelskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	2 244 628	2 206 200	2 185 156	2 157 202
Zasób mieszkaniowy	654 099	674 325	696 233	722 572
W tym zasób komunalny	41 435	20 902	30 843	23 452
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1678,50	2 096,15	2 891,30
PKB na 1 mieszkańca	bd	13 620	16 771	23 219 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	14,0	17,8	12,8
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	1 848	3 673
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 020	2 078

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Lubelskiego

Aktywność rynku nieruchomości w woj. lubelskim w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne przeżywała duże wahania – na początku lat 90-tych ilość transakcji wynosiła 10 tys. transakcji rocznie, natomiast w 1997 r. osiągnęła rekordowy poziom 26,6 tys. – por. wykres A 6. W następnych latach częstotliwość zawierania transakcji szybko spadła do poziomu 19 tys. w 2000 r. i tendencja spadkowa utrzymywała się do 2005 r., kiedy

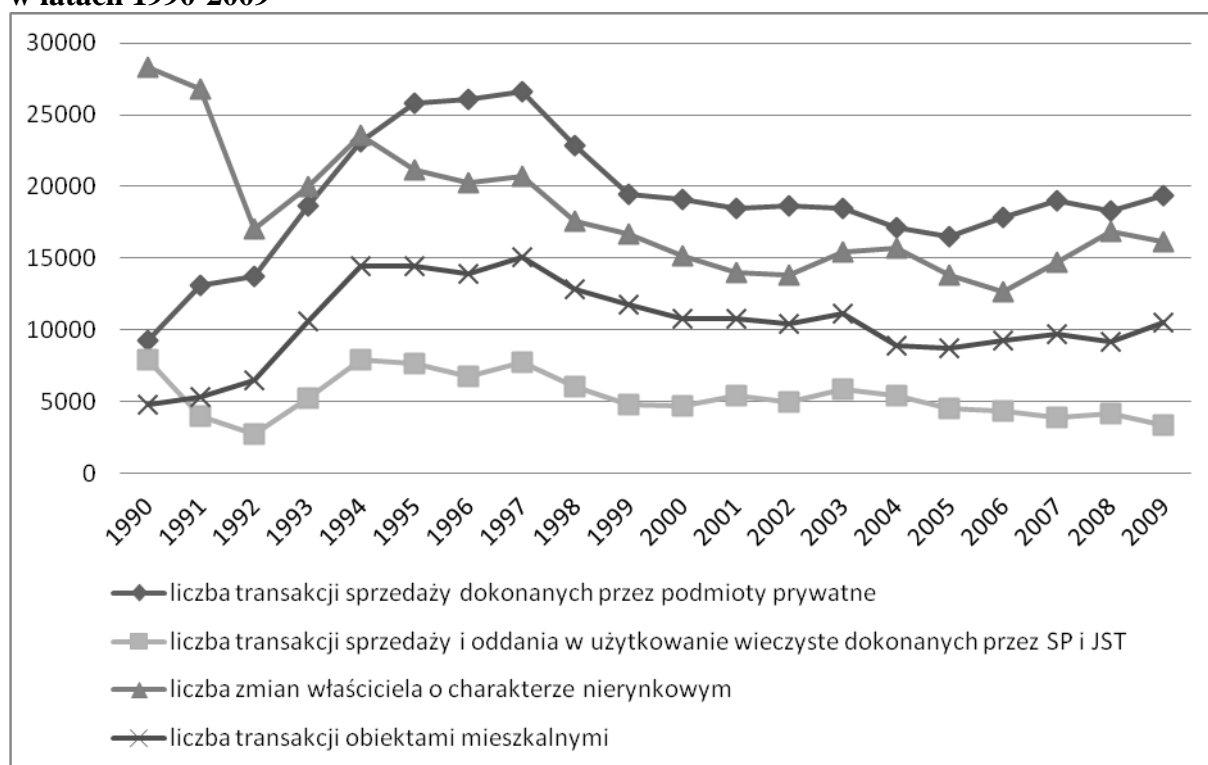
to zawarto 16,4 tys. transakcji. W następnych latach aktywność transakcyjna ponownie wzrosła, w latach 2007 i 2009 sięgając poziom ponad 19 tys. transakcji.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. W latach 1991-1994 wzrastała ilość transakcji, osiągając poziom prawie 8 tys. Następny okres – do 1998 r. - przyniósł powolny spadek liczby transakcji – do poziomu 6 tys. W kolejnych latach częstotliwość sprzedaży nieruchomości SP i jednostek samorządu terytorialnego utrzymywała się na poziomie ok. 5 tys. transakcji, a od 2005 r. poniżej tej liczby. Tendencja spadkowa była widoczna w kolejnych latach, w 2009 r. odnotowano jedynie 3,3 tys. transakcji. Można więc powiedzieć, że w tej kategorii w ostatnich latach nie był widoczny żaden boom transakcyjny.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym były bardzo częste na początku lat 90-tych, było ich bowiem ok. 28 tys. rocznie, po krótkim okresie spadków ponownie nastąpił wzrost do ponad 23 tys. transakcji w 1994 r. W kolejnych latach wystąpiła tendencja spadkowa, w 2002 było poniżej 14 tys. zmian własnościowych o charakterze nierynkowym. Po krótkotrwałym wzroście w 2004 r. do 15,7 tys. nastąpił spadek do 12,5 tys. w 2006 r. Kolejny wzrost liczby zmian właściciela o charakterze nierynkowym nastąpił po 2006 r. W 2009 miało miejsce 16,1 tys. zmian właściciela o charakterze nierynkowym.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Na początku lat 90-tych było to jedynie ok. 5 tys. transakcji rocznie, jednakże w kolejnych latach nastąpił szybki wzrost, do 15 tys. w 1997 r. Następne lata przyniosły tendencję spadkową i stabilizację częstotliwości transakcji na poziomie ok. 10-11 tys. W 2004 zmniejszyła się aktywność w zakresie sprzedaży obiektów mieszkalnych do poziomu poniżej 9 tys. transakcji, w kolejnych latach nastąpił lekki wzrost, do ponad 10 tys. transakcji w 2009 r.

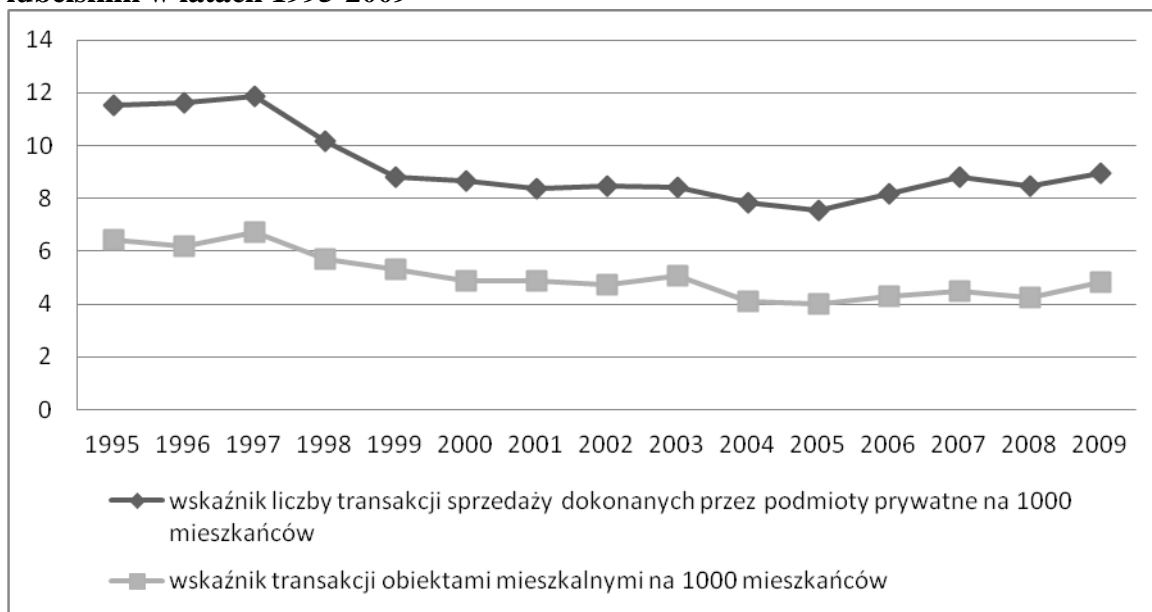
Wykres A 6 Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie lubelskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Analizując wskaźniki aktywności transakcyjnej dla woj. lubelskiego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców uzyskuje się dość spójny obraz – por. wykres A 7. Transakcje sprzedaży dokonywane przez podmioty prywatne mają wiodącą rolę na rynku, można wyróżnić fazę wysokiej aktywności w latach 1995-1997, wskaźnik wyniósł ok. 12 transakcji na 1000 mieszkańców. W kolejnym roku nastąpił spadek, natomiast od 1999 r. utrzymywała się w miarę stabilna wielkość ok. 8-9 transakcji na 1000 mieszkańców z niewielkimi okresowymi zmianami. W 2009 r. odnotowano 8,9 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres A 7 Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. lubelskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Częstotliwość transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych jest wyrazonna podobną krzywą aktywności, jednakże widoczna jest mniejsza ilość transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Szczyt aktywności w 1997 r. przyniósł poniżej 7 transakcji na 1000 mieszkańców, w kolejnych latach aktywność w tej kategorii spadła do ok. 5 transakcji, a w latach 2004-2005 nawet 4. Powolny wzrost liczby transakcji obiektami mieszkalnymi doprowadził do osiągnięcia poziomu 4,8 transakcji na 1000 mieszkańców w 2009 r.

Tab. A 6 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. lubelskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2005	7,5	1997	11,8	2005	4,0	1997	6,7

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 6 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. lubelskim wahała się między 7,5 a 11,8 transakcji

na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica nie jest tak duża, ponieważ zawiera się między 4 a 6,7 transakcji na 1000 mieszkańców, odnotowane wartości są niższe. Generalnie można stwierdzić, że okres największej aktywności transakcyjnej w woj. lubelskim miał miejsce w latach 90-tych i nie uwidoczniły się wyraźne oznaki ożywienia po 2005 r.

Województwo lubuskie straciło w okresie 1995-2009 ok. 4,5 tys. mieszkańców – por. tab. A 7. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 51 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 23,2% do 10% zasobu mieszkaniowego województwa.

Woj. lubuskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca poniżej średniej dla Polski, przeciętnym wynagrodzeniem brutto poniżej przeciętnego. Stopa bezrobocia rejestrowanego przekracza średnią dla kraju, a różnica jest znacząca. Podobnie nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym są poniżej wskaźników dla całego kraju. Z danych wynika więc, że sytuacja gospodarcza woj. lubuskiego jest gorsza niż przeciętna dla Polski.

Tab. A 7 Wybrane wskaźniki dla woj. lubuskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	1 014 591	1 008 472	1 009 168	1 010 047
Zasób mieszkaniowy	296 257	305 721	330 800	347 275
W tym zasób komunalny	68 843	49 983	45 937	34 794
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1670,36	2 067,56	2 802,77
PKB na 1 mieszkańca	bd	17 528	21 622	28 709 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	21,3	25,6	15,9
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 728	4 380
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 897	2 720

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Lubuskiego

Aktywność rynku nieruchomości w woj. lubuskim w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne przeżywała wahania – na początku lat 90-tych ilość transakcji wzrosła z poziomu poniżej 2 tys. transakcji rocznie do ponad 6 tys. w 1997 r. - por. wykres A 8.

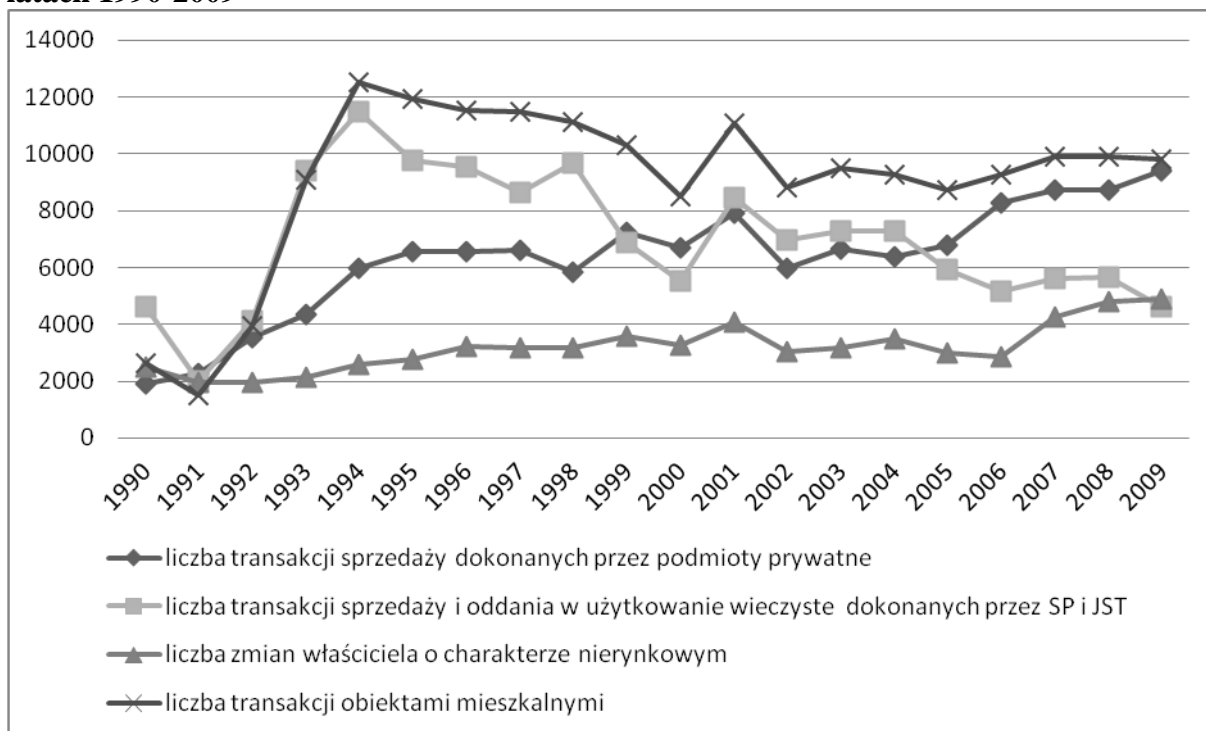
Następne lata przyniosły zmienną częstotliwość transakcji, a szczyt aktywności miał miejsce w 2001 r., kiedy to zawarto prawie 8 tys. transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne. W kolejnych latach aktywność zmniejszyła się do ok. 6 tys. transakcji, a ponowny wzrost zaczął się w 2006 r., kiedy to zanotowano ponad 8 tys. transakcji. Taka częstotliwość utrzymała się w następnych latach, a w 2009 r. wzrosła do 9,4 tys. transakcji.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. W latach 1991-1994 szybko wzrastała ilość transakcji, osiągając poziom prawie 11,5 tys. Następny okres – do 1998 r. - przyniósł powolny spadek częstotliwości transakcji – do poziomu 9 tys. Ta tendencja utrzymywała się w kolejnych latach, poza wyjątkowym 2001 r. W 2007 r. dokonano 5,6 tys., a w 2009 r. 4,6 tys. transakcji sprzedaży nieruchomości SP i jednostek samorządu terytorialnego. Można więc powiedzieć, że w tej kategorii w ostatnich latach nie był widoczny żaden boom transakcyjny.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym od początku lat 90-tych sięgały ok. 2-3 tys. rocznie, jednorazowo w 2001 r. odnotowano 4 tys. W następnych latach utrzymywały się na poziomie 3 tys., a od 2007 – 4 tys. W latach 2008-2009 było prawie 5 tys. rocznie zmian własnościowych o charakterze nierynkowym.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Wyraźnie widoczna jest zmiana aktywności w tej kategorii – na początku lat 90-tych było to bowiem jedynie ok. 1,5 tys. transakcji, a w kolejnych latach nastąpił gwałtowny wzrost, do 12,5 tys. w 1994 r. Częstotliwość transakcji utrzymywała się na poziomie ok. 11 tys. transakcji do 1998 r. Następne lata odzwierciedlały tendencję spadkową, poza jednorazowym wzrostem w 2001 r., który prawdopodobnie był wynikiem procesu prywatyzacji zasobu komunalnego. W kolejnych latach liczba transakcji utrzymywała się na poziomie ok. 9 tys., niewielki wzrost nastąpił po 2006 r. W 2009 r. podobnie jak w latach poprzednich, zawarto 9,8 tys. transakcji obiektami mieszkalnymi.

Wykres A 8 Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie lubuskim w latach 1990-2009

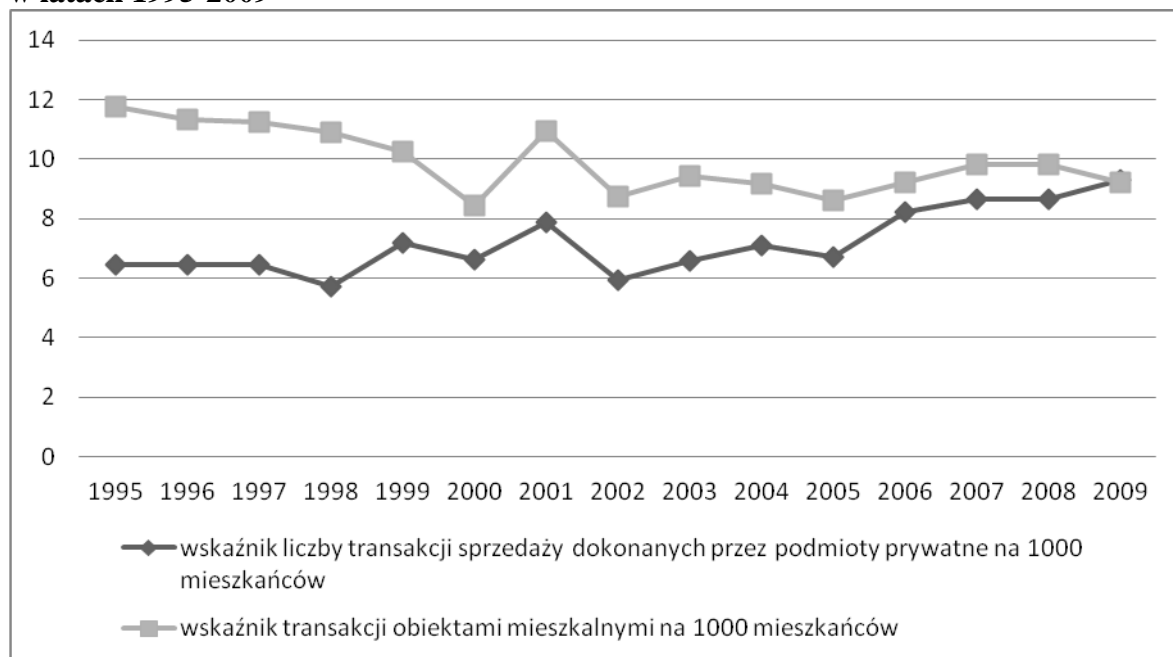


Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej dla woj. lubuskiego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dają możliwość wyciągnięcia kolejnych wniosków – por wykres A 9. Transakcje sprzedaży obiektów mieszkalnych mają wiodącą rolę na rynku, można wyróżnić fazę wysokiej aktywności w latach 1995-1998, wskaźnik wynosił ok. 11-12 transakcji na 1000 mieszkańców, następnie wystąpiła tendencja spadkowa, w 2000 r. odnotowano nieco ponad 8 transakcji na 1000 mieszkańców. Wzrost o jednorazowym charakterze miał miejsce w 2001 r. – do poziomu 11 transakcji. W kolejnych latach wskaźnik utrzymywał się na poziomie 9-10 transakcji na 1000 mieszkańców z niewielkimi okresowymi zmianami. W 2009 r. odnotowano ok. 9 transakcji na 1000 mieszkańców.

