

Urząd Statystyczny w Lublinie
Statistical Office in Lublin

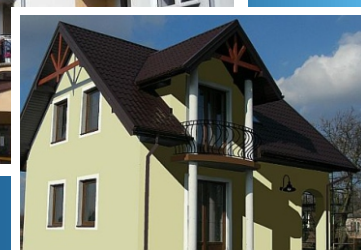
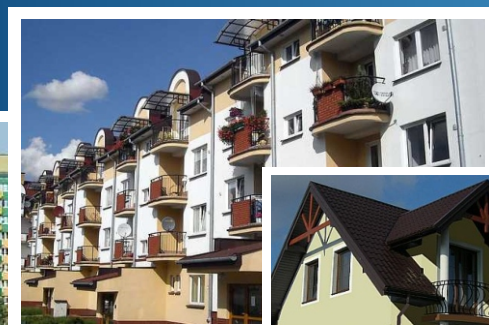
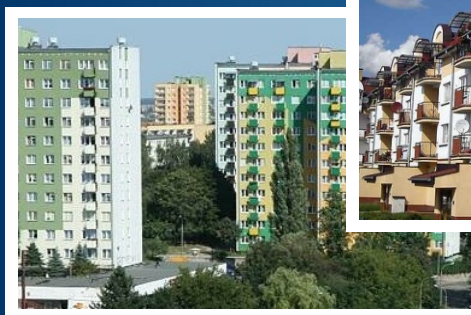


RYNEK

Analizy statystyczne
Statistical analyses

NIERUCHOMOŚCI

W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM
W LATACH 2007-2010



THE REAL ESTATE MARKET

IN LUBELSKIE VOIVODSHIP
IN THE YEARS 2007-2010

LUBLIN 2011



URZĄD STATYSTYCZNY W LUBLINIE

ANALIZY STATYSTYCZNE

**RYNEK NIERUCHOMOŚCI
W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM
W LATACH 2007-2010**

ISBN 978-83-7402-193-7

LUBLIN GRUDZIEŃ 2011

Recenzenci

dr hab. Piotr Karpuś, prof. UMCS

dr Waldemar Gorzym-Wilkowski

ZESPÓŁ REDAKCYJNY

PRZEWODNICZĄCY

Krzysztof Markowski

Członkowie Members

- Maria Bilska,
- Waldemar Dymek,
- Jerzy Greszta,
- Zofia Kurlej,
- Elżbieta Łoś,
- Andrzej Matacz,
- Kazimierz Tucki,
- Paweł Wroński,
- Aneta Olszewska-Welman.

Sekretarz

Autorzy opracowania

Rozdziały 1, 2, 3 i 4 - Artur Myna

Rozdział 5 - Ewa Białach

Przygotowanie danych
i zestawienia tabelaryczne

Beata Murzacz, Magdalena Wiktorowicz

Projekt okładki

Wiesław Typiak

Rysunki i skład komputerowy

Sławomir Dziaduch, Artur Myna

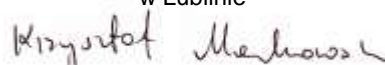
PRZEDMOWA

Zmiany zachodzące na rynku nieruchomości w Polsce stanowią przedmiot zainteresowania mieszkańców, deweloperów, przedsiębiorców produkujących materiały budowlane i artykuły wyposażenia mieszkań, jak i organów administracji państwowej i jednostek samorządu terytorialnego. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest dziedziną usług, która tworzy PKB, dochody, miejsca pracy i stanowi źródło wpływów podatkowych do budżetu państwa i budżetów gmin. Wzrostowi znaczenia obrotu nieruchomości w gospodarce towarzyszy więc zapotrzebowanie na rzetelne analizy i monitoring lokalnych rynków nieruchomości, które są zróżnicowane przestrzennie i podlegają dynamicznym zmianom w czasie.

Urząd Statystyczny w Lublinie i Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy w Lublinie, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom i zainteresowaniu odbiorców informacji statystycznych opracowały wspólną publikację przedstawiającą rynek nieruchomości w województwie lubelskim, ze szczególnym uwzględnieniem miasta Lublina. W opracowaniu ukazano uwarunkowania oraz zmiany transakcji kupna-sprzedaży i cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych, lokali niemieszkalnych i gruntów. Publikacja została opracowana przy wykorzystaniu wyników badań statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego oraz Narodowego Banku Polskiego, który od 2006 r. tworzy „Bazę Rynku Nieruchomości” (BaRN) w miastach wojewódzkich.

Mamy nadzieję, że publikacja będzie interesującym źródłem wiedzy dla odbiorców informacji statystycznych w zakresie prezentowanego tematu.

Dyrektor
Urzędu Statystycznego
w Lublinie



dr Krzysztof Markowski

Lublin, grudzień 2011 r.

Wstęp

Rynek nieruchomości, przez który rozumie się ogół stosunków wymiany pomiędzy sprzedającymi i kupującymi nieruchomości, jest źródłem informacji zarówno o transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości, jak i koniunkturze gospodarczej. Podaż i popyt na mieszkania, nieruchomości niemieszkalne oraz grunty budowlane i rolne kształtują się pod wpływem potrzeb i zmian dochodów ludności i podmiotów gospodarczych, stóp procentowych, warunków zaciągania kredytów hipotecznych, zmian atrakcyjności alternatywnych inwestycji oraz oczekiwań dotyczących trendów w gospodarce. Czynniki popytowe i podażowe wzajemnie oddziałują na siebie, kształtując ceny nieruchomości. Koniunktura na rynku nieruchomości wpływa zaś na budownictwo mieszkaniowe i branże wytwarzające dobra i usługi związane z wyposażeniem mieszkań, które mają z kolei swój udział w tworzeniu PKB, miejsc pracy i dochodów.

Po 1989 r. w Polsce mieszkanie stało się towarem nabywanym głównie na zasadach rynkowych. Budowa mieszkań na sprzedaż bądź wynajem stanowi działalność gospodarczą charakteryzującą się wysoką rentownością. W budownictwie mieszkaniowym przeważają indywidualni inwestorzy, na ogół osoby fizyczne, aczkolwiek zwiększa się w nim rola deweloperów. Niekiedy osoby fizyczne i spółdzielnie mieszkaniowe działają jak deweloperzy budując mieszkania na sprzedaż. W sześciu dużych aglomeracjach miejskich, Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście, w których w 2010 r. deweloperzy oferowali blisko 39 tys. lokali mieszkalnych (w tym 9,4 tys. gotowych do użytku mieszkań - The Polish Real Estate Market 2011), problemem były wysokie ceny oraz niedobór tanich mieszkań przeznaczonych pod wynajem. Wielu osób, które nie posiadają własnego mieszkania nie stać na jego zakup lub wynajem na wolnym rynku. Wysokie ceny sprzedaży i wynajmu mieszkań w dużych miastach stanowią barierę ograniczającą mobilność ludności zamieszkującej obszary wiejskie oraz średnie i małe miasta. Bezrobotni mieszkańcy obszarów wiejskich stają przed wyborem migracji do dużych miast, głównie Warszawy,

w których koszty wynajmu mieszkania pochłaniają istotną część zarobków lub emigracji za granicę. Często wybierają oni emigrację do Wielkiej Brytanii, w której relacja kosztów wynajmu mieszkań do zarobków jest na ogół korzystniejsza niż w dużych aglomeracjach miejskich Polski.

Na rynku nieruchomości problemem są także wysokie ceny gruntów budowlanych. W Polsce grunty stały się aktywami (majątkiem) oraz narzędziem kreowania kapitału i dochodów przez deweloperów i osoby fizyczne (Billert 2006; Majchrzak 2006). Grunty budowlane są często nabywane w celach tezauracyjnych lub spekulacyjnych, przy czym ich właściciele niekiedy wyłączają je z obrotu na rynku nieruchomości. Traktują oni zakup nieruchomości gruntowych jako lokatę kapitału oczekując na wzrost ich wartości. W rezultacie zmniejsza się podaż działek budowlanych na rynku, szczególnie w dużych miastach i na obszarach podmiejskich, co wpływa na ceny gruntów budowlanych i koszty inwestycji mieszkaniowych. Przyczyną ograniczonej podaży działek budowlanych jest także pasywna postawa niektórych władz lokalnych, zwłaszcza w gminach podmiejskich, w których najczęściej nie gromadzą one terenów budowlanych i nie wyposażają ich w infrastrukturę techniczną. Na peryferyjnych obszarach dużych miast oraz obszarach stykowych miast i gmin podmiejskich rozwój budownictwa mieszkaniowego wyraźnie wyprzedza w czasie ich uzbrojenie w urządzenia infrastruktury (Myna 2011b). Brak uzbrojenia gruntów budowlanych w infrastrukturę techniczną stanowi czynnik utrudniający wykonywanie inwestycji mieszkaniowych, a zatem nie sprzyja zwiększaniu podaży nieruchomości na rynku.

Celem niniejszej pracy jest przedstawienie przestrzennego zróżnicowania transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w latach 2007-2010. Zagadnieniem badawczym jest także identyfikacja podażowych i popytowych uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości. Główny przedmiot analizy stanowi zróżnicowanie liczby, cen i wartości transakcji na rynku lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz gruntów zabudowanych i niezabudowanych w województwie lubelskim. Szczegółowym badaniem objęto ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w Lublinie według ich lokalizacji, powierzchni użytkowej, liczby pokoi, liczby kondygnacji budynku oraz technologii i roku

budowy. Pracę oparto na hipotezie badawczej, iż w województwie lubelskim rynek nieruchomości mieszkaniowych jest zdominowany przez transakcje odnoszące się do mieszkań w Lublinie. Według drugiej hipotezy rynki nieruchomości mają charakter lokalny i heterogeniczny, a zatem ceny transakcyjne mieszkań, lokali niemieszkalnych oraz gruntów zabudowanych i niezabudowanych są zróżnicowane w czasie i przestrzeni.

W niniejszej pracy wśród uwarunkowań podaży nieruchomości na rynkach pierwotnym i wtórnym analizowano: grunty pod budownictwo mieszkaniowe przekazane inwestorom odpłatnie lub nieodpłatnie i pozostające w zasobach gmin, pozwolenia na budowę mieszkań, rozpoczęte budowy, mieszkania oddane do użytku oraz strukturę zasobów mieszkaniowych. Przedmiotem badania były również popytowe uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkalnych: zaludnienie i warunki mieszkaniowe w zakresie wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje techniczne, relacja cen mieszkań do średniego wynagrodzenia w gospodarce oraz kredyty mieszkaniowe. Analizą objęto 20 powiatów i 4 miasta na prawach powiatu województwa lubelskiego. Liczbę, ceny i wartość transakcji na rynku nieruchomości ukazano na tle pozostałych województw oraz średnich dla Polski.

Podstawowe źródło danych o podażowych i popytowych uwarunkowaniach rozwoju rynku nieruchomości stanowiły wyniki badań statystycznych w zakresie:

- gruntów przekazanych inwestorom i pozostających w zasobach gmin (sprawozdanie SG-01: gospodarka komunalna),
- pozwoleń na budowę (sprawozdanie B-06),
- efektów budownictwa mieszkaniowego (sprawozdanie B-07),
- zasobów mieszkaniowych (sprawozdanie M-01i bilans zasobów mieszkaniowych),
- wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne (bilans zasobów mieszkaniowych),

Z kolei głównym źródłem informacji o transakcjach na rynku nieruchomości były rejestry cen i wartości nieruchomości prowadzone w powiatach i miastach na

prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji z aktów notarialnych. Powiatowe rejestry obejmują zarejestrowane transakcje na wolnym rynku oraz sprzedaż nieruchomości na przetargach i w formie bezprzetargowej przez Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego czy osoby fizyczne. W analizach transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w Lublinie wykorzystano dane zebrane przez Narodowy Bank Polski Oddział Okręgowy w Lublinie. Baza o Rynku Nieruchomości w Lublinie (BaRN) powstaje na podstawie informacji zebranych w toku badań próby losowej deweloperów oraz podmiotów zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, które należą do dwóch zrzeseń. W latach 2007-2010 na rynku pierwotnym i wtórnym badaniem objęto odpowiednio: 2455 i 2064 transakcje dotyczące lokali mieszkalnych. Z kolei informacje o kredytach mieszkaniowych uzyskano w 11 bankach posiadających oddziały w województwie lubelskim oraz 53 centralach banków spółdzielczych, które funkcjonują na jego terenie.

Zebrane materiały źródłowe poddano analizie statystycznej w postaci miar przeciętnych, wartości względnych, współczynników zmienności czy wskaźników dynamiki. Graficzną ilustracją przestrzennego zróżnicowanie badanych zjawisk są kartogramy i diagramy. Zależności między badanymi zjawiskami przedstawiono przy wykorzystaniu metod korelacji i regresji liniowej.

Praca składa się z pięciu rozdziałów, z których pierwszy ma charakter teoretyczny, a pozostałe przedstawiają wyniki badań empirycznych. W rozdziale pierwszym wyjaśniono pojęcia nieruchomości i rynku nieruchomości oraz mechanizmy kształtujące wartość nieruchomości. W rozdziale drugim ukazano podażowe, zaś w trzecim popytowe uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości. W rozdziale czwartym zaprezentowano przestrzenne zróżnicowanie transakcji i cen na rynkach nieruchomości mieszkalnych, niemieszkalnych oraz gruntowych niezabudowanych i zabudowanych w województwie lubelskim. W piątym rozdziale, który stanowi studium przypadku, przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży oraz ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w Lublinie na rynkach pierwotnym i wtórnym.

1. Rynek i mechanizmy kształtowania się wartości nieruchomości

1.1. Pojęcie i rodzaje nieruchomości

Przez nieruchomość rozumie się część powierzchni ziemi stanowiącą odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale związane z gruntem lub części budynków, które na mocy przepisów szczególnych tworzą odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 Kodeksu Cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r., Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.; ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741, z późn. zm.). Własność opisana jest w księgach wieczystych, które stanowią sądowe rejestry praw do nieruchomości i zabezpieczenie prawne obrotu nieruchomościami (ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 1982 r. Nr 19, poz. 117, z późn. zm.).

Na ogół wyróżnia się trzy zasadnicze rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe i lokalowe. Nieruchomość gruntowa obejmuje grunt z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali stanowiących odrębny przedmiot własności (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741, z późn. zm.). Innymi słowy, grunt, dla którego prowadzona jest księga wieczysta stanowi nieruchomość odrębną od innych gruntów należących do tego samego właściciela (lub innych podmiotów). Z kolei nieruchomość budynkową określa się jako obiekt budowlany i urządzenia trwale związane z gruntem, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Przez nieruchomość lokalową rozumie się zaś lokal mieszkalny lub użytkowy (także garaż) stanowiący część składową budynku i jednocześnie odrębną własność (ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.).

Nieruchomości gruntowe klasyfikuje się na niezabudowane, obejmujące użytki rolne, leśne i zadrzewione oraz zabudowane. Do użytków rolnych należą grunty orne, łąki i pastwiska, sady i uprawy trwałe oraz ogrody. Przez las rozumie się grunt o zwartej powierzchni obejmującej co najmniej 0,10 ha, który pokrywa roślinność leśna (drzewa, krzewy i runo leśne) lub grunt przeznaczony na produkcję leśną, stanowiący

rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego bądź wpisany do rejestru zabytków. Grunty leśne obejmują także urządzenia melioracji wodnych i tereny w lasach pod liniami energetycznymi, linie podziału lasu, drogi i szkółki leśne, miejsca składowania drewna oraz tereny leśnych parkingów i urządzeń turystycznych.

Grunty zadrzewione i zakrzewione tworzą zaś: obszary porośnięte roślinnością leśną, których powierzchnia jest mniejsza niż 0,1 ha, śródpolne skupiska drzew i krzewów, torfowiska, grunty porośnięte wikliną w stanie naturalnym i krzewiastymi formami wierzb, tereny porośnięte drzewami i krzewami przylegające do wód powierzchniowych lub stanowiące biologiczną strefę ochronną cieków i zbiorników wodnych, jary i wąwozy pokryte drzewami i krzewami (niezaliczone do lasów) oraz skupiska drzew i krzewów mające charakter parku, lecz niewyposażone w urządzenia i budowle służące rekreacji i wypoczynkowi (ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Dz. U. z 1991 r. Nr 101, poz. 444, z późn. zm.).

Przez grunty rolne zabudowane rozumie się natomiast tereny zajęte pod budynki mieszkalne i inne oraz trwałe urządzenia służące produkcji rolnej, hodowli ryb i przetwórstwu rolno-spożywczemu. Grunty rolne zabudowane budynkami mieszkalnymi obejmują zarówno tereny budynków mieszkalnych, jak i urządzenia z nimi związane (podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw) oraz przydomowe ogródki położone w obrębie zabudowy gospodarstw rolnych. Zabudowę tego typu gruntów tworzą także kotłownie, komórki, garaże, szopy, stodoły, wiaty, spichlerze, budynki inwentarskie oraz place składowe i manewrowe.

Z kolei nieruchomości budynkowe dzieli się na mieszkalne oraz niemieszkalne, wśród których można wyodrębnić przemysłowe, handlowo-usługowe i biurowe. Budynki mieszkalne stanowią obiekty budowlane, w których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Wśród nich można wyróżnić budynki jednorodzinne, dwurodzinne i wielorodzinne oraz obiekty zbiorowego zamieszkania, do których należą domy opieki społecznej, hotele robotnicze, internaty i bursy szkolne, domy studenckie, placówki opiekuńczo-wychowawcze oraz noclegownie dla bezdomnych. Budynki niemieszkalne obejmują natomiast obiekty budowlane, w których więcej niż 50% powierzchni użytkowej wykorzystuje się

do innych celów niż mieszkalne. Budynki przemysłowe służą celom produkcyjnym, gdy handlowo-usługowe obejmują centra handlowe, domy towarowe, sklepy, hale targowe, aukcyjne i wystawiennicze czy stacje paliw. Do budynków biurowych należą zaś obiekty organów władzy i administracji publicznej, sądów, banków, urzędów pocztowych oraz podmiotów gospodarczych, służące funkcjom administracyjnym czy zarządczym. Do budynków biurowych zalicza się także centra konferencyjne i kongresowe.

Według konstrukcji nośnej budynki mieszkalne dzieli się na wykonane w technologii:

- tradycyjnej udoskonalonej, w której konstrukcję lub ściany wykonuje się ręcznie z cegły, pustaków czy bloczków,
- wielkiej płyty, w której ściany konstrukcji nośnej budynku stanowią prefabrykowane elementy betonowe lub żelbetowe o szerokości 2,4 m lub mniejszej (technologia wielkoblokowa),
- monolitycznej, którą tworzy ścianowa lub szkieletowa konstrukcja betonowa bądź żelbetonowa z zastosowaniem deskowań,
- kanadyjskiej, którą tworzy drewniany szkielet umiejscowiony na betonowym fundamencie.

Lokale stanowią trzecią kategorię nieruchomości, odrębną od gruntowych i budynkowych. Nieruchomości lokalowe klasyfikuje się na mieszkalne, służące działalności gospodarczej o charakterze komercyjnym oraz celom publicznym i działalności niekomercyjnej, w tym socjalnej. Wśród nieruchomości lokalowych najliczniejsze są mieszkania. Przez mieszkanie rozumie się lokal przeznaczony na stały pobyt osób, który został wybudowany lub przebudowany i dostosowany do celów mieszkalnych. Pod względem konstrukcyjnym jest on wydzielony w obrębie budynku trwałymi ścianami i ma niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź ulicy, podwórza lub ogrodu (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami). Mieszkanie tworzy materialne warunki dla zaspokojenia podstawowych potrzeb człowieka, zabezpieczając go i jego mienie (ruchomości) przed niekorzystnymi warunkami przyrodniczymi (desz-

czem, chłodem, mrozem czy śniegiem). Mieszkanie chroni także przed oddziaływaniem zjawisk i procesów cywilizacyjnych, które stanowią negatywne efekty zewnętrzne działalności produkcyjnej lub usługowej (hałas, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy). Lokal mieszkalny stanowi zatem materialną podbudowę dla funkcjonowania rodziny jako podstawowej komórki społecznej.

Zasoby mieszkaniowe, które stanowią ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych, nie obejmują: pomieszczeń prowizorycznych, obiektów ruchomych służących funkcji mieszkaniowej (na przykład barakowozów, wagonów kolejowych, barek czy statków) oraz obiektów zbiorowego zakwaterowania (hotelu pracowniczych, domów studenckich, burs, internatów i domów pomocy społecznej, na ogół niebędących przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości).

Według kryterium własności nieruchomości mieszkalne (jak i pozostałe) dzieli się na należące do osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, jednostek samorządu terytorialnego, zakładów pracy i innych podmiotów. Najczęściej mieszkania stanowią własność osób fizycznych (jednej bądź dwóch, na przykład małżonków lub więcej niż dwóch). Osoba fizyczna może być właścicielem całej nieruchomości, w której mieści się mieszkanie, na przykład domu jednorodzinnego. Może ona mieć udział w nieruchomości wspólnej w formie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, w którym utworzono wspólnotę mieszkaniową. Na przykład, zasoby spółdzielni mieszkaniowych obejmują mieszkania w budynkach stanowiących ich własność lub współwłasność, z wyłączeniem lokali, dla których ustanowiono prawo odrębnej własności na rzecz osoby lub osób fizycznych (Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.). Zasoby mieszkaniowe osób fizycznych stanowią zatem zarówno domy jednorodzinne, jak i mieszkania w budynkach wielorodzinnych.

Z kolei komunalne zasoby mieszkaniowe obejmują lokale mieszkalne, które znajdują się w budynkach (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266): stanowiących w całości własność gminy lub powiatu, będących nie-

ruchomością wspólną, która służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy bądź przekazanych gminie, lecz pozostających w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej (zakładów opieki zdrowotnej, szkół, jednostek nauki czy kultury) i służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ich pracowników.

Do zasobów mieszkaniowych zakładów pracy zalicza się lokale mieszkalne: przedsiębiorstw państwowych, głównie Lasów Państwowych, instytutów badawczych, wyższych uczelni czy instytucji artystycznych, przedsiębiorstw komunalnych z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej oraz prywatnych przedsiębiorstw i jednostek organizacyjnych. Należą do nich także mieszkania Skarbu Państwa, będące w zasobie lub zarządzie: Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Ministerstwa Obrony Narodowej, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, organizacji władzy państwowej oraz organów państwowej administracji i kontroli (Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2001).

Zasoby mieszkaniowe innych podmiotów obejmują zaś lokale mieszkalne stanowiące własność deweloperów budujących lub kupujących mieszkania dla zysku, związków zawodowych, stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, samorządów zawodowych i gospodarczych oraz Kościoła Katolickiego i innych kościołów, związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytutów kościelnych (Myna 2011a). Spośród zasobów mieszkaniowych innych podmiotów na rynku nieruchomości największe znaczenie mają lokale należące do deweloperów, którzy budują mieszkania na sprzedaż lub wynajem. Do ich zasobów należą również mieszkania, które nie zostały sprzedane.

1.2. Pojęcie, cechy i klasyfikacje rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości, który stanowi element rynku kapitałowego (Bryx 2007), określa się jako ogół stosunków wymiany pomiędzy sprzedającymi i kupującymi nieruchomości. Kucharska-Stasiak (2006) definiuje rynek nieruchomości jako „ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomości”. Podmiotami uczestniczącymi w transakcjach na rynku nieruchomości są inwestorzy indywidualni, czyli osoby fizyczne oraz instytucjonalni, do których należą firmy dewe-

loperskie czy instytucje finansowe. Kupujący kreują popyt, zaś sprzedający podaż nieruchomości. Innymi słowy, rynek nieruchomości obejmuje transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości i towarzyszący im mechanizm przetargowy, a więc warunki, w których następuje transfer praw do nieruchomości.

Rynek nieruchomości:

- ma charakter lokalny, co wiąże się z trwałością i immobilnością gruntów i budynków, których wartość zależy głównie od ich lokalizacji,
- jest heterogeniczny (niejednorodny), silnie zróżnicowany,
- charakteryzuje się niską cenową elastycznością, czyli słabą reakcją popytu i podaży na zmiany cen nieruchomości,
- stanowi przedmiot interwencjonizmu władz publicznych,
- odznacza się niską efektywnością, co wiąże się z trudnością organizacji infrastruktury rynku i ograniczoną dostępnością do informacji o podmiotach i transakcjach,
- trudno poddaje się segmentacji ze względu na zróżnicowanie nieruchomości i lokalny charakter oraz relatywnie małą liczbę transakcji i uczestników, co z kolei wiąże się z wysokim progiem finansowym wejścia na rynek,
- jest niedoskonały, co oznacza, iż sprzedający i kupujący nie zawsze postępują racjonalnie i nie kierują się wyłącznie ceną, lecz na przykład modą na posiadanie określonych nieruchomości w konkretnych lokalizacjach.

Rynek nieruchomości jest niestabilny, co odzwierciedlają wyraźne różnice cen pomiędzy podobnymi, lecz nieporównywalnymi pod względem wartości nieruchomościami (Belniak 2001, Kałkowski 2003, Kucharska-Stasiak 2006; Bryx 2007). Innymi słowy, dwie identyczne nieruchomości nie są substytutami ze względu na ich różne lokalizacje. Niska elastyczność podaży nieruchomości wynika z niemożliwości jej zwiększenia w krótkim okresie oraz braku substytutów. Na ogół występuje więc nierównowaga popytu i podaży na nieruchomości (Kucharska-Stasiak 2000), które charakteryzują się małą płynnością, co oznacza trudności w transferze kapitału na segmenty rynku odznaczające się wyższymi dochodami niż określony segment.

Rynek nieruchomości jest wrażliwy na zmiany zachodzące w otoczeniu, na przykład w koniunkturze gospodarczej czy regulacjach związanych z budową lub użytkowaniem nieruchomości. Władze publiczne kształtują normy i zasady ochrony nieruchomości rolnych, leśnych oraz zabytkowych nieruchomości budynkowych i powiązanych z nimi gruntów (na przykład zespoły pałacowo-parkowe). Uczestniczą one w regulowaniu zasad ustalania czynszów i ochrony lokatorów oraz kształtują zasady opodatkowania nieruchomości, prawa pierwokupu i wywłaszczenia nieruchomości. Władze publiczne mogą kreować warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego zwiększającego podaż nieruchomości mieszkalnych na rynku pierwotnym, na przykład oferując deweloperom grunty budowlane uzbrojone w urządzenia infrastruktury. Z kolei lokalne władze publiczne uchwalając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego formułują w ten sposób ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu nieruchomości.

Niestabilność i szeroki zakres interwencjonizmu władz publicznych w zakresie nieruchomości i ich otoczenia, niska elastyczność ich podaży, nieracjonalność zachowań uczestników transakcji kupna sprzedaży nieruchomości oraz niska efektywność (Marchlewski 2001), heterogeniczność i lokalność rynków, sprawiają, iż są one niedoskonałe (Brzeski 1994; Kucharska-Stasiak 2006; Bryx 2007). Rynek nieruchomości charakteryzuje się ponadto ryzykiem inwestycyjnym i braku płynności, co zwiększa wymagania inwestorów w zakresie stopy zwrotu inwestycji w nieruchomości.

Rynek nieruchomości klasyfikuje się według przedmiotu transakcji kupna-sprzedaży na:

- rolny, na którym obraca się gruntami i innymi użytkami rolnymi,
- mieszkaniowy, obejmujący budynki i lokale mieszkalne,
- nieruchomości komercyjnych (biurowych, handlowych czy przemysłowych),
- pozostałych nieruchomości.

Na podstawie kryterium zasięgu rynek nieruchomości dzieli się na: lokalny (grunty, mieszkania i obiekty niemieszkalne położone w określonej gminie), regionalny, krajowy oraz międzynarodowy, obejmujący na przykład drugie domy, apartamenty czy hotele położone w atrakcyjnych turystycznie miejscach na południu Europy.

Wśród podmiotów uczestniczących w transakcjach na rynku nieruchomości wyróżnia się:

- właścicieli lub użytkowników nieruchomości, które służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- właścicieli lub użytkowników nieruchomości służących prowadzeniu przez nich działalności gospodarczej,
- właścicieli gruntów zabudowanych i niezabudowanych,
- inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych, którzy nabywają nieruchomości jako aktywa (majątek) w celach tezauryzacyjnych lub spekulacyjnych,
- deweloperów, prowadzących działalność budowlaną dla zysku ukierunkowaną na sprzedaż i wynajem mieszkań i nieruchomości niemieszkalnych.

Z kolei na podstawie kryterium faz cyklu rozwoju rynku nieruchomości można wyodrębnić rynki:

- budowlany, którego uczestnikami są inwestorzy budujący mieszkania na sprzedaż systemem gospodarczym lub przy pomocy firm budowlanych,
- deweloperski, na którym podaż nowych nieruchomości mieszkalnych kreują głównie firmy deweloperskie,
- inwestycyjny, na którym głównymi graczami są duzi inwestorzy instytucjonalni, w tym zagraniczni,
- aktywnego obrotu,
- na którym oferowane są produkty i usługi w formie kompleksowego zarządzania portfelem inwestycji w nieruchomości.

W rozwoju rynku nieruchomości można wyróżnić cykle, które obejmują cztery fazy: ożywienie, boom, pogorszenie koniunktury i recesję. W fazie ożywienia popyt na nieruchomości wzrasta wraz z poprawą koniunktury gospodarczej, wzrostem dochodów i dostępności kredytów hipotecznych. W warunkach niskiej elastyczności podaży nieruchomości powiększa się nierównowaga między rosnącym popytem na nie i ich podażą. W rezultacie następuje wzrost cen sprzedaży i opłat za najem nieruchomości, co stanowi bodziec do podejmowania inwestycji w budownictwie, którego rozwojowi

sprzyja ekspansja kredytowa banków. Niektórzy inwestorzy są przekonani, iż w warunkach „nieuchronności” wzrostu cen nieruchomości nie można na nich stracić. Spekulacja na rynku nieruchomości prowadzi zatem do dalszego wzrostu popytu i cen, które stają się coraz bardziej oderwane od wartości nieruchomości. W okresie boomu deweloperzy przepłacają za grunty, które osiągają zawrotne ceny. Drobni inwestorzy i osoby fizyczne, które dążą do zaspokojenia lub poprawy swoich warunków mieszkaniowych, ulegają reklamie kreowanej przez środki masowego przekazu, deweloperów i podmioty spekulujące na rynku nieruchomości. Osoby fizyczne zaciągają kredyty hipoteczne i zakupują nieruchomości po bardzo wysokich cenach, oderwanych od wartości mieszkań i domów.

Skrajne przewartościowanie cen nieruchomości, które określa się mianem bańki spekulacyjnej, powoduje, że w końcu ich podaż przewyższa popyt. W warunkach stopniowo pogarszającej się koniunktury gospodarczej, napięć inflacyjnych i ograniczania akcji kredytowej przez banki następuje spadek czynszów i cen nieruchomości. W rezultacie powiększa się nadwyżka podaży nieruchomości nad popytem, co pogłębia trudności w ich sprzedaży czy wynajmie. Wraz z dalszym pogarszaniem się koniunktury gospodarczej popyt na nieruchomości nadal maleje i w końcu bańka spekulacyjna pęka. Część wybudowanych mieszkań (czy powierzchni biurowych) nie znajduje nabywców, stanowiąc pustostany. Deweloperzy mają trudności w finansowaniu niedokończonych inwestycji budowlanych, które rozpoczęli przed recesją. Pęknięcie bańki spekulacyjnej na rynku nieruchomości, po okresie długotrwałego wzrostu ich cen, prowadzi do pogłębiania spadku cen nieruchomości i przekłada się na zastój, zarówno na rynku nieruchomości, jak i w budownictwie.

Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości można sklasyfikować na (Kucharska-Stasiak 2000, 2001):

- ekonomiczne, obejmujące poziom i tempo wzrostu PKB, dochody do dyspozycji ludności, stopę inflacji czy dostępność kredytu hipotecznego i innych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości,
- prawne, do których należą normy powszechnie obowiązujące w zakresie własności, użytkowania, obrotu i opodatkowania nieruchomości oraz aktualny stan prawny własności nieruchomości i dostępność informacji o nim, jak również skuteczność i szybkość jego aktualizacji,

- instytucjonalne, na które składa się profesjonalna obsługa uczestników rynku nieruchomości (instytucje i analizy rynku nieruchomości).

Rozwojowi rynku nieruchomości nie sprzyjają zwłaszcza: zła koniunktura gospodarcza i niska zdolność kredytowa podmiotów zainteresowanych kupnem nieruchomości. Z kolei nieuregulowanie stanu prawnego własności nieruchomości i brak rzetelnych informacji o nim powodują, iż potencjalni kupcy są narażeni na ryzyko utraty części lub całości środków zainwestowanych w zakup nieruchomości. Uwarunkowania ekonomiczne i prawne oddziałują zatem na popyt i podaż nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Innymi słowy, uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości odnoszą się do szeroko rozumianego otoczenia ekonomicznego, prawnego i instytucjonalnego, jak i atrakcyjności nieruchomości, których wartość jest zróżnicowana w czasie i przestrzeni.

1.3. Wpływ położenia i efektów zewnętrznych na wartość nieruchomości

Przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości są zarówno grunty budowlane i rolne, jak i grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz służącymi działalności o charakterze przemysłowym i usługowym. Grunty są miejscem posadowienia budynków i budowli, stanowiąc źródło korzyści związanych z fizycznymi cechami terenu, jego położeniem i zagospodarowaniem oraz atrybutami terenów sąsiednich. Innymi słowy, nieruchomości gruntowe są źródłem renty rolnej lub budowlanej przez którą rozumie się dodatkowy dochód uzyskany w rezultacie korzystnych warunków przyrodniczych i położenia gruntów (renta rolna) lub fizycznych atrybutów terenu, jego uzbrojenia w infrastrukturę, położenia i korzystnego sąsiedztwa (renta budowlana). Żyzność gleb, rzeźba, warunki wodne i klimatyczne wpływają na rentę rolną, podczas gdy fizyczne atrybuty terenów budowlanych, na przykład nośność gruntów, ukształtowanie powierzchni ziemi czy poziom wód gruntowych, oddziałują na intensywność oraz rodzaj zabudowy i użytkowania terenu.

Położenie nieruchomości w większym stopniu wpływa na kształtowanie się renty budowlanej niż rolnej. Regulski (1982) stwierdza, iż „wartość nieruchomości zależy od renty ekonomicznej”, renta od lokalizacji, lokalizacja od użyteczności, a użyteczność od bliskości, a zatem wartość zależy od bliskości. Z lokalizacją terenów budowlanych wiążą się korzyści popytu, które są szczególnie istotne dla podmiotów wy-

konujących usługi wymagające bezpośredniego kontaktu z konsumentem. Dochody kancelarii prawnych, firm ubezpieczeniowych czy banków zależą w dużym stopniu od ich lokalizacji w stosunku do konsumentów, którzy przemieszczają się do centrów miast skupiających usługi wyższego rzędu. Podaż nieruchomości gruntowych w centrach miast jest ograniczona i w rezultacie osiągają one wysoką wartość w przeliczeniu na jednostkę powierzchni.

Prywatne kancelarie prawne czy banki są zdolne oferować wysokie ceny bądź opłaty za dzierżawę nieruchomości o korzystnej lokalizacji, gdyż usługi wyższego rzędu przynoszą wysokie dochody z działalności prowadzonej na małej powierzchni. Deweloperzy, którzy dążą do maksymalizacji korzyści ekonomicznych z poniesionych nakładów, w centrach dużych miast oferują powierzchnie biurowe (czy apartamenty) na ogół w wysokich budynkach. W warunkach wysokiej zabudowy na każdy metr kwadratowy nieruchomości gruntowej przypadają wysokie wpływy z tytułu dzierżawy pomieszczeń biurowych i mieszkalnych bądź z ich sprzedaży. W rezultacie na obszarach centralnych miast okres zwrotu kapitału z inwestycji w wielokondygnacyjną nieruchomość jest krótszy niż w sytuacji budowy niskiego budynku. Innymi słowy, im droższa jest nieruchomość gruntowa tym intensywniej zostaje zabudowywana.

Na drogich gruntach zlokalizowanych w sąsiedztwie usługowych obszarów centralnych miast niekiedy występują zdekapitalizowane nieruchomości mieszkalne o niskim standardzie, w których czynsze są relatywnie niskie. Właściciele nie remontują starych budynków oczekując na wzrost cen gruntów i okazję ich sprzedaży pod funkcje przynoszące wysoką rentę gruntową. Wartość nieruchomości gruntowej zależy więc także od przyszłych zmian w jej użytkowaniu, które można określić z pewnym prawdopodobieństwem. Przewidywane zmiany w użytkowaniu nieruchomości gruntowych stanowią jedno z uwarunkowań spekulacji gruntami.

Z kolei terenochłonne magazyny, centra logistyczne, hipermarkety oraz domy jednorodzinne buduje się na ogół na peryferyjnych obszarach miast, na których grunty są relatywnie tanie, co wiąże się z działaniem mechanizmu renty gruntowej. Funkcje pozarolnicze, które przynoszą wyższą rentę niż działalność rolnicza wypierają ją na obszarach miast i obszarach stykowych miasta i wsi, szczególnie, gdy działki budowlane charakteryzują się dobrą dostępnością komunikacyjną.

Wartość gruntu budowlanego równa się zatem wartości gruntu rolnego powiększonej o skapitalizowane korzyści lokalizacyjne, które są zarówno pochodną jego położenia i dostępności komunikacyjnej, jak i sąsiedztwa oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną. Przez infrastrukturę techniczną rozumie się stworzone przez człowieka urządzenia materialne transportu i łączności, zaopatrzenia w wodę, energetyki, ciepłownictwa, gazownictwa oraz ochrony środowiska (zagospodarowania odpadów, odprowadzania i oczyszczania ścieków), które tworzą techniczne uzbrojenie terenu (Kupiec 1971), stanowiąc podbudowę życia społeczno-gospodarczego (Piskozub 1977; Biehl 1986; Makiela 1998; Wenban-Smith 2006; Grzymała 2010). Infrastruktura społeczna obejmuje zaś urządzenia oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji. Infrastruktura techniczna i społeczna stanowią źródło korzyści i niekorzyści zewnętrznych, jak i kosztów społecznych. Przez korzyści zewnętrzne rozumie się pozytywne efekty ekonomiczne i pozaekonomiczne odnoszone przez określony podmiot w rezultacie działania innych podmiotów. Efekty zewnętrzne powstają w otoczeniu firm i ludności. Według Dziembowskiego (1983) stanowią one „oszczędności kosztów, w porównaniu z sytuacją, kiedy analogiczne potrzeby musiałyby być zaspokojone we własnym zakresie”. Arrow (1974) stwierdza, iż efekty zewnętrzne są kreowane w warunkach braku działania mechanizmu rynkowego.

Pozytywne efekty zewnętrzne klasyfikuje się na korzyści zlokalizowane w określonych miejscach oraz korzyści aglomeracji związane z miastem jako ośrodkiem centralnym lub skupieniami miast, które tworzą aglomeracje bądź konurbacje (Porter, 1996; Eberts, Mcmillan 1999; Coughlin, Segev 2000). W teorii ośrodków centralnych Christallera ranga miasta wiąże się z zasięgiem jego oddziaływania oraz wielkością, którą odzwierciedla liczba jego mieszkańców lub wielkość wytworzonego w nim PKB. Miasta stanowiące ośrodki centralne niższego rzędu są miejscem wytwarzania dóbr i usług zaspokajających elementarne potrzeby ludności i przedsiębiorstw, podczas gdy w ośrodkach wyższej rangi oferowane są zarówno dobra i usługi podstawowe, jak i służące zaspokojeniu potrzeb wyższego rzędu, na przykład w dziedzinie kultury i sztuki. Korzyści aglomeracji dzieli się na ogólne, dostępne dla wszystkich mieszkańców i podmiotów znajdujących się na jej terenie oraz zlokalizowane w konkretnym miejscu bądź miejscach. Przykładami są infrastruktura techniczna w przemy-

słowej strefie ośrodka centralnego, która tworzy korzyści zewnętrzne dla podmiotów gospodarczych i sieć metra ułatwiająca mieszkańcom dojazdy do pracy i usług.

Korzyści zewnętrzne można sklasyfikować na trzy grupy: zasobowe, strukturalne i przepływowe (Polski 2009). Na przykład, z lokalizacją nieruchomości na obszarach centralnych dużych miast wiążą się korzyści popytu, w którego strukturze wysoki udział mają osoby zamożne, załatwiający sprawy w centralach banków czy kancelariach prawnych. Nieruchomości zlokalizowane w węzłach transportowych są z kolei źródłem korzyści przepływowych związanych z przemieszczaniem się konsumentów, nabywających przy okazji określone dobra czy usługi. Nieruchomości położone na peryferyjnych obszarach miast mogą być źródłem korzyści zasobowych o charakterze przyrodniczym, gdy uzbrojone w infrastrukturę techniczną działki o dużej powierzchni są niezabudowane i wypełnione zielenią, co sprzyja wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców zamieszkujących dzielnice o charakterze rezydencjalnym.

Negatywne efekty zewnętrzne oznaczają natomiast niekorzyści dla określonego podmiotu, które są skutkiem działania innych podmiotów w otoczeniu. Z kolei przez koszty społeczne rozumie się negatywne efekty zewnętrzne dla społeczności lokalnej lub pojedynczych osób, które powstają w otoczeniu i stanowią uboczny, niechciany, niekiedy nieprzewidziany rezultat produkcji dóbr i wykonywania usług, przy czym nie można spowodować by sprawca lub sprawcy wyrównali powstałe szkody i straty (Demsetz 1967; Dziembowski 1983). Przykładami są hałas, drgania i zanieczyszczenie powietrza, które odczuwają mieszkańcy nieruchomości położonych przy ruchliwych ulicach, na których koncentruje się ruch lokalny i tranzytowy. Nieruchomości, w otoczeniu których występują bądź mogą wystąpić w przyszłości negatywne efekty zewnętrzne i koszty społeczne, niejako odpychają potencjalnych nabywców. Budynki mieszkalne i grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe tracą na wartości, jeśli są narażone na oddziaływanie negatywnych efektów zewnętrznych. Atrakcyjnie położone nieruchomości, w otoczeniu których występują korzyści zewnętrzne, mają natomiast wysoką wartość i cieszą się zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców.

Haughwout (2002) podkreśla, iż ceny gruntów na rynku nieruchomości odzwierciedlają zarówno istniejące, jak i potencjalne korzyści i niekorzyści zewnętrzne związane z rozwojem infrastruktury technicznej i społecznej. Innymi słowy, nabywca kupując atrakcyjne nieruchomości mieszkaniowe lub grunty przeznaczone pod bu-

downictwo płaci głównie za dostępność do usług infrastruktury technicznej i społecznej oraz do życia społecznego i gospodarczego. Jeśli mieszkańcy są niezadowoleni z lokalnych usług publicznych, słabej dostępności komunikacyjnej czy innych niekorzyści zewnętrznych, przeprowadzają się do jednostki terytorialnej oferującej im korzyści zewnętrzne zgodne z ich preferencjami. Tiebout (1956) określa migracje ludności w poszukiwaniu korzystnych warunków zamieszkania, wypoczynku czy pracy mianem głosowania nogami, które stanowi odpowiednik mechanizmu rynkowego. W praktyce przestrzenna mobilność mieszkańców, która stanowi istotne założenie teorii Tiebout, nie jest nieograniczona, a jedną z jej barier są wysokie ceny nieruchomości w dużych miastach.

Na wartość nieruchomości wpływają także ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obok ksiąg wieczystych stanowią najbardziej trwale dokumenty odnoszące się do prywatnej własności nieruchomości. Jędraszko (1996) i Sylwestrzak (2009) wskazują na korzyści dla inwestorów prywatnych oraz korzyści ogólnospołeczne, które wiążą się z objęciem nieruchomości planem miejscowym i jej uzbrojeniem przez gminę w urządzenia infrastruktury. Plany miejscowe stanowią dla potencjalnych nabywców cenne źródło informacji na temat praw i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu określonej nieruchomości gruntowej oraz szans i zagrożeń, które mogą wystąpić w jej otoczeniu. Innymi słowy, potencjalny nabywca uzyskuje wiedzę co można i czy w ogóle można wybudować na danej nieruchomości gruntowej oraz na sąsiednich działkach. Z kolei w warunkach braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podmiot zainteresowany określoną nieruchomością nie uzyska informacji odnośnie szans i zagrożeń, które mogą wystąpić w jej otoczeniu.

2. Podażowe uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości

2.1. Podaż i atrybuty gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

Władze lokalne, które kierują się interesem publicznym traktują obrót gruntami jako instrument zwiększania podaży terenów budowlanych. Gminy gromadzą grunty rolne, scalają je i dzielą na foremne pod względem kształtu działki, a następnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nadają im funkcję terenów budowlanych. Nieruchomości gruntowe po uzbrojeniu przez gminę w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej mogą być sprzedawane inwestorom prywatnym lub podmiotom budującym mieszkania socjalne bądź czynszowe. Władze lokalne czynią w ten sposób tereny budowlane atrakcyjnymi dla potencjalnych inwestorów i mieszkańców (Billert 2006; Sylwestrzak 2009¹). Innymi słowy, kreują one warunki sprzyjające rozwojowi budownictwa i rynku nieruchomości oraz kształtowaniu rozwoju osadnictwa w interesie publicznym zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

W szerokim znaczeniu przez ład przestrzenny rozumie się funkcjonalność i czytelność struktur przestrzennych, ich zharmonizowanie ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz korzyści zagospodarowania przestrzennego dla mieszkańców i podmiotów gospodarczych (Gaczek 2003; Billert 2006; Heffner 2007). Ład przestrzenny stanowi przeciwieństwo chaotycznego i żywiołowego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na nieruchomościach gruntowych nieuzbrojonych w urządzenia infrastruktury technicznej. Skutkiem żywiołowego i chaotycznego rozwoju przestrzennego są negatywne efekty zewnętrzne zmniejszające atrakcyjność nieruchomości dla potencjalnych nabywców. Dlatego też, na przykład w Danii władze lokalne nie dopuszczają do nadmiernie intensywnej zabudowy nieruchomości domami jednorodinnymi (Sylwestrzak 2009) oraz przeciwdziałają powstawaniu konfliktów, które mogą powstawać na przykład na tle uciążliwego sąsiedztwa, przebiegu dróg lokalnych

¹ Przykładem aktywnej, kompleksowej gospodarki gruntami realizowanej w interesie mieszkańców są tereny Ørestad w Kopenhadze. Spółka będąca własnością gminy i Skarbu Państwa przygotowała tereny budowlane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, uzbroiła je w infrastrukturę, a następnie sprzedała prywatnym inwestorom.

czy niewłaściwych sposobów usuwania nieczystości ciekłych. W rezultacie czynią one tereny budowlane atrakcyjnymi dla potencjalnych mieszkańców.

W Polsce niedobór terenów budowlanych uzbrojonych w infrastrukturę techniczną stanowi jedno z głównych ograniczeń w rozwoju budownictwa mieszkaniowego i rynku gruntów budowlanych (Korniłowicz, Żelawski 2007). Na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza w miastach na prawach powiatu występują rozległe tereny użytkowane rolniczo, odłogowane lub w ogóle niezagospodarowane, z których część można przekształcić w grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub inne funkcje pozarolnicze (Myna 2011a). W 2010 r. w województwie lubelskim użytki rolne obejmowały 40% powierzchni miast na prawach powiatu, przy czym w Zamościu blisko połowę powierzchni miasta (tabl. 2). Jednakże obszary rolnicze i niezagospodarowane często nie były ani uzbrojone w drogi o nawierzchni twardej ulepszonej i systemy kanalizacji, ani objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W warunkach żywiołowych i chaotycznych procesów suburbanizacji (Gorzym-Wilkowski 2009; Bański, Wesołowska 2010) grunty rolne znajdujące się w granicach miast stanowiły narzędzie spekulacji i tezauryzacji, którym posługiwały się firmy deweloperskie i osoby fizyczne. Innymi słowy, w miastach i na obszarach podmiejskich gospodarka gruntami stała się narzędziem generowania głównie dochodów prywatnych podmiotów gospodarczych i osób fizycznych (Billert 2006).

Władze lokalne nie wykorzystywały możliwości gromadzenia terenów budowlanych i niekiedy nie wyposażały ich w urządzenia infrastruktury technicznej, a zatem nie kreowały warunków sprzyjających wzrostowi podaży działek budowlanych, aczkolwiek zdarzały się wyjątki od powyższej reguły. Na przykład, w rejonie Lublina, w gminie Wólka znaczny obszar terenów budowlanych uzbrojonych w infrastrukturę drogową i kanalizacyjną objęto planami miejscowymi. W rezultacie potencjalny kupiec mógł w niej poznać prawa i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu określonego terenu oraz szanse i zagrożenia związane z zagospodarowaniem sąsiadujących obszarów.

Przez grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe znajdujące się w zasobie gmin rozumie się zarówno tereny uzbrojone, jak i nieuzbrojone (Myna 2011a). W latach 2007-2010, w województwie lubelskim powierzchnia gruntów ogółem przewidzianych pod budownictwo mieszkaniowe i pozostających w dyspozycji władz lokal-

nych zmniejszyła się o 164,5 ha, to jest o 15,5%, (tabl. 1). Grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, które należały do gminy Lublin, obejmowały zaledwie 25,5 ha. W porównaniu do znajdujących się na terenie miasta użytków rolnych stanowiły one ułamek (0,45%) ich powierzchni. W zasobie miasta Biała Podlaska było 22,8 ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe (o blisko 10 ha więcej niż w 2007 r.), w Chełmie 18,3 ha, a w Zamościu tylko 7,9 ha (tabl. 1). Małą powierzchnią tego typu gruntów charakteryzowały się gminy w powiecie lubelskim, w których występował duży popyt na grunty budowlane i duży ruch budowlany. W 2010 r. władze lokalne gmin powiatu lubelskiego zgromadziły tylko 20,5 ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, o 4,7 ha mniej niż w 2007 r, co stanowi potwierdzenie tezy, iż obrót gruntami budowlanymi nie był silną stroną gmin.

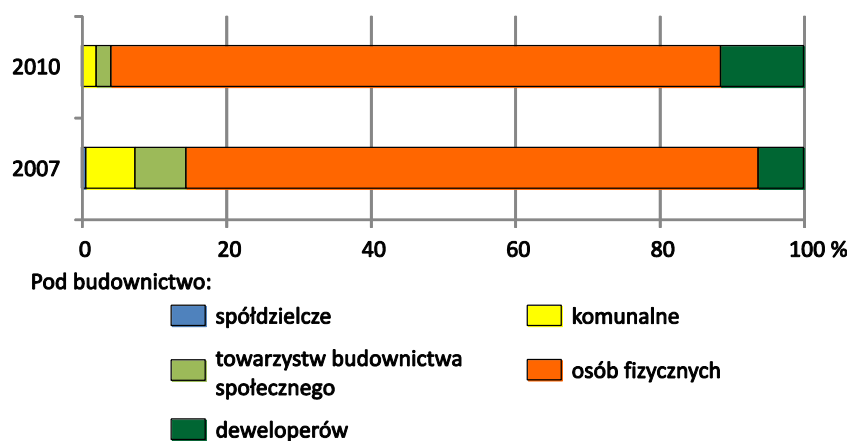
2.2. Grunty przekazane inwestorom

Przez grunty przekazane inwestorom rozumie się tereny sprzedane oraz oddane nieodpłatnie podmiotom wykonującym inwestycje mieszkaniowe. W 2010 r. gminy województwa lubelskiego przekazały inwestorom 39,2 ha gruntów, spośród których aż 95,7% przeznaczono pod budownictwo jednorodzinne, a pozostałą część pod budownictwo wielorodzinne (rys. 1). Nabywcami gruntów budowlanych należących do gmin były głównie osoby fizyczne, które miały dominujący udział wśród inwestorów mieszkaniowych w segmencie rynku budownictwa jednorodzinne (Gorzym-Wilkowski 2009; Myna 2011a).

Na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej przeprowadzonej na obszarach stykowych zachodniej części Lublina i gminy Konopnica stwierdzono, iż rozwój indywidualnego budownictwa mieszkaniowego na ogół wyraźnie wyprzedzał uzbrojenie terenów budowlanych w urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej i drogowej (Myna 2011b). Osoby fizyczne i deweloperzy budowali domy jednorodzinne lub mieszkania na rozproszonych przestrzennie działkach, które nie zostały wcześniej uzbrojone w kanalizację sanitarną i drogi twarde o nawierzchni ulepszonej. Urządzenia kanalizacji zastępowano bezodpływowymi zbiornikami na nieczystości ciekłe, rzadziej przydomowymi oczyszczalnią ścieków, których budowie nie sprzyjała mała powierzchnia działek (często nieprzekraczająca 500 m²) oraz słaba przepuszczalność gruntów.

Na niezbrojonych gruntach budowlanych osoby wykonujące domy jednorodzinne prowizorycznie utwardzały drogi gruntowe. Peryferyjne obszary zachodniej części Lublina były lepiej wyposażone w drogi o nawierzchni twardej ulepszonej i kanalizację niż graniczące z nimi tereny gminy Konopnica, aczkolwiek część działek położonych w rejonie ulicy Raszyńskiej uzbrojono w sieć kanalizacyjną dopiero w 2010 r. (Myna 2011b).

Rys. 1. Grunty pod budownictwo mieszkaniowe przekazane inwestorom przez gminy województwa lubelskiego w 2007 r. i 2010 r.



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Gospodarowanie nieruchomościami przez władze gmin podmiejskich w niewystarczającym stopniu zwiększało podaż uzbrojonych gruntów budowlanych, a zatem nie tworzyło warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego i rynku nieruchomości. Władze lokalne nie dysponowały narzędziami przeciwdziałania zamrażaniu działek budowlanych przez właścicieli, którzy nie zamierzali wykonywać na nich inwestycji mieszkaniowych. Grunty należące do osób fizycznych i stanowiące lokatę kapitału były wyłączone z obrotu na rynku nieruchomości, co ograniczało podaż działek budowlanych. Niektórzy właściciele działek budowlanych wystawiali je formalnie na sprzedaż, lecz faktycznie nie zamierzali ich zbywać. Oczekiwali oni aż upłynie okres 5 lat, w którym gmina ma prawo wymierzyć opłatę planistyczną związaną ze wzrostem

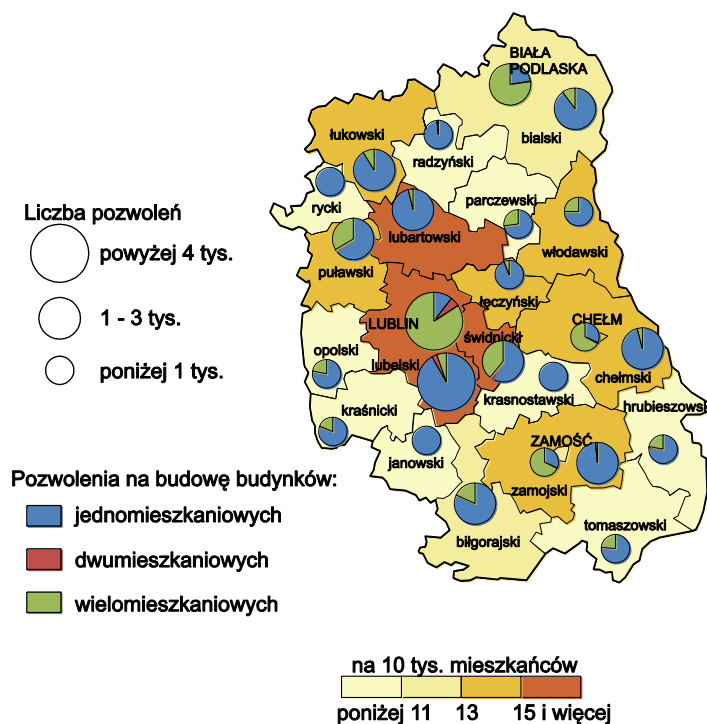
wartości gruntów z tytułu ich przekwalifikowania w planie miejscowym z rolnych na budowlane. Z kolei ograniczanie podaży uzbrojonych gruntów budowlanych na rynku powodowało wzrost ich cen i w rezultacie hamowało rozwój budownictwa mieszkaniowego i rynku nieruchomości mieszkaniowych.

2.3. Pozwolenia na budowę i rozpoczęte budowy

Przez pozwolenie na budowę rozumie się decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.). Pozwolenia na budowę są narzędziem władz publicznych, które służy kształtowaniu szeroko rozumianego ładu przestrzennego. Mają one charakter decyzji administracyjnych, które powinny być wydawane zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego gminy. W praktyce w warunkach braku planów miejscowych pozwolenie na budowę może być wydane po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, która stanowi niekiedy uznaniowy i ułomny „substytut” planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

W latach 2007-2010, w województwie lubelskim wydano 31,2 tys. pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych i mieszkań, przy czym liczba tego typu decyzji w 2010 r. zmniejszyła się o blisko 14% w stosunku do 2007 r. Spadek liczby pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych i wielorodzinnych wystąpił zwłaszcza w 2008 r. i odnosił się do Lublina, Zamościa oraz powiatów chełmskiego, lubartowskiego i łukowskiego, w których w latach 2008-2010 nie wydano ani jednego pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego. W tym okresie zmniejszenie liczby pozwoleń na budowę dotyczyło także powiatów: świdnickiego, biłgorajskiego i kraśnickiego. Jednocześnie liczba uzyskanych w 2008 r. pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych i mieszkań w powiecie lubelskim wzrosła o 16,6% i w każdym roku (lat 2008-2010) przekroczyła 1 tys. decyzji.

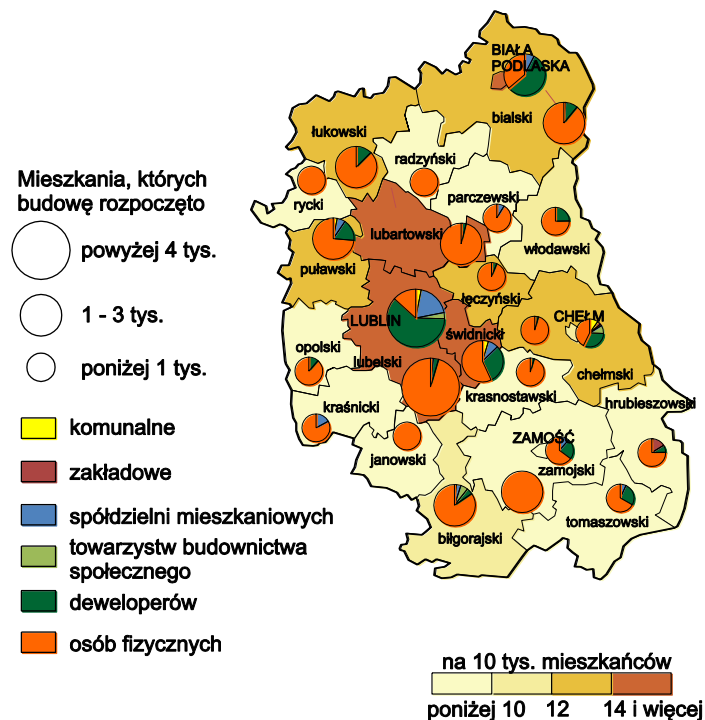
Rys. 2. Pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych i mieszkań według powiatów w latach 2007- 2010



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Ponad dwie trzecie wydanych pozwoleń dotyczyło budowy domów jednorodzinnych, 31,4% budynków wielorodzinnych, a pozostałe odnosiły się do budynków o dwóch mieszkaniach stanowiących poszczególne kondygnacje domu. Pozwolenia na budowę budynków wielorodzinnych dotyczyły głównie inwestycji deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych, planowanych na terenie Lublina, w pozostałych miastach na prawach powiatu i w powiecie puławskim. W Lublinie ponad dwie piąte pozwoleń dotyczyło budynków wielorodzinnych. Z kolei w powiatach janowskim, krasnostawskim i ryckim wydawano pozwolenia wyłącznie (a w chełmskim, lubartowskim i łukowskim niemal wyłącznie) na budowę domów jednorodzinnych. W Lublinie oraz powiatach lubelskim, świdnickim i zamojskim zezwalano również na budowę budynków szeregowych oraz wolnostojących o dwóch mieszkaniach.

Rys. 3. Mieszkania, których budowę rozpoczęto według powiatów w latach 2007- 2010



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W latach 2007-2010 wydano ponad 7 tys. pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych i mieszkań w Lublinie (rys. 2), 4,3 tys. w powiecie lubelskim, 1,7 tys. w puławskim, 1,5 tys. w białskim oraz po 1,4 tys. w zamojskim, łukowskim i lubartowskim, podczas gdy w hrubieszowskim tylko 346, a w parczewskim 372 (czyli średniorocznie mniej niż 100 - tabl. 3). W ciągu roku w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców wydawano średnio 74 pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych i mieszkań na terenie powiatu lubelskiego, 58 pozwoleń odnoszących się do Białej Podlaskiej, 50 do Lublina oraz ponad 35 dotyczących budowy domów mieszkalnych w powiatach świdnickim, lubartowskim, puławskim i Chełmie. W relacji do liczby mieszkańców mało pozwoleń dotyczyło budowy domów i mieszkań w powiatach hrubieszowskim, ryckim i krasnostawskim (średniorocznie od 13 do 19 w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców).

W badanym okresie każdego roku rozpoczynano budowę ponad 7 tys. mieszkań (rys. 3). Największy udział (przekraczający dwie trzecie) w ich liczbie miały osoby fizyczne, a wyraźnie mniejszy (wynoszący 22,2%) inne podmioty, wśród których dominowały firmy deweloperskie. W powiecie lubelskim rozpoczęto budowę 301 mieszkań w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców, w Białej Podlaskiej 192, w Lublinie 174, a w powiecie świdnickim 153, podczas gdy w hrubieszowskim tylko 52, a w krasnostawskim 59. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w analizowanych latach, była silnie skorelowana z liczbą wydanych pozwoleń na budowę mieszkań i domów mieszkalnych (obie zmienne wyrażono w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców). Współczynnik korelacji liniowej Pearsona wyniósł 0,94 i był statystycznie istotny na poziomie istotności 0,01.

2.4. Mieszkania oddane do użytku

Przez oddanie do użytku budynku lub mieszkania rozumie się zgłoszenie przez inwestora zakończenia budowy w inspektoracie nadzoru budowlanego i brak sprzeciwu tego organu w formie decyzji administracyjnej lub uzyskanie pozwolenia organu nadzoru budowlanego na użytkowanie danego budynku bądź mieszkania. Mieszkania są budowane w celu zaspokojenia własnych potrzeb inwestorów, dla zysku na sprzedaż lub wynajem bądź w celu zaspokojenia potrzeb ubogich mieszkańców. W budownictwie mieszkaniowym inwestorem może być osoba fizyczna bądź prawna.

Budownictwo mieszkaniowe klasyfikuje się zatem z punktu widzenia inwestora i celu na:

- 1) indywidualne, wykonywane przez osoby fizyczne prowadzące (lub nie) działalność gospodarczą oraz kościoły i związki wyznaniowe:
 - na użytek własny inwestora (osoby fizycznej i jej rodziny),
 - w celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników inwestora,
 - na sprzedaż lub wynajem w celu osiągnięcia zysku.

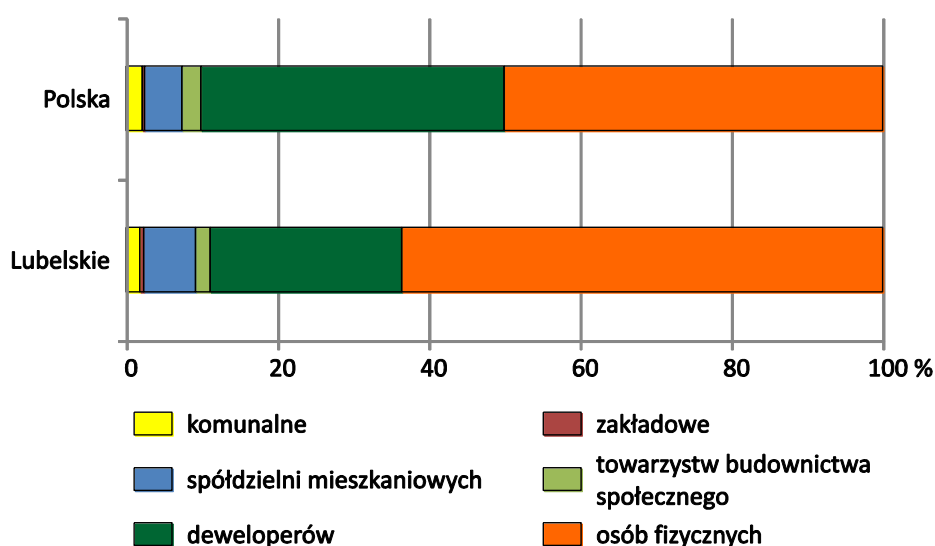
- 2) wykonywane przez firmy deweloperskie lub inne podmioty w celu osiągnięcia zysku (bez budownictwa osób fizycznych), przeznaczone na sprzedaż lub wynajem,
- 3) spółdzielcze dla osób będących członkami spółdzielni,
- 4) komunalne, głównie o charakterze socjalnym, zaspokajające potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach i finansowane ze środków gminy,
- 5) społeczne czynszowe, realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego działające na zasadzie non-profit (z wykorzystaniem kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego),
- 6) zakładowe, wykonywane przez zakłady pracy sektora publicznego lub prywatnego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pracowników.

Podaż nieruchomości mieszkalnych na rynkach pierwotnym i wtórnym tworzą lokale mieszkalne wystawione na sprzedaż. Podaż na rynku pierwotnym obejmuje głównie mieszkania oddane do użytku i przeznaczone na sprzedaż (lub wynajem na rynku najmu), aczkolwiek w niewielkim stopniu stanowi ona również rezultat przekształcania nieruchomości niemieszkalnych na lokale mieszkalne. Powiększa ją zatem głównie budownictwo mieszkaniowe wykonywane przez firmy deweloperskie oraz inne podmioty, osoby fizyczne, spółdzielnie mieszkaniowe czy towarzystwa budownictwa społecznego (jeśli działają one jak deweloperzy i budują mieszkania na sprzedaż na wolnym rynku).

W 2008 r. w Polsce liczba oddanych do użytku mieszkań zwiększyła się w stosunku do roku poprzedniego, podczas gdy w kolejnych dwóch latach zmniejszyła się. Rozwój budownictwa mieszkaniowego charakteryzował się wyraźnym zróżnicowaniem przestrzennym. W województwach, na terenie których znajdują się duże aglomeracje miejskie z licznymi firmami deweloperskimi, liczba oddanych mieszkań wzrastała aż do 2009 r. Najwięcej lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców przekazano do użytku w województwie mazowieckim (262), nieco mniej w pomorskim (235), małopolskim (181) i wielkopolskim (172), w których rozwój bu-

downictwa mieszkaniowego miał miejsce głównie w dużych aglomeracji miejskich (Czerny 2005; Kotus 2005; Gorzym-Wilkowski 2009). Dla porównania w słabo zurbanizowanym województwie lubelskim, w którym udział miast w liczbie ludności ogółem nie przekraczał 50%, oddano do użytku tylko 115 mieszkań na 10 tys. mieszkańców, o ponad jedną trzecią mniej niż średnio w Polsce.

Rys. 4. Mieszkania oddane do użytku według form własności w latach 2007-2010



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W badanym okresie w Polsce udział budownictwa indywidualnego (głównie osób fizycznych) w liczbie mieszkań oddanych do użytku wyniósł 50% (rys. 4). Udział firm deweloperskich (w tabeli 5 zaliczonych do innych podmiotów) w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego sięgał natomiast 40,1%, aczkolwiek w poszczególnych latach podlegał wahaniom. W województwach mazowieckim, pomorskim, zachodniopomorskim, małopolskim i podlaskim udział firm deweloperskich (deweloperów) w liczbie oddanych mieszkań zwiększał się do 2009 r., zaś w 2010 r. zmalał, co przełożyło się na spadek liczby mieszkań oddanych do użytku ogółem. W całym badanym okresie w województwach mazowieckim i pomorskim deweloperzy oddali po-

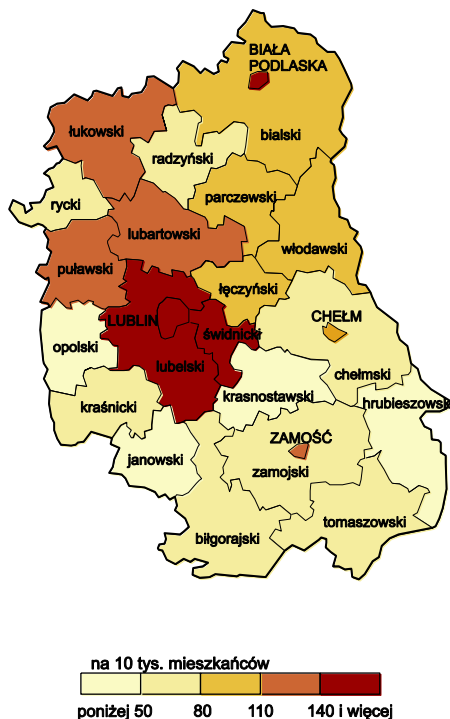
nad połowę z ogólnej liczby wybudowanych lokali mieszkalnych. Biorąc pod uwagę fakt, że osoby fizyczne budowały mieszkania na ogół w celu zaspokojenia własnych potrzeb, można postawić tezę, że deweloperzy mieli dominujący udział w podaży lokali mieszkalnych na pierwotnym rynku nieruchomości.

W latach 2007-2010 w województwie lubelskim wybudowano ponad 24,8 tys. mieszkań. Podobnie jak w Polsce, w 2007 r. zanotowano wzrost, a w kolejnych latach spadek liczby mieszkań oddanych do użytku. Istotnymi wyjątkami od powyższej reguły były: powiat lubelski, w którym w 2009 r. liczba oddanych do użytku mieszkań zwiększyła się oraz Lublin charakteryzujący się wahaniami liczby wybudowanych lokali mieszkalnych. Wysokimi wskaźnikami oddanych do użytku mieszkań w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców charakteryzowały się powiaty: lubelski (227), świdnicki (157), Biała Podlaska (208) oraz Lublin (188). Mało mieszkań, poniżej 50 na 10 tys. mieszkańców, przekazano zaś do eksploatacji w powiatach janowskim, hrubieszowskim, opolskim i krasnostawskim (rys. 5).

Struktura własnościowa lokali mieszkalnych oddanych do użytku w województwie lubelskim istotnie różniła się od struktury dla Polski (rys. 4). W latach 2007-2010 wśród wybudowanych na jego terenie mieszkań większość (63,3%) stanowiły należące do osób fizycznych. Udział mieszkań spółdzielczych w ogólnej liczbie oddanych do użytku lokali mieszkalnych przekraczał średnią dla Polski. Podejmując inwestycje mieszkaniowe spółdzielnie mieszkaniowe konkurowały z innymi podmiotami na pierwotnym rynku nieruchomości, sprzedając nowe mieszkania również osobom nie będącym członkami spółdzielni. Sprzedane mieszkania wyodrębniano z majątku spółdzielni nadając im charakter zasobów mieszkaniowych osób fizycznych. Gdy w budynku udział mieszkań wyodrębnionych własnościowo przekraczał 50% ich właściciele mogli utworzyć wspólnotę mieszkaniową (art. 24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych...). Udział budownictwa deweloperskiego (w tabeli 8 budownictwa pozostałych podmiotów) w oddanych do użytku lokalach mieszkalnych był w województwie lubelskim ponad dwu i półkrotnie niższy od średniej krajowej i charakteryzował się spadkiem od 2009 r. Z kolei nikły rozwój budownictwa społecznego czynszowego i komunalnego nie zaspokajał popytu na wynajem tanich mieszkań przez osoby fizycz-

ne, które nie posiadały ani własnych środków finansowych, ani zdolności kredytowej do sfinansowania budowy lub kupna własnego mieszkania.

Rys. 5. Mieszkania oddane do użytku ogółem według powiatów w latach 2007-2010



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Struktura oddanych do użytku mieszkań była zróżnicowana przestrzennie. W większości powiatów województwa lubelskiego dominowało budownictwo mieszkaniowe osób fizycznych, z udziałem przekraczającym 75%. W powiatach chełmskim, janowskim, ryckim i zamojskim przypadało na nie 100% oddanych do użytku mieszkań, a w łęczyńskim i parczewskim ponad 99%. Na ich terenie budowano głównie domy jednorodzinne w celu zaspokojenia własnych potrzeb. Rozwój indywidualnego budownictwa mieszkaniowego koncentrował się na obszarach miejskich oraz podmiejskich, które stanowiły cel migracji mieszkańców miast (Bański, Wesółowska 2010). Na obszarach podmiejskich nieruchomości gruntowe były na ogół tańsze niż

w miastach, zaś działki budowlane większe. Atrakcyjność lokalizacji nieruchomości gruntowych i mieszkalnych na terenach podmiejskich ściśle wiązała się z bliskością miasta, które jako ośrodek centralny stanowiło źródło korzyści zewnętrznych dla ludności i firm.

Obszary podmiejskie Lublina i innych miast województwa różniły się pod względem struktury budownictwa mieszkaniowego od gmin otaczających Warszawę, Kraków czy Wrocław, w których większy udział miało budownictwo deweloperów. W województwie lubelskim w gminach podmiejskich domy jednorodzinne na sprzedaż budowały głównie osoby fizyczne, aczkolwiek niekiedy wykonywały je także firmy deweloperskie. W otaczającym Lublin powiecie lubelskim dominowało budownictwo jednorodzinne osób fizycznych (Myna 2011a), z którego mniejszą część stanowiły domy przeznaczone na sprzedaż na rynku pierwotnym, niekiedy bez udziału pośredników w handlu nieruchomościami. Osoby fizyczne, które działały jak deweloperzy, kupowały nieruchomości gruntowe na peryferiach Lublina i innych miast bądź na obszarach stykowych miasta i gmin podmiejskich. Budowały one domy jednorodzinne stosując sukcesję inwestycji, płynnie przechodząc od budowy jednego domu do budowy kolejnego, którą finansowały głównie ze środków uzyskanych ze sprzedaży poprzedniego. Osoby fizyczne budujące dla zysku często nabywały działki o powierzchni 400-600 m², które dzieliły na dwie części przeznaczone pod bliźniacze domy. W ten sposób intensywnie wykorzystywały one nieruchomości gruntowe, co pozwalało im skrócić okres zwrotu kapitału i osiągnąć wyższe zyski. Niekiedy indywidualni inwestorzy budowali domy, w których każda kondygnacja stanowiła oddzielne mieszkanie bądź wykonywali je w zabudowie szeregowej na wąskich działkach, których powierzchnia często nie przekraczała 250 m².

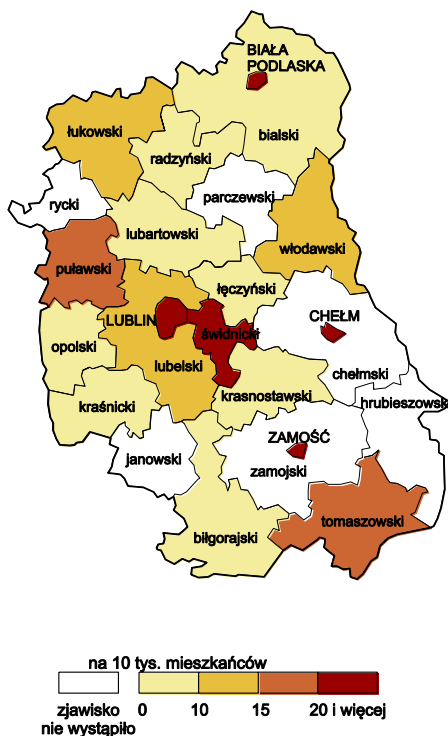
Budowa pojedynczych lub bliźniaczych domów na rozproszonych przestrzeniach działkach nie sprzyjała kreowaniu ładu przestrzennego, narażając ich nabywców na niekorzyści zewnętrzne związane z brakiem elementarnej infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej (Billert 2006). Z kolei zajmowanie pod zabudowę domami jednorodzinnymi istotnej części powierzchni działek powodowało, iż mieszkańcy mia-

sta, którzy chcieli uciec z betonowych blokowisk, zamieszkiwali w terenie gęsto („okno w okno”) zabudowanym domami jednorodzinnymi. Kupujący nieruchomości mieszkalne nie zawsze postępowali więc racjonalnie, kierując się na przykład modą na posiadanie dużego domu, który stanowi odzwierciedlenie pozycji społecznej.

Niekiedy deweloperzy wykonywali domy na tak zwanych osiedlach zamkniętych, których przykładami są „Borek” w gminie Wólka oraz „Płuszowice” w gminie Jastków. Tworzą one enklawy, które nie są powiązane infrastrukturalnie i społecznie z otaczającymi je obszarami i charakteryzują się intensywną zabudową działek nieruchomości mieszkalnymi. Słabą stroną tego typu lokalizacji domów jest brak korzyści zewnętrznych infrastruktury społecznej, co w warunkach słabej dostępności komunikacyjnej naraża mieszkańców osiedla w Płuszowicach na wysokie koszty społeczne związane na przykład z dowożeniem dzieci do szkół czy przedszkoli. Uciążliwe dojazdy do pracy, usług i szkół oznaczają zarówno stratę czasu, jak i zmęczenie fizyczne i psychiczne, co nie sprzyja pełnieniu ról społecznych i życiu rodzinnemu. Mimo to chęć posiadania własnego domu z ogrodem jest na tyle silna, iż nieruchomości mieszkalne charakteryzujące się słabą dostępnością komunikacyjną znajdują nabywców, aczkolwiek osiągają one niższe ceny od domów zlokalizowanych w miastach, w których oddawano do użytku większość lokali mieszkalnych.

W miastach na prawach powiatu relatywnie wysoki udział (przekraczający 30%) miały mieszkania wykonane przez deweloperów przeznaczone na ogół na sprzedaż (rys. 6). Lublin był w województwie jedynym powiatem, w którym mieszkania wybudowane przez deweloperów stanowiły większość (60%) spośród oddanych do użytku. W Lublinie i pozostałych miastach deweloperzy wykonywali inwestycje na obszarach śródmiejskich (w formie tak zwanego budownictwa plombowego) oraz na obszarach peryferyjnych. Na terenach budowlanych położonych w granicach miast budowali oni głównie domy wielorodzinne. Deweloperzy, którzy wykonywali budynki wielorodzinne nabywali działki uzbrojone w elementarną infrastrukturę techniczną.

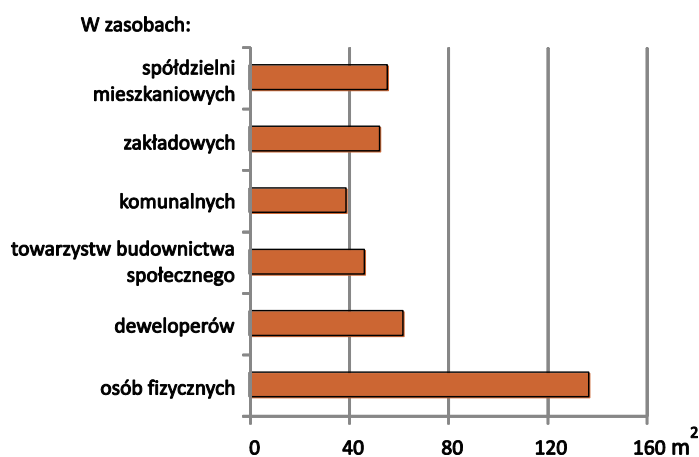
**Rys. 6. Mieszkania oddane do użytku przez deweloperów
według powiatów w latach 2007-2010**



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W 2010 r. w Polsce średnia powierzchnia oddanego do użytku mieszkania przekroczyła 106 m². Rozumie się przez nią sumę znajdujących się w jego obrębie powierzchni pokoi, kuchni, alkow, spiżarni, przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, obudowanych werand czy ganków, które służą mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom mieszkańców. Powierzchnia mieszkania nie obejmuje natomiast balkonów, tarasów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic i garażów (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266). Na średnią krajową wpłynęły głównie oddane do użytku domy jednorodzinne mające przeciętnie 145,7 m² oraz mieszkania wybudowane przez deweloperów (66 m²). Duże mieszkania o powierzchni przekraczającej 70 m², deweloperzy budowali w województwach śląskim, łódzkim i mazowieckim, podczas gdy małe (poniżej 60 m²) w kujawsko-pomorskim i podkarpackim (tabl. 6).

Rys. 7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w województwie lubelskim według form własności w latach 2007-2010

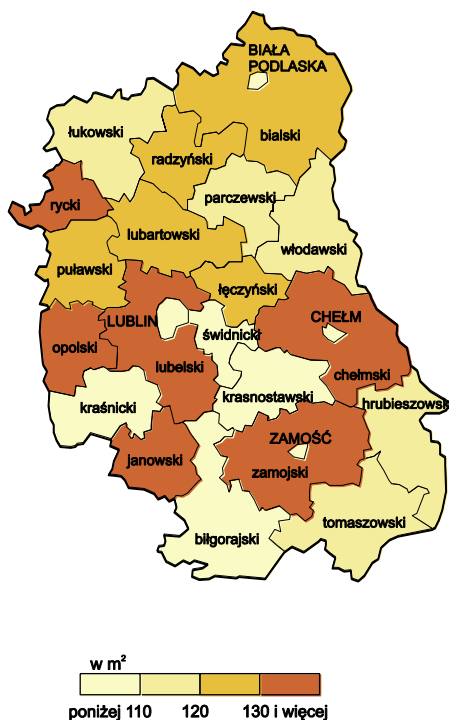


Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W województwie lubelskim przeciętna powierzchnia oddanego do użytku mieszkania przekroczyła 107,7 m² i była o 1,5% wyższa od średniej krajowej. Podobnie jak w Polsce, najwyższą średnią odznaczały się mieszkania wykonane w ramach budownictwa osób fizycznych (rys. 7). W 2008 r. w Lublinie wyniosła ona 164,9 m², podczas gdy w powiatach lubelskim, świdnickim i janowskim w niektórych latach przekroczyła 150 m². Dla porównania, średnia wojewódzka powierzchnia mieszkań oddanych do użytku w spółdzielniach mieszkaniowych sięgała 57,1 m², a w zasobach deweloperów 60,9 m² (rys. 7).

Powiaty istotnie różniły się pod względem przeciętnej powierzchni oddanych do użytku mieszkań w budownictwie osób fizycznych, jak i deweloperów. W powiecie puławskim (zdominowanym przez miasto Puławę) średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wykonanego przez dewelopera przekraczała 70 m², w Lublinie 60 m², podczas gdy w powiatach łukowskim, radzyńskim i włodawskim nie sięgała 50 m² (rys. 8).

Rys. 8. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku według powiatów w latach 2007-2010



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W celu określenia siły i charakteru zależności pomiędzy liczbą oddanych do użytku mieszkań przez deweloperów i poziomem urbanizacji powiatów posłużono się współczynnikiem korelacji i modelem regresji liniowej. Współczynnik korelacji Pearsona między liczbą oddanych mieszkań przez deweloperów w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców w latach 2007-2010 i średnim udziałem ludności miejskiej okazał się wysoki ($r_{yx} = 0,83$) i statystycznie istotny na poziomie istotności 0,01. Ustalona siła korelacji między badanymi zmiennymi nieprzypadkowo różni się więc od zera.

Zależność funkcyjną między badanymi zmiennymi przedstawia model regresji:

$$y_i = 0,798x_i - 15,348 + z_i$$

$$[0,115] \quad [5,804] \quad [16,141]$$

gdzie: y_i - liczba oddanych mieszkań przez deweloperów na 10 tys. mieszkańców (dla $i = 1, 2, \dots, n$),

x_i - udział ludności miejskiej w liczbie ludności danego powiatu (dla $i = 1, 2, \dots, n$),

z_i - składnik resztowy ($z_i = y_i - \hat{y}_i$),

$S(a_{yx})$, $S(b_{yx})$, które ujęto w nawiasach kwadratowych, oznaczają standardowe błędy oceny parametrów strukturalnych, zaś $S(z_i)$ stanowi miarę błędu niedopasowania funkcji regresji.

Na podstawie oszacowanego współczynnika regresji liniowej stwierdzono, iż wzrostowi udziału ludności miejskiej w liczbie ludności danego powiatu o jeden punkt procentowy odpowiada przeciętny przyrost liczby oddanych mieszkań o 0,798 (w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców).

Model regresji liniowej poddano weryfikacji obliczając: przeciętny błąd niedopasowania funkcji regresji do danych empirycznych, standardowe błędy oceny parametrów strukturalnych oraz współczynniki determinacji i indeterminacji. Wyniki analizy wskazują, iż błąd niedopasowania funkcji regresji jest stosunkowo wysoki i stanowi 38,9% średniej liczby mieszkań oddanych do użytku w latach 2007-2010. Współczynnik zmienności oszacowanego estymatora regresji liniowej jest niski (standardowy błąd stanowi 14,4% oceny punktowej), zaś współczynnik determinacji wysoki (wynosi 68,6%). Zmienność liczby mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów jest zatem w 68,6% wyjaśniana zmiennością udziału ludności miejskiej w ogólnej liczbie ludności powiatów, a w 31,4% spowodowana oddziaływaniem innych czynników.

Kolejnym etapem analizy była ocena istotności współczynnika regresji liniowej. Sformułowano hipotezę $H_0: E(a_{yx})=0$ i hipotezę alternatywną $H_1: E(a_{yx}) \neq 0$.

Po wykonaniu testu istotności współczynnika regresji liniowej dla małej próby podjęto decyzję o odrzuceniu hipotezy zerowej, iż nie różni się on istotnie od zera. Współczynnik regresji pomiędzy liczbą oddanych mieszkań przez deweloperów na 10 tys. mieszkańców i poziomem urbanizacji powiatów jest statystycznie istotny na poziomie istotności 0,01. Innymi słowy, jeden raz na 100 popelnia się błąd twierdząc, iż występuje ścisła zależność pomiędzy liczbą oddanych mieszkań przez deweloperów i udziałem ludności miejskiej w liczbie ludności powiatów.

2.5. Zmiany wielkości i struktury zasobów mieszkaniowych

W latach 2007-2010 zmieniła się wielkość i struktura zasobów mieszkaniowych. W 2010 r. w Polsce zasoby mieszkaniowe zwiększyły się w stosunku do 2007 r. o 3,3% (tabl. 13). Zmiany strukturalne wiązały się zarówno z oddawaniem do użytku

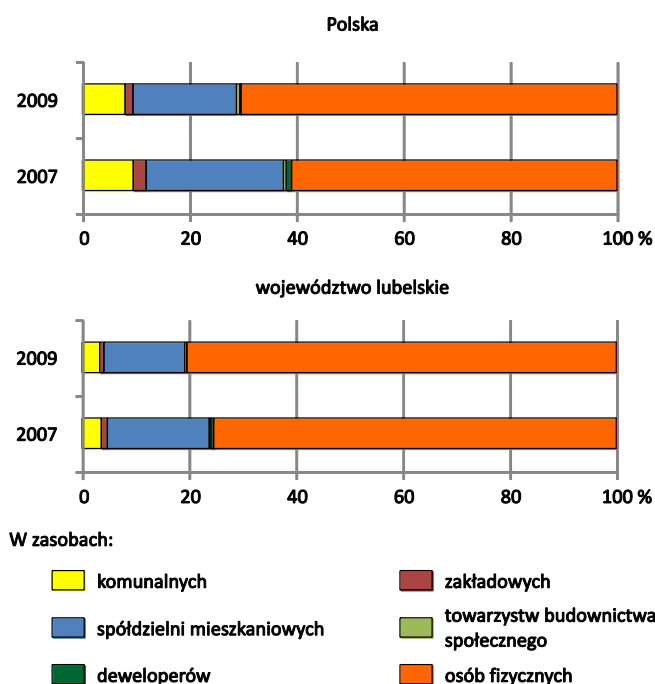
nowych mieszkań, jak i prywatyzacją istniejących zasobów. Prywatyzacja stanowiła element przekształceń rynkowych w gospodarce. Zakłady pracy pozbywały się lokali mieszkalnych jako zbędnego majątku, który nie służył wykonywaniu ich funkcji produkcyjnej lub usługowej. W spółdzielniach mieszkaniowych wyodrębniano lokale mieszkalne na rzecz ich właścicieli, przekształcając je w pełną własność z księgą wieczystą. Gminy, którym brakowało środków finansowych na remonty i modernizacje budynków komunalnych również zbywały mieszkania na rzecz zamieszkujących je osób fizycznych. W latach 2007-2010, w Polsce liczba sprywatyzowanych, a ściślej mówiąc sprzedanych na ogół w formie bezprzetargowej lokali mieszkalnych, ponad dwukrotnie przekroczyła liczbę mieszkań oddanych do eksploatacji. W województwie lubelskim liczba sprywatyzowanych mieszkań była zaś niemal dwu i półkrotnie wyższa niż oddanych do użytku (tabl. 11).

W 2009 r. Polsce w strukturze zasobów mieszkaniowych dominowały lokale będące własnością osób fizycznych z udziałem sięgającym ponad 70,6%, o 7,8 punktu procentowego większym niż w 2007 r. (rys. 9). W analizowanym okresie udział spółdzielczych lokali mieszkalnych zmniejszył się o 5,2 punktu procentowego, komunalnych o 1,1 punktu, a zakładowych o 0,9 punktu procentowego. Udział lokali mieszkalnych stanowiących własność deweloperów w zasobach mieszkaniowych zmalał zaś z 0,9% do 0,2%, przy czym obejmowały one zarówno mieszkania niesprzedane, jak i wybudowane w celu wynajmu. Występowały one głównie w dużych aglomeracjach miejskich w województwach mazowieckim, małopolskim, pomorskim i dolnośląskim. Niemal co trzecie spośród niesprzedanych przez deweloperów mieszkań znajdowało się w województwie mazowieckim, głównie w Warszawie i jej okolicach, przy czym część takich mieszkań była wynajmowana przynosząc dochody w formie czynszu.

W województwie lubelskim udział lokali mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych wynosił 80,5% i był o prawie 10 punktów procentowych wyższy od średniej dla Polski, przy czym w nisko zurbanizowanych powiatach przekraczał 90%. W strukturze zasobów mieszkaniowych udział towarzyszący (15%) miały mieszkania spółdzielcze, natomiast pozostałe formy własności charakteryzowały się udziałami drugorzędnymi, nieprzekraczającymi 3,5%. W miastach na prawach powiatu i relatywnie wysoko zurbanizowanych powiatach łęczyńskim, świdnickim, puławskim i krańskim, wysokimi udziałami w zasobach mieszkaniowych ogółem (wynoszącymi od 16,4% do 31,1%) charakteryzowały się spółdzielnie mieszkaniowe. Lokale mieszkalne

stanowiące własność deweloperów stanowiły tylko 0,1% z ogółu zasobów mieszkaniowych położonych na terenie województwa (tabl. 22).

Rys. 9. Mieszkania według form własności w 2007 r. i 2009 r.



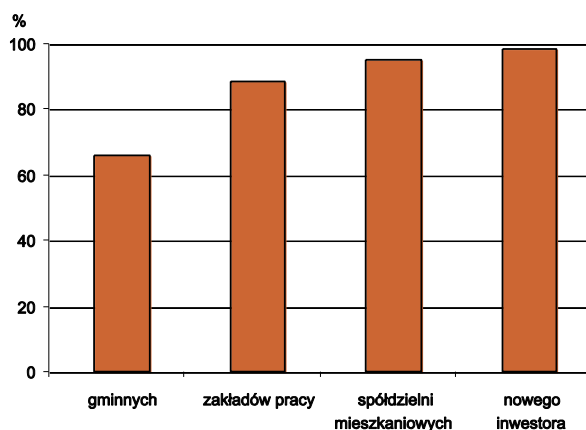
Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Sprzedane mieszkania komunalne czy zakładowe stawały się własnością osób fizycznych, które tworzyły wspólnoty mieszkaniowe. W 2009 r. budynki (objęte wspólnotami mieszkaniowymi), które wybudowali deweloperzy, charakteryzowały się najwyższym udziałem mieszkań będących własnością osób fizycznych (rys. 10). W Polsce i w województwie lubelskim wspólnoty mieszkaniowe obejmowały w nich odpowiednio 97,3% i 98,4% lokali mieszkalnych. Lokale mieszkalne, które nie znalazły nabywców pozostały własnością deweloperów.

W zdekapitalizowanych, starych budynkach mieszkalnych należących do gmin, zakładów pracy czy Skarbu Państwa, często sprywatyzowano jedynie część mieszkań. W budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, które utworzono na bazie zasobów zakładów pracy udział lokali mieszkalnych należących do osób fizycznych wynosił poniżej 90%. Najniższym, nie przekraczającym dwóch trzecich udziałem

mieszkań stanowiących własność osób fizycznych charakteryzowały się budynki, w których wspólnoty mieszkaniowe utworzono na bazie zasobów gminnych (rys. 10).

Rys. 10. Mieszkania stanowiące własność osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w województwie lubelskim w 2009 r.



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Fakt, iż w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi części mieszkań nie sprywatyzowano utrudniał zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, a zwłaszcza gromadzenie środków na remonty i modernizacje. W warunkach wymieszania własności lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i utrzymania ograniczeń w ustalaniu czynszów, prywatna własność mieszkań została unieruchomiona, a więc uczyniona niezdolną do generowania środków na ich odnowę. Według Billerta (2006) i Majchrzaka (2006) własność starych, zdekapitalizowanych nieruchomości mieszkaniowych zamieniono w posiadanie. Innymi słowy, nie można jej uruchomić jako źródła generującego kapitał. Rozproszona prywatyzacja zasobów mieszkaniowych gmin, zakładów pracy czy Skarbu Państwa stanowi ograniczenie w rozwoju rynku nieruchomości.

3. Uwarunkowania popytowe rozwoju rynku nieruchomości

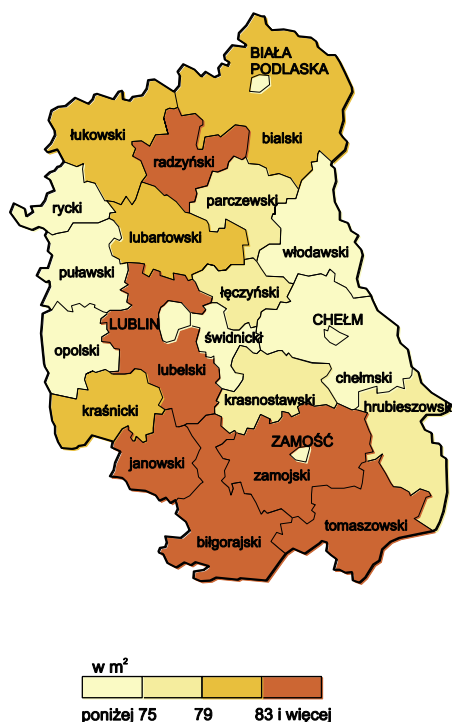
3.1. Zaludnienie mieszkań

Oprócz czynników podażowych na rynek nieruchomości wpływają czynniki popytowe, wśród których najważniejszymi są niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Popyt wiąże się zarówno z dążeniem do poprawy warunków mieszkaniowych, jak i niedoborem mieszkań (Cesarski 2007), który w Polsce szacuje się na 1,6 mln lokali, przy czym popyt efektywny szacuje się na 60-70 tys. mieszkań rocznie (Bryx 2001). Miarą potencjalnego popytu na mieszkania jest na przykład różnica między liczbą gospodarstw domowych i liczbą mieszkań. W wysoko rozwiniętych gospodarczo państwach Unii Europejskiej kryteria oceny warunków mieszkaniowych stanowią także: liczba pokoi, mieszkań bądź średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę. Na przykład, w Niemczech o dobrych warunkach mieszkaniowych mówi się, jeśli w lokalu mieszkalnym na 1 pokój przypada 1 osoba. Gdy liczba osób zamieszkująca mieszkanie jest większa od liczby pokoi, warunki mieszkaniowe określa się jako złe (Jędraszko 1996). W niniejszej pracy analizowano przeciętną powierzchnię mieszkań, liczbę izb w mieszkaniu, liczbę mieszkań w przeliczeniu na 100 mieszkańców oraz liczbę pokoi i powierzchnię użytkową mieszkania w przeliczeniu na 1 mieszkańca.

W latach 2007-2010 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce zwiększyła się o $1,1 \text{ m}^2$ (o 1,6%) i wyniosła $70,9 \text{ m}^2$. Na obszarach wiejskich budowano większe lokale mieszkalne niż w miastach i w rezultacie różnica między nimi w zakresie średniej powierzchni mieszkania powiększyła się. W województwie lubelskim wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania o $0,8 \text{ m}^2$ (do $74,7 \text{ m}^2$) wiązał się z istotnym udziałem domów jednorodzinnych w oddawanych do użytku budynkach mieszkalnych. Wysoką średnią powierzchnią użytkową mieszkania przekraczającą 80 m^2 odznaczały się głównie słabo zurbanizowane powiaty: lubelski, janowski, zamojski, biłgorajski, radzyński, tomaszowski, bialski, łukowski i lubartowski, w których w zasobach mieszkaniowych przeważały budynki jednorodzinne. Niską średnią (poniżej

70 m²) charakteryzowały się zaś miasta na prawach powiatu oraz powiat świdnicki, w których dominowały mieszkania w budynkach wielorodzinnych (rys. 11 i 12).

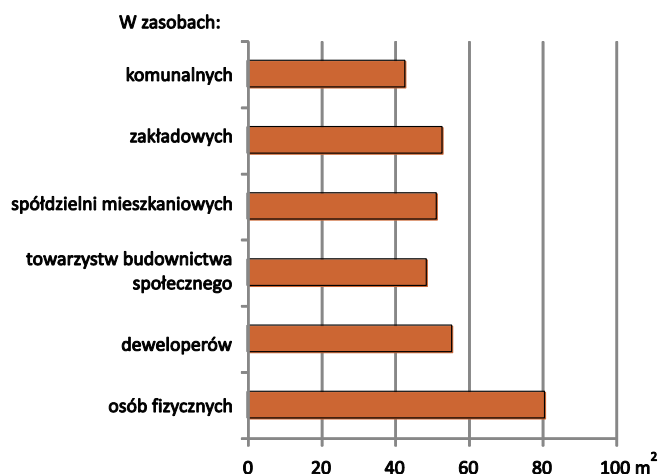
Rys. 11. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania według powiatów w 2010 r.



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W 2007 r. w Polsce na 100 mieszkań przypadało średnio 293 osoby, a w 2010 r. już tylko 285 osób (tabl. 13). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na 1 mieszkańca wyniosła prawie 25 m², przy czym w województwie mazowieckim sięgała niemal 27 m². W województwach mazowieckim i łódzkim wskaźnik liczby osób przypadających na 1 mieszkanie nie przekraczał 2,6, podczas gdy w województwach podkarpackim, wielkopolskim, małopolskim i opolskim, które charakteryzowały się na ogół dodatnim wskaźnikiem przyrostu naturalnego, na 1 mieszkanie przypadało średnio więcej niż 3 osoby. Gęstość zaludnienia mieszkań była zatem zróżnicowana przestrzennie.