Obserwowano lekkie ożywienie w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne od 2006 r., jednak bez śladu spowolnienia.

Wykres A 9 Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. lubuskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Częstotliwość transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne ma podobną krzywą aktywności, jednakże widoczna jest mniejsza ilość transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców – ok. 6. Szczyt aktywności przypadał na lata 1999 i 2001, odnotowano wtedy 7 i 8 transakcji na 1000 mieszkańców. Z kolei 2002 r. przyniósł zmniejszenie aktywności transakcyjnej, która w następnych latach utrzymywała się na poziomie ok. 7 transakcji na 1000 mieszkańców. Od 2006 r. widoczne było ożywienie, które się utrzymało w kolejnych latach. Częstotliwość zawierania transakcji w 2009 r. wyniosła 9,3 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A8 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. lubuskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	1998	5,7	2009	9,3	2000	8,4	1995	11,7

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 8 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. lubuskim wahała się między 5,7 a 9,3 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest zbliżona, ponieważ zawiera się między 8,4 a 11,7 transakcji na 1000 mieszkańców, ale odnotowane wartości są wyższe. Generalnie można stwierdzić, że transakcje obiektami mieszkalnymi były częstsze w latach 90-tych, po 2005 r. obserwowano ożywienie w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne.

Woj. łódzkie

Województwo łódzkie straciło w okresie 1995-2009 prawie 146 tys. mieszkańców – por. tab. A 9. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 71 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 16,4% do 10,8% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. łódzkie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca poniżej średniej dla Polski, przeciętnym wynagrodzeniem brutto znacząco poniżej przeciętnego. Stopa bezrobocia rejestrowanego w ostatnim czasie przestała przekraczać średnią dla kraju. Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym są poniżej wskaźników dla całego kraju.

Tab. A 9 Wybrane wskaźniki dla woj. łódzkiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	2 687 761	2 627 824	2 587 702	2 541 832
Zasób mieszkaniowy	896 583	911 180	944 896	968 000
W tym zasób komunalny	146 944	127 011	124 896	104 975
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1668,76	2 123,36	2 884,60
PKB na 1 mieszkańca	bd	17 511	22 261	31 140 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	16,3	19,5	11,6
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 803	5 250
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 811	3 123

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Łódzkiego

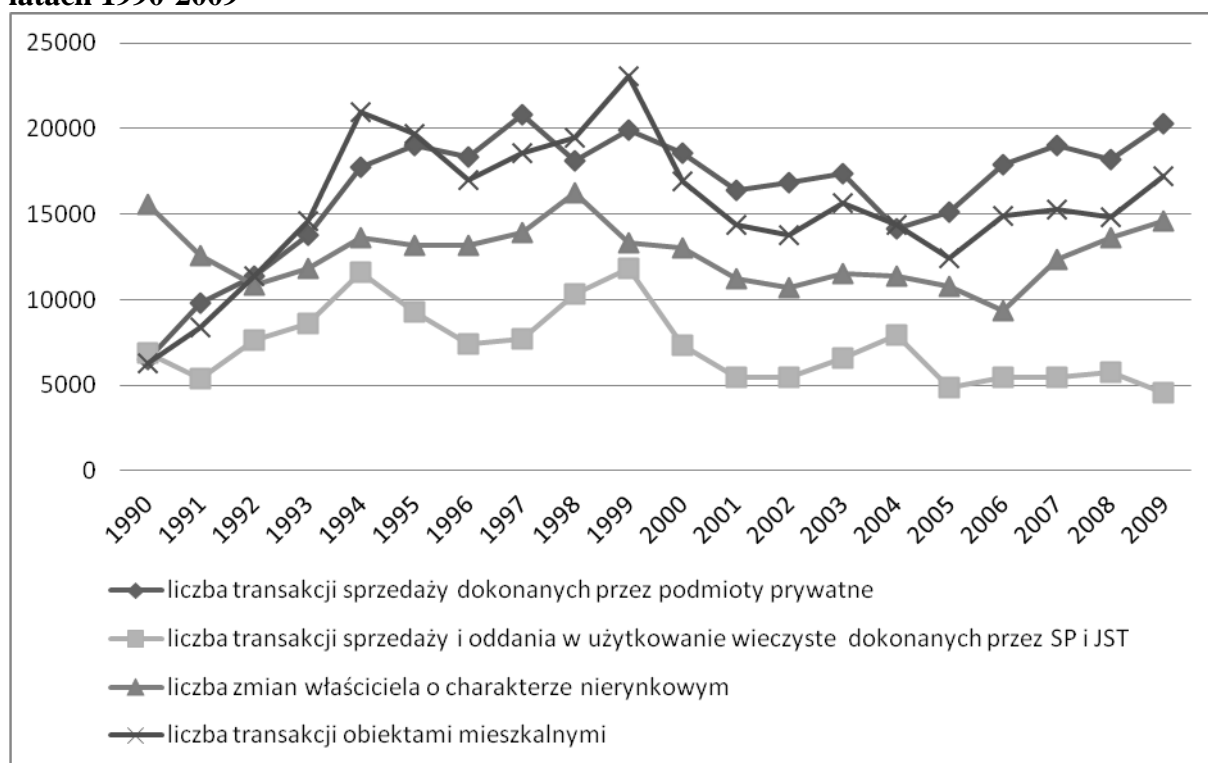
Aktywność rynku nieruchomości w woj. łódzkim w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne była zmienna – na początku lat 90-tych ilość transakcji wynosiła ok. 6,5 tys. transakcji rocznie i szybko wzrosła do ponad 19 tys. w 1995 r. – por. wykres A 10. Po epizodzie spadkowym kolejny szczyt miał miejsce w 1997 r., kiedy to odnotowano prawie 21 tys. transakcji. Następne lata przyniosły zmniejszenie częstotliwości zawierania transakcji do poziomu 18-19 tys., a od 2001 r. 16-17 tys. W 2004 zawarto jedynie 14 tys. transakcji. Ożywienie aktywności transakcyjnej po 2005 r. przyniosło 19 tys. transakcji w 2007 r. i ponad 20 tys. w 2009 r.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. Częstotliwość transakcji wzrosła z poziomu 5,3 tys. w 1991 r. do 11,6 tys. w 1994 r. Następny okres – do 1997 r. - przyniósł powolny spadek liczby transakcji, a ponowny wzrost nastąpił w latach 1998-1999 – do poziomu prawie 12 tys. transakcji. W kolejnych latach wystąpiła tendencja spadkowa – w 2002 r. zawarto jedynie 5,5 tys. transakcji sprzedaży nieruchomości SP i jednostek samorządu terytorialnego. Ożywienie miało miejsce w latach 2003-2004, liczba transakcji wzrosła i utrzymywała się na poziomie ok. 8 tys. Jednakże już w 2005 r. spadła do niecałych 5 tys., a w 2009 r. do 4,5 tys. Można więc powiedzieć, że w tej kategorii w ostatnich latach nie był widoczny żaden boom transakcyjny.

Częstotliwość zmian właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym od początku lat 90-tych sięgała ok. 15,5 tys. rocznie, następnie spadła i ponownie wzrosła, jednorazowo w 1998 r. odnotowano 16 tys. W następnych latach utrzymywała się na poziomie 10-11 tys. Od 2006 r. aktywność nierynkowa zaczęły wzrastać i w następnych latach utrzymywała się na poziomie ok. 14 tys., a w 2009 - 14,5 tys.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Wyraźnie widoczna jest zmiana aktywności w tej kategorii – na początku lat 90-tych było to bowiem nieco ponad 6 tys. transakcji, a w kolejnych latach nastąpił gwałtowny wzrost, do prawie 21 tys. w 1994 r. Następnie aktywność transakcyjna w tej kategorii zmniejszyła się, a ponowny szczyt miał miejsce w 1999 r. - dokonano wtedy 23 tys. transakcji. W kolejnych latach odnotowano znaczący spadek liczby transakcji – do poziomu niecałych 14 tys. w 2002 r. i 12,5 tys. w 2005 r. Wzrost aktywności w tej kategorii nastąpił po 2005 r., zawierano w następnych latach ok. 15 tys. transakcji rocznie, a w 2009 r. ożywienie zaowocowało ponad 17 tys. transakcji.

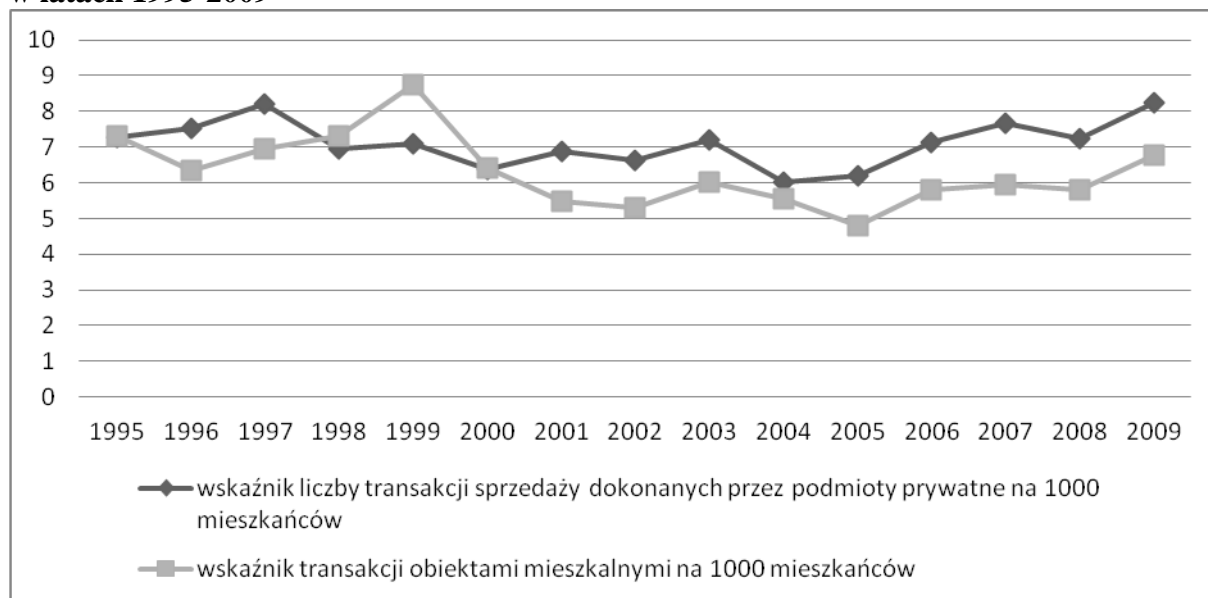
Wykres A 10 Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie łódzkim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej dla woj. łódzkiego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wskazują na dużą zmienność w badanym okresie – por. wykres A 11. Transakcje sprzedaży przez podmioty prywatne mają wiodącą rolę na rynku z wyjątkiem lat 1998-2000. Szczyt aktywności transakcyjnej w tej kategorii przyniósł nieco ponad 8 transakcji na 1000 mieszkańców w 1997 r. i na tle innych rynków wojewódzkich nie był wysoki. Od 1998 r. do 2003 aktywność transakcyjna utrzymywała się na poziomie 7. W 2004 obniżyła się do 6 i dopiero po 2005 r. zaczęła wzrastać aby w 2009 r. osiągnąć poownie ponad 8 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres A 11 Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. łódzkim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Częstotliwość transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych tylko we wspomnianym okresie 1998-2000 sięgnęła 9 transakcji na 1000 mieszkańców, prawdopodobnie było to wynikiem wzmożonej prywatyzacji zasobów komunalnych. W kolejnych latach wskaźnik się obniżył – sięgając minimum - 5 transakcji w 2005 r. W następnym okresie zwiększyła się aktywność w tej kategorii, a w 2009 r. wyniosła ona prawie 8 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 10 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. łódzkie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2004	5,4	2009	7,9	2005	4,8	1999	8,7

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 10 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. łódzkim wahała się między 5,4 a 7,9 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest większa,

ponieważ zawiera się między 4,8 a 8,7 transakcji na 1000 mieszkańców, przyjmowane wartości są wyższe. Generalnie można stwierdzić, że transakcje obiektami mieszkalnymi były częstsze w latach 90-tych. Ożywienie zaobserwowano po 2005 r., jednakże nie sięgnęło ono aktywności okresu wcześniejszego, ponieważ w 2009 r. odnotowano 7 transakcji na 1000 mieszkańców.

Jako jedno z nielicznych województw, **województwo małopolskie** zyskało w okresie 1995-2009 ponad 108 tys. mieszkańców – por. tab. A 11. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 204 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 9% do 3,8% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. małopolskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca poniżej średniej dla Polski, przeciętnym wynagrodzeniem brutto także poniżej przeciętnego. Stopa bezrobocia rejestrowanego była poniżej średniej dla kraju, a różnica jest najbardziej znacząca w 2009 r. Natomiast nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym były poniżej poziomu dla całego kraju.

Tab. A 11 Wybrane wskaźniki dla woj. małopolskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	3 190 186	3 229 139	3 260 201	3 298 270
Zasób mieszkaniowy	873 094	910 839	1 010 869	1 077 563
W tym zasób komunalny	77 992	56 726	53 555	41 872
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1744,42	2 216,21	3 057,71
PKB na 1 mieszkańca	bd	16 936	20 664	28 878 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	12,2	15,0	9,7
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 821	4 526
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 897	2 718

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Małopolskiego

Województwo małopolskie w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne notowało zmienną, ale w porównaniu z niektórymi innymi województwami dość wysoką, aktywność – na początku lat 90-tych ilość transakcji wynosiła ok. 9 tys. transakcji rocznie, a w następnych latach szybko wzrosła do prawie 24 tys. w 1997 r., kolejny szczyt miał miejsce w 1999 r.,

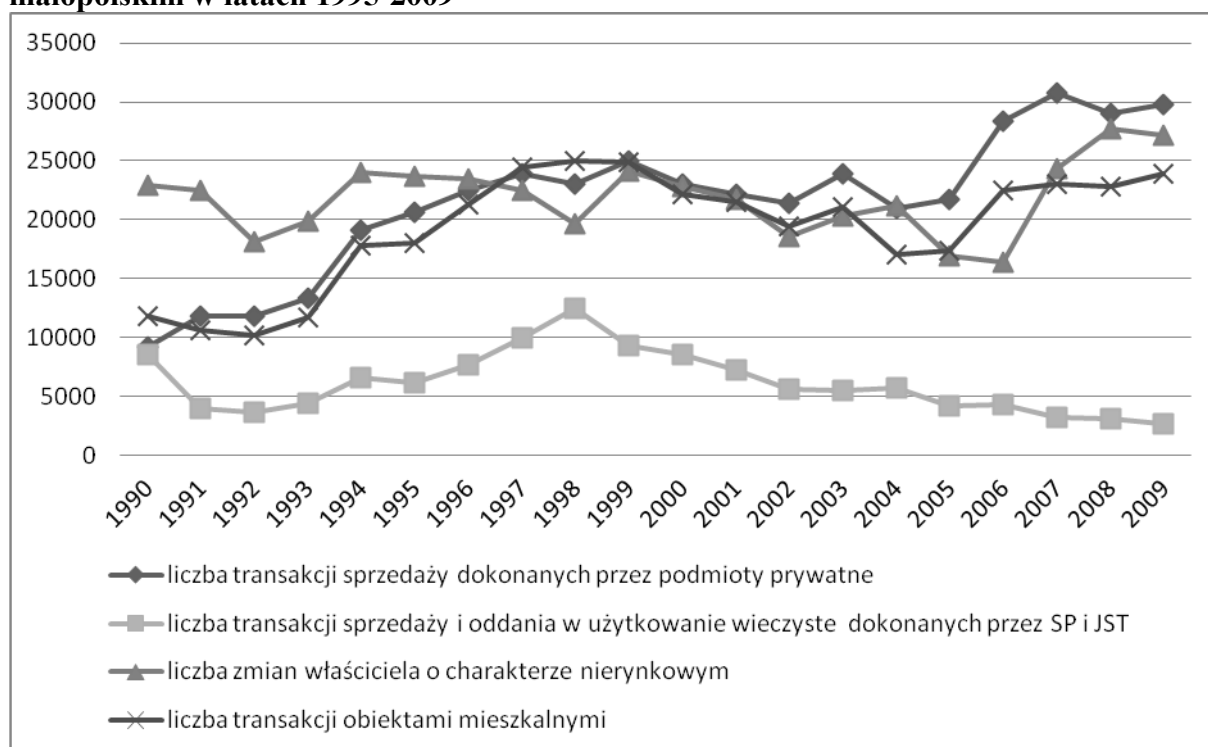
kiedy to zawarto 25 tys. transakcji – por. wykres A 11. Następne lata przyniosły zmniejszenie liczby transakcji do poziomu 21 tys., z wyjątkiem w 2003 r., kiedy to odnotowano 24 tys. transakcji. Od 2006 aktywność znacznie się zwiększyła, w szczytowym 2007 roku zawarto prawie 31 tys. transakcji. W następnych latach aktywność nieco osłabła, w 2009 r. miały miejsce 29,7 tys. transakcje w tej kategorii.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego także były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. W 1992 r. odnotowano najniższą ilość transakcji w badanym okresie – ok.3,6 tys., natomiast w kolejnych latach wzrastała ilość transakcji, osiągając poziom prawie 12,5 tys. w 1998 r. W następnych latach miał miejsce stały spadek aktywności transakcyjnej w tej kategorii. W 2005 r. odnotowano bowiem 5,2 tys., w 2007 r. 3,2 tys., a w 2009 jedynie 2,6 tys. transakcji. Można więc powiedzieć, że w tej kategorii w ostatnich latach był widoczny wyraźny spadek aktywności w zakresie sprzedaży nieruchomości publicznych.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym na początku lat 90-tych sięgały prawie 23 tys. przypadków, następnie ich liczba uległa zmniejszeniu aby wzrosnąć - w 1994 r. odnotowano prawie 24 tys. W następnych latach wahania utrzymywały się, w 2002 odnotowano 18,5 tys. zmian właściciela o charakterze nierynkowym, w 2004 r. już 21 tys., a w 2005 ich liczba ponownie spadła do 17 tys. W 2007 r. ich liczba szybko wzrosła do 24 tys., a w kolejnych latach do 27 tys.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Na początku lat 90-tych miało miejsce 10-11 tys. transakcji, a w kolejnych latach nastąpił gwałtowny wzrost, w szczytowym 1998 r. odnotowano ich 25 tys. Następnie aktywność transakcyjna w tej kategorii zmniejszyła się, a ponowny szczyt miał miejsce w 2003 r. – 21 tys. transakcji. W kolejnych latach odnotowano spadek liczby transakcji – do poziomu 17 tys. Wzrost częstotliwości transakcji nastąpił po 2005 r., początkowo do 22,5 tys., a następnie do 23 tys., w 2009 r. zawarto prawie 24 tys. transakcji.