Rys. 12. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w województwie lubelskim według form własności w 2010 r.



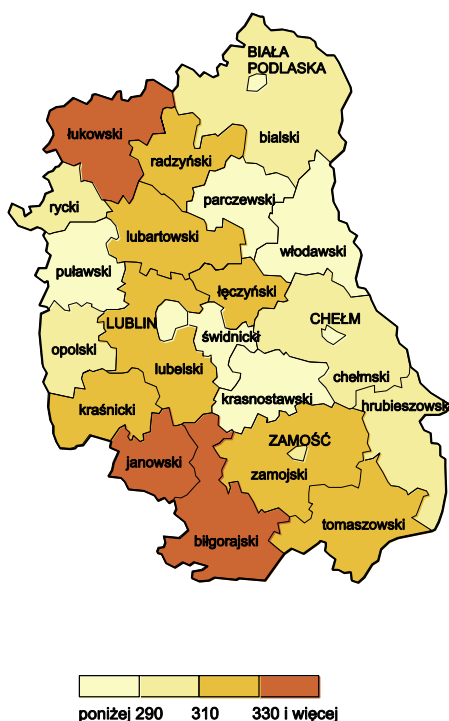
Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W województwie lubelskim liczba osób w przeliczeniu na 100 mieszkań wyniosła 296 osób i zmniejszyła się o niemal 3% w stosunku do 2007 r. (tabl. 15). Gęstość zaludnienia mieszkań na wsi była o prawie 16% wyższa niż w miastach. W powiatach janowskim, biłgorajskim i łukowskim na 100 mieszkań przypadało ponad 330 osób, a w Lublinie, Chełmie i Białej Podlaskiej poniżej 280 osób (rys. 13). W latach 2007-2010 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 lokatora zwiększyła się o ponad 1 m² i wyniosła 25,3 m². Spadek zaludnienia mieszkań związany był zarówno z oddawaniem do eksploatacji nowych lokali mieszkalnych, jak i ujemnym przyrostem naturalnym oraz migracjami ludności. W miastach niskie wskaźniki zaludnienia mieszkań wiązały się z także faktem, iż rzadziej niż na wsi zamieszkiwały je rodziny wielopokoleniowe.

Mieszkanie składa się z jednej lub kilku izb oraz pomieszczeń pomocniczych. Przez izbę rozumie się pomieszczenie o powierzchni nie mniejszej niż 4 m² mające bezpośrednie oświetlenie dzienne (okno lub oszklone drzwi w zewnętrznej ścianie budynku), oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, które sięgają od podłogi do sufitu. Do izb należą nie tylko pokoje, lecz również kuchnie, które spełniają wyżej określone kryteria. Za izbę nie uznaje się natomiast przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków i schowków, bez względu na ich wielkość i sposób oświetlenia. W 2010 r. w Polsce przeciętne mieszkanie obejmowało 3,8 izby.

Mieszkania na wsi składały się z większej liczby izb niż w miastach. W województwie lubelskim, podobnie jak w opolskim, wielkopolskim, podkarpackim, podlaskim, małopolskim i lubuskim, liczba izb w mieszkaniu przekraczała średnią dla Polski (tabl. 13). W powiatach chełmskim, świdnickim, opolskim i Lublinie mieszkanie miało średnio mniej niż 3,6 izby, w biłgorajskim i białskim niemal 4 izby, w radzyńskim 4, gdy w lubelskim ponad 4 (tabl. 15).

Rys. 13. Liczba osób przypadająca na 100 mieszkań według powiatów w 2010 r.

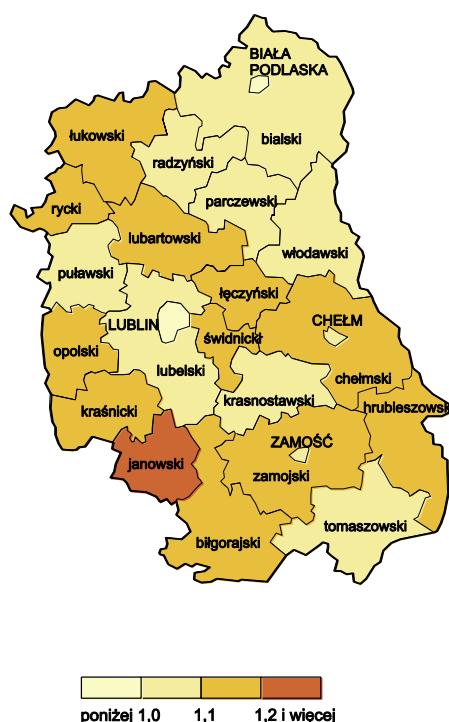


Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W analizowanych latach średnia liczba osób w przeliczeniu na 1 pokój wyraźnie zmniejszyła się, co oznaczało poprawę warunków mieszkaniowych. W Polsce wskaźnik zmaleł z 1,09 do 1,05, a w województwie lubelskim z 1,11 do 1,07. W 2010 r. w województwach podlaskim, opolskim śląskim, mazowieckim, dolnośląskim, lubuskim, łódzkim i zachodniopomorskim na jeden pokój przypadała średnio jedna osoba, a zatem przeciętne warunki mieszkaniowe można w nich określić jako dobre. W województwie lubelskim średnia przekraczała wartość 1, przy czym w Lubli-

nie, Białej Podlaskiej, Chełmie oraz powiatach włodawskim, bialskim, parczewskim i puławskim wynosiła ona 1 (rys. 14). Jednakże na średnią składały się zarówno mieszkania trzy i więcej pokojowe zamieszkiwane przez osoby samotne, jak i jedno lub dwupokojowe, w których mieszkaly rodziny posiadające co najmniej jedno dziecko (a zatem na jeden pokój przypadała w nich więcej niż jedna osoba). Wysokimi wskaźnikami zaludnienia odznaczały się zwłaszcza mieszkania komunalne, społeczno czynszowe i należące do osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które miały mniej niż trzy izby, a więc po odliczeniu kuchni składały się one na ogół z dwóch pokoi (Myna 2006). Biorąc pod uwagę fakt, iż przeciętna rodzina liczyła więcej niż 2 osoby (Bank Danych Lokalnych - www.stat.gov.pl), na jeden pokój przypadała więcej niż 1 osoba, co oznaczało złe warunki mieszkaniowe.

Rys. 14. Liczba osób przypadająca na 1 pokój według powiatów w 2010 r.



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W warunkach przeludnienia i niedoboru mieszkań większość spośród nich była zamieszkała, aczkolwiek po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej i otwarciu rynków pracy dla Polaków, masowo wyjeżdżali oni za granicę w poszukiwaniu pracy

i lepszych warunków życia. W rezultacie coraz częstszym zjawiskiem stały się mieszkania trwale bądź czasowo niezamieszkałe. Przez mieszkanie niezamieszkałe rozumie się lokal, w którym w dniu 31 grudnia nie była zameldowana na pobyt stały lub czasowy i nie mieszkała (nawet czasowo, bez zameldowania) żadna osoba (Instrukcja metodologiczna...2001).

Wśród niezamieszkałych wyróżnia się lokale mieszkalne: nierozdysponowane, które znajdują się w budynkach oddanych do użytku, remontowane lub przewidziane do remontu, niezamieszkałe z powodu toczącego się postępowania sądowego lub egzekucyjnego oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. Do lokali niezamieszkałych należą także mieszkania funkcyjne, nie zasiedlone z powodu złego stanu technicznego, pozostające w rezerwie, wykorzystywane przez właścicieli do czasowego lub sezonowego pobytu (określane jako drugie domy) oraz wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, które nie zostały na trwale do niej przystosowane.

W 2009 r. mieszkania niezamieszkałe stanowiły zaledwie 0,5% zasobów mieszkaniowych w Polsce, obejmując zarówno stare, jak i nowe zasoby, oddane do użytku przez deweloperów (tabl. 23). W województwie lubelskim z ponad 1,5 tys. niezamieszkałych lokali mieszkalnych, które obejmowały 0,2% zasobów mieszkaniowych, blisko dwie trzecie stanowiły mieszkania komunalne i zakładowe (tabl. 24). Mieszkania niezamieszkałe należące do starych zasobów często nie były wyposażone ani w centralne ogrzewanie, ani ciepłą wodę. Niektóre z nich, przeznaczone do remontu kapitalnego, pozostawały niezamieszkałe przez lata.

Ponad dwie trzecie niezamieszkałych mieszkań komunalnych znajdowało się w województwach mazowieckim, śląskim, dolnośląskim i łódzkim. Największym wzrostem udziału niezamieszkałych lokali odznaczały się zasoby stanowiące własność deweloperów, którzy po 2008 r. wskutek spadku popytu nie byli w stanie sprzedać całości wybudowanych mieszkań. W 2009 r. w województwie lubelskim największym (22%) udziałem niezamieszkałych lokali mieszkalnych charakteryzowały się zasoby deweloperów, dla porównania pustostany obejmowały 5,9% mieszkań zakładowych, 2,8% komunalnych i tylko 0,2% spółdzielczych. W 2009 r. w Polsce niezamieszkałe było więcej niż co drugie mieszkanie deweloperów, które nie znalazło nabywcy, przy

czym blisko połowa takich mieszkań znajdowała się w województwie mazowieckim, głównie w Warszawie.

Inną przyczyną występowania niezamieszkaných mieszkań było traktowanie nieruchomości jako lokaty kapitału i oczekiwanie na wzrost jej wartości. Mieszkania niezamieszkané stanowiące lokatę kapitału są położone w atrakcyjnych dzielnicach dużych miast lub w modnych ośrodkach turystycznych. Niektórzy właściciele wynajmują je nieformalnie, by nie płacić podatku od dochodów z najmu. Fakt zamieszkiwania w mieszkaniu osoby niezameldowanej nie znajduje wówczas odzwierciedlenia w statystyce publicznej, a zatem jest ono zaliczane do pustostanów.

3.2. Dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych

Zasoby mieszkaniowe podlegają stopniowo zużyciu fizycznemu w rezultacie ich eksploatacji i oddziaływania czynników atmosferycznych (deszczu, śniegu, mrozu czy wiatru) oraz efektów zewnętrznych: hałasu, zanieczyszczeń powietrza czy drgań ziemi wywołanych działalnością człowieka. Zużycie moralne budynków i lokali mieszkalnych wiąże się zaś z postępem w zakresie technologii i materiałów budowlanych, dzięki któremu nowe mieszkania są staranniej wykonane, lepiej wyposażone w instalacje techniczne, mniej energochłonne oraz bardziej przestronne i funkcjonalne niż budowane według dawnych norm i technologii. Obiekty służące działalności gospodarczej lub celom publicznym podlegają również starzeniu się technicznemu i moralnemu wskutek na przykład zmian standardów czy technologii usług, co przekłada się na zmiany w popycie i podaży na nieruchomości i w konsekwencji na ich ceny.

W połowie pierwszej dekady lat 2000. w Polsce stan techniczny 28,0% budynków komunalnych był bardzo zły, 22,0% budynków tej kategorii własności wymagało remontu kapitalnego, a ponad 6% nie nadawało się do zamieszkania. Ich wyburzenie będzie pogłębiać niedobór mieszkań (Kornilowicz, Żelawski 2005; Muczyński 2008; Muczyński 2009). Budynki wybudowane przed II wojną światową, które charakteryzują się złym stanem technicznym, są zlokalizowane zwłaszcza na obszarach śródmiejskich. Po drugiej wojnie światowej ich dekapitalizacja wiązała się głównie z wywłaszczeniem dawnych właścicieli i polityką czynszową oderwaną od zasad ryn-

kowych. W starych kamienicach wśród najemców mieszkań przeważały osoby o niskich dochodach. Przez dziesięciolecia pobierano od nich czynsze niepowiązane z kosztami odtworzenia budynków mieszkalnych (Muczyński 2008; Kucharska-Stasiak 2008; Muczyński 2009), co w państwach Europy Zachodniej określa się mianem „zaprogramowanego niszczenia” substancji mieszkaniowej. Innymi słowy, czynsze za mieszkania komunalne miały charakter socjalny, przy czym roboty remontowe budynków finansowano z dotacji z budżetu państwa. Inną przyczyną dekapitalizacji substancji mieszkaniowej było podejmowanie nowych inwestycji mieszkaniowych od podstaw kosztem zaniedbania remontów i modernizacji starych zasobów (Andrzejewski 1989, Kucharska-Stasiak 2008).

W okresie transformacji gospodarczej jednym z ważniejszych uwarunkowań dekapitalizacji starych zasobów mieszkaniowych był odpływ zamożnej ludności z „blokowisk” i tak zwanych „złych” dzielnic do własnych domów na obszarach podmiejskich (Węclawowicz 2003; Kotus 2005). W starych, zdekapitalizowanych i słabo wyposażonych w infrastrukturę zasobach stanowiących na przykład własność komunalną pozostawały osoby mające zaległości w opłatach za mieszkanie, w tym eksmitowane z budynków prywatnych czy spółdzielczych za nie uiszczenie opłat mieszkaniowych. Władze lokalne chętnie pozbywały się problemu, który stanowiły stare mieszkania komunalne. Sprzedawały je z wysoką bonifikatą, często sięgającą 90%, (Kornilowicz, Żelawski 2005). Osoby fizyczne chętnie kupowały komunalne lokale mieszkalne położone w atrakcyjnych dzielnicach dużych miast, mające dostęp do infrastruktury i korzyści zewnętrznych. W rezultacie struktura komunalnych zasobów mieszkaniowych wyraźnie pogorszyła się pod względem ich wyposażenia w podstawowe instalacje techniczne, zwłaszcza centralne ogrzewanie i łazienkę (Kornilowicz 2009, Myna 2011a). Ich dekapitalizacja, która oznacza pogarszanie się warunków mieszkaniowych, pogłębia niedobór nieruchomości mieszkalnych. Część starych zasobów jest tak zdekapitalizowana, iż podlega wyburzeniom, co wpływa na zagęszczenie zaludnienia pozostałych zasobów mieszkaniowych.

3.3. Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne

Istotnym miernikiem oceny warunków mieszkaniowych jest wyposażenie lokali mieszkalnych w instalacje techniczne: wodociąg sieciowy lub lokalny, łazienkę, gaz sieciowy i centralne ogrzewanie. Przez mieszkanie wyposażone w wodociąg sieciowy lub lokalny rozumie się posiadające kran z bieżącą wodą. Może ono posiadać także kanalizację odprowadzającą brudną wodę na zewnątrz. Wyposażenie mieszkania w gaz sieciowy oznacza zaś, iż jest ono zasilane przez instalacje zewnętrzne ze źródeł produkcji lub pozyskania gazu. Z kolei centralne ogrzewanie określa się jako podłączenie do mieszkania instalacji doprowadzającej ciepło z centralnego źródła (elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowej lub lokalnej), zaopatrywanie się w ciepło z własnej kotłowni znajdującej się w danym budynku lub instalację „etażową”, czyli dwufunkcyjny piec w mieszkaniu (Myna 2011a).

W województwie lubelskim lokale mieszkalne były gorzej wyposażone w instalacje techniczne niż średnio w Polsce, zarówno w zakresie wodociągów i kanalizacji, jak i sieci gazowej oraz centralnego ogrzewania. Na wsi warunki bytowe ludności zamieszkującej mieszkania słabo uzbrojone w instalacje techniczne pozostawały gorsze niż w miastach. W 2010 r. w miastach województwa lubelskiego 97,4% lokali mieszkalnych było wyposażonych w wodociąg, blisko 93% w łazienkę, prawie 90% w centralne ogrzewanie, a ponad dwie trzecie w gaz sieciowy. Na obszarach wiejskich udział mieszkań posiadających dostęp do wodociągu sieciowego lub lokalnego był o 17,7 punktu procentowego niższy niż w miastach, zaś wyposażonych w łazienkę o ponad jedną trzecią niższy od średniej dla miast województwa. W 2010 r. na wsi dostęp do gazu sieciowego miało zaledwie 12,8% mieszkań, o dwie piąte mniej niż w miastach województwa lubelskiego. Centralne ogrzewanie posiadało 54,4% mieszkań na obszarach wiejskich, o 34,7 punktu procentowego mniej niż w miastach. Dobrym wyposażeniem lokali mieszkalnych w instalacje techniczne charakteryzowały się zwłaszcza miasta na prawach powiatu i zurbanizowane powiaty puławski i świdnicki, w których ponad 90% mieszkań było wyposażonych w wodociąg, więcej niż 80% w ła-

zienie i centralne ogrzewanie (z wyjątkiem powiatu puławskiego) i co najmniej 60% w gaz sieciowy (z wyjątkiem Białej Podlaskiej).

Szczególnie źle wyposażone w instalacje techniczne były komunalne i zakładowe zasoby mieszkaniowe. Najemcy mieszkań komunalnych niewyposażonych w centralne ogrzewanie nie mieli możliwości korzystania z usług wykonywanych przez elektrociepłownię lub ciepłownię miejskie. Ogrzewali oni mieszkania przy wykorzystaniu pieców opalanych węglem, co wiązało się z licznymi niedogodnościami. W województwie lubelskim udział centralnego ogrzewania i ciepłej wody w kosztach ich utrzymania był ponad dwukrotnie niższy niż w spółdzielniach mieszkaniowych i wynosił 20,6%, co wiązało się z brakiem centralnego ogrzewania w budynkach komunalnych. Udział tej kategorii kosztów był jeszcze niższy w zasobach mieszkaniowych zakładów pracy, w których nie sięgał 17% kosztów utrzymania mieszkań ogółem (tabl. 25).

Z kolei słabe wyposażenie mieszkań na obszarach wiejskich w gaz sieciowy wiązało się z brakiem gazociągów magistralnych. W powiecie włodawskim ani jedno mieszkanie nie miało dostępu do gazu sieciowego, w parczewskim tego typu instalację posiadało tylko 0,1% mieszkań, w hrubieszowskim 1,1%, w bialskim 2,1%, a w lubartowskim 3,4% (tabl. 16). Władze gminy Hrubieszów podjęły działania mające na celu import gazu ziemnego z sieci ukraińskich, z którego obecnie korzysta spółdzielnia mieszkaniowa i kilka przedsiębiorstw (Myna 2011). Słabe wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne centralnego ogrzewania, gazu sieciowego i kanalizacji stanowiło jedno z uwarunkowań migracji ludności. Niezamożni mieszkańcy zasobów komunalnych czy zakładowych w celu poprawy warunków życia (i dobrze płatnej pracy) migrowali często do Warszawy lub za granicę, stwarzając popyt na wynajem lub zakup mieszkań i domów poza rynkiem nieruchomości w województwie lubelskim.

3.4. Kredyty mieszkaniowe

W latach 2000., przed kryzysem spowodowanym upadkiem banku inwestycyjnego „Lehman Bros”, w Polsce banki udzielały kredytów hipotecznych na kwoty niekiedy przekraczające wartość nieruchomości. Gdy popyt na nieruchomości gruntowe i mieszkalne wyraźnie przewyższał podaż, działki budowlane, domy i mieszkania sprzedawano w krótkim czasie. W latach 2007-2008, w okresie wysokiego wzrostu PKB, który na ogół przekraczał 5%, spadku bezrobocia oraz wzrostu płac realnych (www.stat.gov.pl) rozwój budownictwa mieszkaniowego wykonywanego przez deweloperów i rynku nieruchomości był stymulowany ekspansją kredytową banków (Osiński, Tymoczko, Wyszański 2006; Kornilowicz 2009; Szpunar 2009). Korzystnie oprocentowane kredyty hipoteczne powszechnie zaciągano głównie w walutach obcych, franku szwajcarskim i euro, gdyż spłaty rat z odsetkami kredytów walutowych były wyraźnie niższe niż w przypadku kredytów zaciągniętych w polskim złotym. W czwartym kwartale 2007 r. w województwie lubelskim udział kredytów w walutach obcych w wartości kredytów hipotecznych ogółem przekroczył 75% . Od pierwszego kwartału 2008 r. do pierwszego kwartału 2009 r. zmniejszał się, a następnie stopniowo wzrastał (tabl. 55).

Zmiany relacji między udziałami kredytów hipotecznych zaciągniętych w walutach obcych i polskim złotym wiązały się ze wzrostem ryzyka nadmiernego zadłużenia kredytobiorców i zmianami regulacji Komisji Nadzoru Finansowego. W warunkach konkurencji między bankami i wzrostu cen nieruchomości banki zmniejszały wymagania dotyczące zabezpieczenia kredytów, wydłużały okres kredytowania, zmniejszały marże i obniżały oprocentowanie kredytów hipotecznych. Niektóre banki oferowały produkty kredytowe na kwoty przekraczające wartość domu lub mieszkania. W warunkach łagodzenia zasad przyznawania kredytów hipotecznych przez banki, a w rezultacie wzrostu ryzyka niespłacania zagrożonych kredytów, Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła rekomendację, w której określiła zasady udzielania kredytów hipotecznych. Spadek udziału walutowych kredytów hipotecznych wiązał się zatem z zaostrzeniem wymogów w korzystaniu z nich.

Mimo niekorzystnych zmian zachodzących w zasadach kredytowania osób fizycznych wystąpił wzrost wartości zaciągniętych kredytów hipotecznych (tabl. 55). Potencjalni nabywcy mieszkań zamiast ponosić wysokie koszty wynajmu mieszkania zdecydowali się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego i zakup lokalu mieszkalnego, mimo świadomości (lub jej braku), że w ciągu dwudziestu czy trzydziestu lat oddadzą ban-

kowi odsetki równe lub przekraczające wartość kwoty kredytu. Osoby fizyczne, które dążyły do ograniczenia kwoty kredytu hipotecznego (i zadłużenia), gromadziły jak najwięcej środków własnych na zakup mieszkania lub domu. W warunkach na ogół niskiej zdolności kredytowej największy popyt dotyczył mieszkań dwu- bądź jednopokojowych, a zatem ich cena za 1 m² kształtowała się na relatywnie wysokim poziomie (tabl. 30). Mimo wysokiej ceny 1 m² zakup mieszkania o małym metrażu wiązał się z wydatkowaniem relatywnie małej kwoty, w ujęciu bezwzględnym często nieprzekraczającej 200 tys. zł. Innymi słowy, osoby fizyczne nabywając głównie mieszkania jedno- lub dwupokojowe ograniczały wysokość kredytu hipotecznego do niezbędnego minimum. Na pierwotnym rynku nieruchomości oferta deweloperów została z kolei dostosowana do struktury popytu na mieszkania, a ściślej mówiąc do zdolności potencjalnych nabywców do zaciągania kredytu hipotecznego.

Na korzyść deweloperów działał fakt, iż ryzyko związane z finansowaniem inwestycji w budownictwie mieszkaniowym przerzucali oni na osoby fizyczne. W sytuacji bankructwa dewelopera potencjalni nabywcy mieszkań niekiedy zostawiali zarówno bez środków finansowych, jak i mieszkania, z długami związanymi z zaciągniętym kredytem hipotecznym. W Polsce nie funkcjonowały bowiem rachunki powiernicze stanowiące zabezpieczenie kredytobiorców. W państwach Europy Zachodniej kredyty hipoteczne objęte są rachunkiem powierniczym, otwartym lub zamkniętym. Rachunek otwarty oznacza, iż bank monitoruje budowę mieszkań przekazując w miarę jej postępu kolejne raty kredytu hipotecznego. W warunkach zamkniętego rachunku powierniczego bank udostępnia kredyt deweloperowi dopiero po zakończeniu budowy, wraz z przeniesieniem własności określonego mieszkania na rzecz osoby fizycznej.

W Polsce bankructwo dewelopera oznaczało natomiast, iż potencjalny nabywca mieszkania stawał się wierzycielem, którego roszczenia mogły zostać zaspokojone dopiero po uregulowaniu zobowiązań finansowych wobec innych wierzycieli, na przykład firm budowlanych czy dostawców materiałów budowlanych. Sytuację osób fizycznych finansujących budowę mieszkań budowanych przez deweloperów pogarszał fakt, iż niekiedy nie zawierały one przedwstępnych umów notarialnych zawierających przyrzeczenie sprzedaży im mieszkania przez dewelopera (z wpisem do księgi wieczystej nieruchomości). Prace nad ustawą, która zabezpieczałaby interesy osób zaciągających kredyty hipoteczne przez wprowadzenie rachunków powierniczych lub innych gwarancji ukończono dopiero w 2011 r.

4. Transakcje kupna sprzedaży na rynku nieruchomości

4.1. Lokale mieszkalne i niemieszkalne

Przez transakcję kupna-sprzedaży nieruchomości rozumie się jej zbywanie albo nabywanie przez dokonywanie czynności prawnych, których efektem jest przeniesienie własności nieruchomości. Transakcje na rynku nieruchomości obejmują lokale mieszkalne i niemieszkalne, w tym biurowe i handlowo-usługowe oraz nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane. Transakcje na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych i niemieszkalnych odnoszą się do zakupu nieruchomości, które wcześniej nie były użytkowane. Nabywcy kupują je bezpośrednio od inwestora, którym jest na ogół deweloper. Na rynku wtórnym nabywca kupuje natomiast nieruchomość użytkowaną przez określonego właściciela. Transakcje mogą być zawierane na wolnym rynku, na przetargach lub w formie bezprzetargowej.

W Polsce większość transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych odnosiło się do mieszkań zlokalizowanych w miastach, których udział w liczbie transakcji przekraczał 90%. Udział lokali mieszkalnych zlokalizowanych na terenie miast w wartości transakcji na rynku nieruchomości mieszkalnych był jeszcze wyższy i wyniósł 95,3% w 2007 r. i 93,9% w 2010 r. W województwie lubelskim ponad dwie trzecie zawartych w 2007 r. umów sprzedaży mieszkań i niemal dwie trzecie w 2010 r. dotyczyło lokali mieszkalnych w miastach. W 2010 r. udział miast w wartości transakcji na rynku nieruchomości mieszkalnych wyniósł 77,7%, a w powierzchni sprzedanych mieszkań ogółem i na wolnym rynku sięgał odpowiednio: 69,3% i 72,8% (tabl. 29).

Wysoki udział lokali mieszkalnych położonych w miastach w wartości kupna-sprzedaży tego rodzaju nieruchomości wiązał się z wyższą liczbą transakcji i wyższą średnią ceną transakcyjną niż na obszarach wiejskich. W 2010 r. w Polsce średnia cena 1m² sprzedaży lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w mieście przekroczyła 4 tys. zł i była blisko półtorakrotnie wyższa niż mieszkania położonego poza granicami miast. Popyt na nowe mieszkania był szczególnie wysoki w aglomeracjach warszawskiej, krakowskiej, gdańskiej, wrocławskiej i poznańskiej. W województwie mazowieckim przeciętna cena transakcyjna 1m² mieszkania położonego na obszarze miast wyniosła 6,6 tys., w pomorskim 4,3 tys. zł, a w wielkopolskim blisko 4 tys. zł. Dla porów-

nania w województwach śląskim, podkarpackim i lubuskim nie przekroczyła ona 2,6 tys. zł, a w lubelskim 3,6 tys. zł. Wysokie ceny osiągały mieszkania w miastach na prawach powiatu (średnia cena przekroczyła 4,6 tys. zł). Z kolei niskie ceny osiągały lokale mieszkalne zlokalizowane poza miastami, których średnia cena w województwie świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim nie przekraczała 1,5 tys. zł za 1m², a w lubelskim wynosiła 1,7 tys. zł za 1m².

W województwie lubelskim największy rynek lokali mieszkalnych stanowiło miasto Lublin, na które w 2010 r. przypadało prawie 80% transakcji ogółem i ponad 85% transakcji na wolnym rynku. W 2010 r. udział powierzchni mieszkań sprzedanych w Lublinie w powierzchni mieszkań sprzedanych ogółem w miastach województwa lubelskiego przekroczył 87%. Średnia cena transakcyjna 1m² mieszkania była w Lublinie wyraźnie wyższa niż w pozostałych miastach na prawach powiatu i innych ośrodkach miejskich. W 2010 r. przekroczyła ona 4,0 tys. zł, a w Białej Podlaskiej i Zamościu nie sięgała 2,8 tys. zł, zaś w Chełmie wyniosła 3,1 tys. zł. Wyższe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku niż w Białej Podlaskiej, Chełmie i Zamościu (przekraczające 3,6 tys. zł za 1m²) odnotowano w powiatach świdnickim, puławskim i lubelskim, w których transakcje dotyczyły głównie mieszkań zlokalizowanych w Świdniku i Puławach oraz domów jednorodzinnych na obszarach podmiejskich Lublina. W Lublinie najdroższe były mieszkania małe, zwłaszcza jednopokojowe, których średnia cena transakcyjna przekroczyła 4900 zł za 1m² i była o 39,4% wyższa od ceny mieszkań czteropokojowych.

Wobec wysokiej liczby transakcji i cen sprzedaży mieszkań Lublin miał dominujący udział w wartości transakcji na rynku nieruchomości mieszkalnych, zarówno w województwie ogółem, jaki i miastach (wynosił on odpowiednio: 72,3% i 90,8%). W warunkach promowania inwestycji w nieruchomości jako niezwykle zyskownych i ciągłego podkreślania w środkach masowego przekazu „nieuchronności” wzrostu cen gruntów budowlanych, domów czy mieszkań, osoby fizyczne płaciły niekiedy „krocie” za nieruchomości gruntowe oraz mieszkania, które miały dopiero powstać. Koszt budowy mieszkania w Lublinie na ogół nie przekraczał 3 tys. zł za 1 m², natomiast cena jego sprzedaży wahała się w granicach 4-5 tys. zł za metr kwadratowy, aczkolwiek do kosztów budowy mieszkania należy jeszcze dodać koszt zakupu działki budowlanej i koszty związane z promocją i sprzedażą nieruchomości. Koszty budowy domów

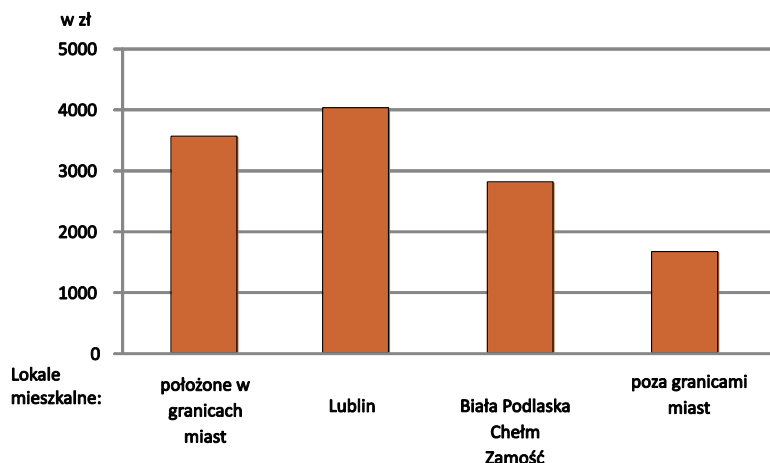
i mieszkań na obszarach podmiejskich Lublina, na których działkę budowlaną można kupić taniej niż na obszarze miasta, były jeszcze niższe. Deweloperzy działający na rynku nieruchomości Lublina i powiatu lubelskiego osiągnęli w rezultacie wysokie marże, niekiedy przekraczające 50%.

Na obszarach wiejskich województwa lubelskiego liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych była niska. Wśród powiatów o charakterze wiejskim pod względem wartości transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych wyróżniał się powiat lubelski, w którym w 2010 r. średnia cena 1 m² mieszkania wyniosła aż 3,7 tys. zł. Niski popyt na nieruchomości zlokalizowane poza zespołem miast Lublin-Świdnik i Puławami wiązał się z brakiem perspektyw na poprawę dochodów i masowym bezrobociem, zarówno na obszarach wiejskich, jak i w małych miastach oraz miastach średnich: Białej Podlaskiej, Chełmie czy Zamościu. Mieszkańcy wsi i wyżej wymienionych miast na prawach powiatu, którzy na przykład wyemigrowali za granicę lub do dużych aglomeracji miejskich Polski, mieli trudności ze sprzedażą swoich lokali mieszkalnych. Osoby, którym zależało na sprzedaży mieszkania obniżały wyraźnie jego cenę, zachęcając w ten sposób potencjalnych nabywców do kupna. W 2010 r. na obszarach wiejskich województwa lubelskiego średnia cena 1m² mieszkania na wolnym rynku wyniosła zaledwie 1,8 tys. zł (rys. 15). Innymi słowy, za środki uzyskane ze sprzedaży domu na wsi czy w małym mieście jego właściciel mógł nabyć na wolnym rynku trzypokojowe mieszkanie w Lublinie o powierzchni 60 m². Można więc postawić tezę, iż heterogeniczność cen na rynku nieruchomości nie sprzyjała przenoszeniu się ludności ze wsi do dużych miast.

W okresie boomu na rynku nieruchomości kupujący i pośrednicy w obrocie nieruchomościami niekiedy nie zwracali uwagi na niekorzyści zewnętrzne, które występowały (lub mogły wystąpić) w otoczeniu nabywanych lokali mieszkalnych. Obecnie, gdy rynek nieruchomości stał się bardziej stabilny, potencjalni nabywcy domów, mieszkań i działek usiłują poznać korzyści i niekorzyści w otoczeniu nieruchomości stanowiących przedmiot ich zainteresowania. Często zadają oni pytania związane z planowanym zagospodarowaniem sąsiednich terenów bądź wyposażeniem działek w infrastrukturę. Niekiedy potencjalni nabywcy rezygnują z zakupu określonej nieru-

chomości, gdy prowadzi do niej nieoświetlona droga gruntowa, a w pasie drogowym brakuje kanalizacji i innych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

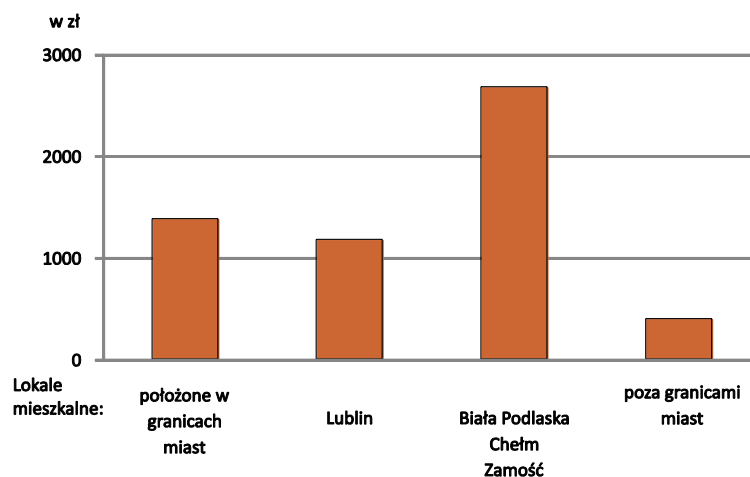
Rys. 15. Średnia cena transakcyjne 1 m² lokalu mieszkalnego ogółem w 2010 r.



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Z kolei wśród nieruchomości niemieszkalnych przedmiotem obrotu na rynku były głównie lokale biurowe, handlowo-usługowe i garaże. W Polsce udział nieruchomości niemieszkalnych zlokalizowanych na terenie miast w liczbie i wartości zarejestrowanych transakcji był wyższy niż w przypadku mieszkań i przekraczał 95%. W 2010 r. średnia cena 1m² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego w miastach wyniosła na wolnym rynku 1,8 tys. zł, gdy poza granicami miast nieznacznie przekroczyła 0,8 tys. zł. W województwie dolnośląskim średnia cena 1m² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego w 2007 r. wyniosła 1,6 tys. zł, w 2010 r. przekroczyła 2,1 tys. zł, w województwie pomorskim analogiczne wskaźniki miały wartość 1,6 tys. zł i 1,7 tys. zł, a w lubelskim 1,0 tys. zł i 1,3 tys. zł. Wydaje się, iż różnice pomiędzy średnią w 2010 r. i 2007 r. odzwierciedlały lokalizację i rodzajową strukturę nieruchomości, które stanowiły przedmiot transakcji.

Rys. 16. Średnia cena transakcyjna 1 m² lokalu niemieszkalnego ogółem w 2010 r.



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W województwie lubelskim dominujący udział w wartości obrotów na rynku lokali niemieszkalnych miały transakcje dotyczące lokali biurowych w Lublinie, podczas gdy pod względem liczby przeważały transakcje odnoszące się do sprzedaży garaży. Rynek nieruchomości biurowych został zdominowany przez transakcje sprzedaży lokali położonych w Lublinie, z udziałem sięgającym niemal 99%. Sprzedaż garaży również odnosiła się głównie do Lublina. W 2007 r. średnia cena sprzedaży 1m² lokalu biurowego w Lublinie przekroczyła 7,1 tys. zł, gdy w pozostałych trzech miastach na prawach powiatu wyniosła 1,7 tys. zł, a zatem była ponad czterokrotnie niższa. Lokale handlowo-usługowe stanowiły przedmiot obrotu na rynku nieruchomości w miastach, przy czym w 2010 r. udział tego typu nieruchomości zlokalizowanych w Lublinie w wartości transakcji był tylko o 8,1% niższy od łącznego udziału pozostałych trzech miast na prawach powiatu.

4.2. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane

Analizując transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych wyodrębniono trzy zasadnicze segmenty rynku: nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz niezabudowanych: rolnych i leśnych. Wymienione segmenty rynku nieruchomości charakteryzowały się heterogenicznością w zakresie lic-

by, cen i wartości transakcji, zarówno w ujęciu przestrzennym, jak i w czasie. W 2010 r. w Polsce, średnia cena 1m² nieruchomości gruntowych położonych w granicach miast i zabudowanych budynkami mieszkalnymi, która wyniosła 144 zł, była o 41,9% niższa niż w 2007 r. W miastach na prawach powiatu ceny transakcyjne tego typu nieruchomości były w 2007 r. wyraźnie (niemal dwukrotnie) wyższe od średniej dla miast ogółem. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi położone poza granicami miast nabywano zaś za wyraźnie niższe ceny niż w miastach, w których w 2007 r. na wolnym rynku wyniosły one 53 zł za 1m², a w 2010 r. 78 zł za 1m².

W 2007 r. w miastach na prawach powiatu średnia cena transakcyjna ogółem za 1m² nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zawierała się w przedziale od 300 zł w województwach podkarpackim i lubelskim do 1800 zł w zachodniopomorskim. Wydaje się, iż silne zróżnicowanie cen wiązało się z położeniem określonych nieruchomości i ich atrybutami, a zatem ze strukturą transakcji. Jeśli w danym roku przedmiot transakcji stanowiły głównie atrakcyjne nieruchomości, to średnia cena transakcyjna osiągała relatywnie wysoki poziom. Gdy sprzedawano głównie nieruchomości położone peryferyjnie, znajdujące się w złym stanie technicznym bądź wymagające adaptacji na obiekty służące produkcji lub usługom, to średnia osiągała relatywnie niższą wartość. Zróżnicowanie cen nieruchomości było tym większe, im brano pod uwagę mniejsze jednostki przestrzenne.

Ceny transakcyjne na wolnym rynku, w sprzedaży bezprzetargowej oraz na przetargach wykazywały również wyraźne zróżnicowanie w czasie i przestrzeni. W miastach na prawach powiatu najwyższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi sprzedawane na przetargach, zaś najniższą zbywane bez przetargów. Jednakże w województwie mazowieckim w 2007 r. ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zbywanych bez przetargu były wyższe niż sprzedawanych na przetargach i na wolnym rynku. Z kolei w 2010 r. średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku, na przetargach i bez stosowania przetargów, były do siebie zbliżone i wynosiły od 1111 zł do 1247 zł za 1m² (tabl. 41).

W województwie lubelskim przedmiot obrotu na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiły głównie obiekty położone poza granicami miast, w powiatach: tomaszowskim, chełmskim, lubelskim i hrubieszowskim. Wśród tego typu nieruchomości gruntowych często handlowano gruntami rolnymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, które określa się mianem siedlisk. Nabywali je zarówno rolnicy, jak i mieszkańcy miast, którzy przekształcali wiejskie chaty w drugie domy o funkcji rekreacyjnej. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wykazywały również duże zróżnicowanie na wolnym rynku, jak i na przetargach.

Grunty rolne zabudowane budynkami mieszkalnymi lub pełniącymi inne funkcje niż zabudowa zagrodowa osiągały znacznie wyższe ceny w granicach miast niż na obszarach wiejskich. Ceny gruntów zależały od ich podaży i popytu na nie, na który oddziaływał mechanizm renty gruntowej. Nabywcy płacili za 1m² gruntów rolnych zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub gospodarczymi położonymi poza granicami miast od 6 do 8 zł, podczas gdy na obszarach miast na prawach powiatu 1m² takich gruntów kosztował 50 zł, a w Lublinie ponad 100 zł. Szczególnie atrakcyjne i drogie były zabudowane grunty położone na obszarach dobrze skomunikowanych z określonym miastem. Dla ich nabywców wartość miały często nie tyle budynki, co grunty budowlane, które mogli przeznaczyć pod zabudowę gospodarczą, usługową lub handlową.

Z kolei na rynku niezabudowanych użytków rolnych oraz leśnych, zarówno w Polsce jak i województwie lubelskim przedmiot transakcji stanowiły głównie nieruchomości gruntowe położone poza granicami miast. Wyżej wymienione segmenty rynku nieruchomości charakteryzowały się wyraźnym zróżnicowaniem w badanych latach i w ujęciu przestrzennym. Najwyższe ceny uzyskiwano za grunty rolne położone w miastach, zwłaszcza na prawach powiatu, w sprzedaży na przetargach. W 2007 r. w Polsce średnia cena transakcyjna tego rodzaju gruntów przekroczyła 113 zł za 1m², natomiast w 2010 r. sięgała 58 zł. Wahania cen gruntów rolnych na obszarach miast odzwierciedlają zarówno spekulację, jak i zmiany koniunkturalne na rynkach. Wydaje się, iż spadek cen gruntów rolnych (jak i innych nieruchomości znajdujących się w

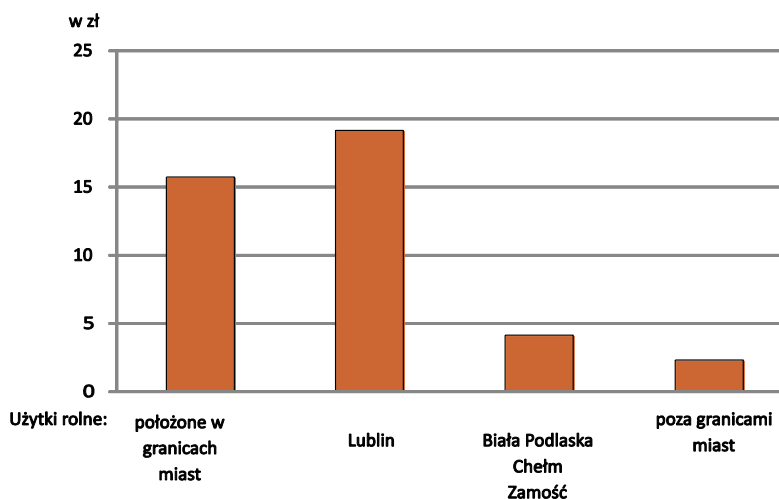
granicach miast na prawach powiatu) w stosunku do 2007 r. wiązał się z załamaniem na globalnych rynkach finansowych, towarowych i rynkach nieruchomości po bankructwie Banku „Lehman Bros”. Okazało się wówczas, że nieruchomości, w tym grunty rolne, na obszarach dużych miast można nabyć za znacznie niższą cenę niż na przykład w 2007 r. Innymi słowy, przed globalnym załamaniem na rynkach niektórzy deweloperzy przepłacali za nieruchomości rolne w miastach, które stanowiły ich zdaniem atrakcyjne, potencjalne grunty budowlane. W 2007 r. wysokie ceny na wolnym rynku, przekraczające lub niemal sięgające 200 zł za 1m², osiągały grunty rolne w województwach dolnośląskim i świętokrzyskim. Dla porównania przeciętna cena transakcyjna gruntów rolnych znajdujących się poza granicami miast osiągnęła na wolnym rynku zaledwie 0,4 zł za 1m², a leśnych 2,6 zł.

Grunty rolne stanowiły instrument spekulacji często przynoszący deweloperom i osobom fizycznym, które nimi obracały, wysokie zyski. Wzrost wartości i cen gruntów rolnych wiązał się zwłaszcza z ich przekwalifikowaniem na tereny budowlane w planach miejscowych. Niekiedy w warunkach pasywnej postawy władz lokalnych i nie wymierzania przez nie opłaty planistycznej, całość przyrostu wartości gruntów związanych ze zmianą ich funkcji, przejmowały firmy deweloperskie i osoby fizyczne. Innymi słowy, gminy, które nie pobierały opłaty planistycznej, pomniejszały swoje budżety o istotne źródło dochodów, które mogłyby służyć finansowaniu gromadzenia gruntów komunalnych i ich uzbrajaniu w urządzenia infrastruktury technicznej.

W województwie lubelskim niezabudowane użytki rolne i leśne stanowiły przedmiot transakcji na obszarach położonych poza granicami miast, głównie na wolnym rynku w powiecie lubelskim, na który w latach 2007 i 2010 przypadała odpowiednio: blisko połowa i ponad 34% wartości transakcji kupna-sprzedaży tego typu gruntów. Niezabudowane użytki rolne i leśne nabywano także w powiecie hrubieszowskim, charakteryzującym się korzystnymi warunkami glebowymi oraz powiatach chełmskim i włodawskim. Średnia cena 1m² gruntów rolnych położonych na obszarach wiejskich nie przekroczyła 3 zł, gdy w granicach miast za grunty rolne przeciętnie płacono 16 zł za 1m² (rys. 17). Szczególną atrakcyjnością cieszyły się nieruchomości gruntowe po-

łożone blisko obszarów centralnych miast, wszechstronnie wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną, na których występują korzyści aglomeracji.

Rys. 17. Średnia cena transakcyjna 1 m² gruntu rolnego ogółem w 2010 r.



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W niniejszej pracy podjęto próbę określenia zmiennej, która oddziaływała na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych. Przedmiotem szczegółowej analizy były transakcje w zakresie gruntów rolnych (i leśnych) stanowiących najważniejszy segment rynku nieruchomości gruntowych w województwie lubelskim. Jako zmienną objaśniającą, która wpływała na ceny transakcyjne przyjęto udział ludności miejskiej w liczbie ludności ogółem. Zmienna niezależna była skorelowana ze zmienną zależną, jak również z potencjalnymi zmiennymi niezależnymi: liczbą mieszkań ogółem przypadających na 1 tys. mieszkańców i liczbą mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów, których nie uwzględniono w modelu.

W celu określenia siły i charakteru zależności pomiędzy ceną gruntów rolnych (oraz leśnych) i poziomem urbanizacji posłużono się analizą korelacji liniowej Pearsona i modelem regresji liniowej. Współczynnik korelacji między badaną zmienną objaśnianą i objaśniającą okazał się wysoki ($r_{yx} = 0,53$) i statystycznie istotny na poziomie istotności 0,01. Innymi słowy, współczynnik korelacji między ceną gruntów rolnych

(oraz leśnych) i udziałem ludności miejskiej w liczbie ludności ogółem nieprzypadkowo różnił się od zera.

Zależność funkcyjną między badanymi zmiennymi przedstawia model regresji:

$$y_i = 0,254x_i - 4,231 + z_i$$

$$[0,088] \quad [4,435] \quad [12,307]$$

gdzie: y_i – cena transakcyjna gruntów rolnych i leśnych w powiecie (dla $i = 1, 2, \dots, n$),

x_i – udział ludności miejskiej w liczbie ludności ogółem powiatu (dla $i = 1, 2, \dots, n$),

z_i - składnik resztowy ($z_i = y_i - \hat{y}_i$),

$S(a_{yx})$, $S(b_{yx})$, które ujęto w nawiasach kwadratowych, oznaczają standardowe błędy oceny parametrów strukturalnych, zaś $S(z_i)$ stanowi miarę błędu niedopasowania funkcji regresji.

Na podstawie modelu regresji liniowej stwierdzono, iż wzrostowi udziału ludności miejskiej o jeden punkt procentowy odpowiada przeciętny wzrost ceny transakcyjnej 1 m² rynku nieruchomości gruntowych o 0,25 zł. Model regresji poddano ocenie dobroci statystycznej przy wykorzystaniu miar przeciętnego błędu niedopasowania funkcji do danych empirycznych, standardowych błędów oceny parametrów strukturalnych oraz współczynników determinacji i indeterminacji. Błąd niedopasowania funkcji regresji okazał się stosunkowo wysoki stanowiąc 29,6% średnioarytmetycznego udziału ludności miejskiej w liczbie ludności ogółem. Współczynnik zmienności oszacowanego estymatora regresji liniowej był wysoki (standardowy błąd stanowił 34,5% oceny punktowej), współczynnik determinacji wyniósł 27,6%. Innymi słowy, zmienność cen transakcyjnych gruntów rolnych i leśnych była w 27,6% określona zmiennością udziału ludności miejskiej w liczbie mieszkańców, a zatem w 72,4% spowodowana oddziaływaniem innych czynników.

Następnym etapem analizy była ocena istotności współczynnika regresji liniowej. Sformułowano hipotezę $H_0: E(a_{yx})=0$ i hipotezę alternatywną $H_1: E(a_{yx}) \neq 0$.

Po przeprowadzeniu testu istotności współczynnika regresji liniowej dla małej próby podjęto decyzję o odrzuceniu hipotezy zerowej, iż nie różni się on istotnie od zera. Współczynnik regresji liniowej między ceną transakcyjną gruntów rolnych i leśnych i poziomem urbanizacji powiatów jest statystycznie istotny na poziomie istotności 0,01.

Innymi słowy, jeden raz na 100 popełnia się błąd twierdząc, iż występuje zależność pomiędzy cenami transakcyjnymi gruntów rolnych i leśnych i udziałem ludności miejskiej w liczbie ludności.

4.3. Typologia powiatów według uwarunkowań podażowych, popytowych i cen na rynku nieruchomości

4.3.1. Metoda wielowymiarowej analizy porównawczej

W niniejszej pracy opracowano typologię powiatów województwa lubelskiego według cen transakcyjnych oraz podażowych i popytowych uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości. Punktem wyjścia w przeprowadzeniu wielowymiarowej analizy porównawczej był wybór zmiennych objaśniających, które powinny być zróżnicowane według badanych jednostek terytorialnych i słabo skorelowane między sobą (Pluta 1997). W rezultacie dokonano wyboru zmiennych opisujących rynek nieruchomości, którymi są:

- a.) liczba mieszkań oddanych przez deweloperów w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców jako czynnik kształtujący podaż nieruchomości na rynku pierwotnym (silnie skorelowany z liczbą mieszkań ogółem w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, które stanowią potencjalny przedmiot obrotu na wtórnym rynku nieruchomości),
- b.) liczba osób przypadających na 1 mieszkanie, jako czynnik oddziałujący na popyt na lokale mieszkalne (silnie skorelowany ze średnią powierzchnią lokalu mieszkalnego i liczbą osób przypadającą na 1 pokój, które są miarami warunków mieszkaniowych, a więc popytu na mieszkania),
- c.) udział mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych jako zmienna odzwierciedlająca warunki mieszkaniowe (silnie skorelowana z wyposażeniem mieszkań w centralne ogrzewanie, łazienkę i wodociąg),
- d.) liczba umów sprzedaży gruntów rolnych i leśnych na tysiąc mieszkańców (zmienna silnie skorelowana z wartością transakcji na tego typu rynku)
- e.) cena 1 m² lokali mieszkalnych ogółem (zmienna wykazująca silny związek z wartością transakcji),

f.) oraz cena gruntów rolnych i leśnych.

W celu określenia typów powiatów posłużono się metodą wielowymiarowej analizy porównawczej (Strahl 1990). Badane zmienne, które wyrażono w formie wskaźników, pogrupowano na dwie grupy: stymulanty, zjawiska pozytywne oraz destymulanty obejmujące czynniki negatywne. Każdą stymulantę odniesiono do wzorca, którym jest najwyższa wartość określonego zjawiska [1], gdy destymulantę porównano z najniższą wartością danego zjawiska [2]:

$$[1] \quad y_{ij}'^S = \frac{y_{ij}}{\max y_{ij}} \quad \text{gdy } j \text{ należy do } S$$

$$[2] \quad y_{ij}'^D = \frac{\min y_{ij}}{y_{ij}} \quad \text{gdy } j \text{ należy do } D$$

gdzie: y_{ij} jest wartością j -tej cechy w i -tej jednostce terytorialnej (dla $i = 1, 2, \dots, k$)

S stanowi zbiór stymulant (dla $j = 1, 2, \dots, n$)

D stanowi zbiór destymulant (dla $j = 1, 2, \dots, m$).

Następny etap analizy polegał na obliczeniu wskaźnika syntetycznego w postaci unormowanej [3]:

$$[3] \quad s_{Ui} = \frac{\sum_{j=1}^n y_{ij}'^S + \sum_{j=1}^m y_{ij}'^D}{n + m}$$

oraz odległości od wzorca dla poszczególnych jednostek terytorialnych (powiatów) [4]:

$$[4] \quad d_{Ui} = |1 - s_{Ui}|$$

W końcu powiaty uporządkowano według odległości od wzorca i wykonano graficzną ilustrację ich typów według cen transakcyjnych oraz podaży i popytowych uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości.

4.3.2. Wyniki

Rezultatem wielowymiarowej analizy porównawczej jest typologia obejmująca 4 grupy powiatów, które charakteryzowały się: (tabl. A i rys. 18):

- 1) wysoką podażą mieszkań na rynku nieruchomości, a zwłaszcza wysoką liczbą mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów i przeznaczonych na sprzedaż oraz bardzo wysokimi cenami 1 m² lokali mieszkalnych, gruntów rolnych i leśnych, w warunkach względnie niskiego zaludnienia mieszkań i ich dobrego wyposażenia w instalacje techniczne,
- 2) wysoką podażą mieszkań na rynku nieruchomości, w tym na ogół wysoką liczbą mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów i przeznaczonych na sprzedaż oraz stosunkowo wysokimi cenami 1 m² lokali mieszkalnych, gruntów rolnych i leśnych, w warunkach niskiego zaludnienia mieszkań i ich dobrego wyposażenia w instalacje techniczne,
- 3) wysoką podażą mieszkań na rynku nieruchomości, na którym pewien udział miały mieszkania oddane do użytku przez deweloperów i przeznaczone na sprzedaż oraz średnimi cenami 1 m² lokali mieszkalnych, gruntów rolnych i leśnych, w warunkach względnie niskiego zaludnienia mieszkań i ich dobrego wyposażenia w instalacje techniczne,
- 4) niską podażą mieszkań ograniczoną do wtórnego rynku nieruchomości, względnie wysoką liczbą umów sprzedaży gruntów rolnych i leśnych oraz niskimi cenami 1 m² lokali mieszkalnych, gruntów rolnych i leśnych, w warunkach wysokiego zaludnienia mieszkań i ich słabego wyposażenia w instalacje techniczne,

Pierwszy z wyróżnionych typów był reprezentowany przez miasto na prawach powiatu Lublin, które „zdominowało” rynek nieruchomości mieszkalnych w województwie lubelskim. Lublin charakteryzował się najwyższym w województwie wskaźnikiem liczby mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów i przeznaczonych na sprzedaż oraz relatywnie niskim udziałem mieszkań wybudowanych przez osoby fizyczne na potrzeby własne. Mimo relatywnie dobrych warunków mieszkaniowych pod względem zaludnienia mieszkań i ich wyposażenia w instalacje techniczne, występował w nim duży popyt na lokale mieszkalne, który odzwierciedlały najwyższe w wojewódz-

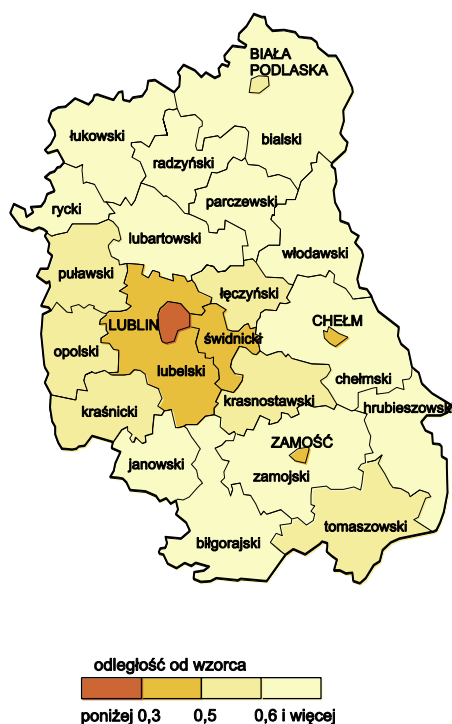
twie ceny 1 m² mieszkania. Ceny gruntów rolnych, które stanowią często potencjalne tereny budowlane, były tu również bardzo wysokie. Wysoka podaż, popyt i ceny lokali mieszkalnych wiązały się z atrakcyjnością Lublina jako ośrodka centralnego o randze ponadregionalnej, który jest dla mieszkańców i przedsiębiorców źródłem korzyści aglomeracji.

Tabela A. Wyniki wielowymiarowej analizy porównawczej

Lp.	Powiat lub miasto na prawach powiatu	Typ powiatu	Odległość od wzorca
1.	Lublin	1	0,29
2.	Chełm	2	0,39
3.	świdnicki	2	0,47
4.	lubelski	2	0,48
5.	Zamość	2	0,49
6.	puławski	3	0,51
7.	Biała Podlaska	3	0,53
8.	krasnostawski	3	0,56
9.	łęczyński	3	0,58
10.	opolski	3	0,59
11.	tomaszowski	3	0,59
12.	kraśnicki	3	0,60
13.	łukowski	4	0,61
14.	chełmski	4	0,62
15.	hrubieszowski	4	0,65
16.	lubartowski	4	0,65
17.	rycki	4	0,67
18.	zamojski	4	0,67
19.	włodawski	4	0,67
20.	parczewski	4	0,67
21.	janowski	4	0,67
22.	radzyński	4	0,68
23.	biłgorajski	4	0,68
24.	bialski	4	0,78

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS (stat.gov.pl).

Rys. 18. Typologia powiatów województwa lubelskiego według cen transakcyjnych oraz podaźowych i popytowych uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości w latach 2007-2010



Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

W drugiej grupie znalazły się miasta na prawach powiatu Chełm i Zamość, relatywnie wysoko zurbanizowany powiat świdnicki oraz słabo umiastowiony powiat lubelski. W wyżej wymienionych jednostkach terytorialnych występowały dobre warunki mieszkaniowe w zakresie zaludnienia mieszkań i ich wyposażenia w instalacje techniczne. Zamość, Chełm i powiat świdnicki odznaczały się wysokimi wskaźnikami liczby mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów, podczas gdy w powiecie lubelskim firmy deweloperskie wybudowały znacznie mniej lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców. Średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego była na jego obszarze wysoka, sięgając niemal 3,7 tys. zł (wyższe ceny osiągały jedynie mieszkania położone w zespole miast Lublin-Świdnik). W powiecie lubelskim ceny gruntów

rolnych pozostawały również wysokie. Oddawano w nim relatywnie dużo mieszkań do użytku, przy czym budowały je głównie osoby fizyczne w celu zaspokojenia własnych potrzeb, a zatem rynek lokali mieszkalnych nie był rozwinięty w takim stopniu jak na przykład w powiecie świdnickim. Powiat lubelski charakteryzował się jednym z wyższych wskaźników liczby umów sprzedaży i cen gruntów rolnych (i leśnych), które osoby fizyczne i prawne nabywały jako potencjalne grunty budowlane dla własnych potrzeb bądź w celu budowy mieszkań na sprzedaż oraz w celach spekulacyjnych lub tezauryzacyjnych.

Trzecia grupa (typ 3) obejmowała miasto Biła Podlaska oraz powiaty: puławski, krasnostawski, łączyński, opolski, tomaszowski i kraśnicki. Warunki mieszkaniowe pod względem zaludnienia mieszkań i ich wyposażenia w instalacje techniczne były w nich gorsze niż w powiatach dwóch pierwszych typów. Podaż mieszkań przeznaczonych na sprzedaż na rynkach pierwotnym i wtórnym oraz ceny 1 m² lokali mieszkalnych, gruntów rolnych i leśnych były wyraźnie niższe niż w powiatach typu 1 i 2.

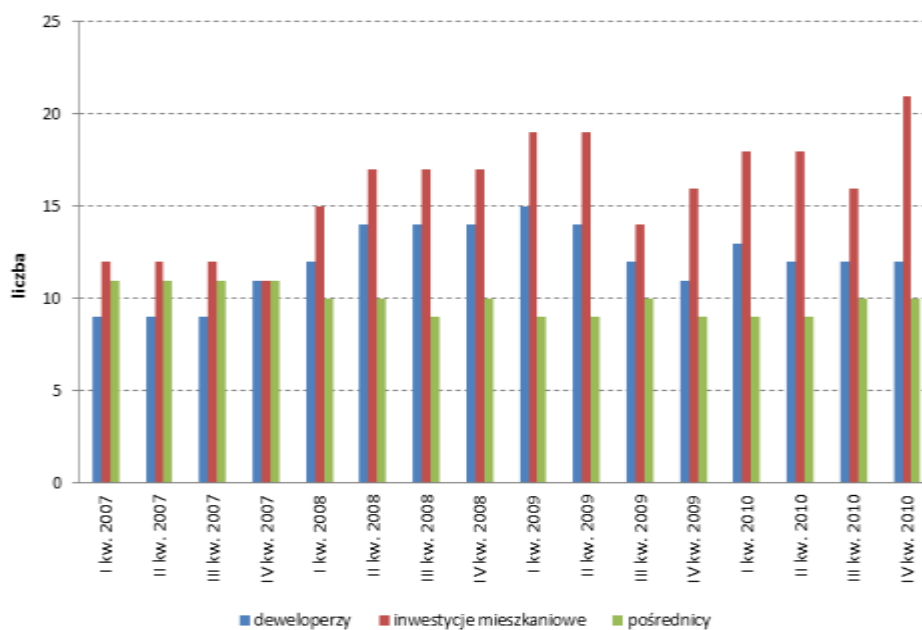
Ostatni czwarty typ reprezentowały powiaty: łukowski, chełmski, hrubieszowski, lubartowski, rycki, zamojski, włodawski, parczewski, janowski, radzyński, biłgorajski i bialski, w których warunki mieszkaniowe były złe pod względem zagęszczenia ludności w mieszkaniach i ich wyposażenia w instalacje techniczne. Budowane na ich obszarze mieszkania przeznaczono głównie na potrzeby własne i w rezultacie podaż mieszkań na rynku pierwotnym była bardzo ograniczona, zaś ceny lokali mieszkalnych (jak i gruntów rolnych i leśnych) na wolnym rynku bardzo niskie, co wiązało się z brakiem efektywnego popytu i odpływem ludności do Lublina i innych dużych miast.

5. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Lublinie

5.1. Respondenci badania

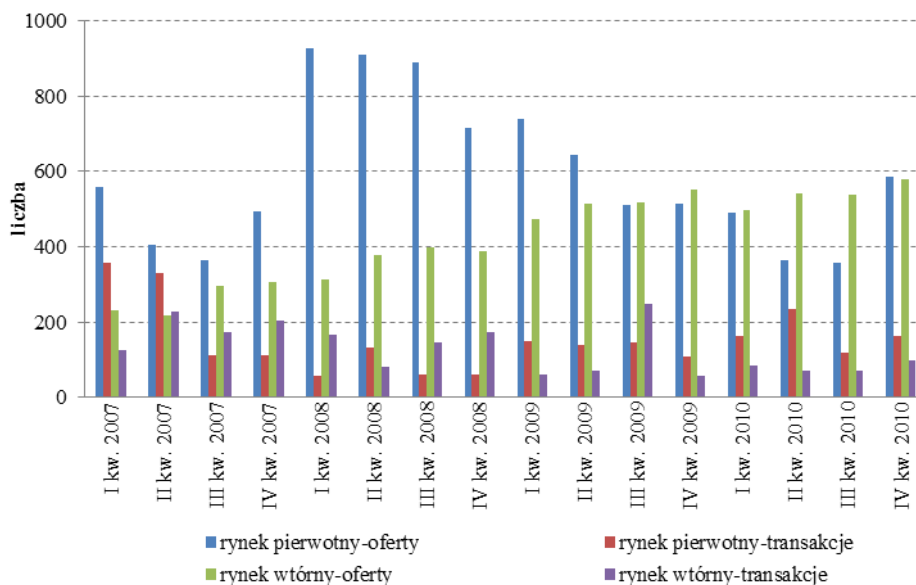
Badania rynku mieszkaniowego w Lublinie prowadzone są w okresach kwartalnych, począwszy od czerwca 2006 r. NBP Oddział Okręgowy w Lublinie otrzymuje informacje o ofertach i zawartych transakcjach z rynku pierwotnego i wtórnego od współpracujących z nim deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych i pośredników rynku nieruchomości (rys. 19). Szacuje się, że w latach 2007-2010 badaniem objęto: na rynku pierwotnym średnio 50% deweloperów i 55,5% inwestycji mieszkaniowych, zaś na rynku wtórnym średnio 30% pośredników rynku nieruchomości i 30% mieszkań.

Rys. 19. Respondenci i badane inwestycje na rynku nieruchomości w Lublinie w latach 2007-2010



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 20. Próba badawcza rynku nieruchomości w Lublinie w latach 2007-2010



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

W analizowanym okresie łącznie monitorowano na rynku pierwotnym: 9 474 ofert mieszkań i 2 455 zawartych transakcji, a na rynku wtórnym 6 744 ofert i 2 064 transakcji (rys. 20).

5.2. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Lublinie

Lublin, który w 2010 r. liczył 348,5 tys. mieszkańców, jest największym miastem we wschodniej części Polski oraz dziewiątym pod względem liczby ludności i piętnastym pod względem powierzchni (147,5 km²) ośrodkiem miejskim w Polsce. Gęstość zaludnienia w mieście wynosiła 2 370 osób na 1 km². W Lublinie działalność prowadziło 39,5 tys. podmiotów gospodarki narodowej, co stanowiło jedną czwartą tego typu podmiotów zarejestrowanych w województwie. Miasto jest ośrodkiem akademickim, w którym na 14 wyższych uczelniach kształciło się ponad 90 tysięcy studen-

tów. Pomimo dużego potencjału gospodarczego i naukowo-technicznego, Lublin charakteryzował się relatywnie niską atrakcyjnością inwestycyjną oraz niskim poziomem rozwoju przedsiębiorczości. PKB per capita dla podregionu lubelskiego² w 2008 r. wynosił 29,5 tys. zł i był wyraźnie niższy od średniej krajowej, która sięgała 33,5 tys. zł.

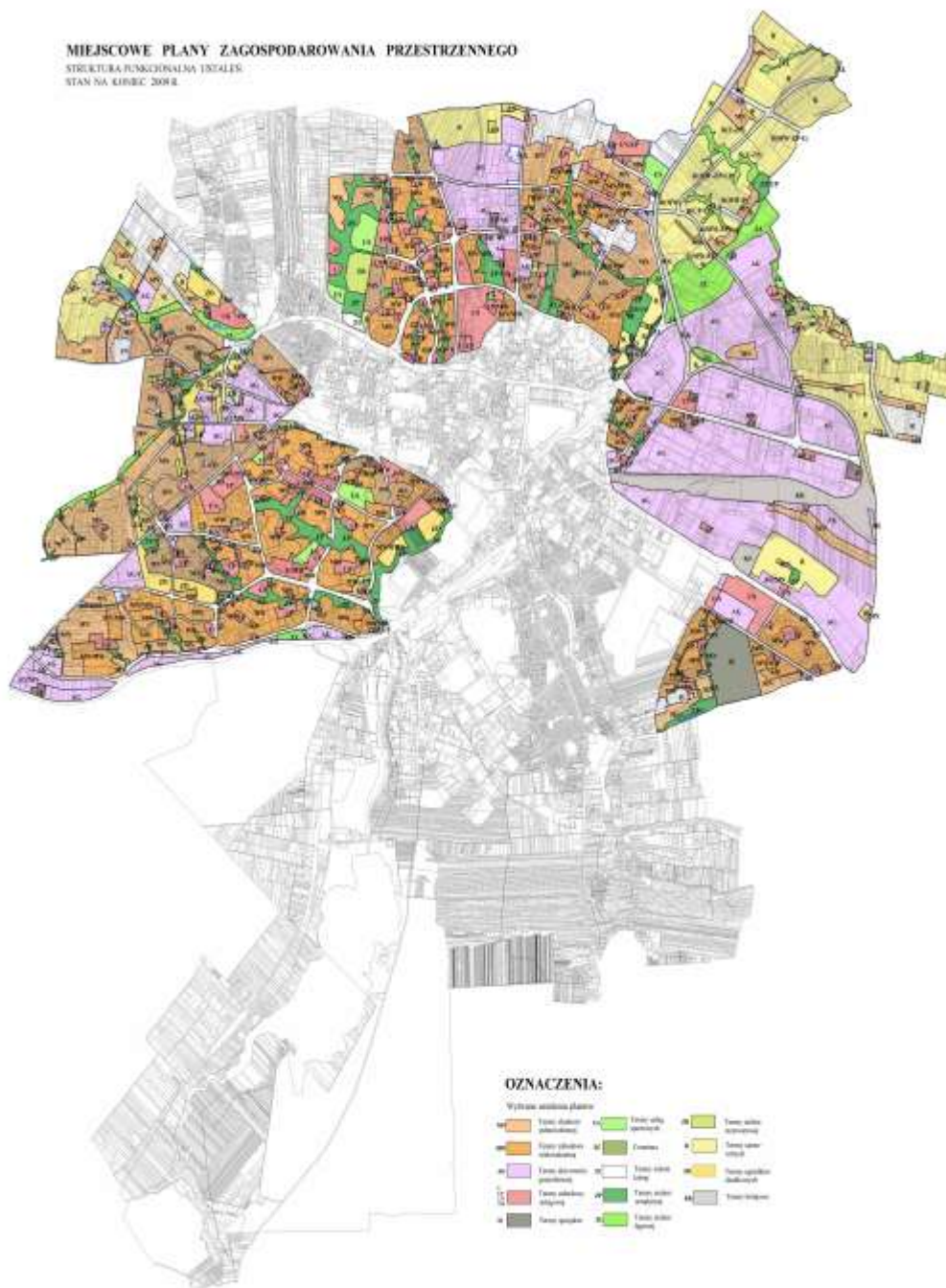
Inwestorzy wskazywali na ograniczoną dostępność terenów budowlanych i słabe uzbrojenie w infrastrukturę jako główne bariery rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Lublinie. Plany zagospodarowania przestrzennego obejmowały niemal 44% jego powierzchni (rys.21), wobec średniej dla 11 największych miast Polski, która była niższa i wynosiła 31,0%. W częściach miasta objętych planem realizowano inwestycje mieszkaniowe i handlowo-usługowe. W 2006 r. Lublin podzielony został na 74 obręby geodezyjne, których nazwy różnią się od zwyczajowo przyjętych dzielnic miasta (rys.22). Największe inwestycje mieszkaniowe wykonywano w dzielnicach: Ponikwoda (Wiktoryn, Rudnik), Węglin, Rury (LSM), Czechów oraz Czuby.

Od 2002 r. liczba ludności Lublina zmniejszała się średnio w ciągu roku o 0,3%, głównie w skutek ujemnego salda migracji, którego wskaźnik w 2010 r. na 1000 ludności wynosił -2,8. Migracje wiązały się z wyjazdami mieszkańców w poszukiwaniu pracy za granicę lub do innych regionów Polski oraz suburbanizacją podmiejskich obszarów miasta.

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 r. liczba gospodarstw domowych w Lublinie wynosiła prawie 140 tys., z których przeważającą część (63,0%) tworzyły gospodarstwa jednorodzinne. W Lublinie 40% mieszkańców stanowiły osoby mające mniej niż 35 lat (w Polsce ich udział był większy i sięgał 46,0%). Przewiduje się, że do 2035 r. wystąpi ujemne saldo migracji na 1000 ludności oraz ujemny przyrost naturalny, co wpłynie na spadek liczby gospodarstw domowych, a tym samym na zmniejszenie popytu na mieszkania.

² Podregion lubelski obejmuje Lublin oraz powiaty: lubelski, lubartowski, łączyński i świdnicki.

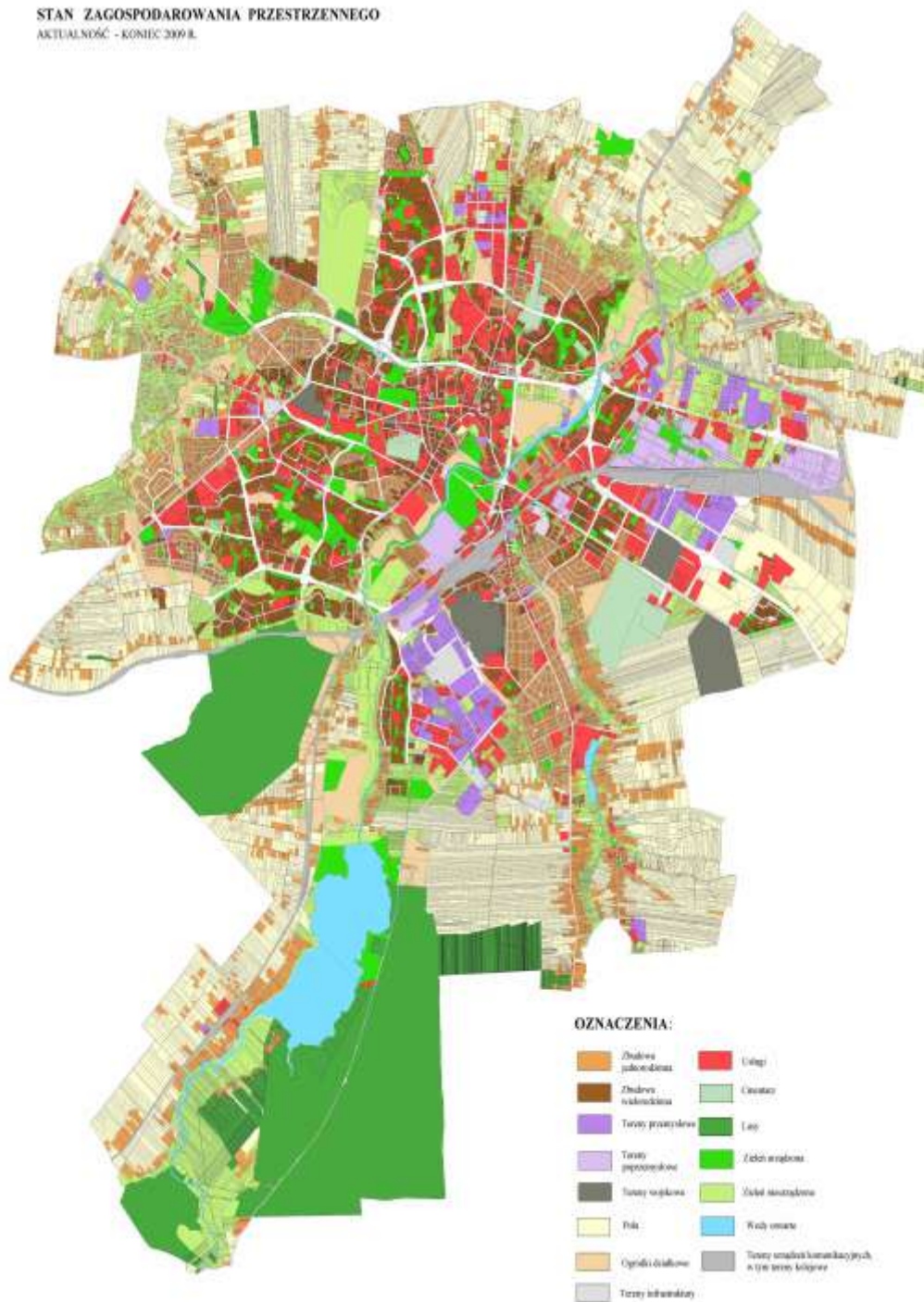
Rys. 21. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Lublinie



Źródło: Urząd Miasta w Lublinie.

Rys. 23. Stan zagospodarowania przestrzennego Lublina

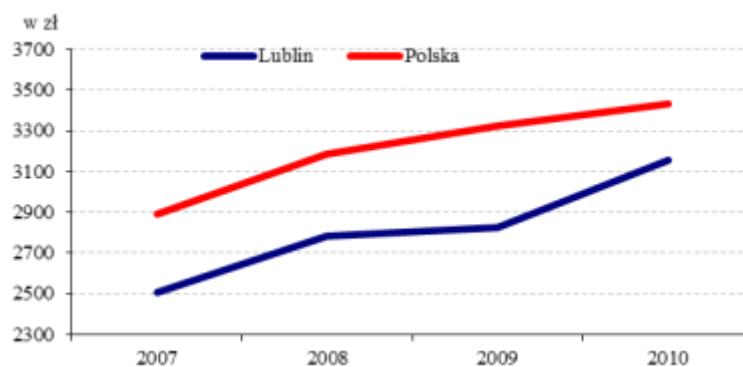
STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
AKTUALNOŚĆ - KONIEC 2009 R.



Źródło: Urząd Miasta w Lublinie.

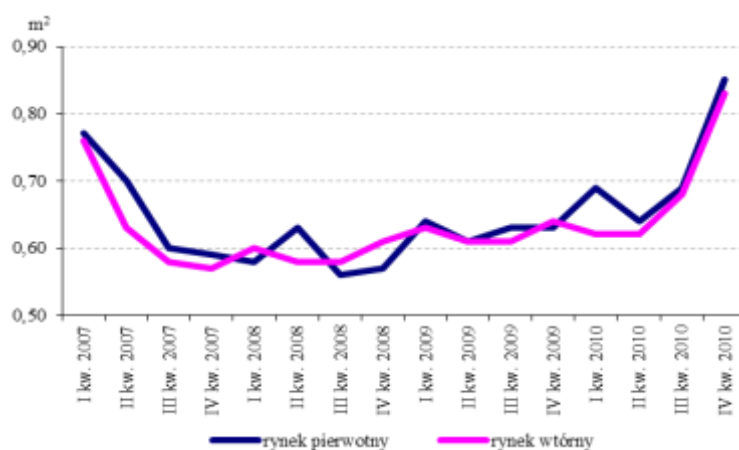
Do uwarunkowań ekonomicznych, które oddziaływały na rynek nieruchomości mieszkaniowych, należały zwłaszcza dochody ludności i stopa bezrobocia. Sytuacja ekonomiczna ludności miała bezpośredni wpływ na kształtowanie się popytu na mieszkania. Stopa bezrobocia na koniec 2010 r. kształtowała się w Lublinie na niższym poziomie (9,6%) niż średnio w Polsce (12,3%). Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 3 157 zł i było niższe od średniej krajowej, która sięgała 3 435 zł (rys.24).

Rys. 24. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Lublinie



Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Lublinie.

Rys. 25. Dostępność mieszkania w m² za przeciętne wynagrodzenie w Lublinie

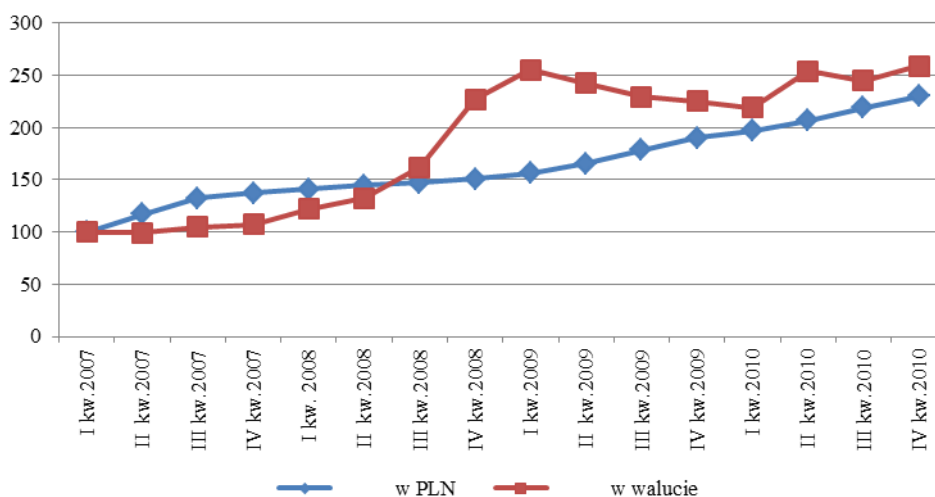


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego i Urzędu Statystycznego w Lublinie.

W Lublinie relacje dochodów ludności do cen nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym były niekorzystne. W 2010 r. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw można było kupić na rynkach pierwotnym i wtórnym średnio po 0,66 m² mieszkania, aczkolwiek w 2007 r. przeciętna płaca umożliwiała zakup tylko 0,55 m² mieszkania na rynku pierwotnym i 0,53 m² a na rynku wtórnym (rys.25).

Od 2005 r. w Lublinie obserwowano stopniowy wzrost popytu na mieszkania, któremu towarzyszyło powstawanie nowych firm deweloperskich i inwestycji. Nowe mieszkania nabywano na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych, na wynajem (głównie studentom) bądź odsprzedaż. Zakupom mieszkań w tym okresie sprzyjała polityka kredytowa banków, które oferowały na dogodnych warunkach długoterminowe kredyty pokrywające całość kosztów kupna mieszkania. Firmy deweloperskie wprowadziły na rynek szeroką ofertę mieszkań, które sprzedawały w krótkim czasie, nawet na etapie planowania (umowy przedwstępnej). Na rynku wtórnym nabywców znajdowały wszelkie mieszkania, niezależnie od ich lokalizacji, technologii budowy czy wieku budynku.

Rys. 26. Dynamika kredytów mieszkaniowych w województwie lubelskim według waluty



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego.

W Lublinie funkcjonuje prawie 140 placówek 30 banków komercyjnych oraz 6 banków spółdzielczych. Według danych banków³ od I kwartału 2007 r. do IV kwartału 2010 r. wartość udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe w złotych wzrosła o 130,4 %, a w walutach o 159,1% (rys. 26). Od I kwartału 2007 r. do IV kwartału 2008 r. w związku z dużym popytem na mieszkania banki oferowały promocyjne oprocentowanie kredytów na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowych, wydłużały okres ich spłaty nawet do 50 lat, obniżały wymaganą wartość wkładu własnego (finansowano nawet do 130% wartości nieruchomości) oraz liberalizowały wymogi dotyczące wysokości wymaganej zdolności kredytowej. Według pośredników i deweloperów współpracujących z Oddziałem Okręgowym NBP w Lublinie, ponad 90% inwestycji było finansowanych w całości lub w przeważającej części z kredytu bankowego.

Rys. 27. Dostępność kredytu w Lublinie⁴



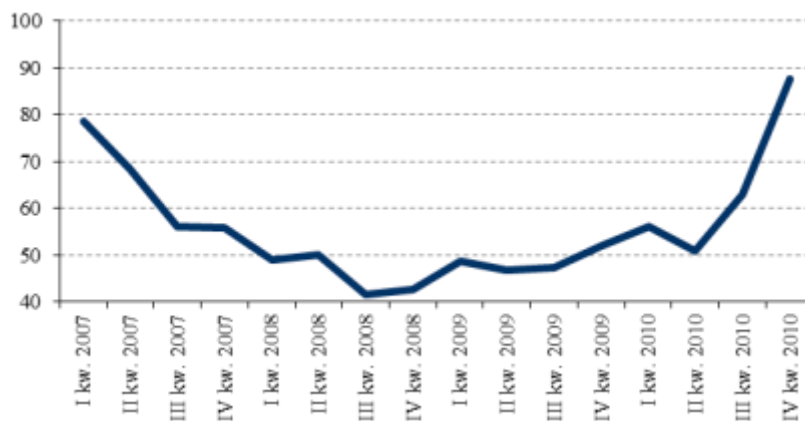
Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego i Urzędu Statystycznego w Lublinie.

Od 2006 r. w Lublinie następował wzrost cen mieszkań na rynkach pierwotnym i wtórnym (przy blisko 26% wzroście wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw), który ograniczał dostęp nabywców do kredytów oraz wpływał na zmniejszenie powierzchni mieszkania finansowanego kredytem (rys. 27 i 28).

³ Dane z oddziałów 10 największych banków komercyjnych w woj. lubelskim oraz 53 central banków spółdzielczych

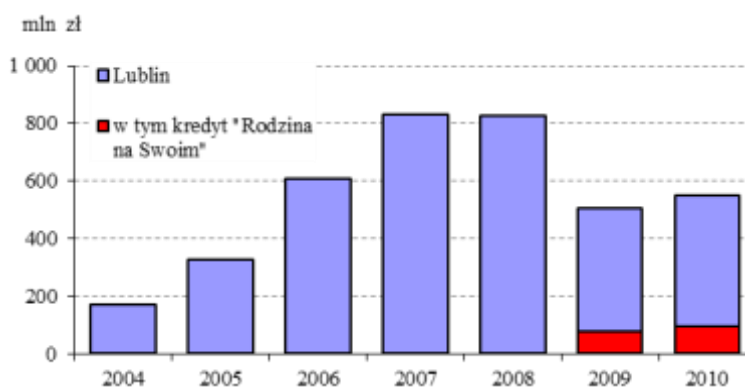
⁴ Liczba m² do nabycia przy płacy przeciętnej, danej stopie procentowej kredytu mieszkaniowego, amortyzacji i nadwyżce do minimalnego wynagrodzenia.

Rys. 28. Kredytowa dostępność mieszkania w Lublinie⁵



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego i Urzędu Statystycznego w Lublinie.

Rys. 29. Kredyt mieszkaniowy udzielony w Lublinie



Źródło: Szacunki NBP na podstawie Biura Informacji Kredytowej oraz Banku Gospodarstwa Krajowego.

Zmiana przepisów prawnych dotycząca kredytu mieszkaniowego „Rodzina na swoim” z dopłatą do odsetek, w Lublinie nie wpłynęła znacząco na wzrost finansowania zakupu mieszkań tego typu kredytem (rys. 29). Istotną barierą w porównaniu do innych miast w Polsce był niski poziom limitów ceny 1 m² mieszkania w stosunku do średnich cen na rynkach pierwotnym i wtórnym. Według szacunku pośredników rynku

⁵ Ilość m² do skredytowania przeciętną płacą przy nadwyżce wobec minimalnego wynagrodzenia (według ceny trans-

nieruchomości, w 2009 r. na rynku wtórnym w ramach wyżej wymienionego programu można było kupić tylko 17% mieszkań (w 2010 r. 11%). Na rynku pierwotnym, pomimo dużego zainteresowania tą formą kredytowania zakupu mieszkania, tylko nieliczni deweloperzy obniżali cenę 1 m² do obowiązującego w danym okresie limitu.

Według deweloperów i pośredników sytuacja na lubelskim rynku nieruchomości była ściśle powiązana z rynkiem pracy, dochodami ludności oraz polityką kredytową banków. Ich zdaniem, Rekomendacja T, wprowadzona w III kw. 2010 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego, miała na celu ograniczenie ryzyka kredytowego banków przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej kredytobiorców i zwiększenie wymogów dotyczących wkładu własnego w przypadku kredytów w obcej walucie. W rezultacie w znacznym stopniu ograniczono dostępność kredytów hipotecznych.

5.3. Rynek pierwotny

Na podstawie danych zgromadzonych od I kwartału 2007 r. do IV kwartału 2010 r. dokonano przekrojowej analizy kształtowania się popytu, podaży oraz cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań na rynku pierwotnym. Od II półrocza 2007 r. obserwowano mniejszy popyt na mieszkania, na co wpłynęły: ograniczenia w dostępie do kredytów hipotecznych, spowolnienie gospodarcze oraz pogorszenie się sytuacji na rynku pracy. W rezultacie na koniec 2008 r. w ofercie sprzedaży pozostawało więcej mieszkań niż na koniec 2007 roku. W pierwszych miesiącach 2009 r. niektórzy deweloperzy podejmowali kampanie marketingowe, stosując promocje i rabaty, co nie wpłynęło na zwiększenie sprzedaży mieszkań. Niektórzy deweloperzy zdecydowali się na obniżenie cen lokali mieszkalnych do poziomu umożliwiającego nabywcy skorzystanie z kredytu w ramach programu „Rodzina na swoim”. Na rynku pierwotnym najwięcej ofert mieszkań było w 2008 r. (natomiast na rynku wtórnym w 2009 r. i 2010 r.).

Firmy deweloperskie i spółdzielnie mieszkaniowe uwzględniały przy planowaniu inwestycji możliwości finansowe kupujących i dostosowały strukturę budowanych mieszkań pod względem ich powierzchni użytkowej i liczby pokoi do popytu. W latach 2007-2010 najwyższy udział w ofercie sprzedaży, jak również w zawieranych transakcjach (średnio po 54%), miały lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej od 41 m² do 60 m². Na rynku pierwotnym ponad jedna piąta mieszkań firm deweloperskich czy

akcyjnej na rynku pierwotnym).

spółdzielni mieszkaniowych miała powierzchnię od 61 m² do 80 m² (odpowiednio 22% i 25%). Mieszkania o powierzchni powyżej 80 m² stanowiły zaś odpowiednio: 14% i 9% (rys. 31). Zarówno w ofertach, jak i zawartych transakcjach najmniej mieszkań posiadało powierzchnię do 40 m² (stanowiły one po blisko 9%). Przeciętne mieszkanie oferowane do sprzedaży w IV kw. 2010 r. miało średnią powierzchnię użytkową 56,7 m², w zawartych transakcjach 66,8 m².

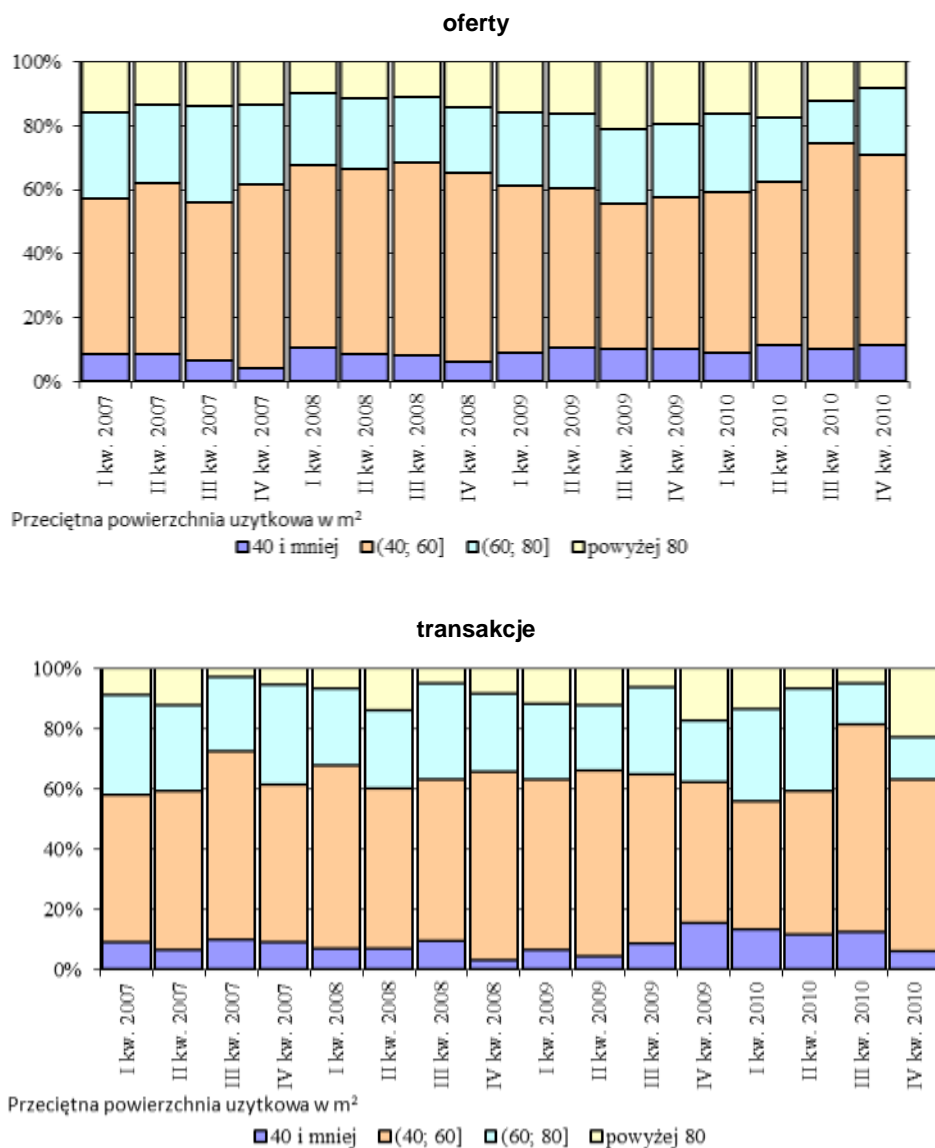
Tabela C. Średnie ceny mieszkań w Lublinie

Notowanie	Rynek pierwotny		Rynek wtórny	
	cena ofertowa	cena transakcyjna	cena ofertowa	cena transakcyjna
I kw. 2007	3604	3309	3986	3373
II kw. 2007	4143	3503	4699	3870
III kw. 2007	4645	4125	4815	4265
IV kw. 2007	5047	4597	4962	4713
I kw. 2008	5011	4861	5141	4718
II kw. 2008	5174	4531	5071	4890
III kw. 2008	5170	5073	5111	4885
IV kw. 2008	5266	5217	5091	4859
I kw. 2009	5177	4746	5062	4805
II kw. 2009	5079	4693	5017	4650
III kw. 2009	5329	4437	5010	4589
IV kw. 2009	5287	4830	4977	4926
I kw. 2010	5113	4448	5028	4720
II kw. 2010	5257	4520	5037	4959
III kw. 2010	5002	4821	5063	4930
IV kw. 2010	4996	4798	5139	4774

Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego O/O w Lublinie.

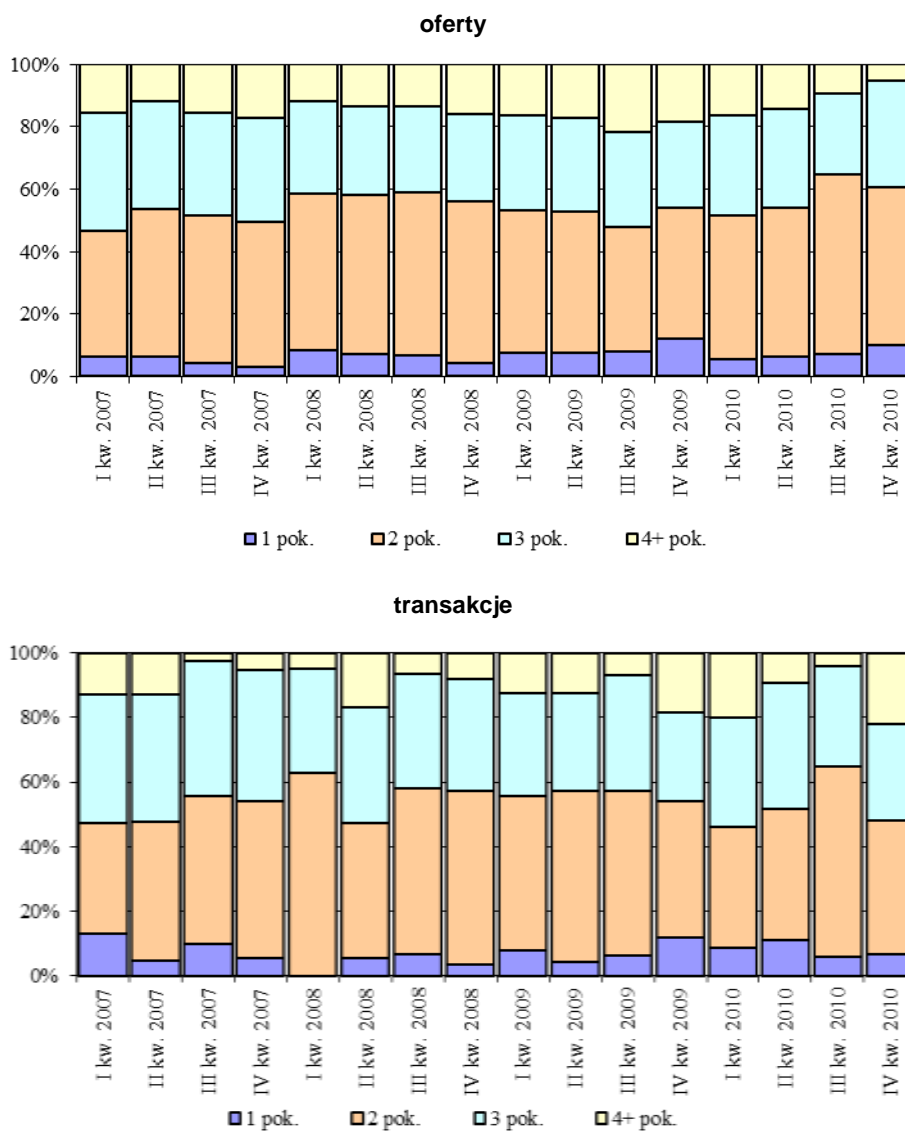
Prawie połowę mieszkań (47%) w ofercie sprzedaży i zawartych transakcjach stanowiły lokale dwupokojowe, ponad jedną trzecią trzypokojowe (31% i 35%), podczas gdy najmniej było mieszkań czteropokojowych i większych (w ofertach 14 %, w transakcjach 9 % - rys. 30). W IV kwartale 2010 r. w mieszkaniu liczba pokoi wynosiła przeciętnie: w ofertach 2,4, w transakcjach 2,8. Wyniki badań wskazują na fakt, że nabywcy woleli mieć mieszkanie o mniejszej powierzchni, lecz z większą liczbą pokoi. Według deweloperów, alternatywą wobec dużych mieszkań w budownictwie wielorodzinnym były domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej o powierzchni od 120 do 160 m² w cenie sięgającej 800 tys. zł.

**Rys. 30. Struktura mieszkań według powierzchni użytkowej
na rynku pierwotnym w Lublinie**



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 31. Struktura mieszkań według liczby pokoi na rynku pierwotnym w Lublinie



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego Oddziału Okręgowego w Lublinie.