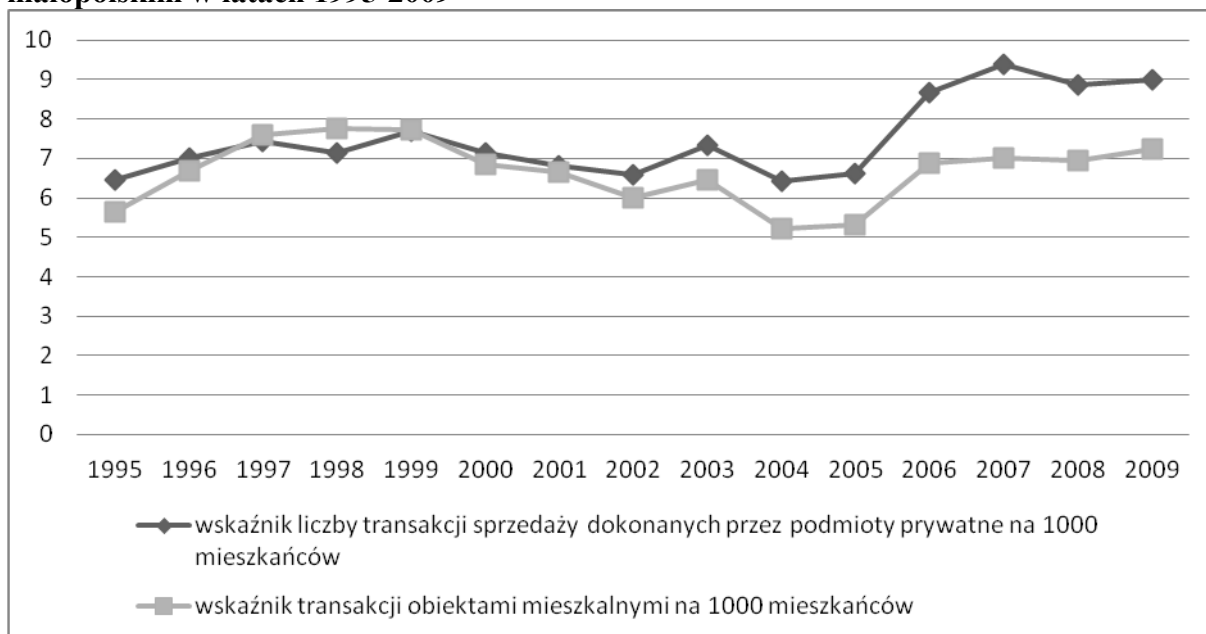
Wykres A 11. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie małopolskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. małopolskiego wskazują na dużą zmienność w badanym okresie i wyraźny boom po 2005 r. – por. A 12. Transakcje sprzedaży przez podmioty prywatne mają wiodącą rolę na rynku z wyjątkiem lat 1997-1999. Szczyt aktywności transakcyjnej w tej kategorii w latach 90-tych przyniósł ok. 8 transakcji na 1000 mieszkańców w 1999 r. i na tle innych rynków nie był wysoki. Od 2000 r. do 2005 r. aktywność transakcyjna utrzymywała się na poziomie 6,5-7,5 transakcji na 1000 mieszkańców. W 2006 r. wzrosła gwałtownie do prawie 9 i przekroczyła tę liczbę w szczytowym – 2007 r. Wyniki osiągnięte w latach 2008-2009 wskazują na stabilizację na poziomie 9 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres A12. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. małopolskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Częstotliwość transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych była niższa, jedynie we wspomnianym okresie 1997-1999 sięgnęła prawie 8 transakcji na 1000 mieszkańców. W kolejnych latach wskaźnik się obniżył – sięgając 5 transakcji na 1000 mieszkańców w 2004 r. Po 2005 r. aktywność w tej kategorii zwiększyła się, wynosiła ona ok. 7 transakcji na 1000 mieszkańców rocznie, a w 2009 r. wyniosła 7,2 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 12 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. małopolskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2004	6,4	2007	9,4	2004	5,2	1998	7,7

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 12 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. małopolskim wahała się między 6,4 a 9,4 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest

mniejsza, ponieważ zawiera się między 5,2 a 7,7 transakcji na 1000 mieszkańców, przyjmowane wartości są niższe. Generalnie można stwierdzić, że transakcje obiektami mieszkalnymi były częstsze w latach 90-tych, po 2005 r. obserwowano wyraźne ożywienie na rynku nieruchomości w całym segmencie sprzedaży przez podmioty prywatne.

Województwo mazowieckie z racji stołecznego charakteru zyskało w okresie 1995-2009 ponad 162 tys. mieszkańców – por. tab. A 13. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyszedł o rekordowe ponad 408 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 14,1% do 7,2% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. mazowieckie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca znacząco powyżej średniej dla Polski, przeciętnym wynagrodzeniem brutto także znacznie wyższym od przeciętnego. Stopa bezrobocia rejestrowanego jest niższa od średniej dla kraju, a różnica jest największa w ostatnim badanym okresie. Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym znacznie przekraczają wskaźniki dla całego kraju.

Tab. A 13 Wybrane wskaźniki dla woj. mazowieckiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	5 060 091	5 115 010	5 145 997	5 222 167
Zasób mieszkaniowy	1 592 196	1 674 238	1 851 692	2 000 746
W tym zasób komunalny	225 049	178 329	158 757	145 432
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	2469,59	3 095,96	4 179,63
PKB na 1 mieszkańca	bd	29 382	36 884	52 770 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	10,8	14,7	9,0
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	5 309	8 723
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	3 943	5 703

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Mazowieckiego

Województwo mazowieckie w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne notowało zmienną, ale w porównaniu z innymi województwami wysoką, aktywność – por. wykres A 13. W 1990 r. zawarto 17 tys. transakcji, już w 1992 r. ich liczba wzrosła do 30 tys., w następnych latach utrwalona tendencja wzrostowa zaowocowała szczytem w 1997 i 1999 r., kiedy to zawierano ponad 42 tys. transakcji rocznie. W następnych latach nastąpiła stabilizacja i liczba transakcji utrzymywała się na poziomie 39-40 tys. Boom rozpoczął się w

2006 r., a szczyt miał miejsce w 2007 r., kiedy to zawarto 57 tys. transakcji. Następne lata przyniosły zmniejszenie liczby transakcji do poziomu 52,5 tys. w 2009 r.

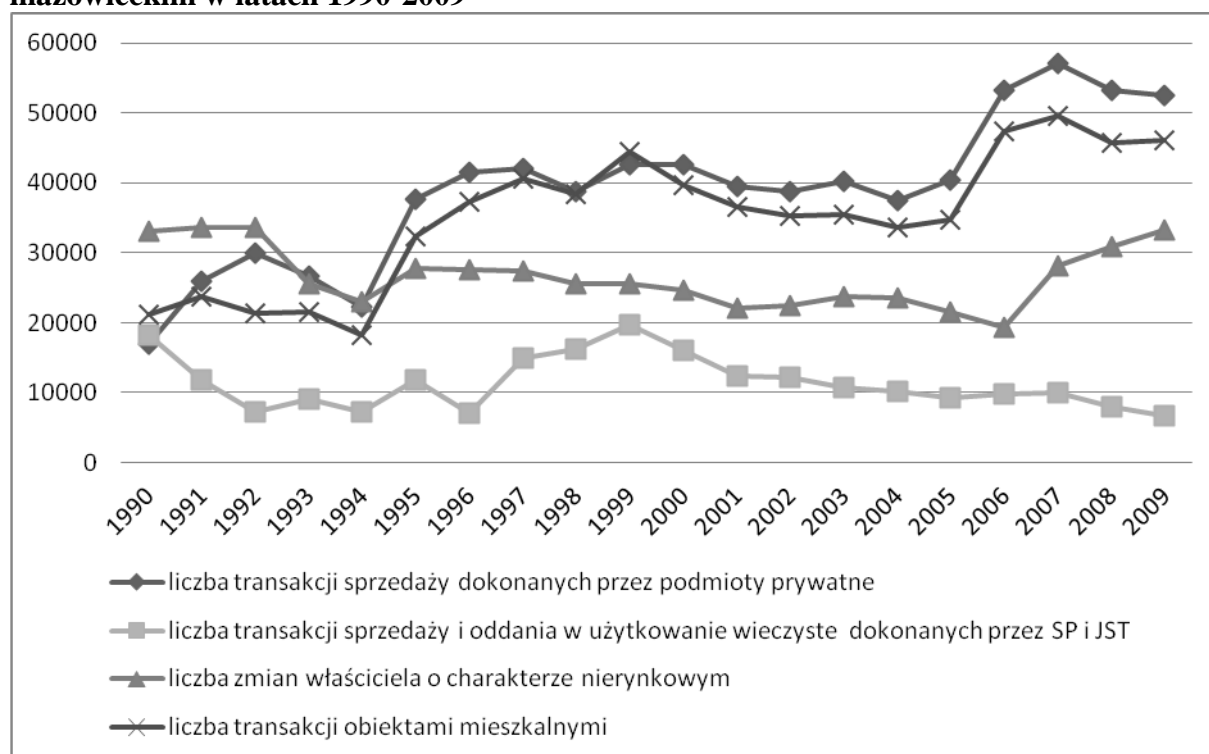
Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. Od 1992 r., kiedy to odnotowano najniższą ilość transakcji – ok. 7 tys., ilość transakcji silnie wzrosła do 11,7 w 1995 r., a następnie spadała ponownie do 7 tys. w 1996 r. by w kolejnym roku wzrosnąć dwukrotnie. W szczytowym 1999 r. zawarto 19,7 tys. transakcji. Następnie rozpoczął się stały spadek aktywności w sferze sprzedaży nieruchomości publicznych, w 2003 r. odnotowano 10,6 tys. transakcji, w 2005 r. 9 tys. transakcji, a w 2009 jedynie 6,6 tys.

Można więc powiedzieć, że w tej kategorii w ostatnich latach był widoczny wyraźny spadek aktywności w zakresie sprzedaży nieruchomości publicznych.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym w woj. mazowieckim na początku lat 90-tych sięgały 33 tys. przypadków rocznie, następnie ich liczba uległa zmniejszeniu do 23 tys. w 1994 r. aby wzrosnąć do ok. 27 tys. i utrzymywać się na tym poziomie do 1997 r. Niewielkie spadki miały miejsce do 2000 – odnotowywano 24-25 tys. przypadków zmian właściciela o charakterze nierynkowym rocznie. Dalsze zmniejszenie liczby takich przypadków było kontynuowane do 2006 r., od 2007 r. nastąpił ponowny wzrost, z 19,3 tys. – do 28 tys. Ta tendencja utrzymała się w następnych latach, w 2009 zanotowano 33 tys. przypadki zmian właściciela o charakterze nierynkowym.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. W odróżnieniu od większości analizowanych rynków wojewódzkich nie odnotowano w woj. mazowieckim bardzo silnego wzrostu liczby transakcji. Na początku lat 90-tych miało miejsce ponad 20 tys. transakcji rocznie, w 1994 r. liczba transakcji spadła do 18 tys. aby gwałtownie wzrosnąć dopiero w następnych latach. W 1997 r. zawarto 40,5 tys. a w 1999 r. 44,4 tys. transakcji. Następnie częstotliwość transakcji obiektami mieszkalnymi zmniejszyła się utrzymując się na poziomie ok 35 tys. transakcji rocznie. Ponowny szczyt miał miejsce w latach 2006-2007, było to 47,4 i 49,5 tys. transakcji rocznie. W 2008 r. odnotowano spadek liczby transakcji – do poziomu 45,8 tys. i podobna częstotliwość zawierania transakcji miała miejsce w 2009 r.

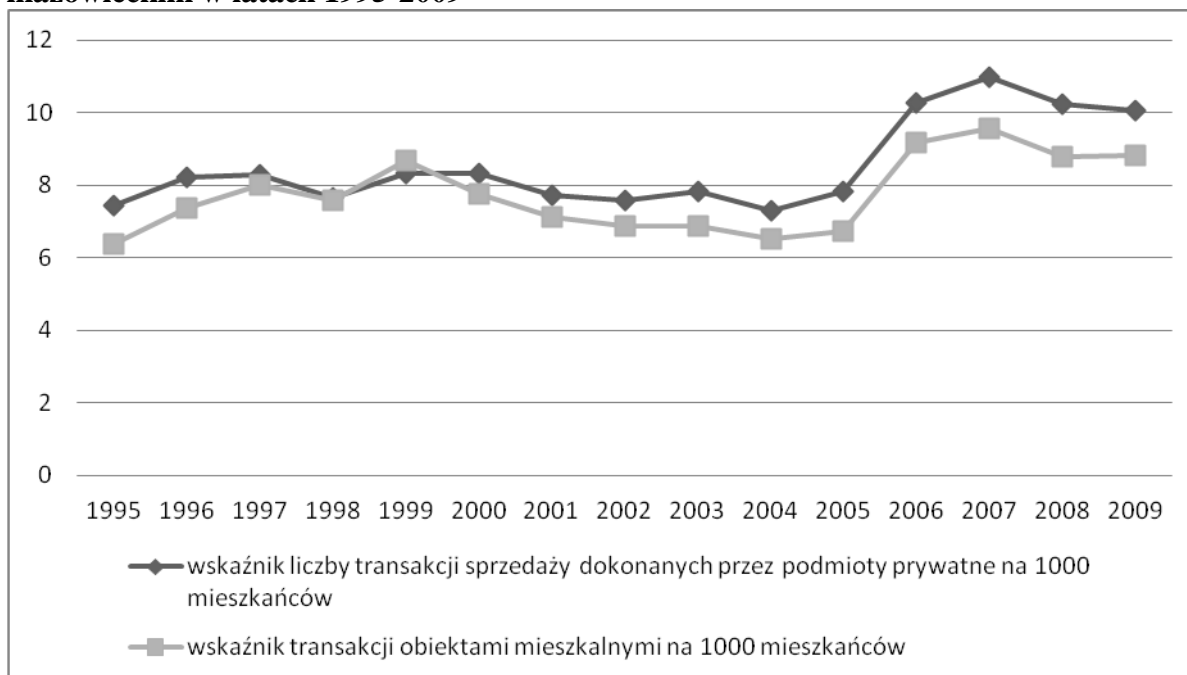
Wykres A 13. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie mazowieckim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej dla woj. mazowieckiego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wskazują na niedużą zmienność w okresie 1995-2005 i boom po 2005 r. – por. wykres A 14. Transakcje sprzedaży przez podmioty prywatne mają wiodącą rolę na rynku. Aktywność transakcyjna w tej kategorii w drugiej połowie lat 90-tych oscylowała ok. 7-8 transakcji na 1000 mieszkańców do 2005 r. r. i na tle innych rynków nie był to wskaźnik wysoki. Po 2005 r. wzrosła gwałtownie do 11 transakcji na 1000 mieszkańców w szczytowym 2007 r. Wyniki osiągnięte w kolejnych dwóch latach wskazują na stabilizację na poziomie 10 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres A 14. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. mazowieckim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Częstotliwość transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych nie była wysoka, jedynie w latach 1997-2000 przekraczała okresowo 8 transakcji na 1000 mieszkańców. W kolejnych latach wskaźnik się obniżył do 6-7 transakcji na 1000 mieszkańców. Po 2005 r. zwiększyła się częstotliwość transakcji, sięgnęła ona prawie 11 transakcji na 1000 mieszkańców, a następnie spadła do 9 i utrzymała się na tym poziomie w 2009 r.

Tab. A 14 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. mazowieckie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	1995	7,4	2007	10,9	1995	6,4	2007	9,5

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 14 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. mazowieckim wahała się między 7,4 a 10,9 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest mniejsza, ponieważ zawiera się między 4,8 a 8,7 transakcji na 1000 mieszkańców, przyjmowane wartości są niższe. Generalnie można stwierdzić, że po 2005 r. obserwowano ożywienie na rynku nieruchomości.

Województwo opolskie straciło w okresie 1995-2009 ponad 62 tys. mieszkańców – por. tab. A 15. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyszedł o ponad 22 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 17,2% do 8,4% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. opolskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca znacząco poniżej średniej dla Polski, przeciętnym wynagrodzeniem brutto także poniżej przeciętnego. Stopa bezrobocia rejestrowanego przekracza średnią dla kraju, ale różnica nie jest znacząca. Natomiast nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym są poniżej wskaźników dla całego kraju.

Tab. A 15 Wybrane wskaźniki dla woj. opolskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	1 093 172	1 070 598	1 051 531	1 031 097
Zasób mieszkaniowy	317 926	321 815	333 266	340 003
W tym zasób komunalny	54 677	43 025	35 214	28 649
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1731,65	2 183,74	2 987,87
PKB na 1 mieszkańca	bd	16 430	20 778	28 379
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	15,7	20,0	12,6
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 212	4 409
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 308	2 738

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa opolskiego

Aktywność rynku nieruchomości w woj. opolskim w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne przeżywała duże wahania – na początku lat 90-tych ilość transakcji nie była wielka, sięgała 2,5 tys. jednak już w 1995 r. odnotowano 9,5 tys., a w 1997 r. 10,2 tys. transakcji – por. wykres A 15. Od 1998 r. do 2004 r. aktywność rynku była stabilna i

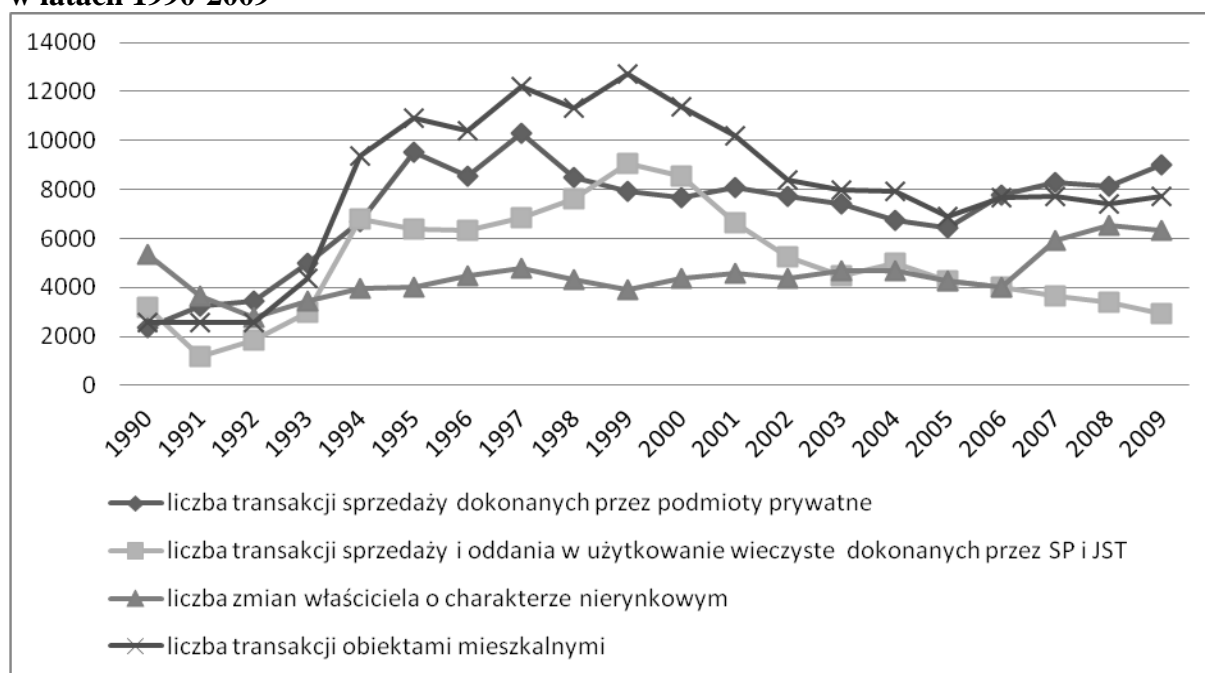
utrzymywała się na poziomie ok. 7-8 tys. transakcji rocznie, następnie spadła do 6-7 tys., aby wzrosnąć po 2005 r. Ożywienie spowodowało, iż zawierano ok. 8 tys. transakcji rocznie. Rok 2009 był kolejnym okresem niewielkiego wzrostu aktywności transakcyjnej podmiotów prywatnych, ponieważ liczba transakcji przekroczyła 9 tys.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. W 1991 r. odnotowano najniższą ilość transakcji w badanym okresie – ok. 1,2 tys. W następnych latach nastąpił wyraźny wzrost aktywności, w 1994 r. zawarto 6,6 tys. transakcji, a szczyt nastąpił w 1999 r., kiedy to było ich 9 tys. W kolejnych latach zdecydowanie zmniejszyła się częstotliwość sprzedaży nieruchomości publicznych, od 2002 r. wynosiła 4-5 tys. rocznie, od 2007 r. poniżej 4 tys. W 2009 r. odnotowano jedynie 3 tys. transakcji.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym jedynie w 1990 r. przekroczyły pułap 5 tys. przypadków, w następnych latach utrzymywały się na stabilnym poziomie 4-5 tys. aż do 2006 r. W latach 2007-2009 częstotliwość zmian właściciela o charakterze nierynkowym wzrosła do ponad 6 tys. przypadków rocznie.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Wyraźnie widoczna jest wysoka aktywność w tym zakresie, w latach 1990-1992 wynosiła jedynie 2,5 tys. rocznie, a w 1995 r. wzrosła do 11 tys., 12 tys. w 1997 r. i 12,7 tys. w 1999 r. Najprawdopodobniej wpływ na to miała także prywatyzacja komunalnych zasobów mieszkaniowych. Od 1999 r. do 2005 r. odnotowano spadek częstotliwości zawierania transakcji – do poziomu nieco poniżej 7 tys. W kolejnych latach ilość transakcji ustabilizowała się, osiągając w 2009 r. poziom 7,7 tys. transakcji.

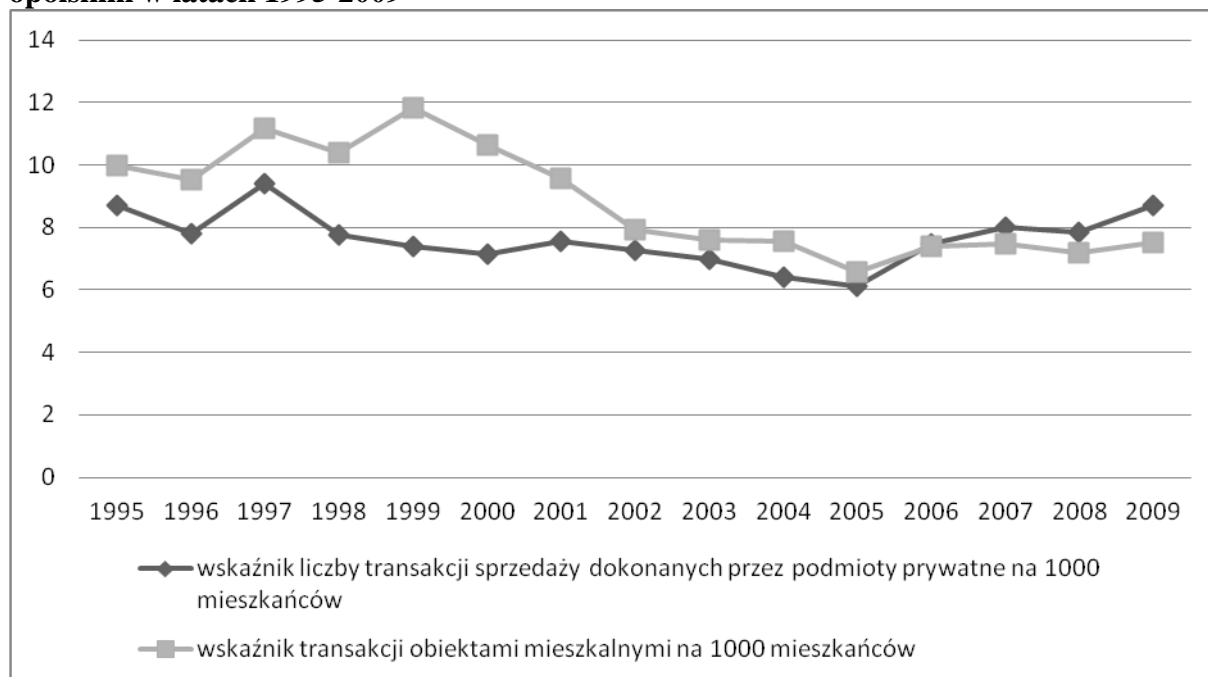
Wykres A 15. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie opolskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. opolskiego wskazują na wysoki poziom aktywności w kategorii transakcji obiektami mieszkalnymi, w szczególności w drugiej połowie lat 90-tych – por. wykres A 16. Wskaźnik w 1997 r. wskazywał ponad 11 transakcji na 1000 mieszkańców, w 1999 r. sięgnął 12. W kolejnych latach aktywność znacząco spadła – do niecałych 7 transakcji na 1000 mieszkańców w 2005 r. Po 2005 r. częstotliwość transakcji wzrosła i to zaowocowało wskaźnikiem na poziomie 7,4 w 2007 r. i 7,5 transakcji na 1000 mieszkańców w 2009 r.

Wykres A 16. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. opolskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Częstotliwość transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne nie notowała dużej amplitudy, szczyt aktywności nastąpił w 1997 r. – i było to niecałe 10 transakcji na 1000 mieszkańców. Od 1998 r. nastąpiła stabilizacja i liczba transakcji wahała się od 6 do 8 na 1000 mieszkańców. W 2005 r. zanotowano najniższy poziom aktywności, a w następnych latach dzięki ożywieniu częstotliwość transakcji podniosła się do 8 transakcji na 1000 mieszkańców. Tendencja wzrostowa była kontynuowana w 2009 r., bowiem zawarto w tym roku 8,7 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 16 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. opolskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2005	6,1	1997	9,4	2005	6,5	1999	11,8

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 16 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. opolskim wahała się między 6,1 a 9,4 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest większa, ponieważ zawiera się między 6,5 a 11,8 transakcji na 1000 mieszkańców, częstotliwość transakcji jest więc także wyższa. Generalnie można stwierdzić, że po 2005 r. obserwowano ożywienie na rynku nieruchomości.

Województwo podkarpackie straciło w okresie 1995-2009 prawie 4 tys. mieszkańców – por. tab. A 17. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 70 tys. jednostek mieszkalnych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 6,6% do 3,1% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. podkarpackie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca znacznie poniżej średniej dla Polski, przeciętnym wynagrodzeniem brutto także na znacznie niższym poziomie niż przeciętne. Stopa bezrobocia rejestrowanego przekracza średnią dla kraju, a różnica w ostatnim badanym okresie jest większa niż w poprzednich latach. Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym także wskazują na trudną sytuację tego województwa.

Tab. A 17 Wybrane wskaźniki dla woj. podkarpackiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	2 105 597	2 101 375	2 097 975	2 101 732
Zasób mieszkaniowy	549 551	563 168	598 371	619 789
W tym zasób komunalny	36 663	20 528	25 655	19 767
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1639,28	2 018,59	2 740,89
PKB na 1 mieszkańca	bd	13 574	16 886	23 101
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	16,2	19,1	15,5
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 345	4 064
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 560	2 310

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa podkarpackiego

Aktywność rynku nieruchomości w woj. podkarpackim w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne zmieniała się – na początku lat 90-tych ilość transakcji nie była wysoka, sięgała 5,5 tys., jednak szybko wzrastała i w latach 1996-1997 r. odnotowywano 14,5 tys.

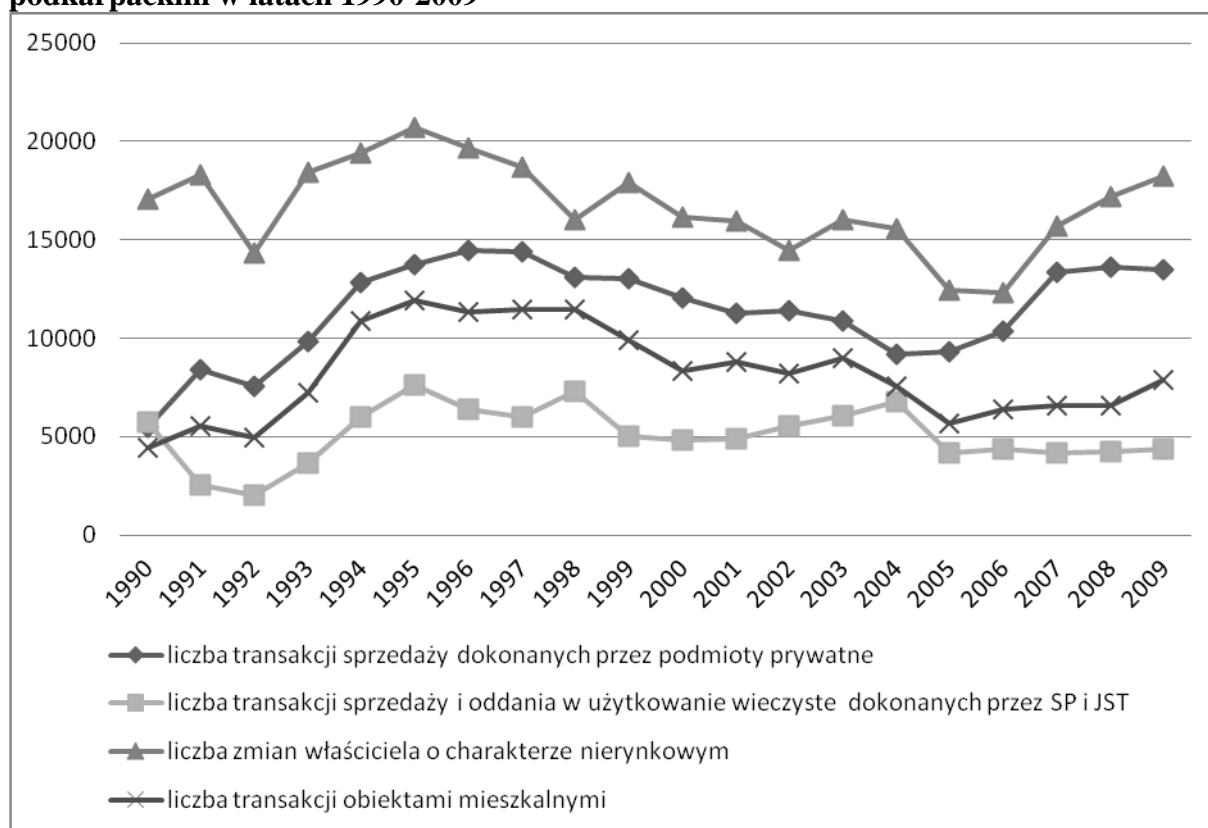
rocznie – por wykres A 17. W kolejnych latach częstotliwość transakcji spadła, początkowo do 12-13 tys., a od 2001 kształtowała się poniżej 11 tys. W okresie 2004-2005 odnotowywano ok 9 tys. transakcji rocznie. Dopiero w 2006 r, nastąpił wzrost aktywności transakcyjnej – do ponad 10 tys., w kolejnych latach zawierano ok. 13 tys. transakcji rocznie.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym, ale niezbyt wysokim, natężeniem. W 1992 r. odnotowano najniższą ilość transakcji – ok. 2 tys., w następnych latach nastąpił wzrost aktywności, w 1995 r. zawarto 7,6 tys. transakcji. W kolejnych latach zmniejszyła się częstotliwość sprzedaży nieruchomości publicznych, początkowo do ok. 6 tys. transakcji, a w następnych latach nawet poniżej 5 tys. Po 2003 r. ponownie zanotowano zwiększenie liczby transakcji - do 6,7 tys. w 2004, ale był to jednorazowy epizod i po 2004 r. liczba transakcji spadła poniżej 4 tys. i na tym poziomie pozostawała do 2009 r., kiedy to zanotowano 4,3 tys.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym mają wyjątkowy charakter w woj. podkarpackim ze względu na swoją nadzwyczaj wysoką częstotliwość. W 1990 r. odnotowano 17 tys. przypadków zmian właściciela w drodze nierynkowej, w następnych latach aktywność wahała się od 14 tys. do 20,7 tys. rocznie (w 1995 r.) Po szczycie obniżyła się do poziomu 16-17 tys. W 2005 r. i 2006 r. częstotliwość przypadków zmian właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym obniżyła się do 12 tys. aby podnieść się w kolejnych latach do poziomu 18 tys. - w 2009 r.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Na początku lat 90-tych odnotowano 4,5 tys. transakcji, poziom ten szybko uległ podwyższeniu do 11,9 tys. w 1995 r. Do 1998 r. utrzymywała się taka aktywność, ale zmniejszyła się w następnych latach, początkowo do 8 tys., a od 2005 r. do 5,6 tys. Od 2006 r. odnotowano niewielki wzrost liczby transakcji – do poziomu powyżej 6 tys., natomiast ożywienie wystąpiło w 2009 r., kiedy to zawarto prawie 8 tys. transakcji obiektami mieszkalnymi.

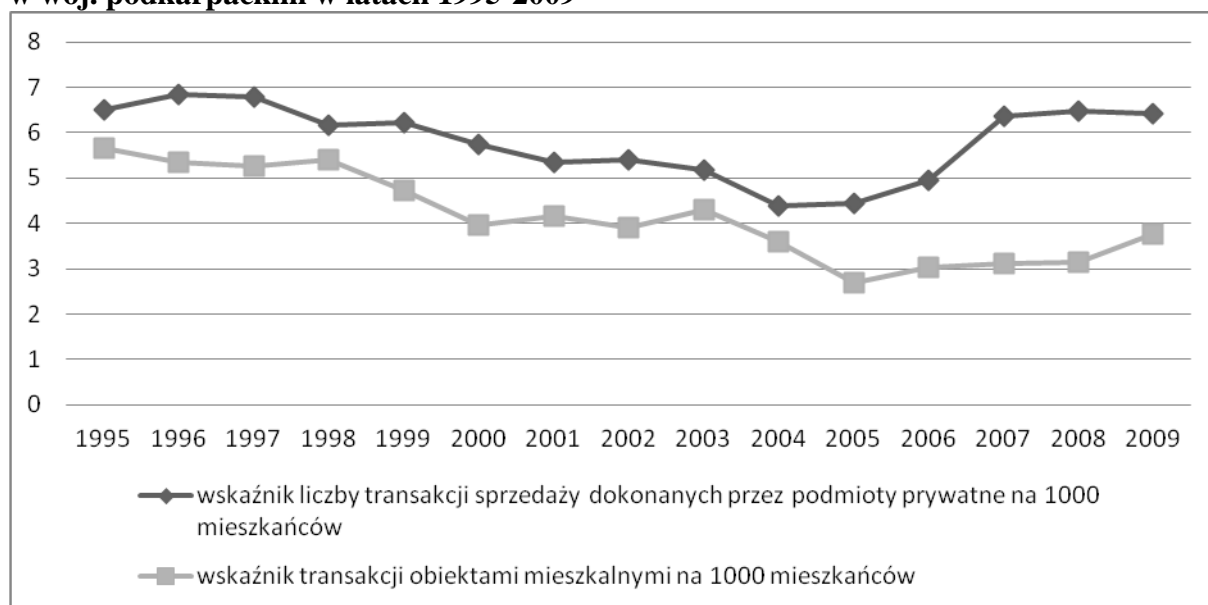
Wykres A 17. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie podkarpackim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. podkarpackiego wskazują na transakcje sprzedaży przez podmioty prywatne jako kategorię o aktywności wyższej niż sprzedaż obiektów mieszkalnych – por. wykres A 18. W wypadku tego województwa nie można jednak zapominać o wyjątkowej aktywności w kategorii zmian właściciela o charakterze nierynkowym. Szczyt aktywności transakcyjnej sprzedaży przez podmioty prywatne miał miejsce w latach 1996-1997, odnotowywano wtedy nieco poniżej 7 transakcji na 1000 mieszkańców, na tle innych rynków nie był to wynik wysoki. Od 1998 r. do 2004 aktywność transakcyjna spadała, zatrzymując się na poziomie nieco powyżej 4 transakcji na 1000 mieszkańców. Po 2005 r. wzrosła liczba zawieranych transakcji i wskaźnik osiągnął poziom ok. 6,5, co utrzymało się w kolejnych latach.

Wykres A 18. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. podkarpackim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Częstotliwość transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych w województwie podkarpackim nie była wysoka. W drugiej połowie lat 90-tych wahała się od 5 do niecałych 6 transakcji na 1000 mieszkańców. W 2000 r. odnotowano spadek aktywności do poziomu ok. 4 i tak wskaźnik utrzymał się do 2003 r. Tendencja spadkowa wystąpiła ponownie, czego rezultatem był poziom niższy niż 3 transakcje na 1000 mieszkańców w 2005 r. Dopiero w 2009 r. częstotliwość transakcji obiektami mieszkalnymi wzrosła do ok. 4 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 18 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. podkarpackie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2004	4,4	1996	6,8	2005	2,7	1995	5,6

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 18 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. podkarpackim wahała się między 4,4 a 6,8 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest nieco większa, ponieważ zawiera się między 2,7 a 5,6 transakcji na 1000 mieszkańców, częstotliwość transakcji jest wyższa w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne, ale generalnie aktywność transakcyjna jest niska. Transakcje sprzedaży przez podmioty prywatne zwiększyły swoją częstotliwość po 2006 r., brak było oznak recesji, jednak wyjątkowe w wypadku opisywanego województwa było bardzo częste w stosunku do transakcji rynkowych dokonywanie zmian właściciela o charakterze nierynkowym.

Województwo podlaskie straciło w okresie 1995-2009 ponad 32 tys. mieszkańców – por. tab. A 19. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 49 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 7% do 4,7% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. podlaskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca znacznie poniżej średniej dla Polski, przeciętne wynagrodzenie brutto także odbiega w dużym stopniu od przeciętnej. Stopa bezrobocia rejestrowanego przekraczała w ostatnim badanym roku średnią dla kraju, ale różnica nie była znacząca, natomiast w poprzednich latach stopa bezrobocia była niższa niż przeciętna krajowa. Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym są znacznie niższe niż wskaźniki dla całego kraju.

Tab. A 19 Wybrane wskaźniki dla woj. podlaskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	1 221 877	1 210 688	1 202 425	1 189 731
Zasób mieszkaniowy	364 704	384 233	396 603	413 999
W tym zasób komunalny	25 490	21 890	23 780	19 662
Przeciętne wynagrodzenie brutto	Bd	1675,71	2 107,50	2 884,68
PKB na 1 mieszkańca	Bd	14 642	18 054	24 434 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	Bd	13,8	16,1	12,6
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	Bd	bd	2 320	3 892
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	Bd	1 311	2 327

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Podlaskiego

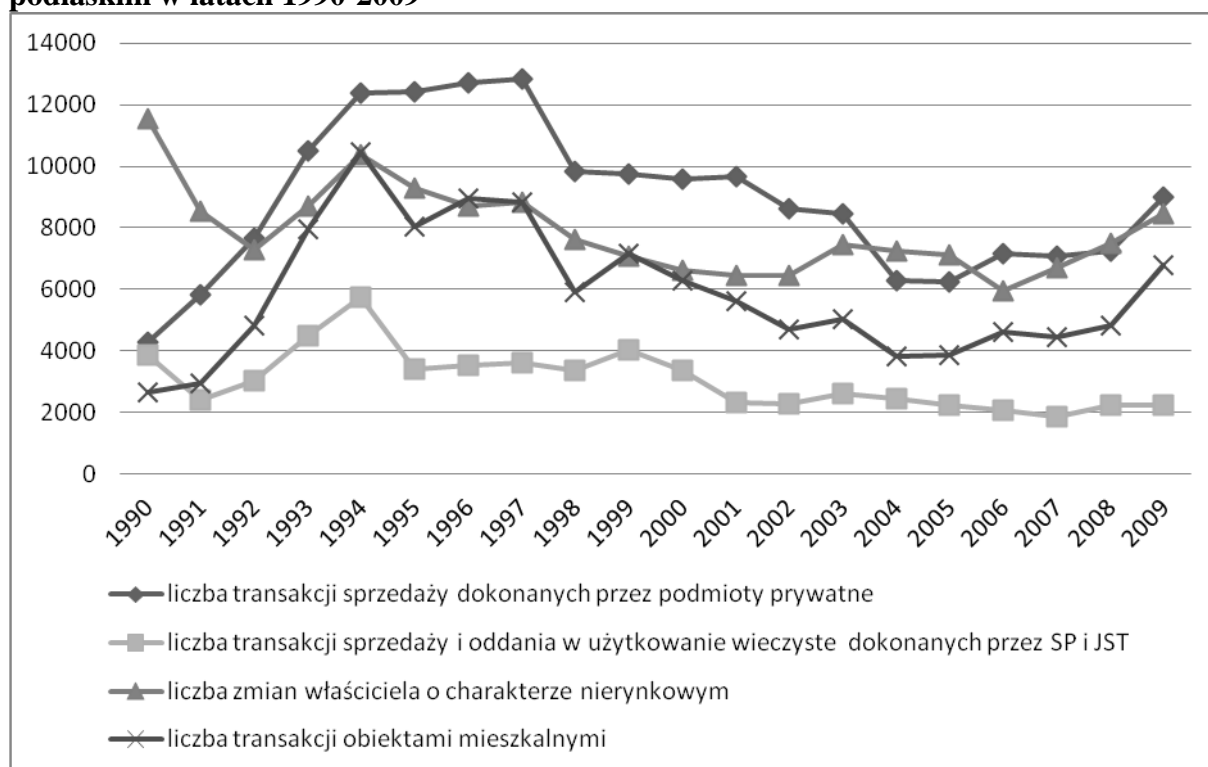
Aktywność rynku nieruchomości w woj. podlaskim w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne na początku lat 90-tych nie była wielka, sięgała 4,2 tys – por. wykres A 19. Jednak szybko wzrosła i w 1997 r. odnotowano jej najwyższy dotychczasowy poziom – 12,8 tys. transakcji. W kolejnych latach liczba transakcji spadła, w okresie 1998-2001 utrzymywała się na poziomie nieco powyżej 9,5 tys., następnie ponownie obniżyła się do 8,5 tys., a w roku 2005 osiągnęła poziom 6,2 tys. transakcji. W latach 2006-2007 obserwowano lekki wzrost, a kontynuacja tej tendencji była widoczna w 2009 r., kiedy aktywność transakcyjna w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne sięgnęła 9 tys.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie z niezbyt wysokim natężeniem. W 1991 r. odnotowano najniższą ilość transakcji w latach 90-tych – 2,4 tys., w następnym okresie nastąpił wzrost aktywności, w szczytowym 1995 r. zawarto 5,7 tys. transakcji. W kolejnych latach zmniejszyła się aktywność w zakresie sprzedaży nieruchomości publicznych, początkowo do ok. 3-4 tys., a w latach 2001-2007 - ok. 2 tys. transakcji. Ta tendencja utrzymała się w okresie 2008-2009.