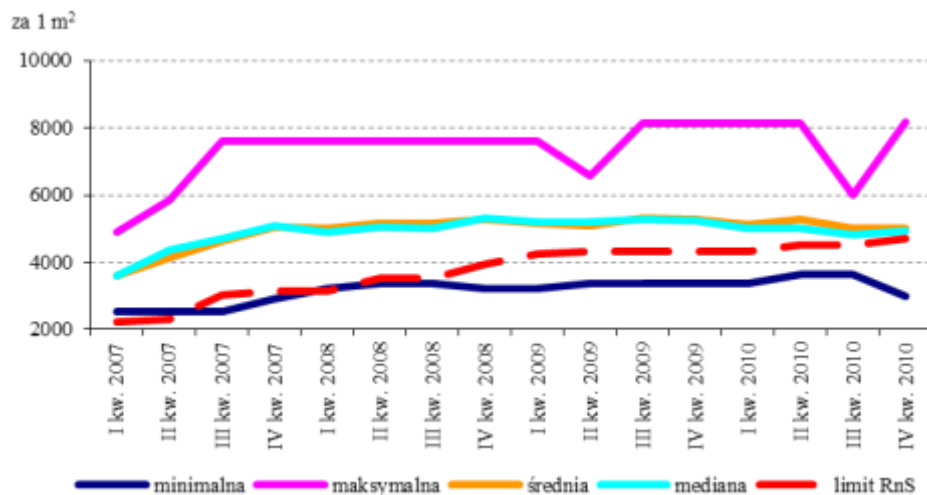
W latach 2007-2010 wahaniom ulegały średnie ceny ofertowe i transakcyjne 1 m² mieszkań (rys. 32). W 2007 r. i pierwszym półroczu 2008 r. utrzymywał się wzrost

cen mieszkań spowodowany ich niską podażą i dobrą koniunkturą w gospodarce. Najwyższy wzrost średnich cen 1 m² mieszkania odnotowano w I kwartale 2008 r. w porównaniu do I kwartału 2007 r.: w ofertach o 39,0%, w zawartych transakcjach o 46,9%. Zahamowanie sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym nastąpiło w III kw. 2008 r. W inwestycjach już rozpoczętych większość deweloperów pozostawiło ceny na niezmiennym poziomie, zwłaszcza jeśli oferowali oni mieszkania w atrakcyjnych dzielnicach i o wysokich standardach budowlanych. Tylko niektórzy z nich zdecydowali się na nieznaczne obniżki cen. U większości deweloperów ceny mieszkań podlegały indywidualnym negocjacjom, przy czym największy upust otrzymywali kupujący wpłacający całą wartość mieszkania.

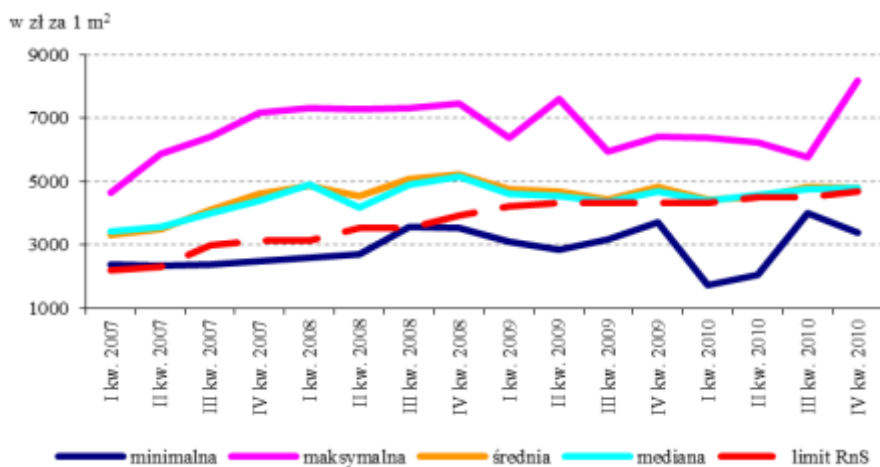
W Lublinie w I kwartale 2009 r. nie rozpoczęto nowych inwestycji mieszkaniowych. Firmy deweloperskie informowały o odmowach udzielania kredytów inwestycyjnych przez banki oraz problemach z regulowaniem swoich zobowiązań. W najtrudniejszej sytuacji znalazły się firmy, które finansowały inwestycje głównie z kredytów bankowych. W branży budowlanej na korzyść zmieniła się wówczas sytuacja na rynku pracy, gdyż z zagranicy powracali wykwalifikowani pracownicy. Obserwowano także przecenę niektórych materiałów budowlanych od 10% do 20%. Występujące od 2009 r. zmniejszenie popytu i spowolnienie sprzedaży mieszkań spowodowało spadek ich cen. Najwyższy spadek cen o 12,5% w transakcjach na rynku pierwotnym odnotowano w III kwartale 2009 r., w porównaniu z III kw. 2008 r.

W latach 2007-2010 najwyższe zróżnicowanie współczynnika zmienności cen wystąpiło w III kwartale 2007 r. W ofertach wyniósł on 20,1%, w zawartych transakcjach 25,8%. Najniższe zróżnicowanie cen odnotowano w III kwartale 2010 r., w ofertach 10,0%, w zawartych transakcjach 7,2%. Najwyższe odchylenie średniej ceny ofertowej mieszkania od średniej ceny transakcyjnej wystąpiło w III kwartale 2009 r. i wynosiło 16,7% (rys. 36), co było spowodowane faktem, że w ofercie na rynku pozostawały największe i najdroższe mieszkania, których ceny negocjowano. Najniższe odchylenie wystąpiło zaś w IV kw. 2008 r. (wyniosło ono 0,9%).

Rys. 32. Zróznicowanie cen mieszkań na rynku pierwotnym w Lublinie
oferty

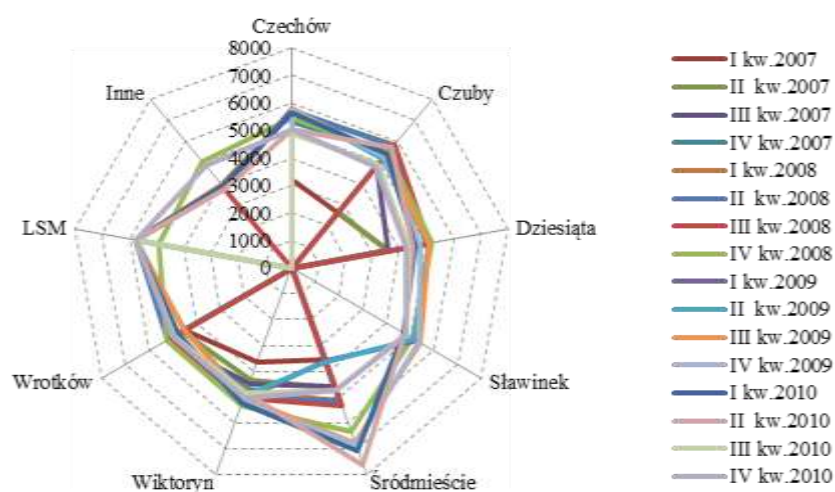


transakcje

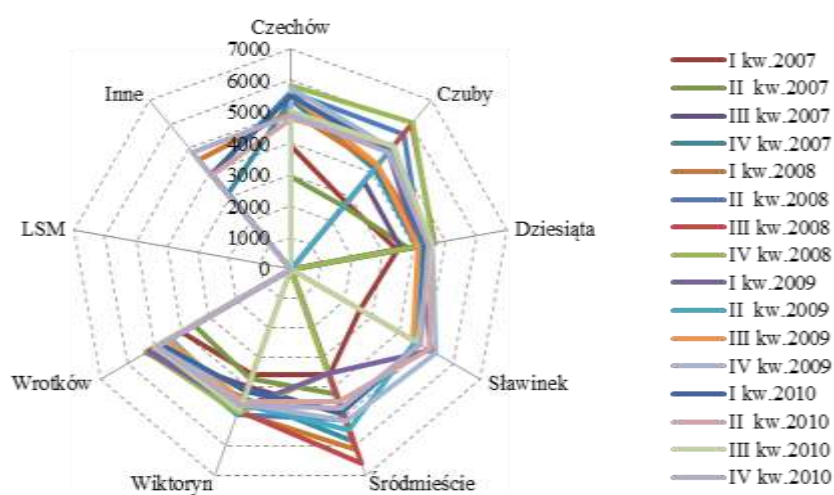


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 33. Ceny na rynku pierwotnym w Lublinie według lokalizacji mieszkań oferty

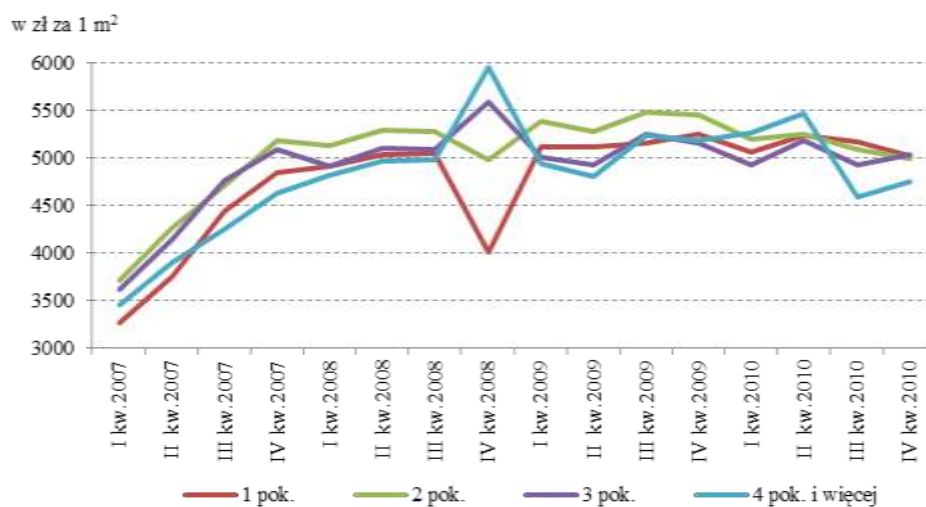


transakcje

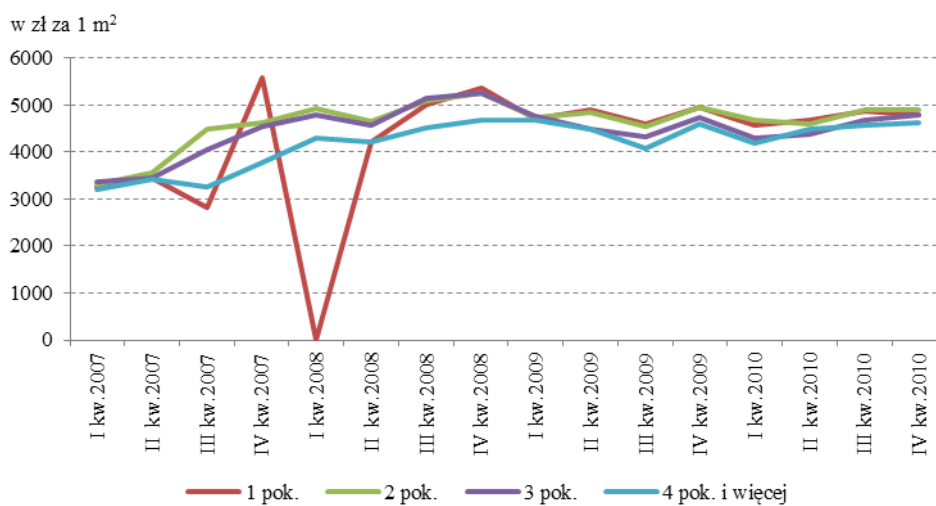


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 34. Ceny na rynku pierwotnym w Lublinie według liczby pokoi w mieszkaniu oferty

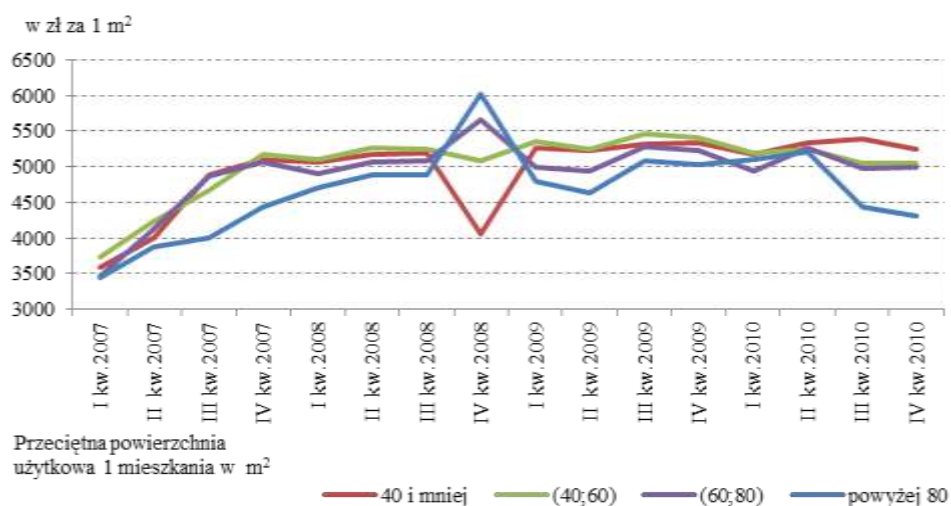


transakcje

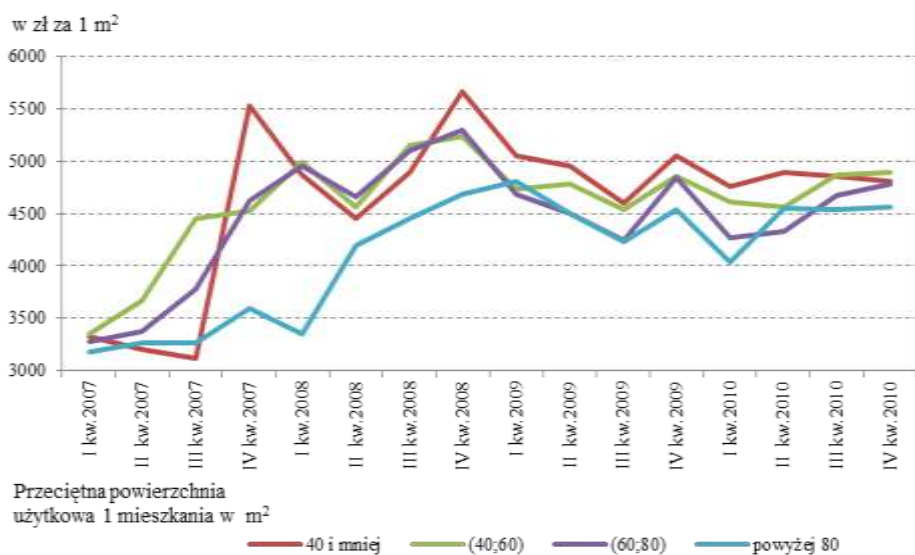


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 35. Ceny na rynku pierwotnym w Lublinie według powierzchni użytkowej mieszkania oferty

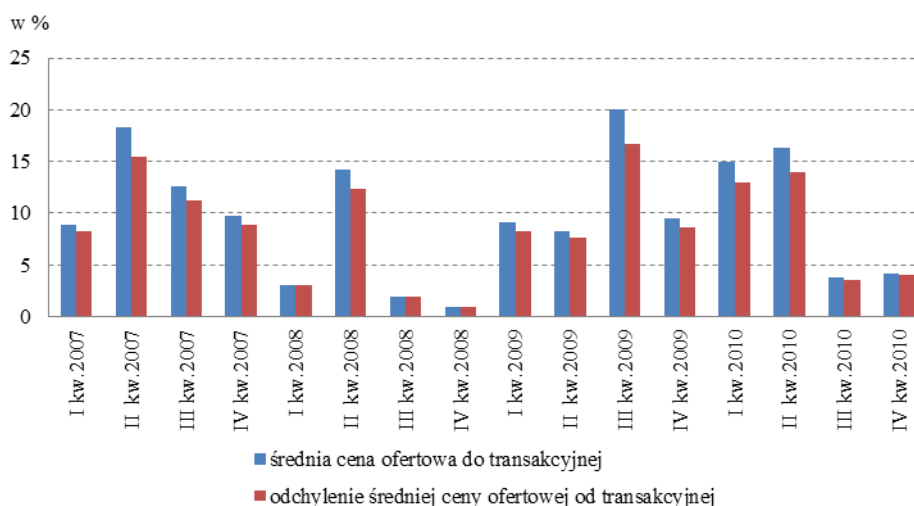


transakcje



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 36. Średnia cena ofertowa do transakcyjnej na rynku pierwotnym w Lublinie



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Deweloperzy ustalając cenę 1 m² mieszkania uzależniali ją od lokalizacji, kondygnacji, metrażu i liczby pokoi. Biorąc pod uwagę lokalizację mieszkania najwyższe ceny ofertowe wystąpiły w dzielnicach: Śródmieście (II kwartał 2010 r. 7 621 zł/m²), Czechów (I kwartał 2009 r. 5 787 zł/m²) oraz LSM (I kwartał 2009 r. 5 743 zł/m²). Najwyższe ceny transakcyjne 1 m² mieszkań zanotowano zaś w dzielnicach: Śródmieście (I kwartał 2008 r. 6 086 zł), Czuby (IV kwartał 2008 r. 6 040 zł) oraz Czechów (IV kwartał 2009 r. 5 735 zł - rys. 33).

Największy wzrost cen na rynku pierwotnym dotyczył mieszkań dwupokojowych i trzypokojowych (rys. 34). Najwolniej rosły ceny mieszkań dużych, czteropokojowych i większych. W ofertach, mieszkania jednopokojowe osiągnęły najwyższe ceny w IV kwartale 2009 r. (5 250 zł za 1 m²), dwupokojowe w III kwartale 2009 r. (5 476 zł za 1 m²), trzypokojowe w IV kwartale 2008 r. (5 593 zł za 1 m²), czteropokojowe i większe w IV kwartale 2008 r. - 5 954 zł za 1 m². Najwyższe ceny transakcyjne za

1 m² mieszkań jednopokojowych, dwupokojowych i trzypokojowych wystąpiły w IV kwartale 2008 r. i wyniosły odpowiednio: 5 357 zł , 5 258 zł i 5 267 zł , natomiast czteropokojowych i większych w I kwartale 2009 r. (4 693 zł).

Badaniu poddano również kształtowanie się cen mieszkań według powierzchni użytkowej (rys. 35). W ofertach najwyższe ceny za 1 m² miały mieszkania o powierzchni od 40 m² do 60 m² 5 465 zł (III kwartał 2009 r.), najniższe o powierzchni powyżej 80 m² - 3 183 zł (I kwartał 2007 r.). Należy zaznaczyć, że wyjątkiem w badanym okresie był IV kwartał 2008 r., w którym wprowadzona do bazy danych nowa inwestycja wpłynęła na wyjątkowo wysokie ceny mieszkań o powierzchni użytkowej od 40 do 60 m² oraz powyżej 80 m². W zawartych transakcjach najwyższe ceny za 1 m² wystąpiły w mieszkaniach o powierzchni użytkowej od 60 m² do 80 m² w IV kwartale 2008 r. (5 298 zł). Na rynku pierwotnym forma własności lokalu miała także istotny wpływ na cenę mieszkania. Mieszkania wyodrębnione własnościowo osiągały wyższą cenę od mieszkań ze spółdzielczym prawem własnościowym, średnio: w ofertach o 40%, a w zawartych transakcjach o 37%.

5.4.Rynek wtórny

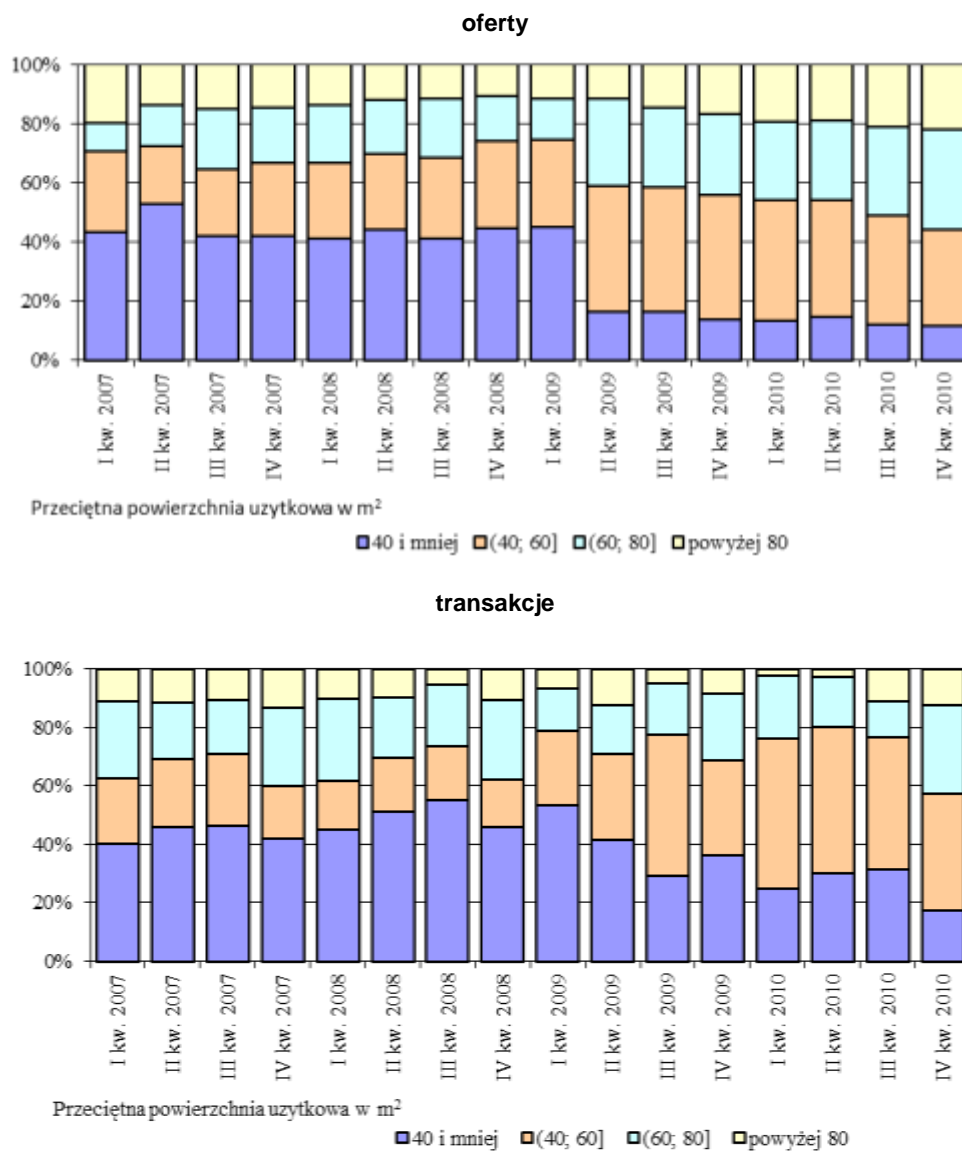
Na podstawie zgromadzonych w latach 2007-2010 danych o ofertach i zawartych transakcjach na rynku wtórnym, można zaobserwować jak zmieniały się preferencje dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań i liczby pokoi po stronie popytu i podaży. Nabywcy podobnie jak na rynku pierwotnym zainteresowani byli głównie mieszkaniem o małej powierzchni, ale z większą liczbą pokoi. Badania wykazały, że w okresie od I kwartału 2007 r. do II kwartału 2009 r. ponad 40% oferowanych do sprzedaży mieszkań miało powierzchnię użytkową do 40 m², a jedna trzecia od 40 m² do 60 m². Najmniej w ofercie było mieszkań powyżej 60 m². Po II kwartale 2009 r. udział mieszkań do 40 m² znacznie się obniżył (do 14%). Na rynku pojawiło się zdecydowanie więcej mieszkań o powierzchni użytkowej od 40 m² do 60 m² (z udziałem blisko 40% - rys. 37).

Należy zwrócić uwagę na fakt, że do II kwartału 2009 r. prawie połowę zawieranych transakcji dotyczyło mieszkań o powierzchni użytkowej do 40 m². Od II kwartału 2009 r. zmieniły się preferencje kupujących. Największy popyt (ponad 40% transakcji) odnotowano na mieszkania o powierzchni użytkowej od 40 do 60 m². Najmniejszy udział w zawieranych transakcjach stanowiły mieszkania powyżej 80 m² (średnio 9%). W strukturze mieszkań według liczby pokoi najwyższy udział (przekraczający 33%) w ofertach i zawieranych transakcjach miały mieszkania dwu i trzypokojowe, a wyraźnie mniejszy jednopokojowe oraz czteropokojowe i większe.

Na rynku wtórnym ceny ofertowe mieszkań były generalnie sugerowanymi przez pośredników rynku nieruchomości, którzy znając dany rynek trafnie określali wartość nieruchomości. Liczba nieruchomości oferowanych do sprzedaży była zdecydowanie większa niż zawartych transakcji. Wydaje się, że właściciele mieszkań oferowanych do sprzedaży znacznie zawyżali ceny mieszkań w stosunku do ich wartości rynkowej, by stworzyć możliwości negocjacji ceny. Nieruchomości o szczególnie niskich cenach ofertowych w stosunku do wartości rynkowej stawały się przedmiotem transakcji stosunkowo szybko, natomiast nieruchomości o wysokich cenach ofertowych były wystawione na sprzedaż w długim okresie, a w skrajnych przypadkach transakcje nie dochodziły w ogóle do skutku.

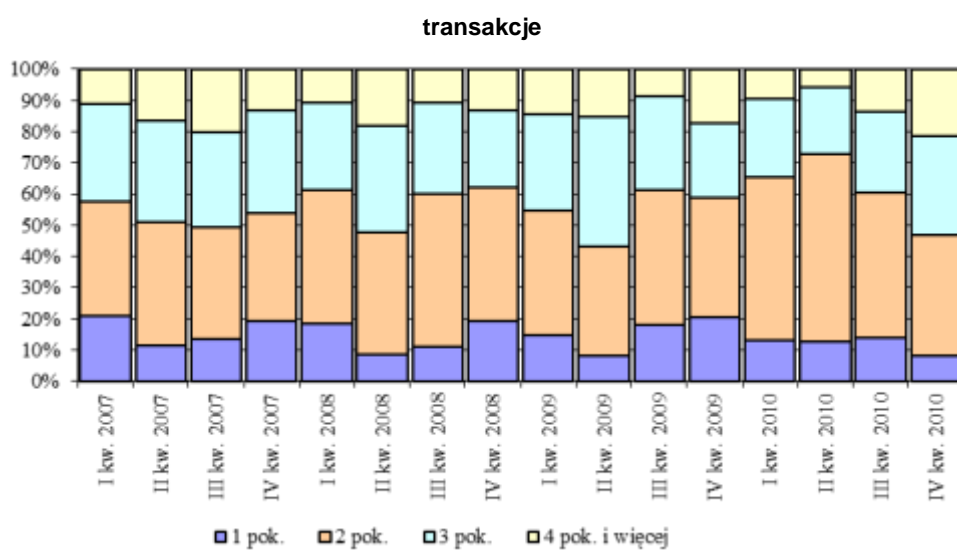
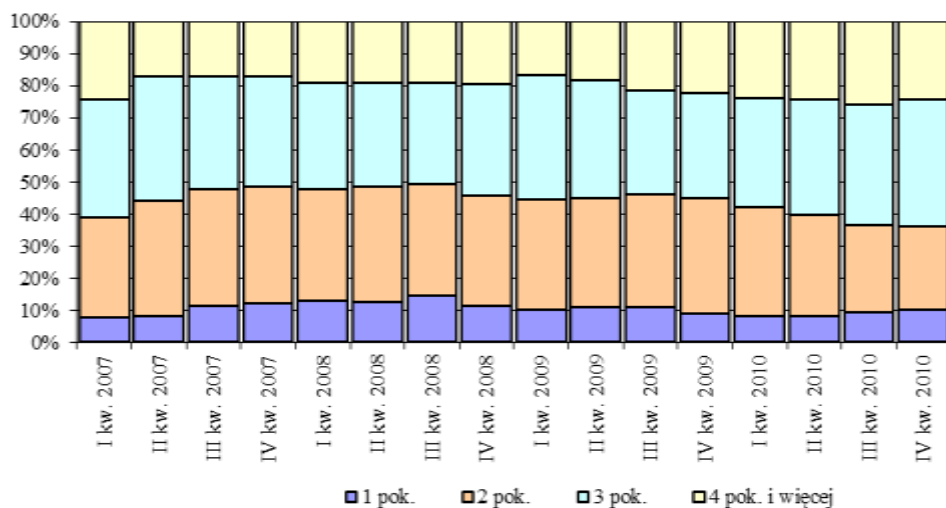
W latach 2007-2010 na rynku wtórnym zanotowano większe zróżnicowanie cen ofertowych i transakcyjnych niż na rynku pierwotnym. Na rynku wtórnym istotny wpływ na cenę transakcyjną 1 m² mieszkania miała przede wszystkim lokalizacja budynku oraz położenie mieszkania w budynku, liczba pokoi, powierzchnia mieszkania i rok budowy. Najwyższy wzrost cen ofertowych i transakcyjnych liczonych kwartał do kwartału odnotowano w I kwartale 2008 r. w porównaniu do I kwartału 2007 r. (wyniósł on odpowiednio 29,0% i 39,9%). Spadek cen ofertowych nastąpił w IV kwartale 2009 r. w stosunku do IV kwartału 2008 r. (o 2,2%), a w zawieranych transakcjach w III kwartale 2009 r. w odniesieniu do III kwartału 2008 r. (o 6,1%).

**Rys. 37. Struktura mieszkań według powierzchni użytkowej
na rynku wtórnym w Lublinie**



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 38. Struktura mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie według liczby pokoi oferty

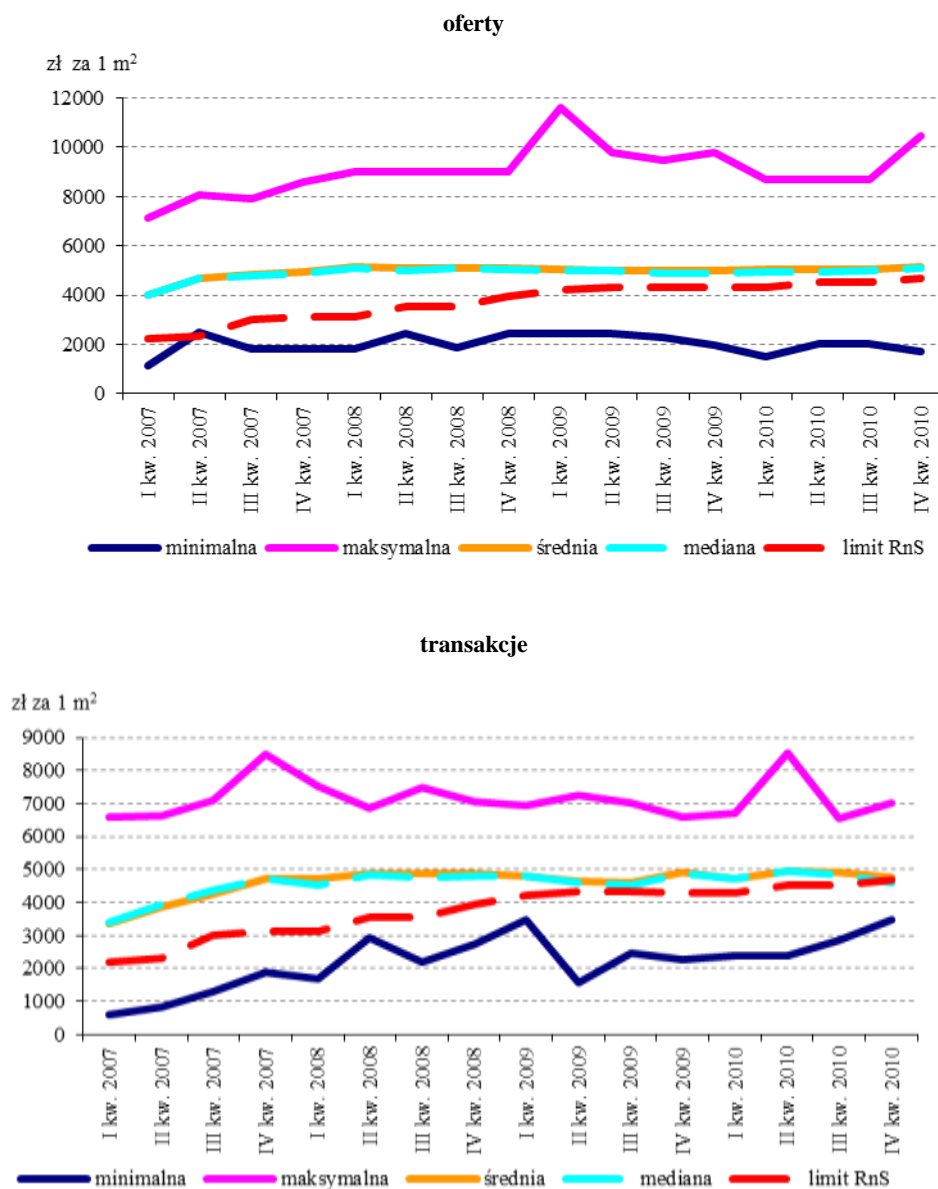


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Najwyższe zróżnicowanie współczynnika zmienności cen wystąpiło w I kwartale 2007 r. W ofertach wyniósł on 26,6%, w zawartych transakcjach 31,6%. Najniższe jego zróżnicowanie odnotowano zaś w IV kw. 2010 r. (w ofertach 18,1 %, a w zawartych transakcjach 13,8%). Najwyższe odchylenie średniej ceny ofertowej mieszkania

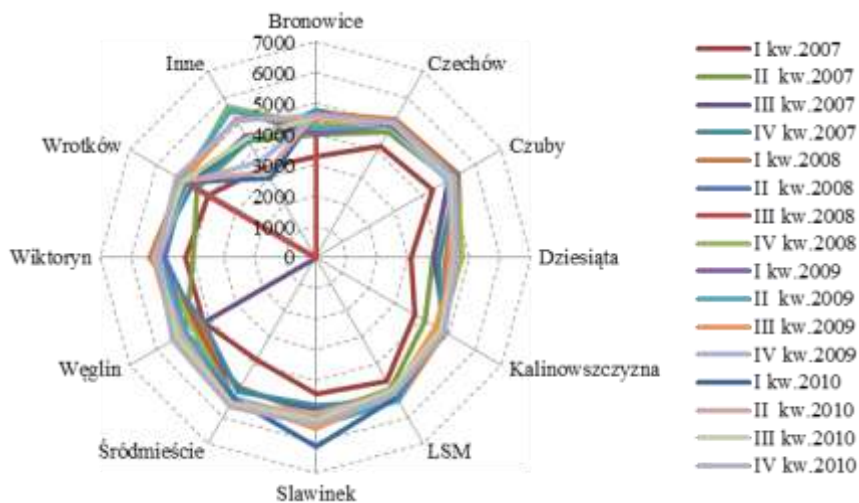
od średniej ceny transakcyjnej wystąpiło w II kwartale 2007 r. Wyniosło ono 17,6% i było spowodowane na ogół zawyżaniem cen ofertowych (według pośredników rynku nieruchomości o 10,0%). Najniższe odchylenie wystąpiło w IV kwartale 2009 r. i sięgało 1,0% (rys. 43).

Rys. 39. Zróżnicowanie cen mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie

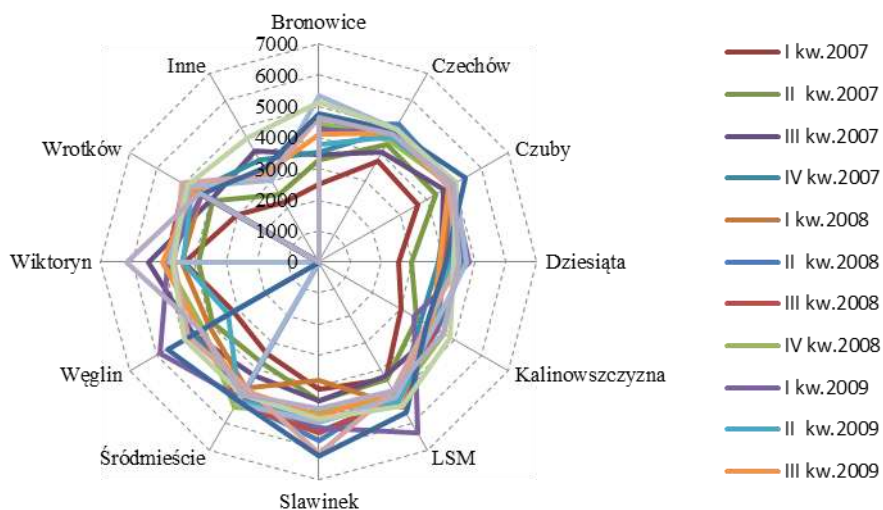


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 40. Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie według dzielnic oferty

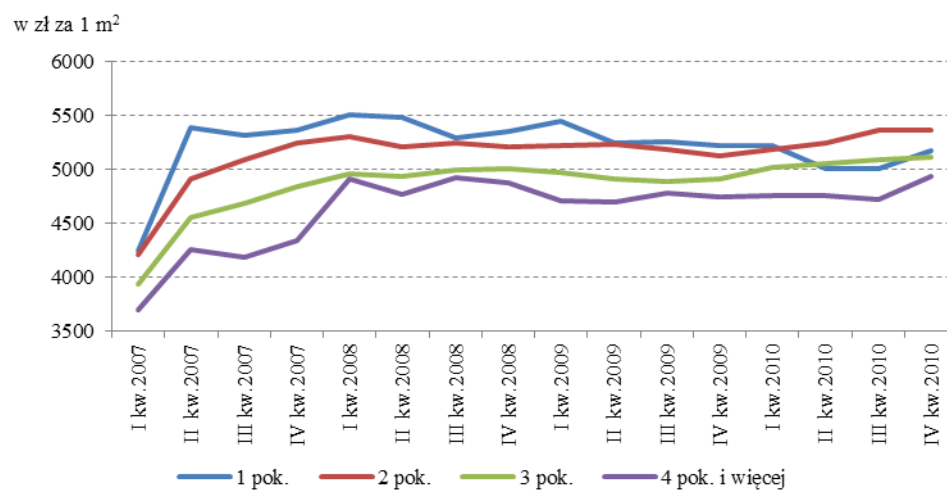


transakcje

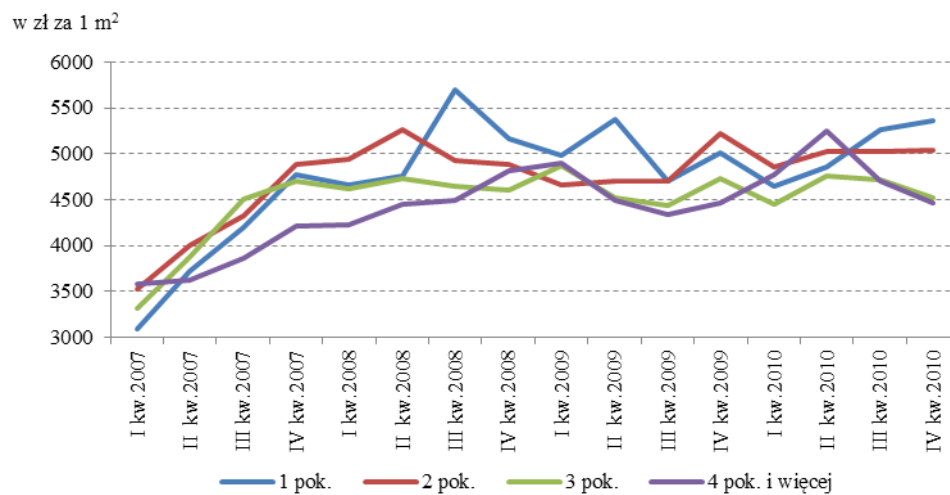


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 41. Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie według liczby pokoi oferty

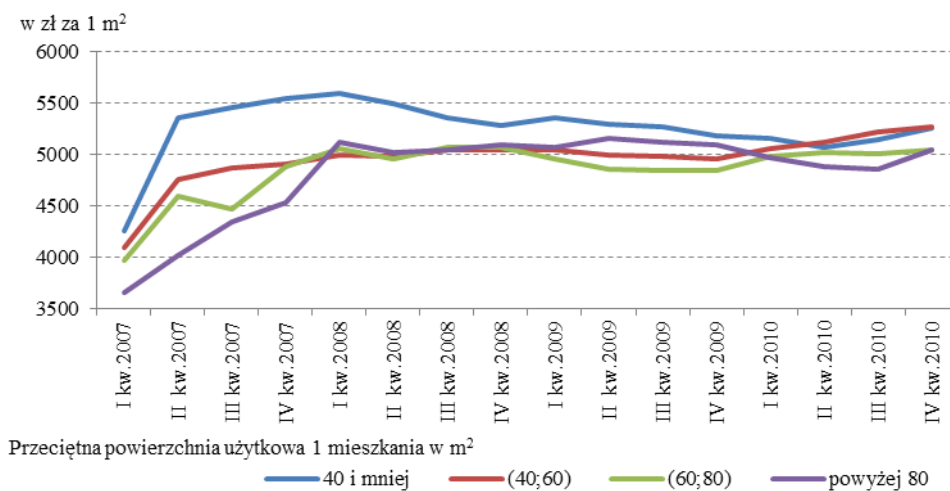


transakcje

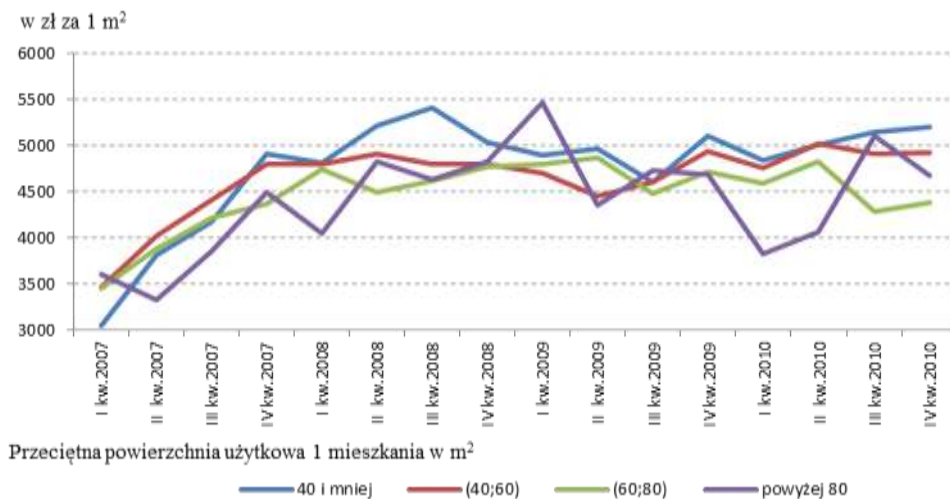


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 42. Ceny na rynku wtórnym w Lublinie według powierzchni użytkowej mieszkania oferty

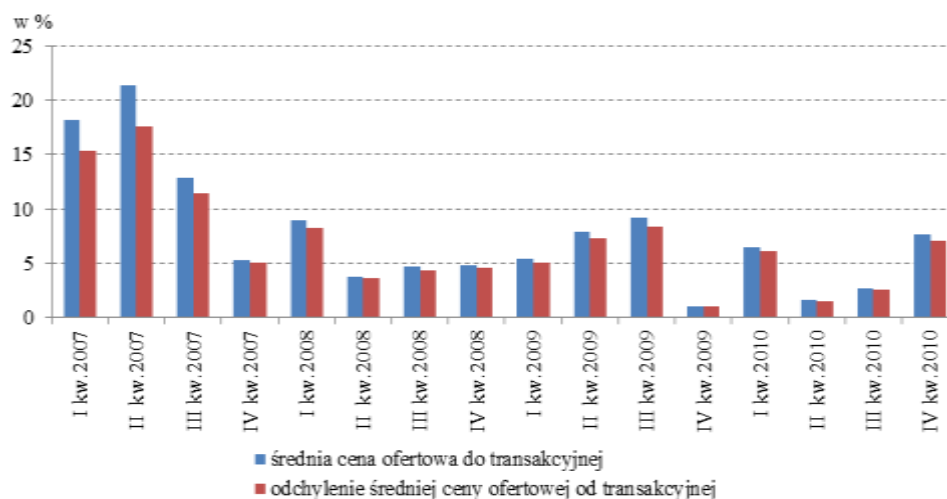


transakcje



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Rys. 43. Średnia cena ofertowa do transakcyjnej na rynku wtórnym w Lublinie



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

W Lublinie wzrost cen ofertowych i transakcyjnych utrzymywał się do końca 2008 r. Od 2009 r. ceny wyhamowały i zaczęły lekko spadać (średnio w kwartale o 2%). Część sprzedających rezygnowała ze sprzedaży nieruchomości i wycofywała swoje oferty z rynku. Inni, w oczekiwaniu na poprawę sytuacji na rynku i wzrost cen zmieniali ofertę sprzedaży mieszkania na ofertę najmu. Nabywców znajdowały głównie lokale, których ceny obniżyli sprzedający. Dotyczyło to głównie transakcji, z których środki ze sprzedaży starego mieszkania były przeznaczone na kupno nowego lub na budowę domu.

W 2010 r. ceny mieszkań ustabilizowały się, przy czym część sprzedających nawet nieco je podnosiła, by mieć większe możliwości do negocjacji ceny z ewentualnym nabywcą. Biorąc pod uwagę lokalizację mieszkania, w badanych latach najwyższe ceny za 1 m² w ofercie wystąpiły w dzielnicach: Sławinek (6 138 zł, I kwartał 2010 r.), Śródmieście (5 592 zł, IV kwartał 2010 r.) i LSM (5 386 zł, I kwartał 2009 r.). Jednocześnie najwyższe ceny 1 m² w zawartych transakcjach wystąpiły w dzielnicach: LSM (6 327 zł, I kwartał 2009 r.), Sławinek (6 232 zł, II kwartał 2010 r.) oraz Śródmie-

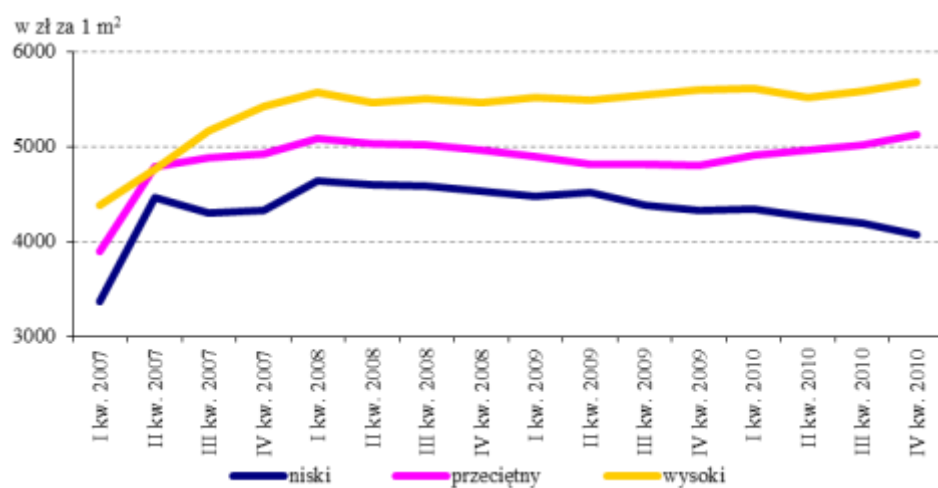
ście (5 403 zł, IV kwartał 2008 r. – rys.40). Atutem zlokalizowanych w nich mieszkań była głównie bardzo dobra lokalizacja oraz infrastruktura techniczna i społeczna osiedli.

W oferowanych do sprzedaży mieszkaniach najwyższe ceny miały lokale jednopokojowe. Tendencja ta występowała do II kwartału 2010 r. (5 508 zł za 1m², I kwartał 2008 r.). Nieznacznie niższe ceny występowały w mieszkaniach dwupokojowych i trzypokojowych (IV kwartał 2010 r. - 5 358 zł za 1 m² i 5 013 zł za 1 m²). Zdecydowanie niższe ceny miały mieszkania czteropokojowe i większe (4 935 zł, IV kwartał 2010 r.). Podobna tendencja w badanym okresie wystąpiła w zawartych transakcjach. Najwyższa cena zawartej transakcji za mieszkanie jednopokojowe wystąpiła w III kwartale 2008 r. - 5 701 zł za 1m² (rys. 41).

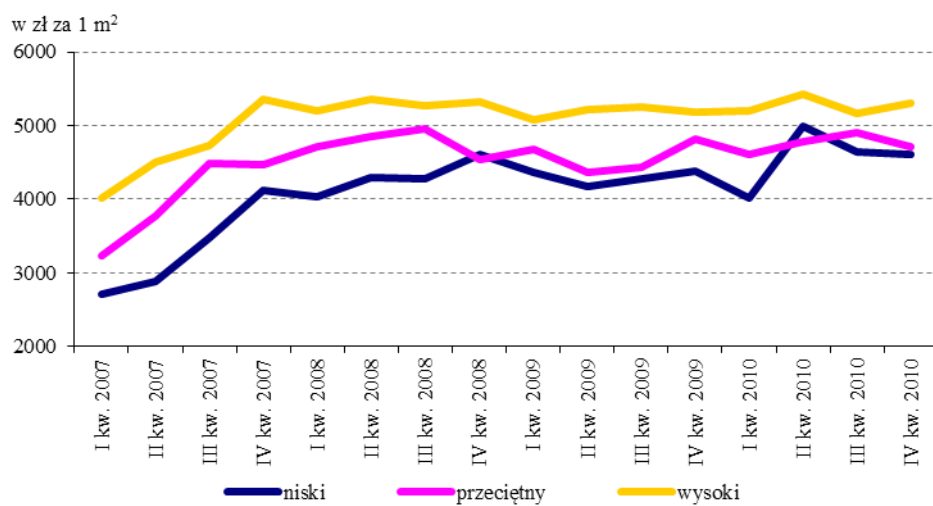
Według pośredników rynku nieruchomości na rynku wtórnym forma własności lokalu nie miała istotnego wpływu na średnią cenę 1m² mieszkania. Zarówno w ofertach, jak i w zawieranych transakcjach, ceny były na zbliżonym poziomie. Najwyższe ceny za 1m² osiągały mieszkania o wysokim standardzie. W IV kwartale 2010 r. wynosiły one w ofertach 5 674 zł, a w zawartych transakcjach 5 309 zł. Najniższe ceny ofertowe i transakcyjne miały zaś mieszkania o niskim standardzie (w IV kw. 2010 r. sięgały one odpowiednio 4 064 zł i 4 598 zł za 1 m²).

Na rynku wtórnym, zarówno w ofertach i zawartych transakcjach, wyższe ceny 1 m², średnio o 5%, miały mieszkania w budynkach liczących do 5 kondygnacji w porównaniu do mieszkań znajdujących się w budynkach mających powyżej 6 kondygnacji (rys. 45). Na rynku wtórnym w ofertach najwyższe średnie ceny za 1 m² osiągały mieszkania wybudowane w technologii tradycyjnej udoskonalonej i tradycyjnej (rys. 46). Ceny 1 m² mieszkań wybudowanych w technologii tradycyjnej udoskonalonej (po 2002 r.) oferowanych do sprzedaży były wyższe od mieszkań wybudowanych w technologii tradycyjnej i prefabrykowanej (wielka płyta), (odpowiednio o 12% i 18%). Należy zauważyć, że w zawartych transakcjach najwyższe ceny 1 m² dotyczyły mieszkań wybudowanych w technologii tradycyjnej (głównie po 2000 r.).

Rys. 44. Ceny na rynku wtórnym w Lublinie według standardu wykończenia mieszkania oferty

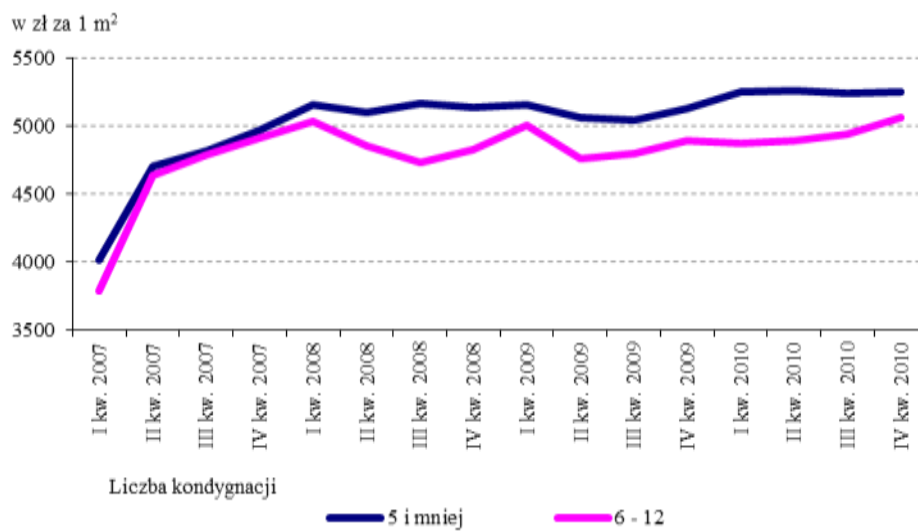


transakcje

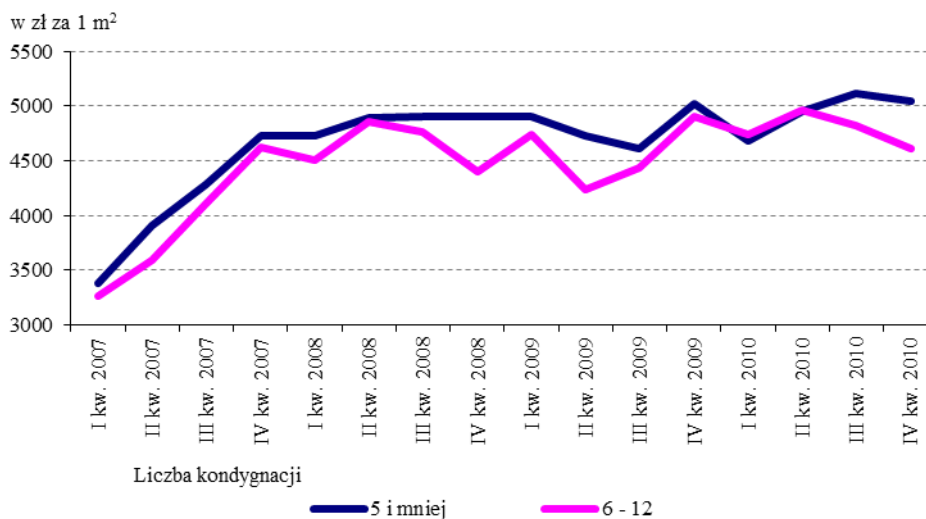


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

**Rys. 45. Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Lublinie
według liczby kondygnacji budynku
oferty**

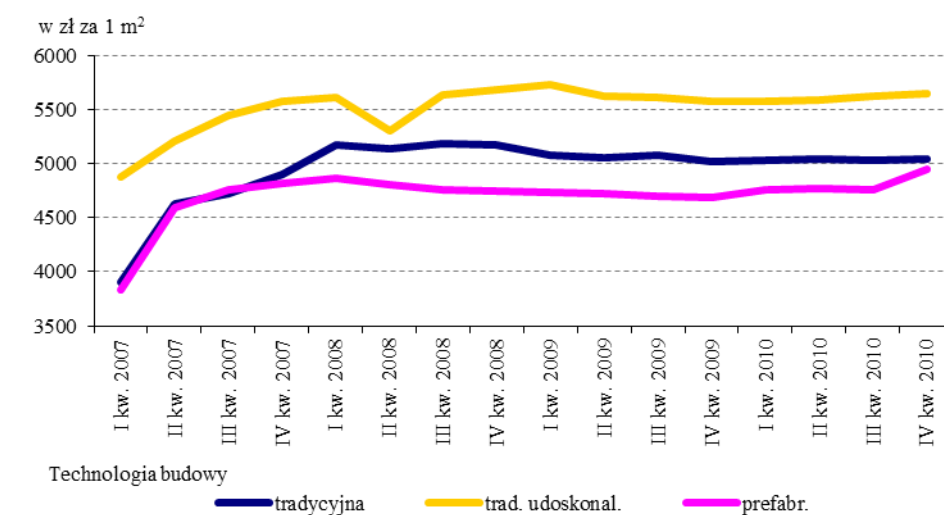


transakcje

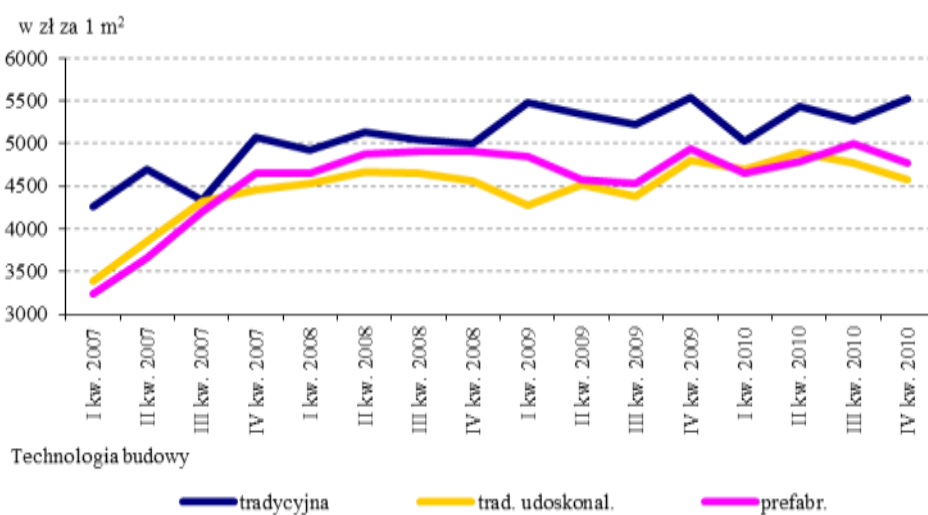


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

**Rys. 46. Ceny ofertowe na rynku wtórnym w Lublinie
według technologii budowy mieszkania
oferty**

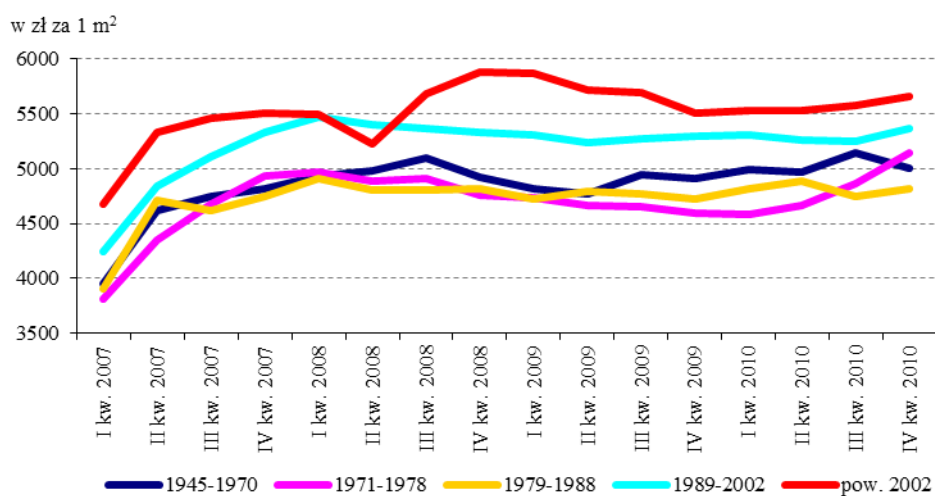


transakcje

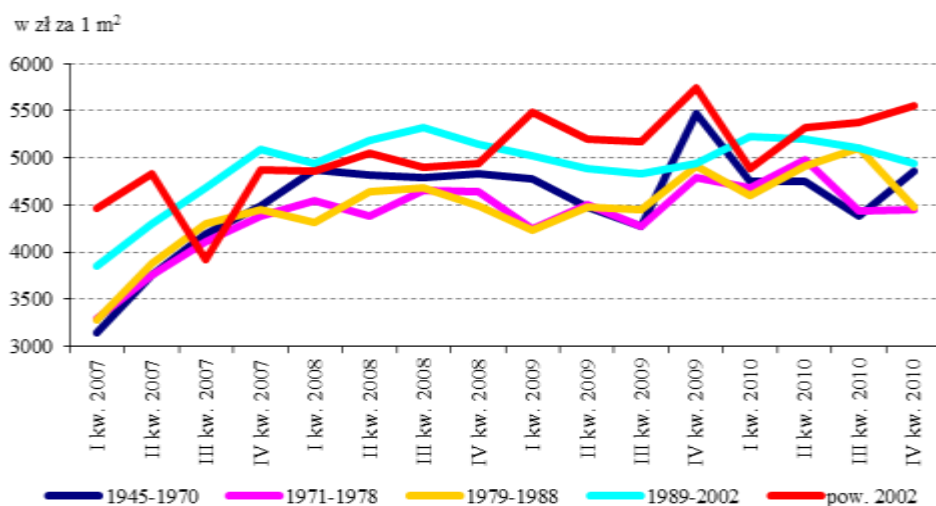


Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

**Rys. 47. Ceny na rynku wtórnym w Lublinie według roku
według roku budowy mieszkania
oferty**



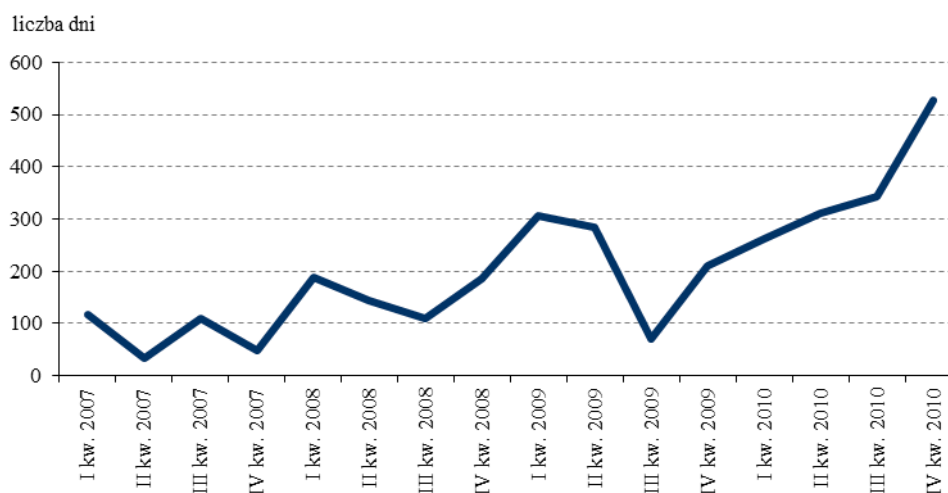
transakcje



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

Badaniem objęto również ceny mieszkań według roku ich budowy. Zarówno w ofertach jak i transakcjach najwyższe ceny za 1 m² osiągały mieszkania w budynkach wybudowanych w latach 1998-2002 i po 2002 r., co wiązało się głównie z dużym popytem na mieszkania wykonane według nowoczesnych technologii. Najniższe ceny za 1 m² miały mieszkania wybudowane w latach 1971-1978 oraz 1979-1988, co mogło wynikać z ich dużej podaży (s. 47). W Lublinie budynki wybudowane w latach 1971-1988 stanowią główną część zasobów mieszkaniowych (40%). Należy zauważyć, że największe zróżnicowanie cen transakcyjnych dotyczyło mieszkań w budynkach z lat 1945-1970. Ceny 1 m² tego typu mieszkań były, głównie z uwagi na ich dobrą lokalizację w centrum miasta, wyższe od cen mieszkań wybudowanych po 1989 r., przy czym mieszkania przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej wymagały najczęściej generalnego remontu.

Rys. 48. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Lublinie



Źródło: Dane Narodowego Banku Polskiego, Oddziału Okręgowego w Lublinie.

W badanym okresie średni czas sprzedaży mieszkania wynosił od 33 dni w II kwartale 2007 r. do 527 dni w IV kwartale 2010 r. Najszybciej sprzedawały się mieszkania w okresie boomu mieszkaniowego w 2007 r. i 2008 r. Spadek popytu na mieszkania od I kwartału 2009 r. znacznie wydłużył czas ich sprzedaży (rys.48).

Na podstawie przeprowadzonych badań i opinii współpracujących z oddziałem deweloperów i pośredników rynku nieruchomości stwierdzono, że w okresie boomu mieszkaniowego (lata 2006-2007) ceny mieszkań w Lublinie osiągnęły zbyt wysoki poziom w stosunku do możliwości finansowych lokalnych nabywców mieszkań. Pogorszenie się koniunktury gospodarczej w 2008 r. i zaostrzenie polityki kredytowej banków spowodowało spadek popytu i cen na rynku pierwotnym i wtórnym. Najwyższe ceny na obu rynkach osiągają nadal mieszkania znajdujące się w dobrej lokalizacji, o wysokim standardzie wyposażenia i wybudowane w ciągu ostatnich kilkunastu lat. Trudno sprzedać jest mieszkania wymagające gruntownego remontu, w mniej atrakcyjnych dzielnicach i budynkach z wielkiej płyty. Pośrednicy zwracają uwagę na fakt, iż obecnie nabywcy mieszkań przed podjęciem decyzji, szczegółowo analizują cechy mieszkania i jego otoczenia.

Zakończenie

W Polsce, jak i województwie lubelskim, występuje deficyt mieszkań odziedziczony po okresie realnego socjalizmu, w którym stanowiły one dobro o charakterze socjalnym. Popyt na mieszkania wiąże się zarówno z niedoborem lokali mieszkalnych w stosunku do liczby gospodarstw domowych, jak i nieodpowiednimi warunkami mieszkaniowymi, zwłaszcza w budynkach komunalnych, zakładów pracy czy Skarbu Państwa. Szczególnie złe warunki mieszkaniowe występują w zasobach komunalnych, które są zdekapitalizowane i słabo wyposażone w centralne ogrzewanie, gaz i kanalizację. Ich mieszkańcy muszą ogrzewać je przy wykorzystaniu tradycyjnych, wysoce uciążliwych pieców węglowych. Trudne warunki mieszkaniowe w zasobach komunalnych czy zakładów pracy i segregacja społeczna mieszkańców (Węclawowicz 2003) są uwarunkowaniem popytu na mieszkania ze strony osób, które chcą opuścić „złe” dzielnice śródmiejskie i jednocześnie poprawić swoje warunki mieszkaniowe.

W okresie transformacji gospodarczej dokonano rozproszonej prywatyzacji gminnych zasobów mieszkaniowych. Kreując prywatną własność mieszkań zamieniono ją de facto w ich posiadanie. Prywatni właściciele lokali mieszkalnych, którymi są na ogół osoby w podeszłym wieku pobierające emerytury czy osoby o niskich dochodach, nie są w stanie finansować kosztownych remontów i modernizacji posiadanych lokali. W dawnych budynkach komunalnych gminy pozostały właścicielem części lokali mieszkalnych, do których przekwaterowywano na przykład niepłacących czynszów lokatorów mieszkań spółdzielczych. Potencjalni kupcy obawiali się zatem zagrożeń związanych z nabyciem starych, zdekapitalizowanych nieruchomości mieszkalnych, których odtworzenie wymaga poniesienia dużych nakładów. Czynnikiem ryzyka byli także lokatorzy zalegający z opłatami za bieżącą eksploatację zasobów czy remonty. W rezultacie zasoby komunalne podlegały postępującej dekapitalizacji, a niekiedy kwalifikują się do wyburzenia, co stwarza popyt na tanie mieszkania czynszowe.

Mieszkanie stanowi towar nabywany i wynajmowany na zasadach rynkowych. Rozwojowi rynku nieruchomości sprzyjała ekspansja banków, które udzielały kredytów hipotecznych na coraz większe kwoty, stopniowo zmniejszając ich oprocentowanie, wydłużając okres kredytowania i zmniejszając marże. Głównym aktorem na pierwotnym rynku nieruchomości stały się firmy deweloperskie budujące mieszkania dla zysku. W latach 2000. spółdzielnie mieszkaniowe niejako upodobniły się do deweloperów, podejmując budowę mieszkań na sprzedaż dla osób, które nie były członkami

spółdzielni. Budownictwem mieszkaniowym dla zysku zajmowały się również osoby fizyczne, które wykonywały domy jednorodzinne na zasadzie sukcesji, finansując kolejne inwestycje ze środków uzyskanych ze sprzedaży wcześniej wykonanych domów.

W 2007 r. deweloperom sprzyjała nierównowaga na rynku nieruchomości mieszkaniowych, na którym popyt wyraźnie przekraczał podaż. Koszty budowy 1 m² mieszkania na ogół nie sięgały 3 tys. zł, natomiast cena jego sprzedaży na rynku pierwotnym przekraczała często 5 tys. zł. W warunkach nierównowagi na rynku nieruchomości deweloperzy osiągnęli wysokie marże. Niekiedy wymagali oni od nabywców lokali mieszkalnych udziału w finansowaniu ich budowy. Brak przepisów prawnych w zakresie otwartych czy zamkniętych rachunków powierniczych i innych narzędzi zabezpieczenia interesów potencjalnych nabywców mieszkań, powodował, iż osoby fizyczne ponosiły ryzyko związane z finansowaniem inwestycji mieszkaniowych. Ryzyko związane z finansowaniem budowy mieszkań wzrastało, gdy osoby fizyczne nabywały tak zwane „dziury w ziemi”, czyli nie powstałe jeszcze mieszkania i domy, co było częstym zjawiskiem w okresie boomu kredytowego.

Rynek nieruchomości, charakteryzował się zmianami koniunktury gospodarczej, która początkowo była korzystna z punktu widzenia deweloperów i osób sprzedających nieruchomości na rynku (rok 2007), a następnie uległa pogorszeniu (lata 2008-2010). W okresie rozwoju gospodarczego ceny mieszkań gwałtownie wzrastały i w większości miast w Polsce (również w Lublinie) były przewartościowane. W warunkach ofensywnej promocji kredytów hipotecznych, deweloperzy i spekulujący na rynku podkreślali „nieuchronność” wzrostu cen nieruchomości, na których „nie można stracić”. Marketing szeptany, któremu towarzyszył szybki rozwój gospodarczy, stanowił uwarunkowanie, w którym osoby nie posiadające ani własnego mieszkania, ani zasobów na jego budowę lub kupno decydowały się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Wydaje się, że nie zawsze kredytobiorcy zdawali sobie sprawę z obciążeń związanych z kredytem, a ściślej mówiąc z konieczności spłaty odsetek przekraczających w długim okresie sumę rat zaciągniętego kredytu.

W okresie szybkiego wzrostu gospodarczego, wzrostu płac realnych i boomu kredytów hipotecznych zachowania nabywców mieszkań były niekiedy wręcz nieracjonalne, gdy na przykład licytowali się oni między sobą podbijając w ten sposób ceny mieszkań. Wzrost popytu na materiały budowlane spowodował wówczas wyraźny wzrost ich cen, przy czym niektóre rodzaje materiałów zaczęto sprowadzać nawet

z Niemiec. Osoby fizyczne budujące domy jednorodzinne miały trudności ze znalezieniem pracowników budowlanych o odpowiednich kwalifikacjach. Nieruchomości gruntowe również gwałtownie drożały, przy czym niektórzy deweloperzy płacili za nie ceny zupełnie oderwane od wartości nieruchomości.

Wysokim cenom nieruchomości mieszkalnych i gruntowych sprzyjała dosyć pasywna postawa władz lokalnych, które w zbyt małym stopniu podejmowały działania polegające na gromadzeniu gruntów rolnych, ich scalaniu w foremne działki i uzbrajaniu w urządzenia elementarnej infrastruktury technicznej. Obrót gruntami budowlanymi i rolnymi na obszarach podmiejskich (oraz na obszarze miasta Lublina) był domeną osób fizycznych i firm deweloperskich. Działki pełniące funkcję lokaty kapitału i nieuregulowane stosunki własnościowe ograniczały podaż gruntów budowlanych na rynku nieruchomości, co wpływało na ich cenę i w konsekwencji zwiększało koszty budowy domów i mieszkań, które stały się niedostępne dla znacznej części osób nieposiadających własnego mieszkania. Wysokie ceny mieszkań i gruntów w Lublinie oraz powiecie lubelskim, jak i innych aglomeracjach miejskich, stanowiły z kolei barierę migracji ludności z małych miast i obszarów wiejskich do dużych miast, w których rynek pracy jest bardziej chłonny.

Wyniki pracy stanowią potwierdzenie pierwszej sformułowanej we wstępie hipotezy badawczej, iż w województwie lubelskim rynek nieruchomości mieszkaniowych został „zdominowany” przez transakcje odnoszące się do lokali mieszkalnych w Lublinie. W 2010 r. nieruchomości mieszkaniowe położone w Lublinie miały prawie 80% udział w ogólnej liczbie transakcji dotyczących lokali mieszkalnych w województwie. Przypadało na nie ponad 85% transakcji kupna-sprzedaży mieszkań na wolnym rynku. Z kolei udział powierzchni mieszkań sprzedanych w Lublinie w powierzchni mieszkań sprzedanych ogółem w miastach województwa lubelskiego przekroczył 87%. Na obszarach wiejskich województwa lubelskiego liczba transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych była natomiast stosunkowo niska.

Rynek nieruchomości w Polsce, województwie lubelskim i Lublinie miał charakter heterogeniczny, co wyrażało się dużym zróżnicowaniem cen w przestrzeni i ich zmiennością w czasie. Wyniki pracy są potwierdzeniem drugiej hipotezy badawczej, iż ceny transakcyjne na rynku nieruchomości niemieszkalnych i nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi były trudno porównywalne w czasie i przestrzeni. W okresie boomu na rynku nieruchomości ceny lokali mieszkalnych w Lublinie osią-

gnęły zbyt wysoki poziom w stosunku do możliwości finansowych potencjalnych nabywców. Średnia cena transakcyjna 1m² mieszkania pozostawała w nim wyraźnie wyższa niż w pozostałych miastach na prawach powiatu i innych ośrodkach miejskich, przy czym najniższe ceny osiągały nieruchomości mieszkalne i gruntowe na peryferyjnych obszarach wiejskich, na których efektywny popyt na nieruchomości był generalnie niski.

Pogorszenie koniunktury gospodarczej w 2008 r. i zaostrzenie polityki kredytowej banków spowodowały spadek popytu i cen nieruchomości mieszkaniowych na rynkach pierwotnym i wtórnym. W latach 2009-2010 wysokie ceny osiągały jeszcze mieszkania wybudowane w ostatnich kilkunastu latach według energooszczędnych technologii, które charakteryzowały się dobrą lokalizacją (dostępnością korzyści aglomeracji) i wysokim standardem wyposażenia. Coraz trudniej było sprzedać mieszkanie położone w mniej atrakcyjnych dzielnicach i budynkach z wielkiej płyty, zwłaszcza jeśli wymagało ono gruntownego remontu. Pośrednicy w obrocie nieruchomości zwracali uwagę na fakt, iż nabywcy mieszkań przed podjęciem decyzji szczegółowo analizowali mocne i słabe strony lokalu mieszkalnego oraz zagrożenia występujące w jego otoczeniu.

W latach 2008-2009 nastąpiło spowolnienie gospodarcze, które spowodowało wzrost bezrobocia i spadek dostępności kredytów mieszkaniowych. Przyniosło ono stopniową stabilizację popytu i podaży, a w konsekwencji umiarkowaną korektę cen mieszkań. Po stronie podażowej, w większości powiatów, w tym w Lublinie, odnotowano spadek liczby pozwoleń na budowę, jak również rozpoczynanych budów mieszkań. Jednakże oddawano wówczas do użytku lokale mieszkalne, których budowę rozpoczęto w okresie boomu kredytowego. Część mieszkań wybudowanych przez deweloperów nie znajdowała nabywców, a zatem powiększała się liczba lokali mieszkalnych oferowanych na rynku pierwotnym. Wraz ze wzrostem podaży rynek nieruchomości stał się bardziej normalny, co przełożyło się początkowo na stagnację, a następnie na spadek cen mieszkań. Normalności na rynku nieruchomości mieszkaniowych sprzyjało zaostrzenie rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego odnoszących się do kredytów hipotecznych.

Ograniczenie efektywnego popytu na nieruchomości mieszkalne, które wiązało się także z pogorszeniem koniunktury gospodarczej i kryzysem finansowym na świecie, stanowiło przyczynę spadku liczby mieszkań oddanych do użytku po 2007 r.,

zarówno w Polsce, jak i województwie lubelskim. W województwie wyjątkiem był powiat lubelski, w którym liczba oddawanych do użytku domów jednorodzinnych zwiększyła się. Chęć posiadania własnego domu pod Lublinem, stanowiącego symbol prestiżu i pozycji społecznej, okazała się bardzo silna. Wśród powiatów o charakterze wiejskim pod względem wartości transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych wyróżniał się właśnie powiat lubelski, w którym średnia cena 1m² mieszkania wyniosła 3693 zł. Wysoka średnia cena mieszkań w otaczającym Lublin powiecie lubelskim odzwierciedlała działanie mechanizmu renty gruntowej. Popyt na nieruchomości mieszkalne wiązał się z bliskością ośrodka centralnego o randze wojewódzkiej, który jest źródłem korzyści zewnętrznych dla mieszkańców i przedsiębiorców.

Rynek domów jednorodzinnych, którego najważniejszy segment stanowiły obszary podmiejskie Lublina, odznaczał się zarówno niedoskonałością, jak i niską efektywnością. W warunkach słabej dostępności komunikacyjnej Lublina w godzinach porannego szczytu dojazdów do miasta i w godzinach popołudniowych powrotów mieszkańców powiatu lubelskiego do swoich domów, ponosili oni koszty społeczne związane z przemieszczaniem się do Lublina. Dojazdy oznaczały zmęczenie fizyczne i psychiczne oraz straty czasu kosztem braku osobistych kontaktów i pełnienia ról na rzecz rodziny. Niekiedy koszty społeczne stanowiły uwarunkowanie zniechęcające do zamieszkania na obszarach podmiejskich, aczkolwiek migranci nie zawsze zdawali sobie z nich sprawę przed zakupem lub budową własnego domu w powiecie lubelskim. Nie zawsze brali oni także pod uwagę niedogodności związane z budową domu na terenach nieuzbrojonych w drogi twarde, kanalizację czy niewyposażonych w oświetlenie. Osoby fizyczne budowały lub nabywały domy jednorodzinne o kilku kondygnacjach i powierzchni często przekraczającej 200 m², których koszty utrzymania, a zwłaszcza ogrzewania okazywały się często wysokie. Nie zrażał ich fakt, że budowa domu wiązała się z zaciągnięciem wysokiego, niekiedy przekraczającego 300 tys. zł kredytu hipotecznego i koniecznością spłaty zobowiązań finansowych na rzecz banku, niekiedy przez cały okres swojej pracy zawodowej. Z kolei konsekwencją braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego była ograniczona dostępność informacji na temat sposobu i kierunków zagospodarowania działek sąsiadujących z określoną nieruchomością.

Akty prawne

Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r., Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 1982 r. Nr 19, poz. 117, z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Dz. U. z 1991 r. Nr 101, poz. 444, z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741, z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami

Bibliografia

- Andrzejewski A., 1989, Zarys polityki mieszkaniowej, PWN, Warszawa.
- Arrow K.J., 1974, The organization of economic activity: Issues pertinent to the choice of markets versus non-market allocation, [w:] R.H. Haveman, J. Margolis red., Public Expenditures and Policy Analysis, Markham, s. 59-73.
- Bański J., Wesołowska M., 2010, Transformations in housing construction in rural areas of Poland's Lublin region - influence on the spatial settlement structure and landscape aesthetics, „Landscape and Urban Planning” 94 (2), s. 116-126.
- Belniak S., 2001, Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych, Akademia Ekonomiczna, Kraków.
- Biehl D., 1986, The contributions of infrastructure to regional development, Report prepared for the EC Commission, Office for Official Publications, Luxemburg.
- Billert A., 2006, Planowanie przestrzenne a polityka – „trzecia droga” do „Trzeciego Świata”? [w:] Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka. Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej, (red. T. Ossowicz, T. Zipser), Wyd. Urbanista, Warszawa.
- Bryx M., 2007, Rynek nieruchomości, System i funkcjonowanie, Poltex, Warszawa.
- Brzeski W.J., 1994, Nieruchomość jako zjawisko i rynek, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków.
- Cesarski M., 2007, Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988-2005, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa
- Cornes R. R., Sandler T., 1996, The theory of externalities, Cambridge, Cambridge University Press, s. 40-43.
- Coughlin C., Segev E., 2000, Location Determinants of New Foreign-Owned Manufacturing Plants, Journal of Regional Science 40, s. 323-351.
- Czerny M., 2005, Przestrzenna ekspansja miasta – przegląd współczesnej tematyki badawczej, [w:] T. Czyż, H. Rogacki (red.), Współczesne problemy i koncepcje teoretyczne badań przestrzenno-ekonomicznych, Biuletyn KPZK nr 219, s. 156-172.

Demsetz H., 1967, Toward a theory of property rights, „American Economic Review” 57.

Dziembowski Z., 1983, *Ekonomika przedsiębiorstwa komunalnego*, PWE, Warszawa.

Eberts R., McMillen D., 1999, Agglomeration economies and urban public infrastructure, [w:] P. C. Cheshire, E. S. Mills (ed.), „Handbook of Regional and Urban Economics” 3, Elsevier/North Holland, Amsterdam, s. 1455-1495.

Gaczek W., 2003, *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz- Poznań.

Gorzym-Wilkowski W., 2009, „Maszyna wzrostu” w rozwoju przestrzennym podlubelskiej gminy Głusk, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 3 (1203), s. 357-365.

Grzymała Z., 2010, *Restrukturyzacja sektora komunalnego w Polsce. Aspekty organizacyjno-prawne i ekonomiczne*, Oficyna Wydawnicza SGPiS, Warszawa.

Haughwout A.F., 2002, Public infrastructure investment. Productivity and welfare in fixed geographic areas, „Journal of Public Economics” 83(3), s. 405-428

Heffner K., 2007, *Programowanie rozwoju regionu. Ład ekonomiczny i środowiskowo-przestrzenny*, Wydawnictwo Instytutu Śląskiego, Opole.

Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r., 2001, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa

Jędraszko A., 1996, *Zarządzanie mieszkalnictwem i planowanie komunikacji przez samorząd terytorialny w Niemczech*, Unia Metropolii Polskich, Łódź.

Kałkowski L. (red.), 2003, *Rynek nieruchomości w Polsce*, Twigger, Warszawa.

Korniłowicz J., Żelawski T., 2005, *Problemy remontowe budynków mieszkalnych. Nakłady a potrzeby*, [w:] *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*, Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra.

Korniłowicz J., Żelawski T., 2007, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Wydawnictwo Instytutu Rozwoju Miast, Kraków.

Korniłowicz J., 2009, Stan mieszkalnictwa w Polsce, Referat wygłoszony na Forum Mieszkalnictwa i Rewitalizacji, Rybnik.

Kotus J., 2005, Społeczne dylematy w przestrzeni miejskiej, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Kucharska-Stasiak E., (red.), 2000, Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości, Wydawnictwo Absolwent, Łódź.

Kucharska-Stasiak E., 2001, Bariery rozwoju rynku nieruchomości, Uniwersytet Łódzki, Łódź.

Kucharska-Stasiak E., 2006, Nieruchomości w gospodarce rynkowej, PWN, Warszawa.

Kupiec L., 1971, Rola infrastruktury w zagospodarowaniu przestrzennym, „Miasto” 9, s. 6-10.

Łaszek J., 2004, Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, NBP, Warszawa.

Majchrzak M., 2006, Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, [w:] Zarządzanie gospodarką i finansami gminy (red. H. Sochacka-Krysiak), Szkoła Główna Handlowa, Warszawa.

Makiela Z., 1998, Infrastruktura techniczna w strukturze regionalnej Polski południowo-wschodniej, Akademia Ekonomiczna, Katowice.

Marchlewski K., 2001, Nieruchomości w nowej gospodarce, [w:] Bariery rozwoju rynku nieruchomości. (red. E. Kucharska-Stasiak), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź .

Muczyński A., 2008, Ocena wielkości luki remontowej w zasobach komunalnych i wspólnotowych, Wycena nr 1 (82), s. 23-28.

Muczyński A., 2009, Metodyka wspomagania gospodarki remontowej w gminnych zasobach lokalowych, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 17, nr 3, s. 69-82.

Myna A., 2011a, Gospodarka mieszkaniowa, Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin.

Myna A., 2011b, Tradycyjny model rozwoju lokalnej infrastruktury technicznej na przykładzie gmin województwa lubelskiego, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 179, s. 249-258.

Osiński J., Tymoczko D., Wyszynski P., 2006, Raport o stabilności systemu finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa

Piskozub A., 1977, Funkcja przemieszczania jako cecha wspólna infrastruktury, „Problemy Ekonomiki Transportu” 2.

Pluta W., 1997, Wielowymiarowa analiza porównawcza w badaniach ekonomicznych, PWE, Warszawa

Polski J., 2009, Infrastruktura innowacyjna jako czynnik integracji gospodarczej regionu, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 46, s. s. 72-81.

Porter M., 1996, Competitive advantage, agglomeration economics and regional policy, „International Regional Science Review” 19, s. 85-91.

Regulski J., 1982, *Ekonomika miasta*, PWN, Warszawa.

Strahl D., 1990, *Metody programowania rozwoju społeczno-gospodarczego*, PWE, Warszawa

Sylwestrzak J., 2009, Porównanie kierunków kształtowania środowiska mieszkaniowego w Warszawie i Kopenhadze, „Architecturae et Artibus”, 1, s. 77-83.

Szponar P., 2009, Raport o stabilności systemu finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa.

The Polish Real Estate Market, 2011, PricewaterhouseCoopers, Warsaw (www.pwc.com.pl).

Tiebout Ch. M., 1956, Exports and regional growth, „Journal of Political Economy” 64, s. 416-424.

Wenban-Smith H., 2006, Urban infrastructure. Density matters, not just size, „Research Papers in Environmental and Spatial Analysis” 104, s. 1-15.

Węclawowicz G., 2003, *Geografia społeczna miast. Zróżnicowania społeczno-przestrzenne*, PWN, Warszawa.

Tablice statystyczne

TABL. 1. GRUNTY PRZEKAZANE INWESTOROM ORAZ ZNAJDUJĄCE SIĘ W ZASOBIE POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE Grunty przekazane inwestorom a – 2007 b – 2010 Grunty w zasobie stan w dniu 31 XII c – 2007 d – 2010	Ogółem	Z ogółem pod budownictwo		Z ogółem według form własności inwestora przekazane				
		wielorodzinne	jednorodzinne	spółdzielniom mieszkaniowym	gminom	towarzystwom budownictwa społecznego	osobom fizycznym	spółkom i innym podmiotom
w ha								
Ogółem.....a	63,5	8,3	55,2	0,4	4,3	4,5	50,3	4,0
b	39,2	1,7	37,5	-	0,8	0,8	33,1	4,5
c	1060,2	167,0	893,2	X	X	X	X	X
d	895,7	125,2	770,5	X	X	X	X	X
Podregion białski.....a	20,3	3,7	16,6	0,4	2,5	1,7	13,4	2,3
b	12,8	-	12,8	-	0,4	-	12,4	-
c	389,8	27,6	362,2	X	X	X	X	X
d	279,7	30,7	249,0	X	X	X	X	X
Powiaty:								
białski.....a	6,9	0,9	6,0	-	2,3	-	4,3	0,3
b	6,1	-	6,1	-	-	-	6,1	-
c	173,7	13,3	160,4	X	X	X	X	X
d	151,9	8,9	143,0	X	X	X	X	X
parczewski.....a	0,9	0,2	0,7	-	-	0,2	0,7	-
b	2,9	-	2,9	-	0,4	-	2,5	-
c	41,6	3,9	37,7	X	X	X	X	X
d	41,9	3,9	38,0	X	X	X	X	X
radzyński.....a	0,4	-	0,4	-	-	-	0,4	-
b	0,9	-	0,9	-	-	-	0,9	-
c	2,1	0,3	1,8	X	X	X	X	X
d	1,4	0,3	1,1	X	X	X	X	X
włodawski.....a	8,9	-	8,9	-	0,2	1,5	7,2	-
b	2,3	-	2,3	-	-	-	2,3	-
c	159,5	3,7	155,8	X	X	X	X	X
d	66,4	3,7	62,7	X	X	X	X	X
Miasto na prawach powiatu:								
Biała Podlaska.....a	3,2	2,6	0,6	0,4	-	-	0,8	2,0
b	0,9	-	0,9	-	-	-	0,9	-
c	12,9	6,4	6,5	X	X	X	X	X
d	22,8	-	22,8	X	X	X	X	X
Podregion chełmsko-zamojski.....a	29,5	0,3	29,2	-	-	-	28,9	0,6
b	14,3	1,0	13,3	-	-	0,8	13,3	0,2
c	398,8	34,2	364,6	X	X	X	X	X
d	387,0	31,3	355,7	X	X	X	X	X
Powiaty:								
biłgorajski.....a	8,2	-	8,2	-	-	-	8,2	-
b	2,4	-	2,4	-	-	-	2,4	-
c	93,6	3,1	90,5	X	X	X	X	X
d	88,2	3,1	85,1	X	X	X	X	X
chełmski.....a	4,5	-	4,5	-	-	-	4,5	-
b	3,0	-	3,0	-	-	-	3,0	-
c	93,4	12,0	81,4	X	X	X	X	X
d	95,6	12,0	83,6	X	X	X	X	X

TABL. 1. GRUNTY PRZEKAZANE INWESTOROM ORAZ ZNAJDUJĄCE SIĘ W ZASOBIE POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE Grunty przekazane inwestorom a – 2007 b – 2010 Grunty w zasobie stan w dniu 31 XII c – 2007 d – 2010	Ogółem	Z ogółem pod budownictwo		Z ogółem według form własności inwestora przekazane				
		wielorodzinne	jednorodzinne	spółdzielniom mieszkaniowym	gminom	towarzystwom budownictwa społecznego	osobom fizycznym	spółkom i innym podmiotom
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)								
Powiaty:								
hrubieszowski.....a	6,3	-	6,3	-	-	-	6,3	-
b	1,9	-	1,9	-	-	-	1,9	-
c	47,0	0,1	46,9	X	X	X	X	X
d	40,4	0,1	40,3	X	X	X	X	X
krasnostawski .....a	4,0	-	4,0	-	-	-	4,0	-
b	-	-	-	-	-	-	-	-
c	19,0	-	19,0	X	X	X	X	X
d	19,0	-	19,0	X	X	X	X	X
tomaszowski .....a	2,7	-	2,7	-	-	-	2,4	0,3
b	3,1	-	3,1	-	-	-	3,1	-
c	95,6	1,9	93,7	X	X	X	X	X
d	96,6	-	96,6	X	X	X	X	X
zamojski .....a	2,1	-	2,1	-	-	-	2,1	-
b	2,2	-	2,2	-	-	-	2,2	-
c	22,3	0,8	21,5	X	X	X	X	X
d	21,0	0,8	20,2	X	X	X	X	X
Miasta na prawach powiatu:								
Chełm.....a	1,1	0,3	0,8	-	-	-	0,8	0,3
b	0,6	0,2	0,4	-	-	-	0,4	0,2
c	18,9	13,3	5,6	X	X	X	X	X
d	18,3	13,1	5,2	X	X	X	X	X
Zamość.....a	0,6	-	0,6	-	-	-	0,6	-
b	1,1	0,8	0,3	-	-	0,8	0,3	-
c	9,0	3,0	6,0	X	X	X	X	X
d	7,9	2,2	5,7	X	X	X	X	X
Podregion lubelski.....a	7,9	3,7	4,2	-	1,8	2,8	2,8	0,5
b	7,6	0,2	7,4	-	0,1	-	3,7	3,8
c	143,0	41,7	101,3	X	X	X	X	X
d	138,9	42,0	96,9	X	X	X	X	X
Powiaty:								
lubartowski .....a	1,9	0,2	1,7	-	1,6	-	0,3	-
b	1,5	0,0	1,5	-	-	-	1,5	-
c	39,1	2,8	36,3	X	X	X	X	X
d	37,6	2,8	34,8	X	X	X	X	X
lubelski .....a	0,8	0,6	0,2	-	-	-	0,8	-
b	4,6	-	4,6	-	-	-	1,0	3,6
c	25,2	4,5	20,7	X	X	X	X	X
d	20,5	4,5	16,0	X	X	X	X	X

TABL. 1. GRUNTY PRZEKAZANE INWESTOROM ORAZ ZNAJDUJĄCE SIĘ W ZASOBIE POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE Grunty przekazane inwestorom a – 2007 b – 2010 Grunty w zasobie stan w dniu 31 XII c – 2007 d – 2010	Ogółem	Z ogółem pod budownictwo		Z ogółem według form własności inwestora przekazane				
		wielorodzinne	jednorodzinne	spółdzielniom mieszkaniowym	gminom	towarzystwom budownictwa społecznego	osobom fizycznym	spółkom i innym podmiotom
w ha								
Podregion lubelski (dok.)								
Powiaty:								
łęczyński.....a	0,5	-	0,5	-	0,2	-	0,3	-
b	0,1	-	0,1	-	0,1	-	-	-
c	26,9	3,7	23,2	X	X	X	X	X
d	29,7	3,7	26,0	X	X	X	X	X
świdnicki .....a	0,1	-	0,1	-	-	-	0,1	-
b	-	-	-	-	-	-	-	-
c	25,6	22,2	3,4	X	X	X	X	X
d	25,6	22,2	3,4	X	X	X	X	X
Miasto na prawach powiatu:								
Lublin.....a	4,6	2,9	1,7	-	-	2,8	1,3	0,5
b	1,4	0,2	1,2	-	-	-	1,2	0,2
c	26,2	8,5	17,7	X	X	X	X	X
d	25,5	8,8	16,7	X	X	X	X	X
Podregion puławski.....a								
b	5,8	0,6	5,2	-	-	-	5,2	0,6
c	4,5	0,5	4,0	-	0,3	-	3,7	0,5
d	128,6	63,5	65,1	X	X	X	X	X
Powiaty:								
janowski .....a	0,9	0,3	0,6	-	-	-	0,6	0,3
b	0,5	0,5	-	-	-	-	-	0,5
c	13,3	6,6	6,7	X	X	X	X	X
d	12,8	6,1	6,7	X	X	X	X	X
kraśnicki .....a	1,8	-	1,8	0,0	-	-	1,8	-
b	0,0	-	-	-	-	-	-	-
c	51,9	42,8	9,1	X	X	X	X	X
d	6,6	1,0	5,6	X	X	X	X	X
łukowski.....a	1,9	-	1,9	-	0,0	-	1,9	-
b	3,4	-	3,4	-	0,3	-	3,1	-
c	17,1	5,4	11,7	X	X	X	X	X
d	25,8	5,4	20,4	X	X	X	X	X
opolski .....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	-	-	-	-	-	-	-	-
c	5,6	2,7	2,9	X	X	X	X	X
d	5,6	2,7	2,9	X	X	X	X	X
puławski .....a	1,0	0,3	0,7	-	-	-	0,7	0,3
b	0,4	-	0,4	-	-	-	0,4	-
c	25,1	2,5	22,6	X	X	X	X	X
d	23,7	2,5	21,2	X	X	X	X	X
rycki.....a	0,2	-	0,2	-	-	-	0,2	-
b	0,2	-	0,2	-	-	-	0,2	-
c	15,6	3,5	12,1	X	X	X	X	X
d	15,6	3,5	12,1	X	X	X	X	X

TABL. 2. STRUKTURA UŻYTKOWANIA ZIEMI W MIASTACH NA PRAWACH POWIATU W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W 2010 R.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Powierzchnia ogółem		W tym					
			użytki rolne		lasy ^a		pozostałe grunty	
	w ha	w %	w ha	w %	w ha	w %	w ha	w %
Ogółem	26247	100,0	10491	40,0	2809	10,7	12947	49,3
Biała Podlaska	4940	100,0	2086	42,2	764	15,5	2090	42,3
Chełm	3528	100,0	1303	36,9	276	7,8	1949	55,2
Lublin	14745	100,0	5664	38,4	1719	11,7	7362	49,9
Zamość	3034	100,0	1438	47,4	50	1,6	1546	51,0

^a Łącznie z gruntami związanymi z gospodarką leśną

TABL. 3. LICZBA POZWOLEŃ NA BUDOWĘ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKAŃ WYDANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG RODZAJÓW BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach		
		jednomieszkaniowe	dwumieszkaniowe	wielomieszkaniowe
Ogółem	8518	4602	224	3692
a	7648	5298	112	2238
b	7678	4926	140	2612
c	7340	4909	128	2303
d				
Podregion bialski				
a	1124	634	4	486
b	1001	764	4	233
c	1079	669	-	410
d	981	688	4	289
Powiaty:				
bialski				
a	293	293	-	-
b	416	356	-	60
c	373	303	-	70
d	387	367	-	20
parczewski				
a	82	58	-	24
b	104	84	-	20
c	94	70	-	24
d	92	56	4	32
radzyński				
a	117	117	-	-
b	135	126	4	5
c	125	125	-	-
d	111	111	-	-
włodawski				
a	194	88	-	106
b	118	118	-	-
c	120	104	-	16
d	88	80	-	8
Miasto na prawach powiatu:				
Biała Podlaska				
a	438	78	4	356
b	228	80	-	148
c	367	67	-	300
d	303	74	-	229
Podregion chełmsko- zamojski				
a	1918	1212	10	696
b	1813	1417	12	384
c	1824	1380	18	426
d	1536	1279	6	251

TABL. 3. LICZBA POZWOLEŃ NA BUDOWĘ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKAŃ WYDANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG RODZAJÓW BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010 (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach		
		jednomieszkaniowe	dwumieszkaniowe	wielomieszkaniowe
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)				
Powiaty:				
biłgorajski .....a	385	239	-	146
b	246	246	-	-
c	381	301	-	80
d	236	236	-	-
chełmski .....a	258	216	-	42
b	253	253	-	-
c	277	275	2	-
d	250	250	-	-
hrubieszowski.....a	60	58	2	-
b	125	77	-	48
c	100	70	2	28
d	61	61	-	-
krasnostawski .....a	91	91	-	-
b	118	118	-	-
c	108	108	-	-
d	111	111	-	-
tomaszowski .....a	180	137	-	43
b	257	162	2	93
c	135	126	-	9
d	187	155	-	32
zamojski .....a	321	319	2	-
b	384	378	6	-
c	382	372	10	-
d	351	347	4	-
Miasta na prawach powiatu:				
Chełm .....a	202	83	-	119
b	262	111	4	147
c	264	56	4	204
d	253	62	2	189
Zamość.....a	421	69	6	346
b	168	72	-	96
c	177	72	-	105
d	87	57	-	30
Podregion lubelski.....a	4106	1719	202	2185
b	3533	1970	94	1469
c	3438	1798	120	1520
d	3524	1881	110	1533
Powiaty:				
lubartowski .....a	320	270	-	50
b	324	324	-	-
c	322	322	-	-
d	391	391	-	-
lubelski .....a	987	918	28	41
b	1151	1116	32	3
c	1069	950	40	79
d	1060	934	22	104