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym mają szczególnie wymiar w woj. podlaskim. Podobnie jak w woj. podkarpackim, ta kategoria notuje bowiem aktywność na poziomie porównywalnym z transakcjami sprzedaży przez podmioty prywatne. W 1990 r. miało miejsce 11,5 tys. przypadków zmian właściciela w drodze nierynkowej, w następnych latach aktywność wahała się, spadła do 7,3 tys. i ponownie wzrosła do 10,4 tys. w 1994 r. Do 1999 utrzymywała się na poziomie 7-8 tys. przypadków rocznie. W kolejnym okresie – do 2007 r. - oscylowała wokół 6-7 tys., a w ostatnich latach podniosła się do poziomu 7,5 tys. w 2008 r. i 8,5 tys. w 2009 r.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Na początku lat 90-tych odnotowano 2,6 tys. transakcji, poziom ten szybko uległ podwyższeniu do rekordowych 10,5 tys. w 1994 r. Do 1997 r. aktywność utrzymywała się powyżej 8 tys. transakcji rocznie. W następnych latach obniżyła się, początkowo do 7 tys., a od 2001 r. do 4-5 tys. W okresie 2004-2005 odnotowano jedynie 3,8 tys. rocznie transakcji obiektami mieszkalnym. Od 2006 r. obserwowano niewielki wzrost częstotliwości zawierania transakcji, który był kontynuowany w 2009 r., dokonano wtedy 6,7 tys. transakcji.

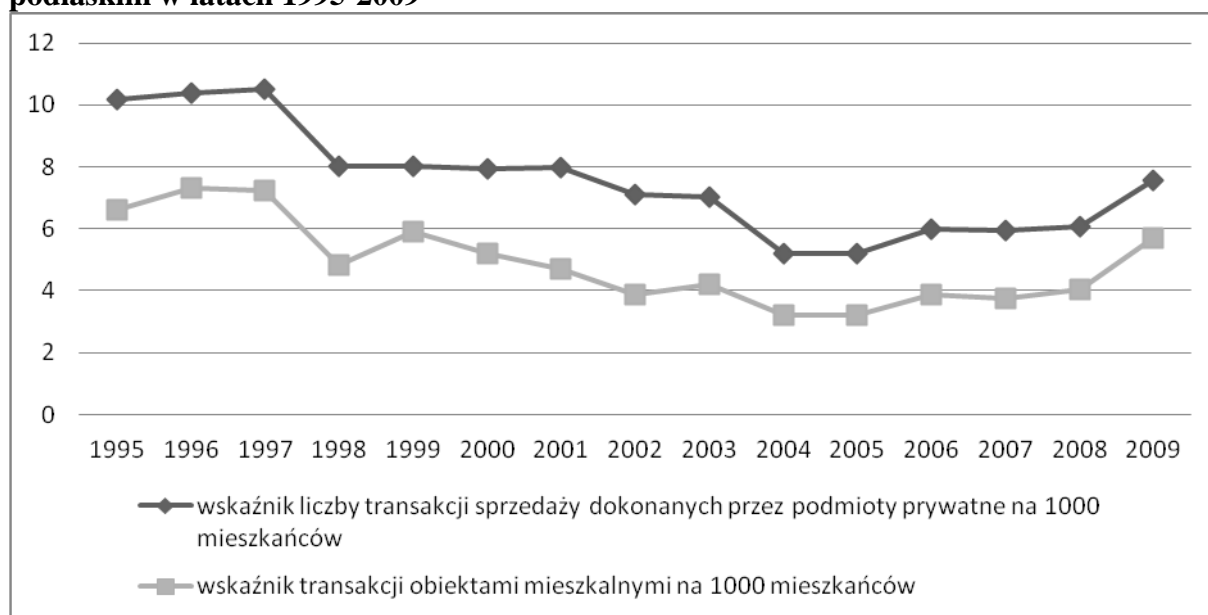
Wykres A 19. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie podlaskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. podlaskiego wskazują, że największa aktywność miała miejsce w latach 90-tych – por. wykres A 20. W kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne wskaźnik aktywności osiągnął w 1997 r. ponad 10 transakcji na 1000 mieszkańców. Podobnie jak w wypadku woj. podkarpackiego nie można jednak zapominać o wyjątkowej aktywności w kategorii zmian właściciela o charakterze nierynkowym. Po szczycie aktywności transakcyjnej sprzedaży przez podmioty prywatne, w latach 1998-2001 realizowano ok. 8 transakcji na 1000 mieszkańców rocznie. Wskaźnik ten obniżył się do ok. 5 transakcji w latach 2004-2005. Po 2005 r. wzrosła liczba zawieranych transakcji i wskaźnik osiągnął poziom 6, a podniósł się w 2009 r. do poziomu prawie 8 transakcji na 1000 mieszkańców, co wskazuje na ożywienie.

Wykres A20. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. podlaskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Częstotliwość transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych w województwie podlaskim nie była wysoka. W drugiej połowie lat 90-tych wahała się od 5 do ponad 7 transakcji na 1000 mieszkańców. W 2002 r. odnotowano spadek aktywności do poziomu 4, taka tendencja utrzymała się do 2003 r. Następnie aktywność zmniejszyła się – osiągając poziom ok. 3 transakcji na 1000 mieszkańców w 2004 r. i 2005 r. Od 2006 r. aktywność transakcyjna obiektami mieszkalnymi nieco wzrosła, ale dopiero po 2008 r. osiągnęła poziom ok. 6 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 20 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. podlaskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2004	5,2	1997	10,5	2004	3,2	1996	7,3
	i 2005							

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 20 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. podlaskim wahała się między 5,2 a 10,5 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest mniejsza, ponieważ zawiera się między 3,2 a 7,3 transakcji na 1000 mieszkańców, maksymalna częstotliwość jest wyższa w pierwszej kategorii. Generalnie można stwierdzić, że transakcje sprzedaży przez podmioty prywatne nie wskazywały na boom na rynku nieruchomości, brak było oznak także recesji. Wyjątkowe w wypadku opisywanego województwa było częste w stosunku do transakcji rynkowych dokonywanie zmian właściciela o charakterze nierynkowym.

Województwo pomorskie jako nieliczne zyskało w okresie 1995-2009 ponad 64 tys. mieszkańców – por. tab. A 21. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 149 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 18,8% do 8,6% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. pomorskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca poniżej średniej dla Polski, ale różnica w poprzednich latach nie była zbyt wielka, przeciętne wynagrodzenie jest na poziomie przeciętnej dla całego kraju. Stopa bezrobocia rejestrowanego przekracza średnią dla kraju, ale różnica nie jest znacząca. Natomiast nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem, jak i w sektorze prywatnym dokonywane w 2009 r. przekraczają wskaźniki dla całego kraju.

Tab. A 21 Wybrane wskaźniki dla woj. pomorskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	2 165 684	2 172 284	2 194 041	2 230 099
Zasób mieszkaniowy	616 445	640 175	712 365	765 730
W tym zasób komunalny	115 884	96 262	87 046	66 308
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1826,36	2 374,71	3 320,06
PKB na 1 mieszkańca	bd	19 332	23 619	31 754
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	16,6	21,4	12,0
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	3 042	7 903
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	2 131	4 248

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Pomorskiego

Aktywność rynku nieruchomości w woj. pomorskim w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne na początku lat 90-tych nie była wielka, sięgała 5,5 tys. – por. wykres A 21. Jednak bardzo szybko wzrastała - w 1996 r. odnotowano 18,7 tys. transakcji, po krótkim okresie spadku w 1999 r. zawarto ich 18,5 tys. W kolejnych latach – do 2002 r. - liczba transakcji utrzymywała się na poziomie ok. 16 tys., następnie po jednorazowym wzroście w 1999 r. do 19 tys. obniżyła się do 17,5 tys. W latach 2006-2007 uwidocznił się boom, obserwowano wzrost częstotliwości zawierania transakcji do poziomu 24-25 tys., zostało to jednak zahamowane w kolejnych latach. W 2009 r. aktywność transakcyjna w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne wyniosła 22,2 tys.

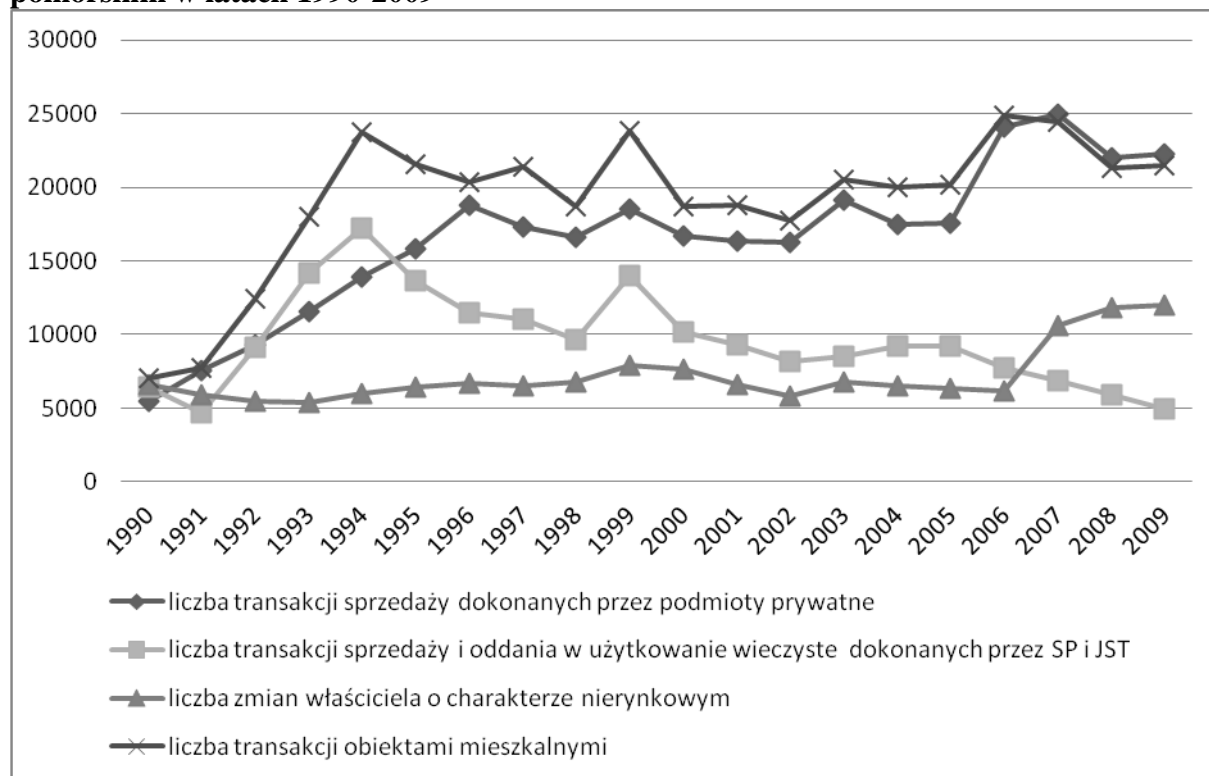
Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zróżnicowanym natężeniem. W 1991 r. odnotowano najniższą ilość transakcji w latach 90-tych – 4,6 tys., w następnych latach nastąpił nagły wzrost aktywności, w szczytowym 1994 r. zawarto 17,2 tys. transakcji. W kolejnych latach zmniejszyła się częstotliwość sprzedaży nieruchomości publicznych, początkowo do ok. 11-13 tys., a w 1998 r. do 9,6 tys. transakcji. Jednorazowo zanotowano nagły wzrost w 1999 r. – do poziomu 14 tys. Jednakże w latach 2000-2005 liczba transakcji wahała się od 8 do 10 tys. Od 2006 r. widoczne było zmniejszenie aktywności sprzedaży nieruchomości publicznych, początkowo do 6-7 tys., a w 2009 r. zawarto tylko ok. 5 tys. transakcji.

Liczba przypadków zmian właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym także podlegała wahaniom. W 1990 r. miało miejsce 6,6 tys. takich przypadków, w następnych latach ich częstotliwość wahała się od 5 tys. do 6 tys. W 1999 r. odnotowano wzrost do ok. 8 tys., a w następnych latach spadek do ok. 6 tys. Od 2007 r. można zauważyć wzrost aktywności, ponieważ liczba przypadków zmian właściciela o charakterze nierynkowym sięgnęła 10,5 tys., w 2008 r. była bliska 12 tys. i ten poziom przekroczyła w 2009 r.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. W 1990 r. odnotowano 7 tys. transakcji, poziom ten szybko uległ podwyższeniu do rekordowych 23,7 tys. w 1994 r. Do 1997 r. częstotliwość zawierania transakcji utrzymywała się na poziomie 20-21 tys. W 1998 r. obniżyła się do 18,6 tys. aby w 1999 r. sięgnąć prawie 24 tys. W okresie 2000-2002 odnotowano 17-18 tys. transakcji obiektami mieszkalnymi rocznie, w następnych latach częstotliwość transakcji wzrosła do 20 tys., a szczyt miał miejsce w 2006 r., kiedy to zawarto prawie 25 tys. transakcji. Od 2008 r.

obserwowano spadek liczby transakcji obiektami mieszkalnymi, w 2009 r. zawarto ich 21,4 tys.

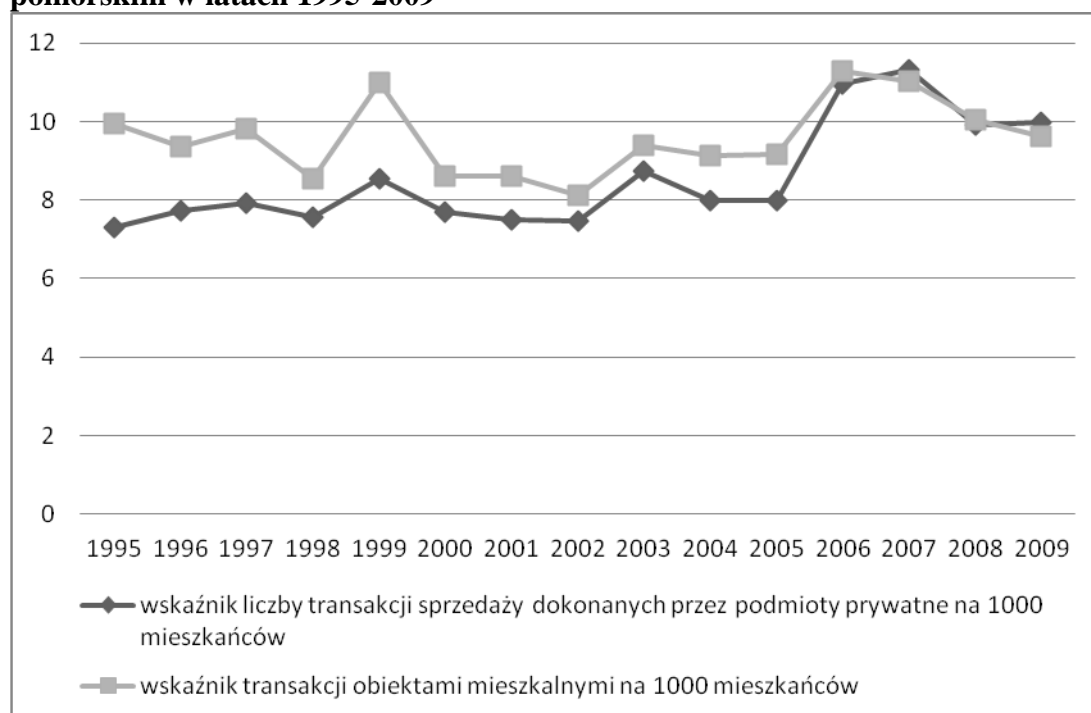
Wykres A 21. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie pomorskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. pomorskiego wskazują na dwa szczyty aktywności – ok. 1999 r. i w latach 2006-2007 – por. wykres A 22. Częstotliwość sprzedaży obiektów mieszkalnych była największa, w okresie 1995-1998, oscylowała wokół 8-10 transakcji aby w 1999 r. wzrosnąć do 11 transakcji na 1000 mieszkańców. W następnych latach aktywność obniżyła się do poziomu 8-9 transakcji, a po 2005 r. ponownie wzrosła do ponad 11 transakcji na 1000 mieszkańców. W latach 2008-2009 zanotowano zmniejszenie częstotliwości transakcji.

Wykres A 22. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. pomorskim w latach 1995-2009



Zródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne wskaźnik aktywności osiągnął w 1995 r. poziom ok. 7 transakcji na 1000 mieszkańców, następnie podniósł się do ponad 8 transakcji na 1000 mieszkańców w 1999 r. W następnych latach częstotliwość transakcji utrzymywała się na poziomie ok. 7,5 transakcji na 1000 mieszkańców, jedynie w 2003 r. przekroczyła 8 transakcji. Wzrost aktywności nastąpił po 2005 r., realizowano ponad 11 transakcji na 1000 mieszkańców rocznie. Jednakże w latach 2008-2009 wskaźnik ten obniżył się do ok. 10 transakcji.

Tab. A 22 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. pomorskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	1995	7,3	2007	11,3	2002	8,1	2006	11,2

Zródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 22 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. mazowieckim wahała się między 7,3 a 11,3 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest mniejsza, ponieważ zawiera się między 8,1 a 11,2 transakcji na 1000 mieszkańców, maksymalna częstotliwość w obu kategoriach jest bardzo zbliżona. Generalnie można stwierdzić, że zarówno kategoria transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych, jak i sprzedaży przez podmioty prywatne wskazywały na okresowy boom na rynku nieruchomości, były także oznaki spowolnienia po 2007 r.