TABL. 3. LICZBA POZWOLEŃ NA BUDOWĘ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I MIESZKAŃ WYDANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG RODZAJÓW BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach		
		jednomieszkaniowe	dwumieszkaniowe	wielomieszkaniowe
Podregion lubelski (dok.)				
Powiaty:				
łęczyński.....a	160	160	-	-
b	244	196	-	48
c	186	186	-	-
d	208	206	2	-
świdnicki .....a	416	147	10	259
b	279	183	8	88
c	161	157	4	-
d	271	173	2	96
Miasto na prawach powiatu:				
Lublin.....a	2223	224	164	1835
b	1535	151	54	1330
c	1700	183	76	1441
d	1594	177	84	1333
Podregion puławski.....a	1370	1037	8	325
b	1301	1147	2	152
c	1337	1079	2	256
d	1299	1061	8	230
Powiaty:				
janowski .....a	116	116	-	-
b	118	118	-	-
c	93	93	-	-
d	74	74	-	-
kraśnicki .....a	245	153	4	88
b	146	146	-	-
c	173	173	-	-
d	240	176	-	64
łukowski.....a	428	302	-	126
b	354	354	-	-
c	332	332	-	-
d	315	315	-	-
opolski .....a	90	90	-	-
b	132	132	-	-
c	156	84	-	72
d	157	112	-	45
puławski .....a	386	271	4	111
b	438	284	2	152
c	479	293	2	184
d	394	265	8	121
rycki.....a	105	105	-	-
b	113	113	-	-
c	104	104	-	-
d	119	119	-	-

TABL. 4. LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- lecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Ogółem.....a	7131	36	-	468	60	2111	4456
b	7063	187	48	321	32	1377	5098
c	7043	155	32	324	147	1302	5083
d	7302	70	1	662	120	1549	4900
Podregion bialski.....a	1068	2	-	64	-	390	612
b	847	-	-	-	-	136	711
c	1002	-	-	-	-	286	716
d	813	-	-	72	-	42	699
Powiaty:							
bialski .....a	279	-	-	-	-	-	279
b	376	-	-	-	-	60	316
c	371	-	-	-	-	70	301
d	338	-	-	20	-	-	318
parczewski .....a	81	2	-	-	-	-	79
b	92	-	-	-	-	-	92
c	130	-	-	-	-	-	130
d	92	-	-	32	-	-	60
radzyński .....a	104	-	-	-	-	-	104
b	114	-	-	-	-	-	114
c	130	-	-	-	-	-	130
d	109	-	-	-	-	-	109
włodawski.....a	171	-	-	-	-	100	71
b	99	-	-	-	-	-	99
c	81	-	-	-	-	-	81
d	53	-	-	-	-	-	53
Miasto na prawach powiatu:							
Biała Podlaska .....a	433	-	-	64	-	290	79
b	166	-	-	-	-	76	90
c	290	-	-	-	-	216	74
d	221	-	-	20	-	42	159
Podregion chełmsko- zamojski .....a	1417	4	-	64	60	151	1138
b	1732	112	48	36	32	236	1268
c	1474	-	32	-	44	174	1224
d	1333	36	1	-	-	140	1156
Powiaty:							
biłgorajski .....a	293	-	-	-	60	-	233
b	266	14	-	36	-	12	204
c	263	-	-	-	-	37	226
d	209	-	-	-	-	-	209
chełmski .....a	194	-	-	-	-	-	194
b	260	-	-	-	-	42	218
c	270	-	-	-	-	-	270
d	229	-	-	-	-	-	229

TABL. 4. LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010 (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Podregion chełmsko- zamojski (dok.)							
Powiaty:							
hrubieszowski.....a	63	4	-	-	-	-	59
b	127	-	48	-	-	-	79
c	95	-	-	-	-	28	67
d	66	-	-	-	-	-	66
krasnostawski .....a	93	-	-	-	-	-	93
b	114	-	-	-	-	-	114
c	103	-	-	-	-	19	84
d	93	-	-	-	-	-	93
tomaszowski .....a	209	-	-	-	-	74	135
b	280	54	-	-	-	89	137
c	144	-	-	-	-	9	135
d	170	-	-	-	-	38	132
zamojski .....a	275	-	-	-	-	-	275
b	327	-	-	-	-	-	327
c	300	-	-	-	-	-	300
d	294	-	-	-	-	-	294
Miasta na prawach powiatu:							
Chełm.....a	168	-	-	16	-	69	83
b	228	44	-	-	32	36	116
c	185	-	32	-	44	48	61
d	222	36	1	-	-	102	83
Zamość.....a	122	-	-	48	-	8	66
b	130	-	-	-	-	57	73
c	114	-	-	-	-	33	81
d	50	-	-	-	-	-	50
Podregion lubelski.....a	3375	30	-	216	-	1339	1790
b	3276	66	-	285	-	919	2006
c	3392	155	-	298	84	770	2085
d	3861	-	-	515	120	1281	1945
Powiaty:							
lubartowski .....a	319	-	-	-	-	-	319
b	388	14	-	-	-	-	374
c	376	-	-	-	-	-	376
d	401	-	-	-	-	44	357
lubelski .....a	963	-	-	-	-	7	956
b	1113	-	-	2	-	8	1103
c	1293	-	-	15	-	81	1197
d	1077	-	-	52	-	34	991

TABL. 4. LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Podregion lubelski (dok.)							
Powiaty:							
łęczyński.....a	133	-	-	-	-	-	133
b	187	-	-	-	-	-	187
c	216	-	-	-	-	48	168
d	224	-	-	-	-	-	224
świdnicki .....a	431	-	-	41	-	238	152
b	313	52	-	-	-	88	173
c	157	-	-	-	-	-	157
d	208	-	-	48	-	12	148
Miasto na prawach powiatu:							
Lublin.....a	1529	30	-	175	-	1094	230
b	1275	-	-	283	-	823	169
c	1350	155	-	283	84	641	187
d	1951	-	-	415	120	1191	225
Podregion puławski.....a							
b	1271	-	-	124	-	231	916
c	1208	9	-	-	-	86	1113
d	1175	-	-	26	-	91	1058
	1295	34	-	75	-	86	1100
Powiaty:							
janowski .....a	61	-	-	-	-	-	61
b	77	-	-	-	-	-	77
c	84	-	-	-	-	-	84
d	73	-	-	-	-	-	73
kraśnicki .....a	236	-	-	88	-	-	148
b	160	-	-	-	-	-	160
c	141	-	-	-	-	-	141
d	231	-	-	44	-	-	187
lukowski.....a	427	-	-	-	-	166	261
b	374	-	-	-	-	10	364
c	320	-	-	-	-	-	320
d	285	-	-	-	-	1	284
opolski .....a	119	-	-	-	-	-	119
b	160	-	-	-	-	-	160
c	205	-	-	-	-	72	133
d	145	-	-	-	-	-	145
puławski .....a	339	-	-	36	-	65	238
b	340	9	-	-	-	76	255
c	315	-	-	26	-	19	270
d	453	34	-	31	-	85	303
rycki.....a	89	-	-	-	-	-	89
b	97	-	-	-	-	-	97
c	110	-	-	-	-	-	110
d	108	-	-	-	-	-	108

TABL. 5. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Polska.....a	133698	2452	429	8240	5281	45653	71643
b	165189	2719	577	8647	3205	66703	83338
c	160002	4202	643	7260	3600	72326	71971
d	135835	3418	290	5052	3129	53505	70441
miasta.....a	88290	2270	328	8024	5077	42843	29748
b	109530	2540	435	8386	3098	61502	33569
c	111315	3932	550	6692	3600	67716	28825
d	86118	3071	253	4740	3129	48247	26678
wieś.....a	45408	182	101	216	204	2810	41895
b	55659	179	142	261	107	5201	49769
c	48687	270	93	568	-	4610	43146
d	49717	347	37	312	-	5258	43763
Dolnośląskie.....a	9073	192	40	908	378	3764	3791
b	12498	127	123	649	418	6379	4802
c	14143	430	39	1070	399	6997	5208
d	12746	268	26	823	1159	5192	5278
Kujawsko-pomorskie.....a	5569	106	3	584	348	1209	3319
b	7641	248	54	589	348	2442	3960
c	6710	832	3	230	71	1945	3629
d	5807	119	4	257	230	1707	3490
Lubelskie.....a	5693	133	3	458	169	931	3999
b	7400	51	2	357	88	2325	4577
c	6087	215	97	349	137	1762	3527
d	5667	58	33	533	84	1267	3692
Lubuskie.....a	3232	104	66	246	67	762	1987
b	4254	52	3	259	-	1677	2263
c	3727	83	98	209	125	1134	2078
d	3313	170	37	73	120	931	1982
Łódzkie.....a	5886	172	62	235	216	981	4220
b	7372	241	45	241	280	1885	4680
c	6344	125	3	246	181	2056	3733
d	6957	405	9	114	124	2394	3911
Małopolskie.....a	12390	112	6	61	127	4871	7213
b	16012	302	2	120	248	7176	8164
c	18777	102	1	16	172	11272	7214
d	12264	124	9	42	28	4828	7233
Mazowieckie.....a	30252	378	20	1947	688	15488	11731
b	38154	450	39	2467	203	20951	14044
c	38985	743	85	1683	502	23294	12678
d	28961	767	-	1166	60	15632	11336

TABL. 5. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach					
		komunal- nych	zaklado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Opolskie .....a	1352	82	4	-	-	59	1207
b	1831	92	1	1	88	88	1561
c	1766	55	-	16	-	629	1066
d	2149	70	1	9	59	676	1334
Podkarpackie .....a	5335	56	1	469	-	240	4569
b	5646	34	2	615	107	307	4581
c	5466	26	43	653	-	1000	3744
d	4965	102	2	365	63	673	3760
Podlaskie.....a	3956	179	5	744	428	687	1913
b	4973	173	9	842	-	1334	2615
c	4222	-	21	683	134	1659	1725
d	4326	123	3	229	135	1999	1837
Pomorskie .....a	11670	162	3	592	271	5634	5008
b	14367	250	60	291	267	7825	5674
c	14375	506	78	205	273	7620	5693
d	11815	457	69	537	205	5920	4627
Śląskie.....a	10457	420	10	143	840	1440	7604
b	12226	311	16	422	98	3189	8190
c	10634	249	66	178	769	2579	6793
d	10202	213	-	75	259	2453	7202
Świętokrzyskie .....a	2279	-	2	132	59	296	1790
b	2668	7	3	5	-	671	1982
c	1893	72	3	190	-	368	1260
d	2277	52	1	98	-	685	1441
Warmińsko-mazurskie .....a	5833	71	117	781	175	2054	2635
b	6833	174	145	796	134	2165	3419
c	4853	210	100	564	212	1273	2494
d	4757	155	92	158	24	1801	2527
Wielkopolskie .....a	14226	181	79	455	587	4656	8268
b	16345	133	68	570	443	5021	10110
c	14282	190	2	480	427	5034	8149
d	13494	156	2	328	36	4864	8108
Zachodniopomorskie.....a	6495	104	8	485	928	2581	2389
b	6969	74	5	423	483	3268	2716
c	7738	364	4	488	198	3704	2980
d	6135	179	2	245	543	2483	2683

TABL. 6. PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Polska.....a	105,6	44,7	72,0	55,9	50,5	67,0	142,3
b	104,0	44,9	65,9	59,2	50,0	67,8	142,0
c	99,6	43,4	62,0	57,2	49,5	65,7	144,2
d	106,1	38,9	69,7	59,1	49,4	66,2	145,7
miasta .....a	88,9	44,1	63,5	55,7	50,6	65,9	141,4
b	86,9	44,9	62,5	59,1	49,8	66,0	139,2
c	81,8	43,3	57,2	57,5	49,5	63,9	139,3
d	86,4	38,8	62,4	59,0	49,4	63,4	142,9
wieś .....a	138,0	51,9	99,6	59,7	49,5	84,1	142,9
b	137,7	44,8	76,3	62,2	55,6	89,3	143,8
c	140,3	44,9	90,3	53,3	-	91,5	147,7
d	140,2	38,1	119,5	60,7	-	92,0	147,4
Dolnośląskie.....a	93,2	47,7	79,4	56,3	47,5	62,8	139,2
b	96,4	42,8	60,0	54,8	48,2	68,8	145,6
c	90,5	50,4	96,4	56,3	48,3	62,0	142,2
d	94,4	42,2	84,7	55,2	49,5	62,0	145,0
Kujawsko-pomorskie.....a	103,8	49,2	89,3	51,3	48,6	56,5	137,9
b	99,8	49,6	65,3	61,6	50,1	55,5	140,8
c	100,8	42,7	128,0	54,7	48,4	57,4	141,3
d	103,0	46,8	177,0	63,3	47,6	54,7	135,1
Lubelskie .....a	112,5	37,0	90,7	54,2	48,9	61,5	136,6
b	107,6	29,5	130,0	55,0	40,9	60,9	137,6
c	106,2	42,7	49,5	56,7	48,6	64,4	139,7
d	107,7	40,3	53,5	57,1	43,8	60,9	134,1
Lubuskie.....a	103,2	63,5	65,1	54,7	49,3	68,4	127,7
b	97,4	46,9	149,0	54,5	-	62,8	129,0
c	99,0	39,9	56,3	49,3	51,0	65,9	129,2
d	100,3	35,4	52,0	82,6	49,1	65,3	126,5
Łódzkie .....a	118,8	44,6	65,2	63,7	50,8	67,4	141,1
b	114,9	47,4	54,4	72,1	51,0	69,7	143,1
c	112,9	51,3	95,3	70,9	48,2	70,7	144,1
d	112,7	44,8	52,0	89,2	52,1	71,3	147,8
Małopolskie .....a	112,1	42,2	61,7	54,4	51,7	64,4	146,9
b	103,4	43,1	36,5	51,7	47,3	64,3	142,6
c	93,3	38,4	120,0	52,3	49,6	59,8	147,6
d	115,0	38,3	71,5	56,2	42,7	66,8	149,0
Mazowieckie.....a	99,2	42,6	48,9	58,2	53,2	72,1	146,3
b	97,2	40,1	74,5	64,0	49,9	70,1	146,2
c	95,6	45,3	45,8	59,1	45,4	70,2	152,3
d	102,3	31,6	-	60,0	54,9	70,9	155,0

TABL. 6. PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach						
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych	
		w m ²						
Opolskie	a	138,4	46,5	114,8	-	-	55,3	148,8
	b	133,0	43,7	116,0	41,0	43,1	66,2	147,2
	c	117,0	32,3	-	96,1	-	60,0	155,3
	d	113,9	32,1	134,0	44,2	43,5	57,2	150,5
Podkarpackie	a	126,1	37,2	141,0	60,0	-	57,3	137,6
	b	122,7	40,6	129,0	56,3	53,4	64,4	137,7
	c	114,1	33,8	73,8	51,7	-	60,1	140,4
	d	118,5	41,2	275,0	57,5	50,5	59,4	138,2
Podlaskie.....	a	108,9	40,1	116,0	49,9	48,1	68,4	166,4
	b	111,1	43,9	77,5	51,2	-	66,1	157,8
	c	95,2	-	75,8	53,3	48,0	61,7	148,0
	d	100,3	46,6	113,3	52,5	46,7	62,9	154,4
Pomorskie	a	94,1	36,7	137,3	51,8	42,9	62,1	139,6
	b	93,3	49,1	90,2	58,0	45,3	65,2	138,2
	c	93,1	44,5	63,5	57,1	48,5	65,8	137,7
	d	97,0	42,3	62,3	57,7	51,8	62,2	154,0
Śląskie.....	a	127,1	46,7	55,4	58,9	55,2	79,1	150,0
	b	125,7	52,4	64,9	73,4	56,5	81,2	149,5
	c	120,4	37,9	56,6	67,7	53,3	80,1	148,3
	d	127,1	36,5	-	83,5	46,9	77,7	149,9
Świętokrzyskie	a	114,4	-	113,5	61,9	45,0	69,3	128,1
	b	116,3	58,3	84,7	86,4	-	69,6	132,4
	c	113,3	39,3	106,0	63,3	-	73,9	136,6
	d	107,1	38,7	134,0	55,4	-	63,2	133,9
Warmińsko-mazurskie	a	84,1	44,5	64,7	55,8	44,1	53,5	120,8
	b	90,4	43,9	63,2	52,2	54,4	60,5	123,2
	c	95,1	44,5	65,4	53,3	49,2	54,7	134,6
	d	96,2	34,6	65,5	54,4	44,5	56,1	132,7
Wielkopolskie	a	109,1	43,9	80,7	54,3	50,3	66,6	142,0
	b	111,8	36,4	62,5	56,3	49,5	70,7	139,4
	c	108,3	40,3	104,5	57,0	50,1	64,8	142,7
	d	111,4	42,2	139,0	53,1	50,4	67,3	141,8
Zachodniopomorskie.....	a	93,9	53,3	146,8	58,9	51,6	69,5	145,4
	b	96,4	47,8	176,8	60,1	55,1	69,4	143,0
	c	91,1	39,1	147,0	60,9	50,2	62,7	140,3
	d	97,2	37,2	143,0	63,7	51,7	62,0	146,1

TABL. 7. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU NA 10 TYS. MIESZKAŃCÓW W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Polska.....	35,1	0,6	0,1	2,2	1,4	12,0	18,8
a	35,1	0,6	0,1	2,2	1,4	12,0	18,8
b	43,3	0,7	0,2	2,3	0,8	17,5	21,9
c	41,9	1,1	0,2	1,9	0,9	19,0	18,9
d	35,6	0,9	0,1	1,3	0,8	14,0	18,4
miasta.....	37,8	1,0	0,1	3,4	2,2	18,3	12,7
a	37,8	1,0	0,1	3,4	2,2	18,3	12,7
b	47,0	1,1	0,2	3,6	1,3	26,4	14,4
c	47,8	1,7	0,2	2,9	1,5	29,1	12,4
d	37,0	1,3	0,1	2,0	1,3	20,7	11,5
wieś.....	30,8	0,1	0,1	0,1	0,1	1,9	28,4
a	30,8	0,1	0,1	0,1	0,1	1,9	28,4
b	37,6	0,1	0,1	0,2	0,1	3,5	32,3
c	32,8	0,2	0,1	0,4	-	3,1	29,0
d	33,4	0,2	0,0	0,2	-	3,5	29,4
Dolnośląskie.....	31,5	0,7	0,1	3,2	1,3	13,1	13,2
a	31,5	0,7	0,1	3,2	1,3	13,1	13,2
b	43,4	0,4	0,4	2,3	1,5	22,2	16,7
c	49,2	1,5	0,1	3,7	1,4	24,3	18,1
d	44,3	0,9	0,1	2,9	4,0	18,0	18,3
Kujawsko-pomorskie.....	27,0	0,5	0,0	2,8	1,7	5,9	16,1
a	27,0	0,5	0,0	2,8	1,7	5,9	16,1
b	37,0	1,2	0,3	2,9	1,7	11,8	19,2
c	32,4	4,0	0,0	1,1	0,3	9,4	17,5
d	28,1	0,6	0,0	1,2	1,1	8,2	16,9
Lubelskie.....	26,2	0,6	0,0	2,1	0,8	4,3	18,4
a	26,2	0,6	0,0	2,1	0,8	4,3	18,4
b	34,2	0,2	0,0	1,7	0,4	10,7	21,2
c	28,2	1,0	0,4	1,6	0,6	8,2	16,3
d	26,3	0,3	0,2	2,5	0,4	5,9	17,1
Lubuskie.....	32,0	1,0	0,7	2,4	0,7	7,6	19,7
a	32,0	1,0	0,7	2,4	0,7	7,6	19,7
b	42,2	0,5	0,0	2,6	-	16,6	22,4
c	36,9	0,8	1,0	2,1	1,2	11,2	20,6
d	32,8	1,7	0,4	0,7	1,2	9,2	19,6
Łódzkie.....	23,0	0,7	0,2	0,9	0,8	3,8	16,5
a	23,0	0,7	0,2	0,9	0,8	3,8	16,5
b	28,9	0,9	0,2	0,9	1,1	7,4	18,3
c	24,9	0,5	0,0	1,0	0,7	8,1	14,7
d	27,4	1,6	0,0	0,4	0,5	9,4	15,4
Małopolskie.....	37,8	0,3	0,0	0,2	0,4	14,9	22,0
a	37,8	0,3	0,0	0,2	0,4	14,9	22,0
b	48,8	0,9	0,0	0,4	0,8	21,9	24,9
c	57,0	0,3	0,0	0,0	0,5	34,2	21,9
d	37,1	0,4	0,0	0,1	0,1	14,6	21,9
Mazowieckie.....	58,4	0,7	0,0	3,8	1,3	29,9	22,7
a	58,4	0,7	0,0	3,8	1,3	29,9	22,7
b	73,4	0,9	0,1	4,7	0,4	40,3	27,0
c	74,8	1,4	0,2	3,2	1,0	44,7	24,3
d	55,3	1,5	-	2,2	0,1	29,9	21,7

TABL. 7. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU NA 10 TYS. MIESZKAŃCÓW W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Opolskie .....a	13,0	0,8	0,0	-	-	0,6	11,6
b	17,7	0,9	0,0	0,0	0,9	0,9	15,1
c	17,1	0,5	-	0,2	-	6,1	10,3
d	20,9	0,7	0,0	0,1	0,6	6,6	13,0
Podkarpackie .....a	25,4	0,3	0,0	2,2	-	1,1	21,8
b	26,9	0,2	0,0	2,9	0,5	1,5	21,8
c	26,0	0,1	0,0	3,1	-	4,8	17,8
d	23,6	0,5	0,0	1,7	0,3	3,2	17,9
Podlaskie.....a	33,1	1,5	0,0	6,2	3,6	5,8	16,0
b	41,7	1,5	0,1	7,1	-	11,2	21,9
c	35,5	-	0,2	5,7	1,1	13,9	14,5
d	36,4	1,0	0,0	1,9	1,1	16,8	15,4
Pomorskie .....a	52,9	0,7	0,0	2,7	1,2	25,5	22,7
b	64,9	1,1	0,3	1,3	1,2	35,3	25,6
c	64,6	2,3	0,4	0,9	1,2	34,2	25,6
d	52,9	2,0	0,3	2,4	0,9	26,5	20,7
Śląskie.....a	22,4	0,9	0,0	0,3	1,8	3,1	16,3
b	26,3	0,7	0,0	0,9	0,2	6,9	17,6
c	22,9	0,5	0,1	0,4	1,7	5,6	14,6
d	22,0	0,5	-	0,2	0,6	5,3	15,5
Świętokrzyskie .....a	17,8	-	0,0	1,0	0,5	2,3	14,0
b	20,9	0,1	0,0	0,0	-	5,3	15,6
c	14,9	0,6	0,0	1,5	-	2,9	9,9
d	18,0	0,4	0,0	0,8	-	5,4	11,4
Warmińsko-mazurskie .....a	40,9	0,5	0,8	5,5	1,2	14,4	18,5
b	47,9	1,2	1,0	5,6	0,9	15,2	24,0
c	34,0	1,5	0,7	4,0	1,5	8,9	17,5
d	33,3	1,1	0,6	1,1	0,2	12,6	17,7
Wielkopolskie .....a	42,1	0,5	0,2	1,3	1,7	13,8	24,4
b	48,2	0,4	0,2	1,7	1,3	14,8	29,8
c	42,0	0,6	0,0	1,4	1,3	14,8	23,9
d	39,5	0,5	0,0	1,0	0,1	14,2	23,7
Zachodniopomorskie.....a	38,4	0,6	0,0	2,9	5,5	15,2	14,1
b	41,2	0,4	0,0	2,5	2,9	19,3	16,0
c	45,7	2,1	0,0	2,9	1,2	21,9	17,6
d	36,2	1,1	0,0	1,4	3,2	14,7	15,8

TABL. 8. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach					
		komunal- nych	zaklado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Ogółem.....a	5693	133	3	458	169	931	3999
b	7400	51	2	357	88	2325	4577
c	6087	215	97	349	137	1762	3527
d	5667	58	33	533	84	1267	3692
miasta .....a	3159	133	1	434	169	893	1529
b	4232	49	-	357	88	2244	1494
c	3670	192	88	347	137	1718	1188
d	3262	58	32	506	84	1240	1342
wieś .....a	2534	-	2	24	-	38	2470
b	3168	2	2	-	-	81	3083
c	2417	23	9	2	-	44	2339
d	2405	-	1	27	-	27	2350
Podregion bialski.....a	877	72	1	30	-	134	640
b	915	2	-	19	-	70	824
c	956	48	9	45	-	370	484
d	691	8	-	28	-	75	580
Powiaty:							
bialski .....a	253	-	-	-	-	-	253
b	403	-	-	-	-	6	397
c	166	39	9	-	-	-	118
d	288	-	-	28	-	75	185
parczewski .....a	99	-	-	-	-	-	99
b	68	2	-	-	-	-	66
c	58	-	-	-	-	-	58
d	67	-	-	-	-	-	67
radzyński .....a	123	-	-	-	-	26	97
b	119	-	-	-	-	-	119
c	133	9	-	-	-	25	99
d	72	-	-	-	-	-	72
włodawski.....a	86	-	-	-	-	-	86
b	93	-	-	-	-	-	93
c	128	-	-	-	-	47	81
d	81	8	-	-	-	-	73
Miasto na prawach powiatu:							
Biała Podlaska .....a	316	72	1	30	-	108	105
b	232	-	-	19	-	64	149
c	471	-	-	45	-	298	128
d	183	-	-	-	-	-	183
Podregion chełmsko- zamojski .....a	1084	5	-	-	56	62	961
b	1287	14	-	16	-	285	972
c	1409	128	48	36	137	303	757
d	1046	14	33	-	-	135	864

TABL. 8. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010 (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- lecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Podregion chełmsko- zamojski (dok.)							
Powiaty:							
biłgorajski .....a	164	-	-	-	-	-	164
b	183	-	-	-	-	12	171
c	258	14	-	36	60	8	140
d	205	-	-	-	-	21	184
chełmski .....a	128	-	-	-	-	-	128
b	168	-	-	-	-	-	168
c	108	-	-	-	-	-	108
d	134	-	-	-	-	-	134
hrubieszowski.....a	53	-	-	-	-	-	53
b	80	14	-	-	-	-	66
c	83	-	48	-	-	-	35
d	83	14	-	-	-	-	69
krasnostawski .....a	91	5	-	-	24	-	62
b	95	-	-	-	-	9	86
c	49	-	-	-	-	-	49
d	101	-	1	-	-	40	60
tomaszowski .....a	109	-	-	-	-	-	109
b	143	-	-	-	-	45	98
c	163	27	-	-	-	69	67
d	108	-	-	-	-	26	82
zamojski .....a	233	-	-	-	-	-	233
b	227	-	-	-	-	-	227
c	196	-	-	-	-	-	196
d	172	-	-	-	-	-	172
Miasta na prawach powiatu:							
Chełm .....a	172	-	-	-	-	62	110
b	168	-	-	16	-	83	69
c	239	47	-	-	-	64	96
d	152	-	32	-	-	17	103
Zamość .....a	134	-	-	-	32	-	102
b	233	-	-	-	-	136	87
c	313	40	-	-	45	162	66
d	91	-	-	-	-	31	60
Podregion lubelski.....a	2756	56	2	393	73	723	1509
b	3916	-	-	289	88	1823	1716
c	2833	30	40	224	-	986	1553
d	3106	36	-	505	84	914	1567
Powiaty:							
lubartowski .....a	208	-	-	-	-	-	208
b	382	-	-	-	-	40	342
c	256	-	-	65	-	-	191
d	235	-	-	-	-	-	235
lubelski .....a	768	-	1	24	-	38	705
b	849	-	-	-	-	66	783
c	862	-	-	2	-	44	816
d	788	-	-	27	-	15	746

TABL. 8. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
Podregion lubelski (dok.)							
Powiaty:							
łęczyński.....a	115	-	1	-	-	-	114
b	165	-	-	-	-	1	164
c	140	-	-	-	-	-	140
d	134	-	-	-	-	-	134
świdnicki .....a	286	-	-	72	-	61	153
b	324	-	-	16	-	134	174
c	325	-	-	129	-	43	153
d	198	-	-	-	-	61	137
Miasto na prawach powiatu:							
Lublin.....a	1379	56	-	297	73	624	329
b	2196	-	-	273	88	1582	253
c	1250	30	40	28	-	899	253
d	1751	36	-	478	84	838	315
Podregion puławski.....a	976	-	-	35	40	12	889
b	1282	35	2	33	-	147	1065
c	889	9	-	44	-	103	733
d	824	-	-	-	-	143	681
Powiaty:							
janowski .....a	36	-	-	-	-	-	36
b	85	-	-	-	-	-	85
c	36	-	-	-	-	-	36
d	31	-	-	-	-	-	31
kraśnicki .....a	207	-	-	32	40	-	135
b	126	-	-	-	-	-	126
c	186	-	-	44	-	15	127
d	87	-	-	-	-	-	87
lukowski.....a	327	-	-	-	-	-	327
b	359	-	2	-	-	63	294
c	307	-	-	-	-	49	258
d	212	-	-	-	-	44	168
opolski .....a	53	-	-	-	-	-	53
b	74	-	-	-	-	-	74
c	60	-	-	-	-	-	60
d	97	-	-	-	-	20	77
puławski .....a	254	-	-	3	-	12	239
b	520	35	-	33	-	84	368
c	239	9	-	-	-	39	191
d	325	-	-	-	-	79	246
rycki.....a	99	-	-	-	-	-	99
b	118	-	-	-	-	-	118
c	61	-	-	-	-	-	61
d	72	-	-	-	-	-	72

TABL. 9. PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
w m ²							
Ogółem.....a	112,5	37,0	90,7	54,2	48,9	61,5	136,6
b	107,6	29,5	130,0	55,0	40,9	60,9	137,6
c	106,2	42,7	49,5	56,7	48,6	64,4	139,7
d	107,7	40,3	53,5	57,1	43,8	60,9	134,1
miasta.....a	95,5	37,0	52,0	54,0	48,9	61,9	137,1
b	87,1	29,3	0,0	55,0	40,9	60,7	139,0
c	85,8	42,8	48,8	56,3	48,6	64,6	139,1
d	84,7	40,3	49,5	56,8	43,8	59,6	123,8
wieś.....a	133,8	-	110,0	58,5	-	53,6	135,7
b	135,1	35,5	130,0	0,0	-	66,0	137,0
c	137,2	37,3	56,9	129,0	-	57,6	140,0
d	139,0	-	181,0	62,5	-	122,6	140,0
Podregion bialski.....a	108,2	32,1	52,0	45,5	-	48,5	132,3
b	129,0	35,5	-	53,6	-	65,4	136,4
c	94,4	43,0	56,9	43,6	-	62,2	129,6
d	108,9	37,0	-	52,1	-	53,3	119,9
Powiaty:							
bialski.....a	139,2	-	-	-	-	-	139,2
b	140,8	-	-	-	-	131,8	141,0
c	115,0	47,2	56,9	-	-	-	141,8
d	106,2	-	-	52,1	-	53,3	135,8
parczewski.....a	120,9	-	-	-	-	-	120,9
b	112,3	35,5	-	-	-	-	114,6
c	107,7	-	-	-	-	-	107,7
d	112,2	-	-	-	-	-	112,2
radzyński.....a	120,3	-	-	-	-	46,1	140,2
b	142,9	-	-	-	-	-	142,9
c	105,1	24,7	-	-	-	48,0	126,8
d	143,2	-	-	-	-	-	143,2
włodawski.....a	128,0	-	-	-	-	-	128,0
b	136,5	-	-	-	-	-	136,5
c	96,3	-	-	-	-	48,9	123,7
d	113,6	37,0	-	-	-	-	122,0
Miasto na prawach powiatu:							
Biała Podlaska.....a	69,4	32,1	52,0	45,5	-	49,0	122,9
b	103,4	-	-	53,6	-	59,2	128,8
c	82,0	-	-	43,6	-	65,4	134,1
d	96,5	-	-	-	-	-	96,5
Podregion chełmsko- zamojski.....a	124,5	43,6	-	-	47,2	53,7	134,0
b	113,1	31,6	-	42,3	-	52,7	133,2
c	95,0	37,8	47,8	50,4	48,6	51,5	135,6
d	116,3	29,8	53,5	-	-	58,1	129,2

TABL. 9. PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010 (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach					
		komunal- nych	zakłado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
w m ²							
Podregion chełmsko- zamojski (dok.)							
Powiaty:							
biłgorajski	a 113,2	-	-	-	-	-	113,2
	b 112,7	-	-	-	-	57,8	116,6
	c 93,7	35,4	-	50,4	50,6	58,3	131,2
	d 119,2	-	-	-	-	60,4	125,9
chełmski	a 131,8	-	-	-	-	-	131,8
	b 133,7	-	-	-	-	-	133,7
	c 132,2	-	-	-	-	-	132,3
	d 134,2	-	-	-	-	-	134,2
hrubieszowski.....	a 137,4	-	-	-	-	-	137,4
	b 127,4	31,6	-	-	-	-	147,7
	c 91,7	-	47,8	-	-	-	151,9
	d 117,1	29,8	-	-	-	-	134,8
krasnostawski	a 98,2	43,6	-	-	50,2	-	121,2
	b 120,7	-	-	-	-	74,6	125,5
	c 115,6	-	-	-	-	-	115,6
	d 105,5	-	181,0	-	-	58,6	135,5
tomaszowski	a 144,5	-	-	-	-	-	144,5
	b 117,3	-	-	-	-	56,2	145,3
	c 88,1	39,1	-	-	-	53,6	143,4
	d 123,1	-	-	-	-	56,2	144,3
zamojski	a 137,4	-	-	-	-	-	137,4
	b 138,9	-	-	-	-	-	138,9
	c 142,2	-	-	-	-	-	142,2
	d 130,5	-	-	-	-	-	130,5
Miasta na prawach powiatu:							
Chełm	a 111,7	-	-	-	-	53,7	144,3
	b 81,2	-	-	42,3	-	50,9	126,7
	c 78,8	34,4	-	-	45,7	45,6	133,7
	d 87,9	-	49,5	-	-	61,8	104,1
Zamość	a 122,1	-	-	-	44,9	-	146,3
	b 84,7	-	-	-	-	50,8	137,8
	c 67,3	41,8	-	-	47,9	52,6	132,1
	d 107,1	-	-	-	-	55,6	133,6
Podregion lubelski.....	a 107,1	42,7	110,0	55,1	49,8	64,7	146,2
	b 96,9	-	-	55,1	40,9	61,8	144,0
	c 111,0	60,0	50,0	61,0	-	69,1	147,4
	d 100,5	45,2	-	57,4	43,8	62,3	141,0
Powiaty:							
lubartowski	a 138,9	-	-	-	-	-	138,9
	b 125,9	-	-	-	-	55,2	134,2
	c 108,5	-	-	49,6	-	-	147,4
	d 134,2	-	-	-	-	-	134,2
lubelski	a 141,3	-	81,0	58,8	-	53,6	148,9
	b 139,4	-	-	-	-	58,9	146,2
	c 144,3	-	-	129,0	-	57,4	149,0
	d 148,7	-	-	62,5	-	169,7	151,4

TABL. 9. PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	Z tego w zasobach					
		komunal- nych	zaklado- wych	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
w m ²							
Podregion lubelski (dok.)							
Powiaty:							
łęczyński.....a	120,2	-	139,0	-	-	-	120,0
b	129,8	-	-	-	-	258,0	129,0
c	127,5	-	-	-	-	-	127,5
d	130,7	-	-	-	-	-	130,7
świdnicki .....a	95,8	-	-	47,6	-	55,5	134,5
b	102,1	-	-	48,8	-	62,6	137,4
c	103,3	-	-	58,3	-	63,0	152,6
d	116,3	-	-	-	-	62,6	143,3
Miasto na prawach powiatu:							
Lublin.....a	84,6	42,7	-	56,6	49,5	66,3	159,6
b	72,2	-	-	55,4	40,9	62,0	164,9
c	88,7	60,0	50,0	95,0	-	70,0	164,3
d	70,2	45,2	-	57,1	43,8	60,3	126,2
Podregion puławski.....a	118,1	-	-	51,6	50,2	56,6	124,6
b	119,7	28,4	130,0	60,9	-	62,9	132,3
c	121,3	40,2	-	53,7	-	65,8	134,2
d	123,2	-	-	-	-	58,8	136,7
Powiaty:							
janowski .....a	154,3	-	-	-	-	-	154,3
b	144,3	-	-	-	-	-	144,3
c	134,4	-	-	-	-	-	134,4
d	156,8	-	-	-	-	-	156,8
kraśnicki .....a	98,1	-	-	49,7	50,2	-	123,8
b	124,5	-	-	-	-	-	124,5
c	103,2	-	-	53,7	-	59,6	125,5
d	124,9	-	-	-	-	-	124,9
łukowski.....a	105,6	-	-	-	-	-	105,6
b	106,4	-	130,0	-	-	49,0	118,5
c	122,9	-	-	-	-	50,3	136,7
d	121,7	-	-	-	-	45,0	141,7
opolski .....a	132,3	-	-	-	-	-	132,3
b	145,0	-	-	-	-	-	145,0
c	147,9	-	-	-	-	-	147,9
d	117,9	-	-	-	-	50,4	135,5
puławski .....a	136,0	-	-	71,3	-	56,6	140,8
b	115,2	28,4	-	60,9	-	73,3	137,8
c	119,2	40,2	-	-	-	87,5	129,5
d	118,9	-	-	-	-	68,7	135,1
rycki.....a	134,8	-	-	-	-	-	134,8
b	141,1	-	-	-	-	-	141,1
c	142,8	-	-	-	-	-	142,8
d	137,5	-	-	-	-	-	137,5

TABL. 10. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU NA 10 TYS. MIESZKAŃCÓW W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W tym w zasobach	
		innych podmiotów	osób fizycznych
Ogółem.....a	26,0	4,3	18,4
b	34,0	10,7	21,2
c	28,0	8,2	16,3
d	26,0	5,9	17,1
miasta .....a	31,3	8,8	15,1
b	42,0	22,3	14,8
c	36,5	17,1	11,8
d	32,5	12,3	13,4
wieś .....a	21,9	0,3	21,3
b	27,4	0,7	26,7
c	20,9	0,4	20,3
d	20,9	0,2	20,4
Podregion bialski.....a	28,0	4,3	20,7
b	30,0	2,3	26,7
c	31,0	12,0	15,7
d	23,0	2,4	18,9
Powiaty:			
bialski .....a	22,0	-	22,3
b	36,0	0,5	35,0
c	15,0	-	10,4
d	26,0	6,7	16,4
parczewski .....a	27,0	-	27,2
b	19,0	-	18,3
c	16,0	-	16,1
d	19,0	-	18,7
radzyński .....a	20,0	4,3	15,9
b	20,0	-	19,5
c	22,0	4,1	16,3
d	12,0	-	11,8
włodawski.....a	22,0	-	21,5
b	23,0	-	23,4
c	32,0	11,9	20,5
d	21,0	-	18,5
Miasto na prawach powiatu:			
Biała Podlaska .....a	54,0	18,6	18,1
b	40,0	11,1	25,8
c	82,0	51,6	22,1
d	32,0	-	31,6
Podregion chełmsko-			
zamojski .....a	17,0	1,0	14,7
b	20,0	4,4	15,0
c	22,0	4,7	11,7
d	16,0	2,1	13,4

TABL. 10. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU NA 10 TYS. MIESZKAŃCÓW W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010 (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W tym w zasobach	
		innych podmiotów	osób fizycznych
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)			
Powiaty:			
biłgorajski .....a	16,0	-	15,8
b	18,0	1,2	16,5
c	25,0	0,8	13,5
d	20,0	2,0	17,8
chełmski .....a	16,0	-	16,1
b	21,0	-	21,2
c	14,0	-	13,7
d	17,0	-	17,0
hrubieszowski.....a	8,0	-	7,8
b	12,0	-	9,8
c	12,0	-	5,2
d	12,0	-	10,3
krasnostawski .....a	13,0	-	9,0
b	14,0	1,3	12,6
c	7,0	-	7,2
d	15,0	5,9	8,9
tomaszowski .....a	12,0	-	12,4
b	16,0	5,2	11,2
c	19,0	7,9	7,7
d	12,0	3,0	9,5
zamojski .....a	21,0	-	21,2
b	21,0	-	20,7
c	18,0	-	17,9
d	16,0	-	15,8
Miasta na prawach powiatu:			
Chełm .....a	25,0	9,2	16,2
b	25,0	12,3	10,2
c	35,0	9,5	14,2
d	23,0	2,5	15,2
Zamość .....a	20,0	-	15,4
b	34,0	20,5	13,1
c	47,0	24,4	9,9
d	14,0	4,7	9,0
Podregion lubelski.....a	39,0	10,1	21,1
b	55,0	25,5	24,0
c	40,0	13,8	21,8
d	44,0	12,8	22,0
Powiaty:			
lubartowski .....a	23,0	-	23,0
b	42,0	4,4	38,0
c	28,0	-	21,3
d	26,0	-	26,2
lubelski .....a	54,0	2,7	49,7
b	59,0	4,6	54,7
c	60,0	3,1	56,7
d	54,0	1,0	51,4

TABL. 10. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU NA 10 TYS. MIESZKAŃCÓW W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Ogółem	W tym w zasobach	
		innych podmiotów	osób fizycznych
Podregion lubelski (dok.)			
Powiaty:			
łęczyński.....a	20,0	-	19,9
b	29,0	0,2	28,7
c	25,0	-	24,5
d	23,0	-	23,4
świdnicki .....a	40,0	8,4	21,1
b	45,0	18,5	24,0
c	45,0	5,9	21,1
d	27,0	8,4	18,9
Miasto na prawach powiatu:			
Lublin.....a	39,0	17,7	9,3
b	63,0	45,0	7,2
c	36,0	25,7	7,2
d	50,0	24,0	9,0
Podregion puławski.....a	20,0	0,2	18,0
b	26,0	3,0	21,7
c	18,0	2,1	14,9
d	17,0	2,9	13,9
Powiaty:			
janowski .....a	8,0	-	7,5
b	18,0	-	17,9
c	8,0	-	7,6
d	7,0	-	6,6
kraśnicki .....a	21,0	-	13,6
b	13,0	-	12,7
c	19,0	1,5	12,9
d	9,0	-	8,8
lukowski.....a	30,0	-	30,2
b	33,0	5,8	27,2
c	28,0	4,5	23,9
d	20,0	4,1	15,6
opolski .....a	8,0	-	8,4
b	12,0	-	11,8
c	10,0	-	9,6
d	16,0	3,2	12,4
puławski .....a	22,0	1,0	20,5
b	45,0	7,2	31,7
c	21,0	3,4	16,5
d	28,0	6,8	21,3
rycki.....a	17,0	-	16,8
b	20,0	-	20,1
c	10,0	-	10,5
d	12,0	-	12,4

TABL. 11. MIESZKANIA W DOMACH WIELORODZINNYCH SPRZEDANE OSOBOM FIZYCZNYM W LATACH 2006-2009

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Z tego w zasobach							
			komunalnych		zakładowych		spółdzielni mieszkaniowych		innych podmiotów	
	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²
Polska	1219050	51,1	174725	49,0	72654	52,3	928944	51,0	42727	58,1
Dolnośląskie.....	129010	52,3	32539	52,4	6236	56,2	81352	51,2	8883	58,5
Kujawsko-pomorskie.....	86692	50,1	6516	47,9	3808	52,6	75468	50,2	900	57,3
Lubelskie.....	61855	51,8	5691	44,2	2432	50,3	52577	52,7	1155	55,3
Lubuskie.....	35797	52,9	7403	52,1	2776	51,6	24314	53,2	1304	55,3
Łódzkie.....	78604	49,4	11448	47,1	2004	47,1	64005	49,5	1147	70,8
Małopolskie.....	84391	50,1	6460	47,8	2056	47,3	70056	50,0	5819	54,6
Mazowieckie.....	146151	51,7	16855	40,0	9522	52,0	110912	52,6	8862	61,3
Opolskie.....	29475	53,2	5480	55,3	4948	55,7	19047	51,9	-	-
Podkarpackie.....	36087	50,7	4228	47,3	914	51,8	30658	51,1	287	58,7
Podlaskie.....	33304	50,5	3112	45,8	1280	49,8	27104	50,7	1808	55,5
Pomorskie.....	103502	50,5	13982	49,9	4005	55,4	77516	49,7	7999	57,2
Śląskie.....	181371	50,5	27377	49,7	16202	50,7	137178	50,6	614	70,6
Świętokrzyskie.....	27336	50,9	3591	44,5	1020	50,0	22557	51,8	168	70,2
Warmińsko-mazurskie	55747	50,7	8943	49,1	3186	51,8	42418	51,0	1200	49,1
Wielkopolskie.....	71091	51,1	10187	50,5	6228	53,7	54242	50,9	434	53,8
Zachodniopomorskie.....	58637	52,3	10913	52,2	6037	53,4	39540	52,0	2147	56,3

TABL. 12. MIESZKANIA W DOMACH WIELORODZINNYCH SPRZEDANE OSOBOM FIZYCZNYM W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2006-2009

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Z tego w zasobach							
			komunalnych		zakładowych		spółdzielni mieszkaniowych		innych podmiotów	
	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²
Ogółem	61858	51,8	5691	44,2	2435	50,2	52577	52,7	1155	55,3
Podregion bialski.....	6042	49,5	1829	43,0	587	48,4	3626	53,0	-	-
Powiaty:										
bialski	999	52,2	135	46,6	134	51,5	730	53,4	-	-
parczewski	363	51,0	140	44,1	4	42,0	219	55,6	-	-
radzyński	1089	50,3	129	46,8	84	45,6	876	51,3	-	-
włodawski	594	49,0	150	43,4	58	43,1	386	52,1	-	-
Miasto na prawach powiatu:										
Biała Podlaska	2997	48,2	1275	42,1	307	48,9	1415	53,7	-	-
Podregion chełmsko-zamojski	12003	52,8	1081	45,8	662	53,3	9869	53,5	391	53,0
Powiaty:										
biłgorajski	799	52,1	91	48,8	23	68,5	685	52,0	-	-
chełmski	293	50,6	62	47,6	62	49,3	169	52,1	-	-
hrubieszowski.....	267	51,0	97	43,5	72	55,9	98	54,7	-	-
krasnostawski	725	53,1	18	51,4	17	42,2	690	53,4	-	-
tomaszowski	732	53,1	127	49,7	2	43,5	603	53,9	-	-
zamojski	214	52,1	29	45,3	23	66,6	162	51,3	-	-
Miasta na prawach powiatu:										
Chełm	5323	53,9	424	42,5	251	54,5	4595	54,8	53	57,1
Zamość.....	3650	51,7	233	48,5	212	50,1	2867	52,0	338	52,4
Podregion lubelski.....	35103	51,7	1812	43,7	341	46,4	32193	52,1	757	56,6
Powiaty:										
lubartowski	1776	45,2	65	47,9	3	46,3	1708	45,1	-	-
lubelski	543	56,5	49	43,0	15	49,9	479	58,1	-	-
łęczyński.....	1683	59,2	10	57,2	4	38,8	1669	59,2	-	-
świdnicki	3073	51,1	156	44,7	8	59,0	2909	51,4	-	-
Miasto na prawach powiatu:										
Lublin.....	28028	51,6	1532	43,4	311	46,0	25428	52,0	757	56,6
Podregion puławski.....	8710	52,8	969	45,6	845	50,6	6889	54,0	7	51,7
Powiaty:										
janowski	118	46,3	21	29,8	5	32,6	92	50,8	-	-
kraśnicki	1177	50,2	488	46,9	14	46,5	675	52,7	-	-
łukowski.....	1327	51,5	59	43,9	77	47,0	1191	52,2	-	-
opolski	998	48,7	198	45,3	30	57,7	770	49,2	-	-
puławski	4191	55,8	63	47,0	44	52,8	4077	55,9	7	51,7
rycki.....	899	49,3	140	43,7	675	50,7	84	47,2	-	-

TABL. 13. ZASOBY MIESZKANOWE
Stan w dniu 31 XII

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Mieszkania		Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętna		
	liczba	na 1000. mieszkańców			powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	liczba	
						izb w mieszkaniu	osób w mieszkaniu
Polska.....a	12993716	340,9	48039299	907225061	69,8	3,70	2,93
b	13422011	351,4	49835657	951184261	70,9	3,71	2,85
Dolnośląskie.....a	1027536	357	3704531	68257477	66,4	3,61	2,80
b	1065827	370	3851204	71835707	67,4	3,61	2,70
Kujawsko-pomorskie.....a	678582	328,4	2475231	44778544	66,0	3,65	3,04
b	698422	337,5	2562995	46794235	67,0	3,67	2,96
Lubelskie.....a	710163	327,8	2654544	52509246	73,9	3,74	3,05
b	727723	338,2	2736997	54383832	74,7	3,76	2,96
Lubuskie.....a	339374	336,5	1285623	23423116	69,0	3,79	2,97
b	350543	346,7	1333333	24529770	70,0	3,80	2,88
Łódzkie.....a	955864	374	3340770	62639648	65,5	3,50	2,67
b	973652	384,2	3420939	64672991	66,4	3,51	2,60
Małopolskie.....a	1042969	318,1	3968764	77523673	74,3	3,81	3,14
b	1089643	329,2	4168083	82312056	75,5	3,83	3,04
Mazowieckie.....a	1927190	371,4	6771984	130865207	67,9	3,51	2,69
b	2027341	386,7	7154216	140530196	69,3	3,53	2,59
Opolskie.....a	336576	324,5	1364893	25930711	77,0	4,06	3,08
b	341748	332,3	1390651	26567044	77,7	4,07	3,01
Podkarpackie.....a	609652	290,7	2414315	47355486	77,7	3,96	3,44
b	623256	296,3	2483226	48963207	78,6	3,98	3,38
Podlaskie.....a	405643	340,1	1598290	29684281	73,2	3,94	2,94
b	417360	351,2	1648465	30875298	74,0	3,95	2,85
Pomorskie.....a	739016	334,3	2745282	50623068	68,5	3,71	2,99
b	774813	345,8	2881647	53972717	69,7	3,72	2,89
Śląskie.....a	1688944	362,9	6112919	112844990	66,8	3,62	2,76
b	1719054	370,8	6260117	116654938	67,9	3,64	2,70
Świętokrzyskie.....a	417601	327,4	1520649	29639875	71,0	3,64	3,05
b	424036	334,9	1553019	30383389	71,7	3,66	2,99
Warmińsko-mazurskie.....a	467179	327,6	1728872	30497594	65,3	3,70	3,05
b	483217	338,6	1793829	32003081	66,2	3,71	2,95
Wielkopolskie.....a	1061912	313,5	4191861	81851549	77,1	3,95	3,19
b	1101229	322,1	4365051	86150372	78,2	3,96	3,11
Zachodniopomorskie.....a	585515	346	2160771	38800596	66,3	3,69	2,89
b	604147	356,8	2231885	40555428	67,1	3,69	2,80