Województwo śląskie straciło w okresie 1995-2009 ponad 490 tys. mieszkańców – por. tab. A 23. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o prawie 135 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 17,2% do 11,3% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. śląskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca powyżej średniej dla Polski, przeciętnym wynagrodzeniem brutto zbliżonym i nieco przekraczającym poziom przeciętny. Stopa bezrobocia rejestrowanego jest niższa niż średnia krajowa. Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem są niewiele wyższe niż przeciętna, a w sektorze prywatnym nieco niższe.

Tab. A 23 Wybrane wskaźniki dla woj. śląskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	4 907 930	4 758 944	4 700 771	4 640 725
Zasób mieszkaniowy	1 574 870	1 594 155	1 667 320	1 709 815
W tym zasób komunalny	271 159	231 742	225 626	193 638
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1954,41	2 488,62	3 405,18
PKB na 1 mieszkańca	bd	20 963	27 205	36 126 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	12,9	16,9	9,2
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	3 050	6 117
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 934	3 307

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Śląskiego

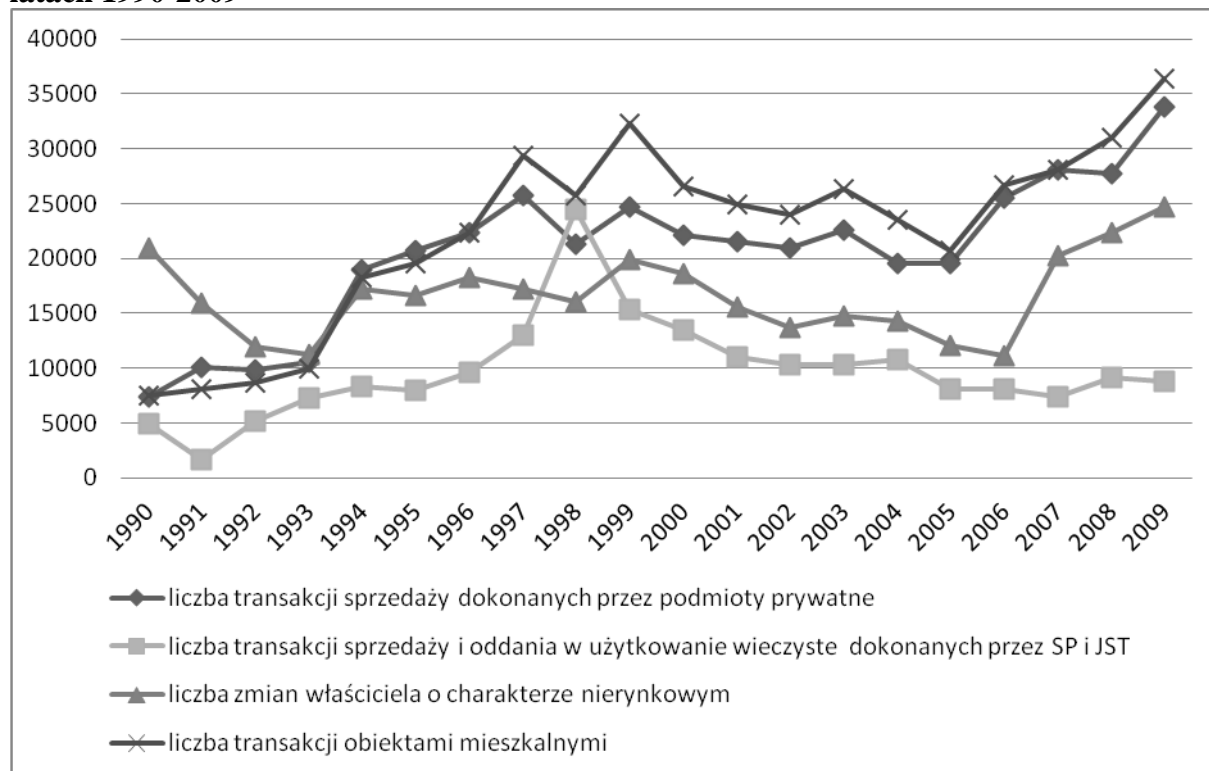
Aktywność rynku nieruchomości w woj. śląskim w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne na początku lat 90-tych wynosiła 7,5 tys. transakcji – por. wykres A 23. Jednak szybko wzrastała i w 1997 r. odnotowano szczyt w wysokości 25,7 tys. transakcji. Po lekkim spadku, w 1999 r. ponownie odnotowano prawie 25 tys. transakcji. W kolejnych latach częstotliwość zawierania transakcji spadła i do 2003 utrzymywała się na poziomie 21-22 tys. Ponownie pojawiła się tendencja spadkowa, a jej wynikiem było obniżenie się aktywności transakcyjnej do 19,5 tys. rocznie w latach 2004-2005. W okresie 2006-2007 obserwowano ożywienie, szybko wzrosła ilość zawieranych transakcji – do 28 tys. Po roku stabilizacji, kontynuacja tej tendencji była widoczna w 2009 r., kiedy częstotliwość zawierania transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne sięgnęła 33,8 tys.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie z bardzo zróżnicowanym natężeniem. W 1991 r. odnotowano najniższą ilość transakcji – 1,6 tys., w następnych latach nastąpił bardzo szybki wzrost aktywności podmiotów publicznych, w szczytowym 1998 r. zawarto 24,5 tys. transakcji. W kolejnych latach zmniejszyła się aktywność w zakresie sprzedaży nieruchomości publicznych, początkowo do ok. 13-15 tys. rocznie, a w latach 2001-2004 do ok. 10-11 tys. transakcji rocznie. Od 2005 r. zmniejszyła się częstotliwość zawierania transakcji w tej kategorii, początkowo do 8 tys. rocznie, w 2007 r. do 7,4 tys. Jednakże w kolejnych latach ponownie nieco wzrosła – do 8,7 tys. w 2009 r.

Przypadki zmian właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym były częste w porównaniu z transakcjami sprzedaży przez podmioty prywatne. W 1990 r. miało miejsce 21 tys. takich przypadków, w następnych latach częstotliwość przejściowo spadła do poziomu 11 tys. i szybko podniosła się do 16-18 tys. w latach 1994-1998. Rok 1999 był szczytowy, odnotowano wtedy 20 tys. przypadków zmian właściciela o charakterze nierynkowym. W kolejnych latach, do 2004 r., aktywność w tej kategorii spadła do poziomu 13-15 tys. rocznie, a w następnym okresie do 11-12 tys. Ponowny wzrost częstotliwości przypadków zmian właściciela w drodze nierynkowej miał miejsce w 2007 r. i ta tendencja utrzymała się, w 2009 r. odnotowano 24,7 tys. przypadków.

Ostatnią badaną kategorią jest sprzedaż jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego. Na początku lat 90-tych odnotowano 7,5 tys. transakcji, poziom ten szybko uległ podwyższeniu do rekordowych 29,3 tys. w 1997 r. i 32,2 w 1999 r. Do 2004 r. aktywność wahała się między 23 a 26 tys. transakcji rocznie. W 2005 r. obniżyła się do 20,7 tys. W okresie 2006-2007 odnotowano wzrost częstotliwości transakcji i ta tendencja była kontynuowana w następnych latach, w 2009 r., zawarto 36,3 tys. transakcji.

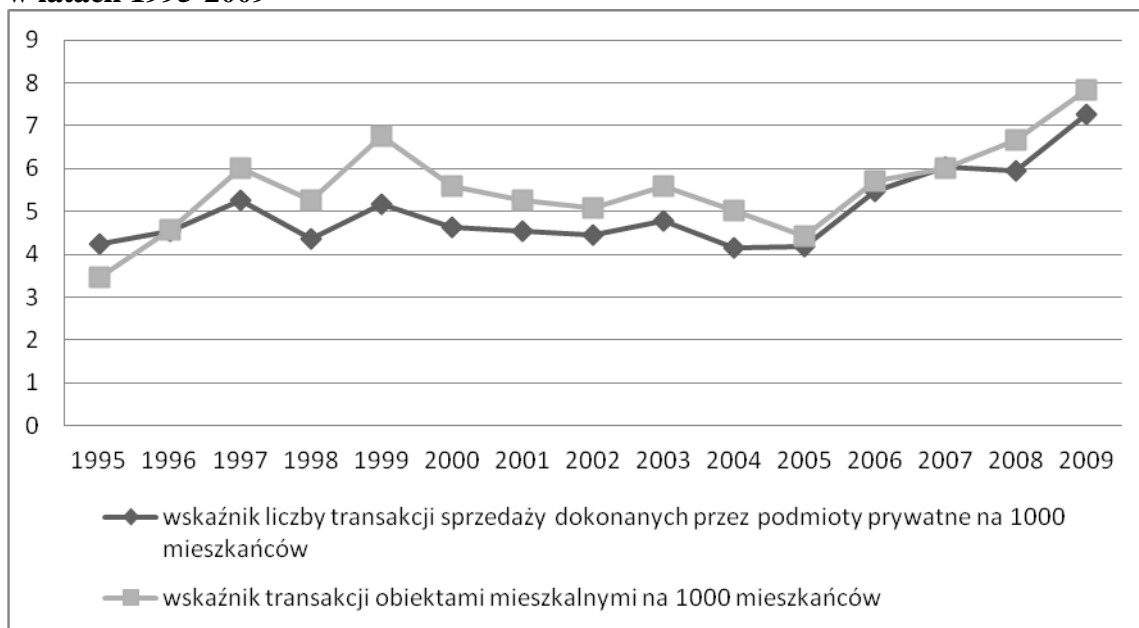
Wykres 7.23. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie śląskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. śląskiego wskazują, iż częstotliwość sprzedaży nie była zbyt wysoka w badanym okresie – por. wykres A 24. Transakcji obiektami mieszkalnymi było najwięcej, w okresie 1995-1999 wskaźnik przyjmował różne wartości – od 3,5 w 1995 r. do niecałych 7 w 1999 r. W następnych latach aktywność obniżyła się do poziomu ok. 5 transakcji na 1000 mieszkańców, minimum osiągnięto w 2005 i od tego momentu częstotliwość transakcyjna wzrosła, osiągając w 2009 poziom 8 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres A 24. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. śląskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne wskaźnik aktywności osiągnął w 1995 r. poziom nieco ponad 3 transakcje na 1000 mieszkańców, następnie podniósł się do ponad 5 transakcji w 1997 r. i 1999 r. W następnych latach częstotliwość transakcji utrzymywała się na poziomie ok. 4-5 transakcji na 1000 mieszkańców. Wzrost aktywności nastąpił po 2005 r., realizowano ok. 6 transakcji na 1000 mieszkańców rocznie. W 2009 wskaźnik podniósł się do ponad 7 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 24 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. śląskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2004	4,1	2009	7,2	1995	3,4	2009	7,8

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 24 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. śląskim wahała się między 4,1 a 7,2 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest większa,

ponieważ zawiera się między 3,4 a 7,8 transakcji na 1000 mieszkańców, maksymalna częstotliwość jest trochę wyższa w tej drugiej kategorii. Generalnie można stwierdzić, że zarówno kategoria transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych jak i sprzedaży przez podmioty prywatne wskazywały na okresowy boom na rynku nieruchomości po 2005 r.

Województwo świętokrzyskie straciło w okresie 1995-2009 ponad 61 tys. mieszkańców – por. tab. A 25. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 36,5 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 7,3% do 3,7% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. świętokrzyskie charakteryzuje się tym, iż zarówno poziom PKB na mieszkańca jak i przeciętne wynagrodzenie brutto są znacznie poniżej przeciętnej. Stopa bezrobocia rejestrowanego przekracza średnią dla kraju. Natomiast nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym są niższe niż średnia krajowa.

Tab. A 25 Wybrane wskaźniki dla woj. świętokrzyskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	1 331 481	1 302 650	1 288 693	1 270 120
Zasób mieszkaniowy	385 507	395 231	412 576	422 041
W tym zasób komunalny	28 405	9 802	12 390	15 787
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1717,85	2 117,74	2 868,09
PKB na 1 mieszkańca	bd	15 083	18 696	26 763 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	16,6	22,0	14,7
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 325	4 861
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 544	2 968

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Świętokrzyskiego

Aktywność rynku nieruchomości w woj. świętokrzyskim w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne na początku lat 90-tych wynosiła 4-5 tys. transakcji rocznie – por. wykres A 25. Wzrosła do ponad 9 tys. rocznie w latach 1996-1997, a następnie spadła do poziomu 6,5-8 tys. w latach 1998-2002. W 2003 r. zawarto 8,5 tys. transakcji jednak już w kolejnym roku ich liczba spadła do 6,8 tys. W 2005 r. częstotliwość zawierania transakcji była na poziomie 6,5 tys. transakcji, a w kolejnych latach ożywienie aktywności rynkowej przejawiało

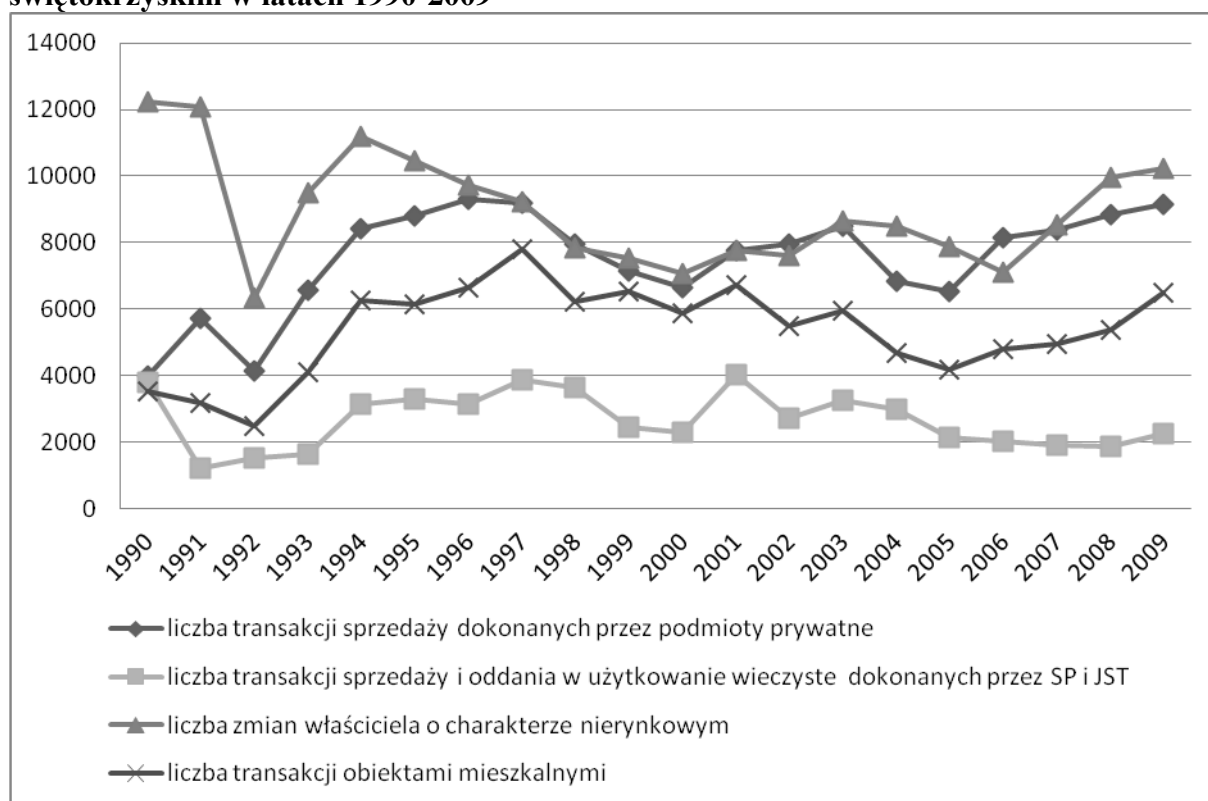
się ponad 8 tys. transakcji rocznie. W 2009 r. aktywność transakcyjna w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne przekroczyła 9 tys.

Zasoby Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zmienną, ale niezbyt wysoką aktywnością. W 1991 r. odnotowano najniższą ilość transakcji – 1,2 tys., w następnych latach nastąpił wzrost aktywności podmiotów publicznych do ok. 3,5 tys. transakcji rocznie, szczyt odnotowano w 1997 r. – 3,8 tys. transakcji. W następnych latach częstotliwość sprzedaży powoli spadała i poza 2001 r., kiedy to dokonano ponad 4 tys. transakcji, pozostawała na poziomie 2-3 tys. rocznie. W latach 2007-2008 zawarto poniżej 2 tys. transakcji nieruchomościami publicznymi rocznie, a w 2009 r. dokonano ich 2,2 tys.

Przypadki zmian właściciela o charakterze nierynkowym były wyjątkowo częste w porównaniu z transakcjami sprzedaży przez podmioty prywatne, Świętokrzyskie jest więc trzecim specyficznym pod tym względem województwem. W 1990 r. i 1991 r. miało miejsce ponad 12 tys. rocznie przypadków zmian właściciela w drodze nierynkowej, w następnych latach ich liczba spadła do poziomu 11 tys., poza rokiem 1992 (6,3 tys.). W latach 1995-1997 częstotliwość przypadków zmian właściciela o charakterze nierynkowym obniżyła się do 9-10 tys. Od 1998 r. do 2006 r. notowano rocznie ok. 7-8 tys. takich przypadków. W kolejnych latach ich częstotliwość wzrosła, w 2009 r. odnotowano 10 tys. takich przypadków, czyli więcej niż transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne.

W kategorii sprzedaży jednostek mieszkalnych niezależnie od typu podmiotu sprzedającego, najniższy poziom odnotowano w 1992 r. - 2,5 tys. transakcji, następnie częstotliwość zawierania transakcji podniosła się do rekordowych 7,8 tys. w 1997 r., a następnie unormował się w granicach 5-6 tys. transakcji rocznie do 2003 r. W następnych latach aktywność transakcyjna zmniejszyła się do 4-5 tys. rocznie. Brak było silnego ożywienia po 2005 r. Dopiero w 2009 r. odnotowano wzrost do poziomu 6,5 tys. transakcji.

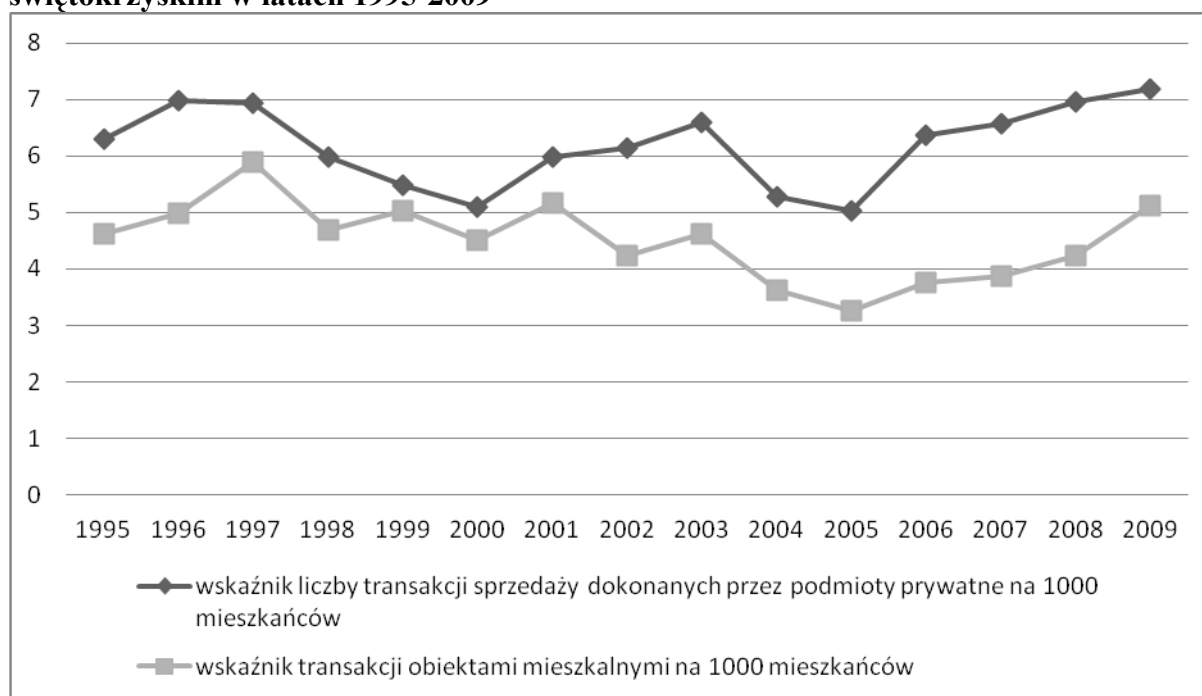
Wykres A 25. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie świętokrzyskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. świętokrzyskiego wskazują, iż częstotliwość sprzedaży nie była zbyt wysoka w badanym okresie – por. wykres A 26. Wskaźnik dla transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne w latach 1996-1997 był na poziomie 7 transakcji na 1000 mieszkańców, w następnych latach spadł i w 2000 r. osiągnął wartość 5 transakcji na 1000 mieszkańców. Częstotliwość transakcji była zmienna w następnym okresie, wahała się od 5 do 6,5 transakcji na 1000 mieszkańców, najniższe wartości odnotowano w 2005 r. W kolejnych latach nastąpiło niewielkie ożywienie i w 2009 r. wskaźnik przekroczył 7 transakcji na 1000 mieszkańców. Należy pamiętać, że w tym samym czasie liczba przypadków zmian właściciela o charakterze nierynkowym była wyższa niż liczba transakcji dokonanych przez podmioty prywatne.

Wykres A 26. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. świętokrzyskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W wypadku sprzedaży obiektów mieszkalnych w okresie 1995-1999 wskaźnik przyjmował wartości od 4,5 w 1995 r. do 6 transakcji na 1000 mieszkańców w 1997 r. W następnych latach aktywność obniżała się, a minimum osiągnięto w 2005, było to niewiele ponad 3 transakcje na 1000 mieszkańców. Od 2006 r. częstotliwość transakcyjna wzrosła, osiągając w 2009 poziom ponad 5 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 26 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. świętokrzyskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2005	5,0	2009	7,2	2005	3,2	1997	5,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 26 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. świętokrzyskim wahała się między 5 a 7,2 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest nieco większa, ponieważ zawiera się między 3,2 a 5,9 transakcji na 1000 mieszkańców, maksymalna częstotliwość jest wyższa w pierwszej kategorii. Zarówno kategoria transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych jak i sprzedaży przez podmioty prywatne wskazywały na niską aktywność rynku oraz niewielkie ożywienie od 2006 r.

Województwo warmińsko-mazurskie straciło w okresie 1995-2009 ponad 25 tys. mieszkańców – por. tab. A 27. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 72 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 18,7% do 8,4% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. warmińsko-mazurskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca oraz przeciętnym wynagrodzeniem brutto znacznie poniżej przeciętnych krajowych. Stopa bezrobocia rejestrowanego jest na poziomie znacznie powyżej średniej dla Polski. Natomiast nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym są znacznie niższe niż wskaźniki dla całego kraju. Jest to jedno z województw o najgorszej sytuacji gospodarczej.

Tab. A 27 Wybrane wskaźniki dla woj. warmińsko-mazurskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	1 452 423	1 427 508	1 428 714	1 427 118
Zasób mieszkaniowy	406 323	421 361	453 960	478 680
W tym zasób komunalny	76 012	48 818	56 948	40 325
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1671,17	2 050,21	2 752,41
PKB na 1 mieszkańca	bd	15 238	18 790	24 814 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	25,8	29,2	20,2
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 165	4 101
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 419	2 155

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Warmińsko-mazurskiego

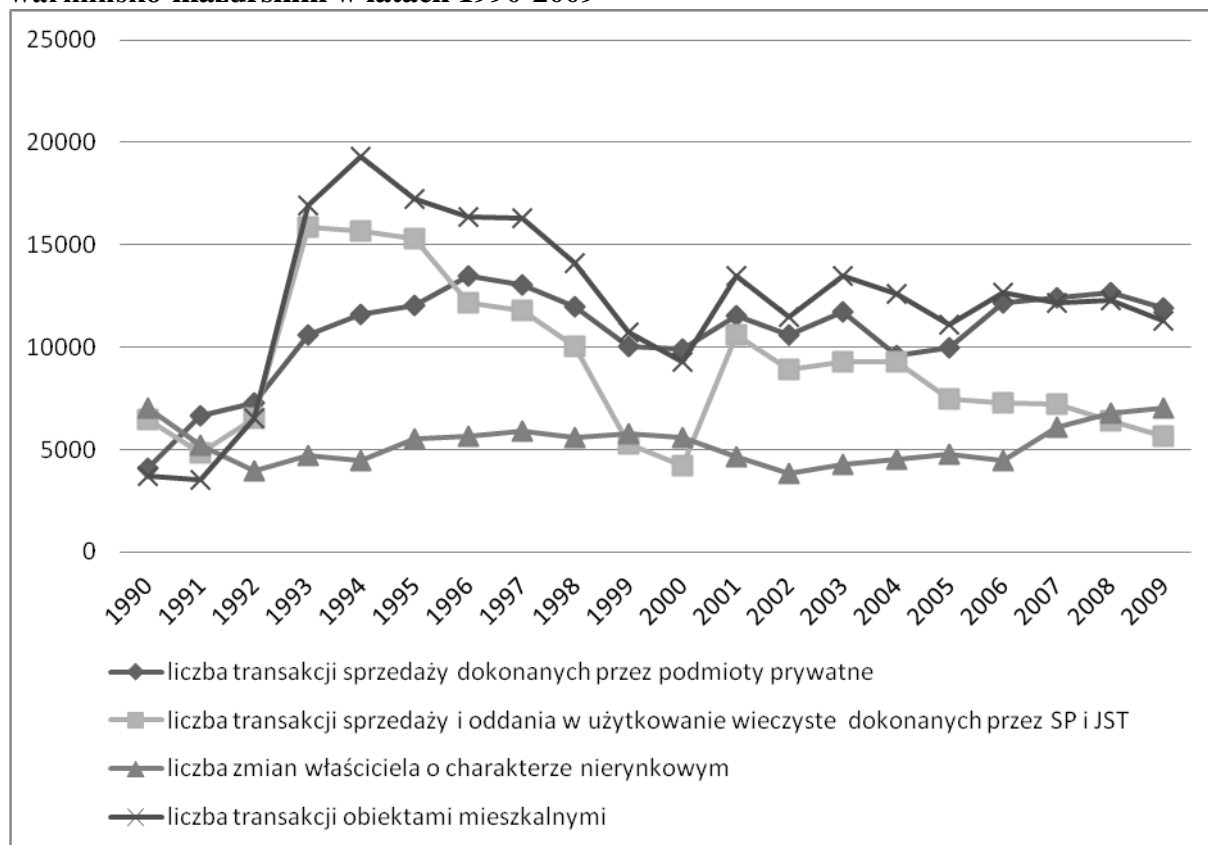
Częstotliwość zawierania transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. warmińsko-mazurskim w 1990 r. wynosiła 4 tys. Wzrosła do ponad 13 tys. rocznie w latach 1996-1997, a następnie spadła do poziomu 10-11 tys. transakcji rocznie w latach 1998-2003 – por. wykres A 27. Lata 2004 i 2005 charakteryzowały się dalszym zmniejszeniem liczby transakcji, ożywienie nastąpiło w 2006 r., kiedy to zawarto 12 tys. transakcji. W kolejnych latach częstotliwość zawierania transakcji utrzymywała się na tym poziomie. W 2009 r. aktywność transakcyjna w zakresie sprzedaży przez podmioty prywatne była zbliżona do 12 tys.

Nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w woj. warmińsko-mazurskim w badanym okresie ze zmienną aktywnością. W 1991 r. odnotowano najniższą ilość transakcji – 4,8 tys., w następnych latach nastąpił szybki wzrost aktywności podmiotów publicznych do ponad 15 tys. transakcji rocznie w latach 1993-1995. W następnych latach częstotliwość zawierania transakcji powoli spadała i poza latami 1999-2000 r., kiedy to dokonywano tylko ok. 4-5 tys. transakcji rocznie, pozostawała na poziomie 9-10 tys. rocznie. Od 2005 r. liczba transakcji zaczęła się zmniejszać, zawarto wtedy 7,4 tys. transakcji nieruchomościami publicznymi, w kolejnych latach tendencja ta się umocniła, a w 2009 r. dokonano 5,6 tys. transakcji

Zmiany właściciela nieruchomości o charakterze nierynkowym były w badanym województwie dość częste w porównaniu z transakcjami sprzedaży przez podmioty prywatne. W 1990 r. miało miejsce ok. 7 tys. przypadków zmian właściciela w drodze nierynkowej, w następnych latach aktywność spadła do poziomu 4-5 tys. W 2007 r. częstotliwość takich przypadków wzrosła do 6 tys., a 2009 osiągnęła poziom 7 tys. przypadków zmian właściciela o charakterze nierynkowym

W kategorii sprzedaży jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego w 1991 r. odnotowano najniższą liczbę transakcji - 3,5 tys. Poziom ten uległ gwałtownemu podwyższeniu do 19,3 tys. w 1994 r. Następnie częstotliwość zawierania transakcji utrzymywała się w granicach 16-17 tys., by od 1998 r. spaść do 14 tys. i ok. 10 tys. w następnych latach. Od 2001 r. wahania aktywności transakcyjnej zawierały się w przedziale 11,5 tys. – 13,5 tys., w 2005 r. odnotowano 11 tys. transakcji po czym nastąpiło lekkie ożywienie – do 12,6 tys. transakcji w 2006 r. W kolejnych latach liczba transakcji była na podobnym poziomie, ale w 2009 r. obniżyła się do 11,3 tys.

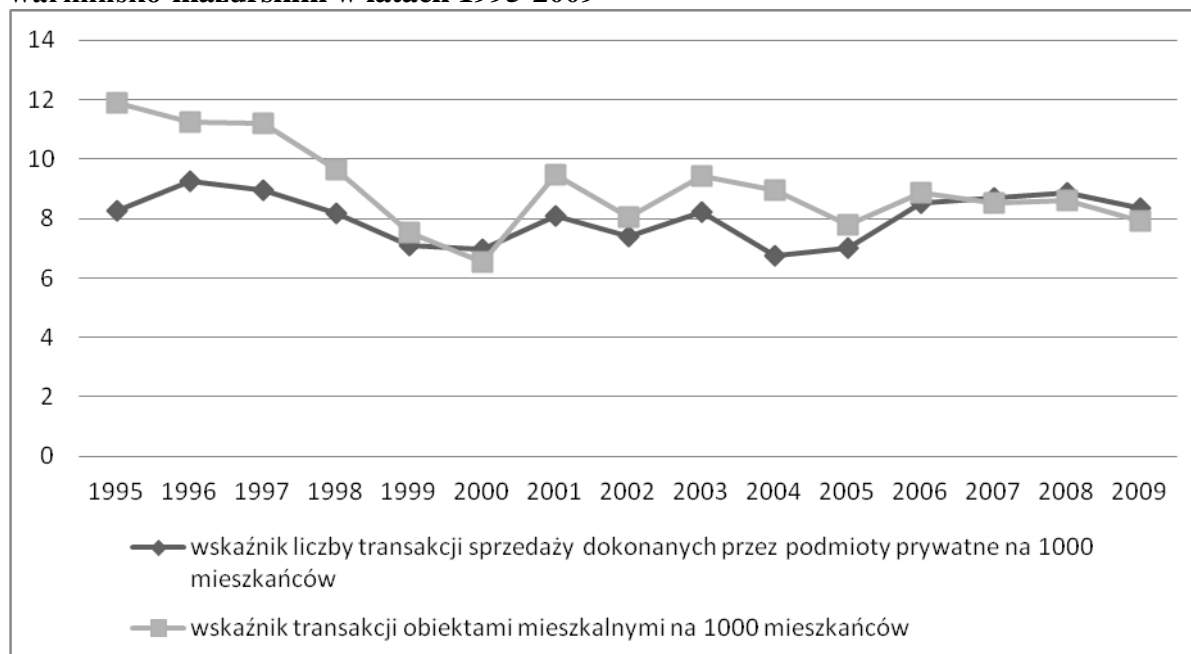
Wykres A 27. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie warmińsko-mazurskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzychowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. warmińsko-mazurskiego wskazują, iż częstotliwość sprzedaży była wyższa w badanym okresie w kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych, w szczególności w latach 90-tych – por. wykres A28. W 1995 r. wskaźnik sięgał 12 transakcji na 1000 mieszkańców, w kolejnych latach obniżał się, a w 1998 r. przyjął wartość poniżej 10. Ta tendencja utrzymała się w następnym okresie, w 2000 r. wskaźnik miał wartość niecałych 7 transakcji na 1000 mieszkańców, co było najniższym dotychczasowym wynikiem. Od tego momentu nastąpiło zwiększenie częstotliwości transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, w 2001 r. wskaźnik ponownie zbliżył się do 10. W następnych latach aktywność wahała się między 8 a 9,5, natomiast od 2006 r. wskaźnik przyjmował wartości zbliżone do 9 transakcji na 1000 mieszkańców. W 2009 r. odnotowano 8 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres A 28. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. warmińsko-mazurskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W wypadku sprzedaży nieruchomości przez podmioty prywatne w okresie 1995-1998 wskaźnik przyjmował wartości od 8 do 9 transakcji na 1000 mieszkańców. W kolejnych latach aktywność początkowo obniżała się do 7, a następnie zaczęła się zwiększać do ok. 8 transakcji na 1000 mieszkańców. Ponownie minimum osiągnięto w okresie 2004-2005, było to poniżej 7 transakcje na 1000 mieszkańców. Od 2006 r. częstotliwość transakcyjna wzrastała, osiągając w 2009 poziom ponad 8 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 28 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. warmińsko- mazurskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2004	6,7	1996	9,2	2000	6,5	1995	11,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 28 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. warmińsko-mazurskim wahała się między 6,7 a

9,2 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest większa, ponieważ zawiera się między 6,5 a 11,9 transakcji na 1000 mieszkańców, maksymalna częstotliwość jest wyższa w drugiej kategorii. Zarówno kategoria transakcji sprzedaży obiektów mieszkalnych jak i sprzedaży przez podmioty prywatne wskazywały na stosunkowo wysoką aktywność rynku w drugiej połowie lat 90-tych i po 2005 r.

Województwo wielkopolskie należy do niewielkiej grupy województw, które zanotowały przyrost ludności w okresie 1995-2009, zyskało bowiem ponad 76 tys. mieszkańców – por. tab. A 29. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 157,6 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gmin spadł z poziomu 10% do 5,7% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. wielkopolskie charakteryzuje się poziomem PKB na mieszkańca powyżej średniej dla Polski, przeciętnym wynagrodzeniem brutto niewiele poniżej przeciętnego. Stopa bezrobocia rejestrowanego jest niższa od średniej dla kraju. Natomiast nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, ogółem w 2009 r. były niewiele poniżej średniej a w sektorze prywatnym przekraczały wskaźniki dla całego kraju.

Tab. A 29 Wybrane wskaźniki dla woj. wielkopolskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	3 331 941	3 345 316	3 365 283	3 408 281
Zasób mieszkaniowy	932 873	962 843	1 032 728	1 090 564
W tym zasób komunalny	93 887	78 840	84 781	62 389
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1771,86	2 204,31	2 976,28
PKB na 1 mieszkańca	bd	20 717	26 011	34 934 (2008)
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	12,5	15,9	9,1
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	3 800	5 390
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	2 798	3 609

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Wielkopolskiego

Aktywność rynku nieruchomości w woj. wielkopolskim w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w 1990 r. wynosiła 10 tys. transakcji. Wzrosła do ponad 27 tys. w 1997, a następnie utrzymywała się na poziomie ok. 24 tys. przez dwa kolejne lata – por. wykres A 29.

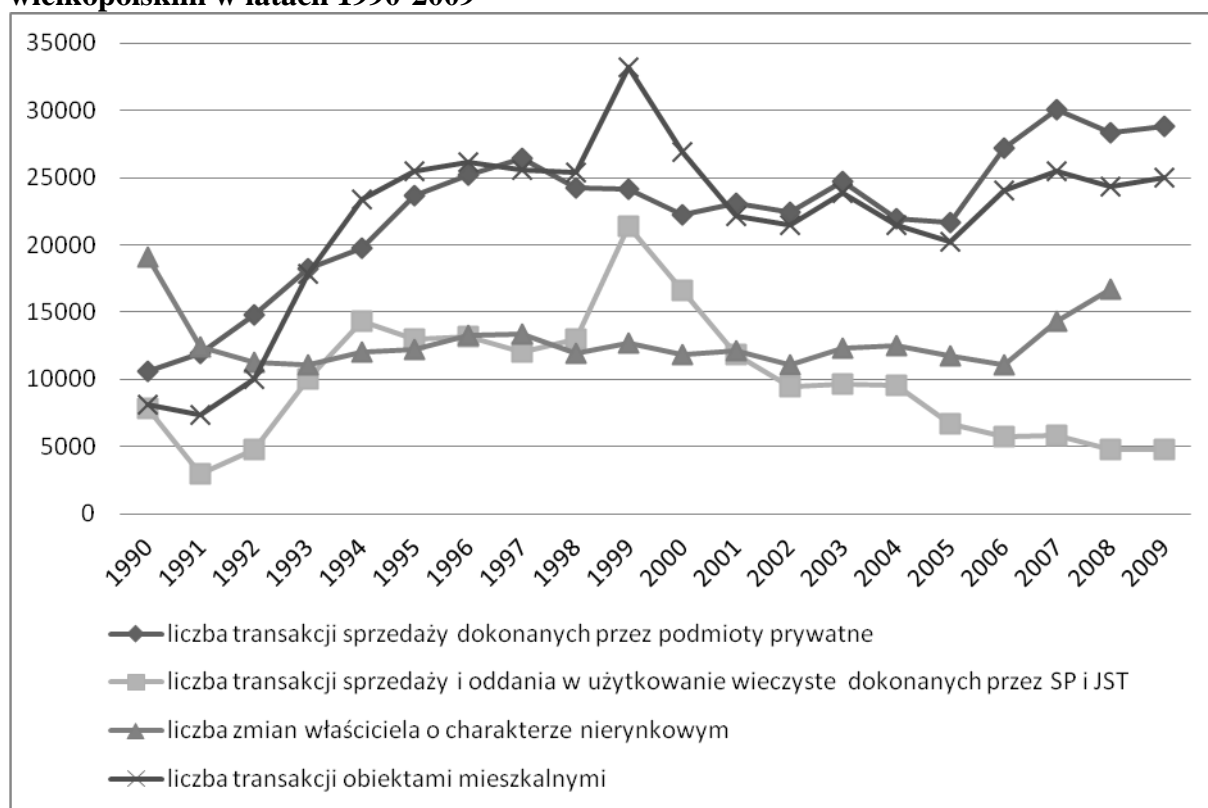
Od 2000 r. odnotowywano ok. 22-23 tys. transakcji rocznie. W 2003 r. jednorazowo podmioty prywatne dokonały prawie 25 tys. transakcji, w kolejnych latach ponownie zmniejszyła się częstotliwość transakcji do poziomu 21,5-22 tys. rocznie. W 2006 r. zawarto ponad 27 tys. transakcji, co było widoczną oznaką ożywienia na rynku nieruchomości. W następnych latach częstotliwość transakcji wzrosła do 30 tys. w 2007 r. i po lekkim spadku w 2008 r. w kolejnym roku wyniosła 27,8 tys.

Nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zmienną aktywnością. W 1991 r. odnotowano najniższą ilość transakcji – 2,9 tys., w następnych latach nastąpił szybki wzrost aktywności podmiotów publicznych - do ponad 14 tys. transakcji rocznie w 1994 r. i ok. 12-13 tys. transakcji rocznie w latach 1995-1998. Po szczycie w 1999 r., kiedy to zawarto 21,4 tys. transakcji nieruchomościami publicznymi, aktywność w tej kategorii zmniejszyła się, początkowo do 16,6 tys. transakcji, a w następnych latach do ok. 10-12 tys. Od 2005 r. rozpoczął się okres zmniejszonej aktywności w kategorii transakcji nieruchomościami publicznymi, w kolejnych latach zawierano bowiem poniżej 6 tys. transakcji. W 2009 r. dokonano 4,7 tys. transakcji

W 1990 r. miało miejsce ok. 19 tys. przypadków zmian właściciela w drodze nierynkowej, w następnych latach ich częstotliwość spadła do poziomu 11-13 tys. przypadków rocznie. Utrzymała się na tym poziomie do 2006 r. W 2007 r. miało miejsce 14 tys. przypadków zmian właściciela o charakterze nierynkowym, w 2008 r. było ich 16,7 tys., a w kolejnym roku 17 tys.

W kategorii sprzedaży jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego, w 1991 r. odnotowano 7,3 tys. transakcji, liczba ta uległa gwałtownemu podwyższeniu do ok. 26 tys. w 1996 r., a drugi szczyt wystąpił w 1999 r., kiedy to dokonano 33,2 tys. transakcji obiektami mieszkalnymi. Następnie częstotliwość transakcji spadła i wahała się od 20 do 24 tys. W 2007 r. odnotowano 25,4 tys. transakcji, po czym nastąpił lekki jednoroczny spadek aktywności transakcyjnej, w 2009 r. zawarto ok. 25 tys. transakcji

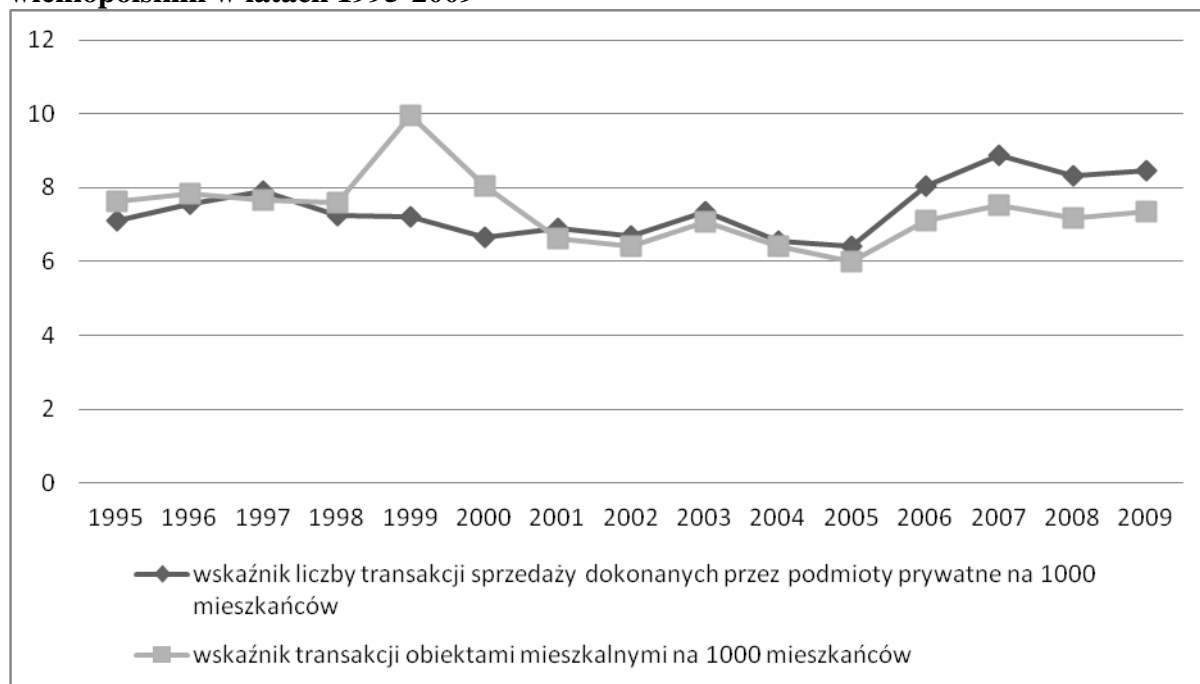
Wykres A 29. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie wielkopolskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. wielkopolskiego wskazują, iż częstotliwość sprzedaży była w badanym okresie zbliżona w kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych i sprzedaży przez podmioty prywatne, wyjątkowy był jedynie 1999 r. – por. wykres A 30. W 1995 r. wskaźnik sprzedaży obiektów mieszkalnych sięgał prawie 8 transakcji na 1000 mieszkańców i do 1998 r. utrzymywał się na tym poziomie. W 1999 r. wyjątkowo przyjął najwyższą dotychczasową wartość 10 transakcji na 1000 mieszkańców. W następnym okresie spadł, początkowo do 8, a następnie poniżej 7, wartość najniższą miał w 2005 r. i było to 6 transakcji na 1000 mieszkańców. Dzięki wzrostowi częstotliwości transakcji w kolejnych latach wzrósł do poziomu powyżej 7 transakcji na 1000 mieszkańców.

Wykres A 30. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. wielkopolskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W wypadku sprzedaży nieruchomości przez podmioty prywatne w okresie 1995-1998 wskaźnik przyjmował wartości od 7 do 8 transakcji na 1000 mieszkańców. W następnych latach aktywność obniżała się poniżej 7, wzrosła nieco w 2003 r. Minimum osiągnięto w okresie 2004-2005, było to powyżej 6 transakcji na 1000 mieszkańców. Od 2006 r. częstotliwość transakcyjna wzrastała, osiągając w 2007 r. poziom ok. 9 transakcji na 1000 mieszkańców, a w kolejnych latach wskaźnik był powyżej 8 transakcji na 1000 mieszkańców.

Tab. A 30 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. wielkopolskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2005	6,4	2007	8,9	2005	6,0	1999	9,9

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 30 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. wielkopolskim wahała się między 6,4 a 8,9 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest większa, ponieważ zawiera się między 6 a 9,9 transakcji na 1000 mieszkańców, maksymalna częstotliwość jest wyższa w drugiej kategorii. Widoczne były oznaki ożywienia na rynku nieruchomości po 2005 r.

Województwo zachodniopomorskie straciło w okresie 1995-2009 ponad 27,5 tys. mieszkańców – por. tab. A 31. W tym czasie zasób mieszkaniowy przyrósł o ponad 93 tys. jednostek mieszkaniowych. W zasobie komunalnym odbywał się proces prywatyzacji, który spowodował, iż udział gminy spadł z poziomu 23,4% do 10,6% zasobu mieszkaniowego w województwie.

Woj. zachodniopomorskie jedynie w 2000 r. notowało PKB na mieszkańca na poziomie średniej dla Polski, w następnych latach ten wynik się pogorszył. Przeciętne wynagrodzenie brutto było poniżej przeciętnego, natomiast stopa bezrobocia rejestrowanego znacznie przekracza średnią dla kraju. Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca, zarówno ogółem jak i w sektorze prywatnym są znacznie gorsze niż przeciętne dla całego kraju.

Tab. A 31 Wybrane wskaźniki dla woj. zachodniopomorskiego

Lata	1995	2000	2004	2009
Ludność	1 720 782	1 697 935	1 694 865	1 693 198
Zasób mieszkaniowy	506 187	520 587	570 412	599 386
W tym zasób komunalny	118 878	93 873	85 240	64 050
Przeciętne wynagrodzenie brutto	bd	1741,06	2 221,63	3 021,51
PKB na 1 mieszkańca	bd	19 793	22 456	30 357
Stopa bezrobocia rejestrowanego	bd	20,8	27,5	16,5
Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca ogółem	bd	bd	2 903	5 034
W tym nakłady inwestycyjne podmiotów prywatnych	bd	bd	1 949	2 315

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, Roczników Statystycznych Województwa Zachodniopomorskiego

Aktywność rynku nieruchomości w woj. zachodniopomorskim w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w 1990 r. wynosiła 3,6 tys. transakcji. Wzrosła do 14 tys. w 1994, a następnie po lekkich spadkach ponownie przekroczyła 14 tys. transakcji w 1997 r. – por. wykres A 31. W latach 1998-2000 wahała się w granicach 12-14,5 tys. rocznie, natomiast w 2001 r. zawarto jedynie 9,7 tys. transakcji. W następnym okresie częstotliwość zawierania

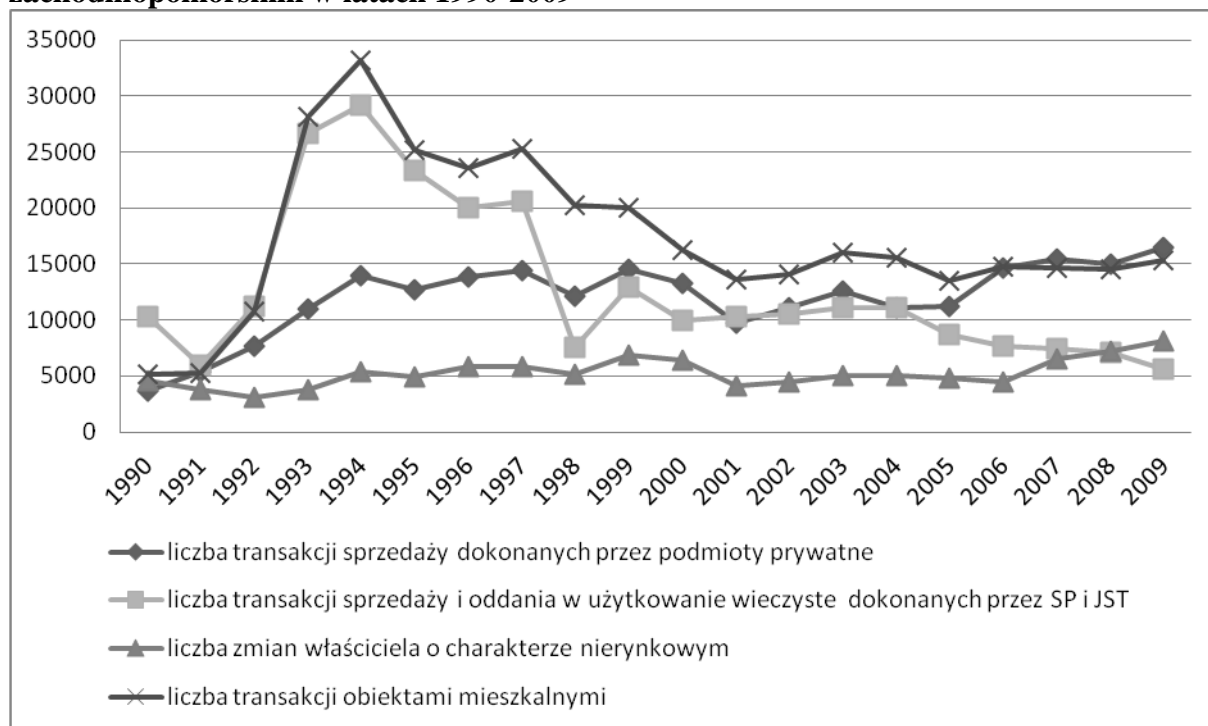
transakcji wynosiła 11-12,5 tys. rocznie. Ożywienie nastąpiło w 2006 r., zawarto wtedy 14,6 tys. transakcji, tendencja wzrostowa utrzymała się w kolejnych latach - częstotliwość transakcji wzrosła do 15,4 tys. w 2007 r. i po lekkim spadku w 2008 r. w kolejnym roku wyniosła 16,5 tys.

Nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego były zbywane w badanym okresie ze zmienną aktywnością. W 1991 r. odnotowano najniższą ilość transakcji – 6 tys., w następnych latach nastąpił szybki wzrost aktywności podmiotów publicznych - do 26,6 tys. transakcji w 1993 r. i 29,2 w 1994 r. Po tym szczycie częstotliwość transakcji uległa zmniejszeniu do - początkowo 23,3 tys., - a następnie ok. 20 tys. transakcji rocznie. W 1998 r. odnotowano jedynie 7,5 tys. transakcji, po skoku do 12,8 tys. transakcji w kolejnym roku, aktywność w tej kategorii utrzymywała się na poziomie 10-11 tys. do 2004 r. Od 2005 r. odnotowano tendencję obniżenia aktywności w kategorii transakcji nieruchomościami publicznymi, początkowo do 7-8,6 tys. transakcji, a w 2009 r. dokonano 5,6 tys. transakcji

W 1990 r. miało miejsce ok. 3,5 tys. przypadków zmian właściciela w drodze nierynkowej, w następnych latach częstotliwość utrzymywała się na podobnym poziomie, a nieco wzrosła od 1994 r., kiedy to odnotowano 5,3 tys. takich przypadków. W kolejnych latach aktywność w tej kategorii niewiele się zmieniała, wahania zamykały się w granicach 4-6 tys. Wzrost aktywności nastąpił od 2007 r., kiedy miało miejsce 6,5 tys. przypadków zmian właściciela o charakterze nierynkowym, w 2008 r. było ich 7,2 tys., a w kolejnym roku 8,1 tys.

W kategorii sprzedaży jednostek mieszkalnych, niezależnie od typu podmiotu sprzedającego na początku lat 90-tych odnotowano 5,1 tys. transakcji rocznie, poziom ten uległ gwałtownemu podwyższeniu do ok. 33 tys. w 1994 r., do 1997 r. zawierano od 23 do 25 tys. transakcji rocznie. W następnych latach aktywność w tej kategorii spadała, początkowo do 20 tys. rocznie, a od 2000 r. do 16,3 tys. W kolejnych latach częstotliwość transakcji obiektami mieszkalnymi utrzymywała się w granicach 13,5-16 tys. Nie daje się zauważyć żaden boom po 2005 r., a jedynie lekkie ożywienie, w 2009 r. zawarto 15,3 tys. transakcji.

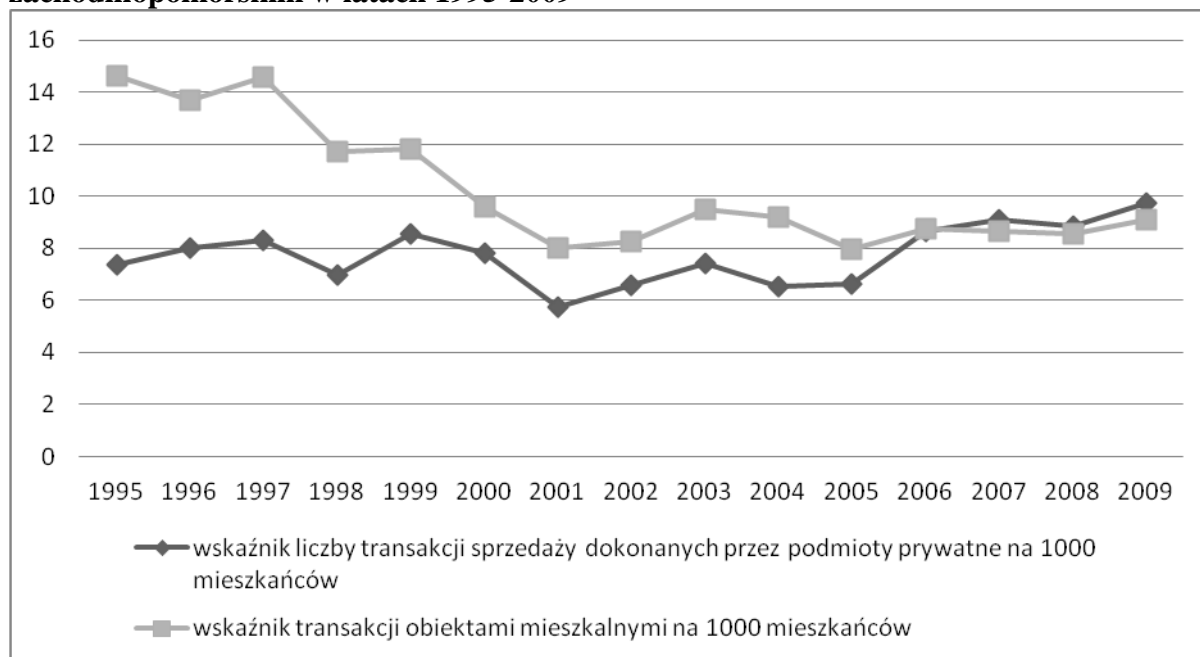
Wykres A 31. Aktywność transakcyjna rynku nieruchomości w województwie zachodniopomorskim w latach 1990-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Wskaźniki aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla woj. zachodniopomorskiego wskazują, iż częstotliwość sprzedaży była szczególnie wysoka latach 90-tych – por. wykres A 32. Transakcji obiektami mieszkalnymi było najwięcej, w okresie 1995-1997 wskaźnik przyjmował bardzo wysokie wartości – ok. 15 transakcji na 1000 mieszkańców, następnie obniżył się do 12 w latach 1998-1999 i dalej spadał aż do minimum w 2001 r., kiedy to wyniósł 8 transakcji na 1000 mieszkańców. Po krótkim okresie wzrostu aktywności ponownie odnotowano minimum w postaci 8 transakcji na 1000 mieszkańców w 2005 r. Od 2006 r. lekkie ożywienie spowodowało częstotliwość transakcji na poziomie 9, co utrzymało się do 2009 r.

Wykres A 32. Wskaźniki aktywności transakcyjnej na 1000 mieszkańców w woj. zachodniopomorskim w latach 1995-2009



Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

W kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne wskaźnik aktywności osiągnął w 1995 r. poziom nieco poniżej 8 transakcji na 1000 mieszkańców, następnie podniósł się do ponad 8 transakcji w 1997 r. i 1999 r. W 2001 osiągnął minimum w postaci 6 transakcji na 1000 mieszkańców. Wzrost aktywności nastąpił po tym roku, był on jednak niewielki. Dopiero po 2005 r. odnotowano ożywienie, wskaźnik przekroczył poziom 8 i sięgnął 9 transakcji na 1000 mieszkańców rocznie. W 2009 wskaźnik podniósł się do blisko 10 transakcji.

Tab. A 32 Lata najniższej i najwyższej aktywności transakcyjnej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców

Woj. zachodnio pomorskie	Sprzedaż przez podmioty prywatne				Sprzedaż obiektów mieszkalnych			
	Najniższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najwyższa aktywność		Najwyższa aktywność	
	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik	rok	wskaźnik
	2004	6,5	2009	9,7	2005	7,9	1995	14,6

Źródło: oprac. własne na podstawie: L. Kałkowski, J. Dudek, A. Sroczyński, W. Rydzik, M. W. Wierzchowski, 20 lat polskiego rynku nieruchomości monitoring za lata 1990-2009, Załącznik, XX tom monitoringu polskiego rynku nieruchomości, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.

Na podstawie tab. A 32 można wskazać, iż aktywność transakcyjna w kategorii sprzedaży przez podmioty prywatne w woj. zachodniopomorskim wahała się między 6,5 a 9,7 transakcji na 1000 mieszkańców. W kategorii sprzedaży obiektów mieszkalnych różnica jest znacznie większa, ponieważ zawiera się między 7,9 a 14,6 transakcji na 1000 mieszkańców, maksymalna częstotliwość jest wyższa w drugiej kategorii, jest to największa roczna aktywność notowana w Polsce po 1995 r. W kategorii transakcji sprzedaży przez podmioty prywatne widoczne było ożywienie na rynku nieruchomości po 2005 r., natomiast transakcje obiektami mieszkalnymi miały największą częstotliwość w latach 90-tych, co prawdopodobnie wynika z procesu prywatyzacji zasobów publicznych.