TABL. 14. **MIESZKANIA WYPOSAŻONE W INSTALACJE**
Stan w dniu 31 XII

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Mieszkania wyposażone w:			
	wodociąg	łazienkę	gaz sieciowy	centralne ogrzewanie
	w % ogółu mieszkań			
Polska.....a	95,3	86,7	55,7	77,8
b	95,5	87,2	56,4	78,5
Dolnośląskie.....a	97,8	86,9	66,3	76,5
b	97,9	87,4	66,7	77,4
Kujawsko-pomorskie.....a	96,8	86,4	50,2	77,6
b	97,0	86,8	50,1	78,3
Lubelskie.....a	88,4	76,4	40,6	71,3
b	88,7	77,0	41,7	72,0
Lubuskie.....a	97,4	88,5	54,3	75,6
b	97,5	88,9	56,3	76,4
Łódzkie.....a	92,5	79,6	43,9	73,0
b	92,6	80,1	44,3	73,7
Małopolskie.....a	95,2	89,5	65,9	77,5
b	95,5	90,0	65,8	78,5
Mazowieckie.....a	93,5	86,6	59,7	82,0
b	93,9	87,3	60,3	82,9
Opolskie.....a	97,8	90,3	45,7	79,2
b	97,8	90,5	46,1	79,6
Podkarpackie.....a	92,4	85,2	71,6	72,8
b	92,6	85,6	73,4	73,5
Podlaskie.....a	90,9	82,2	29,5	74,6
b	91,2	82,8	30,3	75,4
Pomorskie.....a	98,8	91,8	57,3	81,6
b	98,8	92,3	56,8	82,5
Śląskie.....a	98,3	90,5	63,4	79,2
b	98,4	90,7	63,2	79,7
Świętokrzyskie.....a	88,3	77,0	40,0	74,6
b	88,5	77,4	40,3	75,0
Warmińsko-mazurskie.....a	96,5	88,1	48,0	78,6
b	96,6	88,5	47,7	79,4
Wielkopolskie.....a	97,7	89,4	49,4	78,2
b	97,7	89,8	52,7	79,0
Zachodniopomorskie.....a	98,8	91,1	62,2	82,0
b	98,8	91,4	64,3	82,6

TABL. 15. ZASOBY MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Mieszkania		Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętna		
	liczba	na 1000. mieszkań-ców			powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	liczba	
						izb w mieszkaniu	osób w mieszkaniu
Ogółem.....a	710163	327,8	2654544	52509246	73,9	3,74	3,05
b	727723	338,2	2736997	54383832	74,7	3,76	2,96
miasta.....a	358286	355,2	1321843	22805370	63,7	3,69	2,82
b	369473	368,5	1367159	23762676	64,3	3,70	2,71
wieś.....a	351877	304,0	1332701	29703876	84,4	3,79	3,29
b	358250	311,7	1369838	30621156	85,5	3,82	3,21
Podregion białski.....a	100647	326,2	391010	7778921	77,3	3,88	3,07
b	102919	336,1	402110	8027904	78,0	3,91	2,98
Powiaty:							
białski.....a	36097	318,0	142615	2920168	80,9	3,95	3,14
b	36872	327,6	146850	3016017	81,8	3,98	3,05
parczewski.....a	12237	337,4	45889	925538	75,6	3,75	2,96
b	12410	346,9	46754	943966	76,1	3,77	2,88
radzyński.....a	18605	304,4	73824	1546649	83,1	3,97	3,29
b	18866	311,3	75243	1579470	83,7	3,99	3,21
włodawski.....a	13737	344,8	51852	1018306	74,1	3,77	2,90
b	13996	356,0	53077	1047348	74,8	3,79	2,81
Miasto na prawach powiatu:							
Biała Podlaska.....a	19971	345,6	76830	1368260	68,5	3,85	2,89
b	20775	358,3	80186	1441103	69,4	3,86	2,79
Podregion chełmsko-zamojski.....a	210117	322,8	786207	16143085	76,8	3,74	3,10
b	213418	331,4	802060	16495431	77,3	3,76	3,02
Powiaty:							
biłgorajski.....a	30038	289,5	119409	2557347	85,1	3,98	3,45
b	30608	297,2	122372	2617150	85,5	4,00	3,37
chełmski.....a	26519	334,1	93213	1932470	72,9	3,51	2,99
b	26870	342,2	95210	1981855	73,8	3,54	2,92
hrubieszowski.....a	22231	327,6	81151	1676113	75,4	3,65	3,05
b	22452	337,5	81991	1699975	75,7	3,65	2,96
krasnostawski.....a	23555	344,1	86512	1819512	77,2	3,67	2,91
b	23756	352,7	87660	1842947	77,6	3,69	2,84
tomaszowski.....a	26948	308,0	105162	2245591	83,3	3,90	3,25
b	27311	317,1	106711	2282570	83,6	3,91	3,15
zamojski.....a	34046	309,9	129658	2944844	86,5	3,81	3,23
b	34568	317,4	132665	3016350	87,3	3,84	3,15

TABL. 15. ZASOBY MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Mieszkania		Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętna		
	liczba	na 1000. mieszkańców			powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	liczba	
						izb w mieszkaniu	osób w mieszkaniu
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)							
Miasta na prawach powiatu:							
Chełm.....a	24397	360,0	87499	1496357	61,3	3,59	2,78
.....b	24866	369,3	89541	1536624	61,8	3,60	2,71
Zamość.....a	22383	337,2	83603	1470851	65,7	3,74	2,97
.....b	22987	347,1	85910	1517960	66,0	3,74	2,88
Podregion lubelski.....a	246169	344,6	903599	16868824	68,5	3,67	2,90
.....b	255479	358,1	945486	17818179	69,7	3,70	2,79
Powiaty:							
lubartowski.....a	27940	309,6	105396	2205428	78,9	3,77	3,23
.....b	28758	320,9	109652	2307449	80,2	3,81	3,12
lubelski.....a	43129	302,3	171378	3883693	90,0	3,97	3,31
.....b	45487	311,9	184403	4223454	92,8	4,05	3,21
łęczyński.....a	17169	300,7	64126	1288581	75,1	3,73	3,33
.....b	17564	307,2	66332	1340297	76,3	3,78	3,26
świdnicki.....a	24689	340,7	87002	1646154	66,7	3,52	2,94
.....b	25481	352,3	90763	1729672	67,9	3,56	2,84
Miasto na prawach powiatu:							
Lublin.....a	133242	378,7	475697	7844968	58,9	3,57	2,64
.....b	138189	396,6	494336	8217307	59,5	3,58	2,52
Podregion puławski.....a	153230	311,1	573728	11718416	76,5	3,74	3,21
.....b	155907	319,3	587341	12042318	77,2	3,77	3,13
Powiaty:							
janowski.....a	13040	273,7	49912	1142647	87,6	3,83	3,65
.....b	13142	279,9	50489	1157504	88,1	3,84	3,57
kraśnicki.....a	30178	304,5	115961	2392147	79,3	3,84	3,28
.....b	30527	310,8	117797	2432069	79,7	3,86	3,22
łukowski.....a	30994	286,5	118852	2488994	80,3	3,83	3,48
.....b	31785	294,9	122499	2578890	81,1	3,85	3,39
opolski.....a	20062	320,2	71349	1484620	74,0	3,56	3,12
.....b	20240	327,4	72359	1509071	74,6	3,58	3,05
puławski.....a	39893	342,8	147109	2800363	70,2	3,69	2,92
.....b	40916	354,0	152263	2921431	71,4	3,72	2,82
rycki.....a	19063	324,9	70545	1409645	73,9	3,70	3,08
.....b	19297	333,2	71934	1443353	74,8	3,73	3,00

TABL. 16. MIESZKANIA WYPOSAŻONE W INSTALACJE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM
Stan w dniu 31 XII

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Mieszkania wyposażone w:			
	wodociąg	łazienkę	gaz sieciowy	centralne ogrzewanie
	w % ogółu mieszkań			
Ogółem.....a	88,4	76,4	40,6	71,3
b	88,7	77,0	41,7	72,0
miasta.....a	97,3	92,5	69,0	88,7
b	97,4	92,7	69,8	89,1
wieś.....a	79,3	60,0	11,6	53,5
b	79,7	60,8	12,8	54,4
Podregion bialski.....a	83,8	72,2	9,4	65,1
b	84,2	72,8	9,3	65,9
Powiaty:				
bialski.....a	78,2	66,0	2,0	57,2
b	78,7	66,7	2,1	58,1
parczewski.....a	82,2	65,8	0	59,7
b	82,6	66,3	0,1	60,3
radzyński.....a	82,1	68,9	6,3	59,9
b	82,4	69,4	6,7	60,4
włodawski.....a	86,7	72,7	0	65,9
b	87,0	73,2	0	66,5
Miasto na prawach powiatu:				
Biała Podlaska.....a	94,7	90,1	37,9	87,1
b	95,0	90,6	38,9	88,0
Podregion chełmsko- zamojski.....a	86,0	72,2	28,6	66,4
b	86,2	72,6	29,8	67,1
Powiaty:				
biłgorajski.....a	91,1	74,0	14,2	66,9
b	91,3	74,5	15,8	67,5
chełmski.....a	74,6	55,5	7,7	49,1
b	74,9	56,2	8,2	49,9
hrubieszowski.....a	79,0	71,3	0,2	66,5
b	79,2	71,6	1,1	66,8
krasnostawski.....a	83,7	63,7	29,2	59,0
b	83,9	64,0	30,1	59,4
tomaszowski.....a	87,7	73,3	26,1	66,9
b	87,9	73,7	26,9	67,4
zamojski.....a	77,8	59,5	18,1	52,6
b	78,1	60,2	19,2	53,3

TABL. 16. **MIESZKANIA WYPOSAŻONE W INSTALACJE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM (dok.)**
Stan w dniu 31 XII

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Mieszkania wyposażone w:			
	wodociąg	łazienkę	gaz sieciowy	centralne ogrzewanie
	w % ogółu mieszkań			
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)				
Miasta na prawach powiatu:				
Chełm .....a	98,9	92,7	60,2	87,5
b	99,0	92,9	61,0	88,4
Zamość .....a	98,0	94,8	84,5	91,8
b	98,0	94,9	87,5	92,0
Podregion lubelski.....a	90,8	79,7	54,7	75,3
b	93,3	84,0	63,0	80,2
Powiaty:				
lubartowski .....a	85,8	67,7	1,1	60,5
b	86,2	68,7	3,4	61,6
lubelski .....a	84,1	66,6	30,6	63,5
b	85,0	68,3	33,8	65,4
łęczyński.....a	86,0	74,1	42,3	70,9
b	86,4	74,7	44,1	71,6
świdnicki .....a	91,2	81,3	61,2	80,4
b	91,4	81,8	62,2	81,1
Miasto na prawach powiatu:				
Lublin.....a	98,7	93,7	87,5	89,3
b	98,7	94,0	87,6	89,8
Podregion puławski.....a	87,2	73,8	43,1	68,9
b	87,5	74,3	44,2	69,5
Powiaty:				
janowski .....a	85,9	68,4	9,3	58,0
b	86,0	68,6	10,3	58,3
kraśnicki .....a	87,8	75,1	53,9	73,0
b	87,9	75,4	54,9	73,4
lukowski.....a	85,2	68,2	29,4	60,7
b	85,6	69,0	30,3	61,7
opolski .....a	84,4	67,5	40,5	63,0
b	84,5	67,8	42,0	63,4
puławski .....a	91,0	82,1	61,5	78,8
b	91,2	82,6	61,9	79,4
rycki .....a	85,7	74,0	36,0	68,5
b	85,9	74,3	37,9	68,9

TABL. 17. ZASOBY MIESZKANIOWE WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Zasoby:					
	komunalne	zakładowe	spółdzielni mieszkanio- wych	towarzystw budownictwa społecznego	innych podmiotów	osób fizycz- nych
Polska.....a	1174705	300866	3173203	71297	118418	8155227
b	1063074	189917	2583253	79291	26735	9360179
Dolnośląskie.....a	170146	27251	243887	5970	4824	575458
b	153027	16421	187609	6250	2953	687301
Kujawsko-pomorskie.....a	57081	19541	174625	3469	5585	418281
b	48653	9007	135643	4199	1358	493865
Lubelskie.....a	25618	8303	135255	2129	3704	535154
b	23746	5995	109156	2401	491	580783
Lubuskie.....a	38698	11044	67428	2800	1013	218391
b	34794	5230	55677	3045	538	247991
Łódzkie.....a	111472	15062	268139	4160	5599	551432
b	104975	6857	232029	4797	1083	618259
Małopolskie.....a	45038	9101	182272	6491	3586	796481
b	41872	5859	144525	7236	4032	874039
Mazowieckie.....a	159975	34275	541194	10648	30648	1150450
b	145432	21389	456760	11489	8671	1357005
Opolskie.....a	30814	8949	64233	1226	1291	230063
b	28649	5722	49206	1324	-	255102
Podkarpackie.....a	22039	5641	113091	933	2351	465597
b	19767	2585	96571	1058	337	499471
Podlaskie.....a	22143	4827	116976	2284	1681	257732
b	19662	2989	100546	2418	799	287585
Pomorskie.....a	72250	15597	181406	5534	19347	444882
b	66308	11056	130792	6934	3377	547263
Śląskie.....a	206421	66947	507628	6767	8279	892902
b	193638	59338	395583	10019	754	1050483
Świętokrzyskie.....a	17905	4490	84617	723	1905	307961
b	15787	2199	68551	723	15	334766
Warmińsko-mazurskie.....a	48247	19956	101657	1982	3946	291391
b	40325	8392	76473	2108	351	351031
Wielkopolskie.....a	74260	30192	235474	5377	16978	699631
b	62389	17322	218188	6321	608	785736
Zachodniopomorskie.....a	72598	19690	155321	10804	7681	319421
b	64050	9556	125944	8969	1368	389499

TABL. 18. PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Zasoby:					
	komunalne	zakładowe	spółdzielni mieszkania- wych	towarzystw budownictwa społecznego	innych podmiotów	osób fizycz- nych
	w m ²					
Polska.....a	45,8	53,5	50,3	49,6	63,3	81,8
b	45,1	53,7	50,0	48,8	61,0	80,0
Dolnośląskie.....a	47,7	57,2	50,7	50,4	69,5	79,2
b	47,4	57,2	50,5	50,0	62,6	76,8
Kujawsko-pomorskie.....a	44,9	53,4	49,5	48,9	63,1	76,5
b	43,9	54,3	49,1	49,5	50,6	74,5
Lubelskie.....a	42,9	53,7	51,5	49,2	55,5	81,6
b	42,8	52,8	51,3	48,6	55,5	80,7
Lubuskie.....a	47,8	58,7	50,2	48,7	64,6	79,4
b	47,0	60,1	50,2	49,0	59,2	78,4
Łódzkie.....a	42,5	49,1	48,7	47,3	61,9	79,0
b	41,8	53,1	48,3	47,0	61,3	77,5
Małopolskie.....a	44,6	54,2	48,5	46,5	55,9	82,5
b	43,9	54,1	48,3	46,1	56,8	81,5
Mazowieckie.....a	41,2	51,6	50,8	49,2	65,6	80,4
b	40,4	50,7	50,6	48,0	66,6	79,0
Opolskie.....a	50,4	59,0	51,3	49,5	69,6	88,7
b	49,5	59,1	50,7	48,9	-	86,7
Podkarpackie.....a	44,7	55,3	50,7	49,1	64,7	86,2
b	43,6	61,9	50,5	49,4	59,9	85,3
Podlaskie.....a	43,9	55,5	50,4	46,4	70,5	86,6
b	43,6	60,8	50,1	46,3	55,3	84,7
Pomorskie.....a	48,7	49,4	49,6	50,6	62,1	80,6
b	46,9	54,8	48,5	47,7	58,1	78,1
Śląskie.....a	46,6	49,6	50,3	51,1	58,3	82,3
b	46,6	49,6	50,1	50,5	54,6	79,3
Świętokrzyskie.....a	39,9	51,8	49,9	50,6	63,0	79,0
b	39,8	57,6	49,7	50,6	74,8	77,6
Warmińsko-mazurskie.....a	46,2	56,1	50,1	46,6	58,8	74,6
b	44,9	59,6	50,3	46,4	55,2	72,7
Wielkopolskie.....a	48,6	57,3	50,9	50,7	63,8	90,3
b	48,2	56,6	50,6	49,5	56,2	88,8
Zachodniopomorskie.....a	49,5	56,2	51,6	52,0	65,3	78,3
b	48,8	56,7	50,8	51,0	64,2	76,4

TABL. 19. STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Zasoby:						
	Ogółem	komunalne	zakładowe	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
	w %						
Polska.....a	100,0	9,0	2,3	24,4	0,5	0,9	62,8
b	100,0	7,9	1,4	19,2	0,6	0,2	70,6
Dolnośląskie.....a	100,0	16,6	2,7	23,7	0,6	0,5	56,0
b	100,0	14,4	1,5	17,6	0,6	0,3	65,6
Kujawsko-pomorskie.....a	100,0	8,4	2,9	25,7	0,5	0,8	61,6
b	100,0	7,0	1,3	19,4	0,6	0,2	71,5
Lubelskie.....a	100,0	3,6	1,2	19,0	0,3	0,5	75,4
b	100,0	3,3	0,8	15,0	0,3	0,1	80,5
Lubuskie.....a	100,0	11,4	3,3	19,9	0,8	0,3	64,4
b	100,0	9,9	1,5	15,9	0,9	0,2	71,7
Łódzkie.....a	100,0	11,7	1,6	28,1	0,4	0,6	57,7
b	100,0	10,8	0,7	23,8	0,5	0,1	64,1
Małopolskie.....a	100,0	4,3	0,9	17,5	0,6	0,3	76,4
b	100,0	3,8	0,5	13,3	0,7	0,4	81,3
Mazowieckie.....a	100,0	8,3	1,8	28,1	0,6	1,6	59,7
b	100,0	7,2	1,1	22,5	0,6	0,4	68,2
Opolskie.....a	100,0	9,2	2,7	19,1	0,4	0,4	68,4
b	100,0	8,4	1,7	14,4	0,4	-	75,2
Podkarpackie.....a	100,0	3,6	0,9	18,6	0,2	0,4	76,4
b	100,0	3,2	0,4	15,5	0,2	0,1	80,7
Podlaskie.....a	100,0	5,5	1,2	28,8	0,6	0,4	63,5
b	100,0	4,7	0,7	24,1	0,6	0,2	69,7
Pomorskie.....a	100,0	9,8	2,1	24,5	0,7	2,6	60,2
b	100,0	8,6	1,4	16,9	0,9	0,4	71,8
Śląskie.....a	100,0	12,2	4,0	30,1	0,4	0,5	52,9
b	100,0	11,3	3,5	23,0	0,6	0,0	61,6
Świętokrzyskie.....a	100,0	4,3	1,1	20,3	0,2	0,5	73,7
b	100,0	3,7	0,5	16,2	0,2	0,0	79,4
Warmińsko-mazurskie.....a	100,0	10,3	4,3	21,8	0,4	0,8	62,4
b	100,0	8,3	1,7	15,8	0,4	0,1	73,6
Wielkopolskie.....a	100,0	7,0	2,8	22,2	0,5	1,6	65,9
b	100,0	5,7	1,6	19,8	0,6	0,1	72,3
Zachodniopomorskie.....a	100,0	12,4	3,4	26,5	1,8	1,3	54,6
b	100,0	10,6	1,6	20,8	1,5	0,2	65,3

TABL. 20. ZASOBY MIESZKANIOWE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Zasoby:					
	komunalne	zakładowe	spółdzielni mieszkanio- wych	towarzystw budownictwa społecznego	innych podmiotów	osób fizycz- nych
Ogółem.....a	25618	8303	135255	2129	3704	535154
b	23746	5995	109156	2401	491	580783
Podregion bialski.....a	2588	2086	12650	-	1444	81879
b	2387	1963	11203	-	-	86792
Powiaty:						
bialski .....a	976	720	2105	-	161	32135
b	880	309	1614	-	-	33816
parczewski .....a	312	166	933	-	30	10796
b	215	52	854	-	-	11233
radzyński .....a	449	205	1694	-	55	16202
b	716	136	1151	-	-	16814
włodawski.....a	512	523	1548	-	33	11121
b	413	145	1863	-	-	11507
Miasto na prawach powiatu:						
Biała Podlaska .....a	339	472	6370	-	1165	11625
b	163	1321	5721	-	-	13422
Podregion chełmsko- zamojski .....a	6965	2425	28310	638	576	171203
b	6447	1249	23427	772	6	180590
Powiaty:						
biłgorajski .....a	569	161	2650	81	87	26490
b	538	67	1838	141	-	27840
chełmski .....a	375	470	844	-	70	24760
b	321	181	527	-	-	25723
hrubieszowski.....a	688	227	2826	-	83	18407
b	586	294	2707	-	-	18792
krasnostawski .....a	196	157	3035	299	61	19807
b	210	82	3126	296	-	19957
tomaszowski .....a	633	280	2147	-	68	23820
b	596	104	1524	-	-	25003
zamojski .....a	238	435	848	-	78	32447
b	294	161	941	-	-	33012

TABL. 21. PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Zasoby:					
	komunalne	zakładowe	spółdzielni mieszkanie- wych	towarzystw budownictwa społecznego	innych podmiotów	osób fizycz- nych
	w m ²					
Ogółem.....a	42,9	53,7	51,5	49,2	55,5	81,6
b	42,8	52,8	51,3	48,6	55,5	80,7
Podregion bialski.....a	41,7	54,5	51,0	-	47,4	83,6
b	42,1	47,7	50,6	-	-	83,3
Powiaty:						
bialski .....a	43,0	53,8	51,2	-	72,7	84,6
b	43,3	63,1	50,0	-	-	84,4
parczewski .....a	42,6	52,7	52,1	-	75,3	79,0
b	43,7	65,0	51,8	-	-	78,4
radzyński .....a	44,5	63,4	49,9	-	78,1	87,9
b	44,2	63,5	48,7	-	-	88,7
włodawski .....a	40,6	56,9	50,7	-	72,6	79,7
b	37,8	66,1	51,3	-	-	80,0
Miasto na prawach powiatu:						
Biała Podlaska .....a	34,9	49,7	51,1	-	41,1	82,6
b	35,0	39,7	50,8	-	-	80,7
Podregion chełmsko- zamojski .....a	44,7	55,4	51,8	44,5	64,8	82,7
b	43,5	57,7	52,5	45,2	46,3	81,9
Powiaty:						
biłgorajski .....a	45,1	61,9	51,3	48,7	66,4	89,7
b	44,4	67,9	50,8	49,5	-	88,6
chełmski .....a	42,4	56,8	55,0	-	73,8	74,2
b	44,0	60,4	59,1	-	-	74,3
hrubieszowski.....a	43,8	57,6	51,2	-	61,6	80,6
b	40,8	54,9	50,9	-	-	81,1
krasnostawski .....a	36,3	52,0	50,3	42,7	63,6	82,5
b	45,6	66,3	50,9	42,7	-	82,5
tomaszowski .....a	46,2	59,6	53,2	-	68,4	83,4
b	44,0	65,4	53,3	-	-	86,4
zamojski .....a	47,6	56,4	51,1	-	72,9	88,1
b	46,7	69,1	54,9	-	-	88,4

TABL. 21. PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Zasoby:					
	komunalne	zakładowe	spółdzielni mieszkania- wych	towarzystw budownictwa społecznego	innych podmiotów	osób fizycz- nych
	w m ²					
Podregion chełmsko- zamojski (dok.)						
Miasta na prawach powiatu:						
Chełm .....a	43,4	48,7	49,5	44,2	48,4	72,3
b	40,4	48,0	51,4	44,6	49,3	68,7
Zamość.....a	46,6	52,8	54,8	45,7	78,7	76,4
b	45,9	47,1	54,7	46,2	43,3	74,7
Podregion lubelski.....a	42,3	48,8	52,4	51,2	58,4	78,0
b	42,6	50,5	52,3	50,4	55,6	76,6
Powiaty:						
lubartowski .....a	43,7	56,8	53,6	-	82,4	82,6
b	42,8	77,3	46,4	-	-	83,0
lubelski .....a	43,7	58,4	52,0	-	71,8	92,4
b	42,3	57,4	54,1	-	-	93,9
łęczyński.....a	46,0	65,8	57,1	-	56,0	85,0
b	47,4	65,7	56,1	-	-	82,9
świdnicki .....a	42,7	41,4	49,2	56,2	47,8	74,9
b	47,0	52,1	49,0	56,2	78,1	73,5
Miasto na prawach powiatu:						
Lublin.....a	42,0	45,4	52,3	50,4	56,2	67,1
b	42,1	47,6	52,5	49,6	53,1	65,3
Podregion puławski.....a	42,4	54,3	48,6	51,3	61,6	83,5
b	42,4	57,0	47,4	47,1	49,0	83,0
Powiaty:						
janowski .....a	47,1	69,5	51,0	-	61,3	90,4
b	47,2	75,2	50,9	-	-	90,3
kraśnicki .....a	43,9	55,6	49,9	51,3	62,9	87,8
b	44,7	61,0	49,6	47,1	-	87,0
łukowski.....a	44,1	63,7	48,3	-	76,5	86,0
b	43,7	65,6	47,6	-	-	85,1
opolski .....a	41,6	53,5	49,2	-	58,5	78,8
b	41,9	67,1	49,6	-	-	77,8
puławski .....a	40,0	45,4	47,9	-	52,8	80,0
b	40,1	48,9	45,1	-	49,0	78,5
rycki .....a	42,1	54,9	47,2	-	55,4	78,5
b	41,1	55,4	47,8	-	-	82,3

TABL. 22. STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Ogółem	Zasoby:					
		komunalne	zakładowe	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
		w %					
Ogółem.....a	100,0	3,6	1,2	19,0	0,3	0,5	75,4
b	100,0	3,3	0,8	15,0	0,3	0,1	79,8
Podregion bialski.....a	100,0	2,6	2,1	12,6	-	1,4	81,4
b	100,0	2,3	1,9	10,9	-	0,0	84,3
Powiaty:							
bialski .....a	100,0	2,7	2,0	5,8	-	0,4	89,0
b	100,0	2,4	0,8	4,4	-	-	91,7
parczewski .....a	100,0	2,5	1,4	7,6	-	0,2	88,2
b	100,0	1,7	0,4	6,9	-	-	90,5
radzyński .....a	100,0	2,4	1,1	9,1	-	0,3	87,1
b	100,0	3,8	0,7	6,1	-	-	89,1
włodawski.....a	100,0	3,7	3,8	11,3	-	0,2	81,0
b	100,0	3,0	1,0	13,3	-	-	82,2
Miasto na prawach powiatu:							
Biała Podlaska .....a	100,0	1,7	2,4	31,9	-	5,8	58,2
b	100,0	0,8	6,4	27,5	-	-	64,6
Podregion chełmsko- zamojski .....a	100,0	3,3	1,2	13,5	0,3	0,3	81,5
b	100,0	3,0	0,6	11,0	0,4	0,0	84,6
Powiaty:							
biłgorajski .....a	100,0	1,9	0,5	8,8	0,3	0,3	88,2
b	100,0	1,8	0,2	6,0	0,5	-	91,0
chełmski .....a	100,0	1,4	1,8	3,2	-	0,3	93,4
b	100,0	1,2	0,7	2,0	-	-	95,7
hrubieszowski.....a	100,0	3,1	1,0	12,7	-	0,4	82,8
b	100,0	2,6	1,3	12,1	-	-	83,7
krasnostawski .....a	100,0	0,8	0,7	12,9	1,3	0,3	84,1
b	100,0	0,9	0,3	13,2	1,2	-	84,0
tomaszowski .....a	100,0	2,3	1,0	8,0	-	0,3	88,4
b	100,0	2,2	0,4	5,6	-	-	91,5
zamojski .....a	100,0	0,7	1,3	2,5	-	0,2	95,3
b	100,0	0,9	0,5	2,7	-	-	95,5

TABL. 22. STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Ogółem	Zasoby:					
		komunalne	zakładowe	spółdzielni mieszka- niowych	towarzystw budownic- twa spo- łecznego	innych podmiotów	osób fizycznych
		w %					
Podregion chełmsko- zamojski (dok.)							
Miasta na prawach powiatu:							
Chełm .....a	100,0	8,5	1,4	34,9	0,4	0,4	54,4
b	100,0	7,5	0,7	26,2	0,5	0,0	64,6
Zamość.....a	100,0	9,8	1,5	33,3	0,7	0,1	54,5
b	100,0	8,9	0,8	27,2	0,9	0,0	61,8
Podregion lubelski.....a	100,0	4,8	0,6	28,6	0,6	0,5	64,8
b	100,0	4,4	0,5	21,7	0,6	0,2	71,5
Powiaty:							
lubartowski .....a	100,0	2,3	0,6	8,9	-	0,2	88,0
b	100,0	1,9	0,2	6,6	-	-	90,6
lubelski .....a	100,0	1,1	0,4	3,9	-	0,3	94,3
b	100,0	1,2	0,2	3,1	-	-	93,8
łęczyński.....a	100,0	1,2	0,5	33,3	-	0,2	64,8
b	100,0	1,2	0,3	23,9	-	-	73,9
świdnicki .....a	100,0	4,2	0,4	25,5	0,8	0,2	69,0
b	100,0	3,8	0,2	19,6	0,8	0,2	74,7
Miasto na prawach powiatu:							
Lublin.....a	100,0	7,1	0,8	40,8	0,9	0,8	49,7
b	100,0	6,5	0,7	31,1	1,0	0,3	59,2
Podregion puławski.....a	100,0	2,8	1,5	15,5	0,1	0,3	79,9
b	100,0	2,3	1,0	12,2	0,1	0,0	83,9
Powiaty:							
janowski .....a	100,0	0,9	0,6	5,4	-	0,6	92,5
b	100,0	1,0	0,5	4,7	-	-	93,6
kraśnicki .....a	100,0	3,4	0,7	17,5	0,3	0,2	77,9
b	100,0	2,4	0,4	16,4	0,3	0,0	80,2
łukowski.....a	100,0	2,1	0,5	12,4	-	0,2	84,7
b	100,0	2,0	0,5	8,5	-	-	88,5
opolski .....a	100,0	3,8	0,8	10,5	-	0,2	84,7
b	100,0	3,1	0,2	8,1	-	-	88,3
puławski .....a	100,0	2,7	1,0	25,8	-	0,3	70,2
b	100,0	2,6	0,5	18,7	-	0,0	77,4
rycki.....a	100,0	3,2	6,5	8,1	-	0,1	82,2
b	100,0	2,3	5,3	7,6	-	-	84,5

TABL. 23. **MIESZKANIA NIEZAMIESZKANE**
Stan w dniu 31 XII

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Ogółem		W tym w zasobach							
			komunalnych		zakładowych		spółdzielni mieszkaniowych		innych podmiotów	
	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²
Polska.....a	20275	51,3	863	43,7	5308	55,6	2134	41,9	1094	72,2
b	69909	49,8	30231	40,5	9124	53,3	3681	43,2	14454	64,4
Dolnośląskie.....a	2096	59,2	-	-	474	64,0	120	44,3	330	88,9
b	8987	50,1	4753	39,1	1190	50,2	224	52,8	1468	65,1
Kujawsko-pomorskie.....a	775	52,9	27	54,8	316	56,3	59	44,9	16	53,4
b	2508	49,7	1063	41,9	317	57,1	111	47,8	663	55,7
Lubelskie.....a	1005	55,9	117	44,5	229	52,7	39	39,5	9	26,4
b	1561	48,4	664	40,6	354	56,2	109	52,1	108	62,4
Lubuskie.....a	665	56,4	-	-	136	71,4	24	36,1	23	35,3
b	1377	52,4	527	38,9	351	53,4	58	38,6	250	64,5
Łódzkie.....a	1792	52,5	75	45,1	273	58,4	65	41,5	163	73,7
b	5449	47,9	4011	38,9	305	55,2	119	44,4	429	72,1
Małopolskie.....a	647	51,5	26	46,8	249	53,2	52	41,2	77	68,2
b	5122	48,2	667	40,9	406	52,9	81	37,5	1962	60,7
Mazowieckie.....a	3348	46,2	220	44,4	565	53,1	279	47,1	119	62,4
b	16207	47,7	6573	37,6	876	52,3	320	42,5	6665	65,7
Opolskie.....a	684	53,9	53	55,4	273	59,9	49	43,5	-	-
b	1737	46,6	863	43,4	510	57,1	48	44,9	-	-
Podkarpackie.....a	450	50,2	77	45,3	165	58,2	59	35,4	4	88,0
b	1126	51,6	436	44,3	205	57,6	72	38,6	68	54,9
Podlaskie.....a	525	52,6	47	43,5	193	55,5	26	39,9	1	129,0
b	1545	51,0	726	40,3	330	57,3	124	59,6	233	51,9
Pomorskie.....a	1553	53,5	1	58,0	301	59,9	127	36,8	241	70,8
b	4280	51,2	1116	41,4	760	58,8	276	47,6	1072	70,4
Śląskie.....a	3378	45,9	114	31,8	1268	46,4	967	40,7	13	40,2
b	10359	52,6	5767	45,1	1580	45,7	1222	41,6	205	56,9
Świętokrzyskie.....a	181	45,3	34	35,1	63	58,3	29	41,5	4	54,3
b	625	49,4	325	36,4	84	61,0	41	47,8	7	77,4
Warmińsko-mazurskie.....a	734	46,8	17	54,8	162	55,4	75	37,4	3	43,7
b	1496	50,0	676	40,2	248	52,2	223	48,8	242	54,7
Wielkopolskie.....a	1177	55,5	45	45,5	435	62,0	92	53,2	91	50,7
b	2825	46,6	827	41,9	892	58,7	353	47,8	410	52,8
Zachodniopomorskie.....a	1265	52,5	10	32,7	206	62,0	72	38,6	-	-
b	4705	55,7	1237	40,5	716	54,1	300	57,2	672	74,4

TABL. 24. MIESZKANIA NIEZAMIESZKANE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM
Stan w dniu 31 XII

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Ogółem		W tym w zasobach							
			komunalnych		zakładowych		spółdzielni mieszkaniowych		innych podmiotów	
	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²
Ogółem.....a	1005	55,9	117	44,5	229	52,7	39	39,5	9	26,4
b	1561	48,4	664	40,6	354	56,2	109	52,1	108	62,4
Podregion bialski.....a	102	54,2	9	41,3	60	60,3	5	39,6	-	-
b	189	45,9	93	40,1	72	53,0	3	34,0	-	-
Powiaty:										
bialski .....a	33	52,9	4	37,0	21	59,0	1	20,0	-	-
b	65	38,0	33	41,8	31	56,1	1	16,0	-	-
parczewski .....a	12	64,5	3	49,0	8	70,8	-	-	-	-
b	24	62,8	16	48,4	6	70,5	-	-	-	-
radzyński .....a	16	65,3	1	46,0	9	75,9	2	43,0	-	-
b	26	55,1	9	43,1	11	63,1	2	43,0	-	-
włodawski.....a	28	49,3	-	-	16	54,8	2	46,0	-	-
b	31	47,1	25	37,3	5	53,0	-	-	-	-
Miasto na prawach powiatu:										
Biała Podlaska .....a	13	45,3	1	31,0	6	42,7	-	-	-	-
b	43	37,7	10	25,4	19	36,5	-	-	-	-
Podregion chełmsko-zamojski .....a	247	57,2	19	48,0	79	60,5	7	38,6	-	-
b	354	53,6	190	44,8	86	59,4	16	61,9	3	49,3
Powiaty:										
biłgorajski .....a	25	66,4	-	-	14	75,7	2	32,5	-	-
b	44	71,9	23	36,5	6	119,3	-	-	-	-
chełmski .....a	31	52,4	9	44,9	15	57,0	-	-	-	-
b	70	41,3	37	40,6	22	54,1	2	29,0	-	-
hrubieszowski.....a	42	63,5	-	-	6	53,2	-	-	-	-
b	47	41,9	26	40,4	17	51,8	-	-	-	-
krasnostawski .....a	11	69,3	-	-	9	70,3	-	-	-	-
b	17	53,2	9	56,0	3	42,0	1	48,0	-	-
tomaszowski .....a	15	42,7	-	-	10	46,4	3	35,0	-	-
b	45	43,4	33	50,0	9	44,9	3	35,3	-	-
zamojski .....a	28	56,0	10	50,7	16	59,6	-	-	-	-
b	53	56,7	41	51,0	4	66,8	7	80,9	-	-

TABL. 24. MIESZKANIA NIEZAMIESZKANE W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM (dok.)
Stan w dniu 31 XII

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2009	Ogółem		W tym w zasobach							
			komunalnych		zakładowych		spółdzielni mieszkaniowych		innych podmiotów	
	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)										
Miasta na prawach powiatu:										
Chełm.....a	47	53,0	-	-	8	53,1	2	50,0	-	-
b	57	54,5	16	38,3	24	61,5	3	70,7	3	49,3
Zamość.....a	48	56,8	-	-	1	53,0	-	-	-	-
b	21	54,1	5	53,6	1	53,0	-	-	-	-
Podregion lubelski.....a	328	53,2	40	37,0	42	32,8	24	39,5	9	26,4
b	644	50,4	246	36,5	73	46,9	53	51,0	104	62,9
Powiaty:										
lubartowski.....a	16	41,4	4	41,8	6	40,0	2	34,0	-	-
b	68	51,5	20	42,7	8	61,3	40	50,6	-	-
lubelski.....a	10	44,5	3	46,3	6	45,0	-	-	-	-
b	46	62,4	24	43,5	4	64,8	-	-	-	-
łęczyński.....a	30	39,4	2	42,0	1	35,0	15	34,7	-	-
b	13	41,6	3	34,0	10	49,2	-	-	-	-
świdnicki.....a	11	36,5	4	29,5	-	-	-	-	-	-
b	15	43,9	8	35,0	-	-	1	55,0	-	-
Miasto na prawach powiatu:										
Lublin.....a	261	56,5	27	35,9	29	28,8	7	51,4	9	26,4
b	502	49,1	191	35,1	51	42,8	12	52,3	104	62,9
Podregion puławski.....a	328	58,1	49	49,9	48	47,7	3	41,7	-	-
b	374	49,4	135	42,2	123	61,4	37	50,9	1	49,0
Powiaty:										
janowski.....a	4	60,3	-	-	4	60,3	-	-	-	-
b	9	54,6	2	37,5	6	58,3	-	-	-	-
kraśnicki.....a	24	41,7	4	32,5	16	41,0	1	58,0	-	-
b	57	65,7	29	32,7	19	76,2	1	118,0	-	-
lukowski.....a	13	62,2	6	58,5	6	63,2	-	-	-	-
b	40	52,1	25	57,9	9	63,0	-	-	-	-
opolski.....a	18	50,9	1	41,0	6	55,8	1	32,0	-	-
b	21	40,8	11	42,5	4	57,8	1	32,0	-	-
puławski.....a	14	44,0	2	39,5	10	40,2	-	-	-	-
b	128	47,7	33	39,4	19	54,3	32	50,7	1	49,0
rycki.....a	255	60,6	36	51,3	6	45,8	1	35,0	-	-
b	119	46,3	35	41,6	66	59,4	3	36,7	-	-

TABL. 25. KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW LOKALI MIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI ZASOBÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2008 b – 2010	Zasoby:				
	komunalne	zakładów pracy	spółdzielni mieszkaniowych	towarzystw budownictwa społecznego	w budynkach wspólnot mieszkaniowych
	w %				
Ogółem łącznie z kosztami c.o. i c.w. ....a	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
b	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
koszty eksploatacji.....a	67,4	73,0	44,9	68,4	43,0
b	60,6	68,0	44,3	40,0	40,0
w tym:					
zarządu i administracyjno-biurowe.....a	16,2	16,2	13,6	33,8	10,8
b	15,9	11,9	14,3	10,9	10,9
konserwacja i remonty ....a	41,3	37,0	15,2	3,7	24,7
b	29,7	28,7	16,7	21,5	21,5
pozostałe koszty.....a	9,9	17,8	13,4	28,2	7,6
b	12,6	23,0	11,4	7,6	7,6
Koszty świadczonych usług.a	32,6	27,0	55,1	31,6	57,0
b	39,4	32,0	55,7	60,0	60,0
w tym:					
c.o. i c.w. ....a	16,6	16,8	38,6	17,4	39,1
b	20,6	16,3	38,7	22,0	41,6
zimna woda i odprowadzenie ścieków .....a	10,7	6,6	12,2	9,9	13,4
b	12,4	9,5	12,7	10,7	13,5
wywóz odpadów stałych .a	5,4	3,6	4,1	4,2	4,4
b	6,4	6,3	4,0	4,7	4,8

TABL. 26. KOSZTY UTRZYMANIA LOKALI MIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W PRZELICZENIU NA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI ZASOBÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2008 b – 2010	Koszty utrzymania		razem	Koszty eksploatacji		Koszty świadczonych usług	
	łącznie z kosztami c.o. i c.w.	bez kosztów c.o. i c.w.		w tym		łącznie z kosztami c.o. i c.w.	bez kosztów c.o. i c.w.
			zarządu i administracyjno-biurowe	konserwacja i remonty			
w zł							
Zasoby:							
komunalne .....a	79,64	66,46	53,66	13,60	34,20	26,27	13,25
b	82,71	66,67	50,10	14,24	25,45	33,76	16,40
zakładów pracy .....a	64,79	48,63	41,23	18,65	17,88	25,47	8,09
b	48,32	40,44	32,84	9,27	13,87	20,29	10,51
spółdzielni mieszkaniowych a	77,91	47,83	34,94	10,60	11,95	42,96	12,89
b	85,08	52,18	37,67	12,20	14,28	47,41	14,51
towarzystw budownictwa społecznego .....a	82,04	67,77	56,14	27,71	3,95	25,90	11,62
b	84,50	65,95	52,92	24,65	8,11	31,58	13,03
w budynkach wspólnot mieszkaniowych .....a	66,19	40,29	28,48	7,37	17,12	38,09	12,00
b	70,16	40,94	28,08	7,81	15,74	42,49	13,04

TABL. 27. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Polska								
Lokale mieszkalne .....a	65792	34780	28632	2380	3497594	1899187	1475978	122429
b	76698	59942	14452	2304	4069799	3207017	740635	122147
położone w granicach miast.....a	59527	30699	27080	1748	3148074	1668062	1391493	88519
b	70463	54912	13513	2038	3718924	2922775	688441	107708
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	34582	16548	17285	749	1808173	895490	876246	36437
b	41270	31650	8170	1450	2226772	1727018	421731	78023
poza granicami miast .....a	6265	4081	1552	632	349520	231125	84485	33910
b	6235	5030	939	266	350875	284242	52194	14439
Dolnośląskie								
Lokale mieszkalne .....a	5257	1652	3424	181	274839	89171	176091	9577
b	6872	3485	2646	741	362921	184134	138673	40114
położone w granicach miast.....a	4645	1365	3154	126	241831	73533	161285	7013
b	6338	3242	2425	671	334191	170511	127184	36496
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1173	51	1115	7	67327	3062	63511	754
b	2408	1263	637	508	132953	68445	36434	28074
poza granicami miast .....a	612	287	270	55	33008	15638	14806	2564
b	534	243	221	70	28730	13623	11489	3618
Kujawsko-pomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	3385	1741	1616	28	197414	106853	89312	1249
b	3784	3406	330	48	204870	186814	15357	2699
położone w granicach miast.....a	2898	1428	1460	10	167873	85933	81484	456
b	3489	3160	285	44	189780	174136	13162	2482
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1785	872	909	4	90102	46395	43514	193
b	2285	2182	70	33	129663	124287	3477	1899
poza granicami miast .....a	487	313	156	18	29541	20920	7828	793
b	295	246	45	4	15090	12678	2195	217
Lubelskie								
Lokale mieszkalne .....a	2190	1330	855	5	118349	68672	49406	271
b	2941	2732	153	56	165272	155187	7139	2946
położone w granicach miast.....a	1979	1147	830	2	107842	59693	48071	78
b	2758	2569	144	45	155668	146760	6552	2356
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1462	732	730	-	82734	39472	43262	-
b	1906	1868	38	-	114600	112903	1697	-
poza granicami miast .....a	211	183	25	3	10507	8979	1335	193
b	183	163	9	11	9604	8427	587	590
Lubuskie								
Lokale mieszkalne .....a	6713	3783	2345	585	350377	200466	119878	30033
b	3998	2921	1026	51	210730	157039	50963	2728
położone w granicach miast.....a	5795	3163	2201	431	303477	168309	112859	22309
b	3634	2619	973	42	190781	140632	47878	2271
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	2091	1491	592	8	112626	80618	31628	380
b	2101	1584	506	11	112787	87160	25039	588
poza granicami miast .....a	918	620	144	154	46900	32157	7019	7724
b	364	302	53	9	19949	16407	3085	457

TABL. 27. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Łódzkie								
Lokale mieszkalne .....a	3294	1895	1370	29	167804	100321	65838	1645
b	3247	2883	351	13	166493	149294	16559	640
położone w granicach miast.....a	3152	1794	1343	15	161134	95841	64343	950
b	3195	2843	340	12	163855	147360	15907	588
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1907	1083	819	5	103159	62140	40537	482
b	1892	1694	191	7	96829	87850	8607	372
poza granicami miast .....a	142	101	27	14	6670	4480	1495	695
b	52	40	11	1	2638	1934	652	52
Małopolskie								
Lokale mieszkalne .....a	1862	987	870	5	105541	61337	43979	225
b	1936	1643	274	19	104786	90534	13157	1095
położone w granicach miast.....a	1801	950	847	4	101516	58548	42792	176
b	1741	1470	255	16	90424	77552	11940	932
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	737	344	389	4	37207	19131	17900	176
b	663	531	123	9	36769	30035	6152	582
poza granicami miast .....a	61	37	23	1	4025	2789	1187	49
b	195	173	19	3	14362	12982	1217	163
Mazowieckie								
Lokale mieszkalne .....a	6938	6037	840	61	359725	315603	41401	2721
b	11232	10948	179	105	616291	601311	9208	5772
położone w granicach miast.....a	6573	5842	706	25	340380	304843	34582	955
b	10791	10531	163	97	589778	576081	8310	5387
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	4274	3924	350	-	228002	211741	16261	-
b	8057	7929	61	67	445303	438853	2711	3739
poza granicami miast .....a	365	195	134	36	19345	10760	6819	1766
b	441	417	16	8	26513	25230	898	385
Opolskie								
Lokale mieszkalne .....a	1816	704	1015	97	104351	38805	60526	5020
b	3244	2460	540	244	174139	133454	27977	12708
położone w granicach miast.....a	1508	498	946	64	86356	26656	56512	3188
b	2951	2269	506	176	157028	122228	25903	8897
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	414	15	387	12	22035	836	20595	604
b	1138	990	145	3	60098	52957	7001	140
poza granicami miast .....a	308	206	69	33	17995	12149	4014	1832
b	293	191	34	68	17111	11226	2074	3811

TABL. 27. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Podkarpackie								
Lokale mieszkalne .....a	2450	1757	673	20	109488	81423	27151	914
b	1534	1424	91	19	77721	71545	5110	1066
położone w granicach miast.....a	2315	1659	645	11	101531	76075	25019	437
b	1393	1318	61	14	70012	65915	3360	737
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1856	1397	458	1	78505	61840	16588	77
b	459	447	6	6	23468	22839	372	257
poza granicami miast .....a	135	98	28	9	7957	5348	2132	477
b	141	106	30	5	7709	5630	1750	329
Podlaskie								
Lokale mieszkalne .....a	1245	976	253	16	63985	50555	12546	884
b	1883	1748	129	6	101008	94269	6467	272
położone w granicach miast.....a	1127	913	210	4	57889	47542	10086	261
b	1830	1727	97	6	98056	93135	4649	272
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	789	697	90	2	41838	37174	4518	146
b	1389	1332	52	5	76367	73412	2743	212
poza granicami miast .....a	118	63	43	12	6096	3013	2460	623
b	53	21	32	-	2952	1134	1818	-
Pomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	5581	1950	3602	29	295422	120658	172908	1856
b	8403	5626	2709	68	443353	299916	140258	3179
położone w granicach miast.....a	4903	1487	3398	18	255814	93328	161243	1243
b	7491	4845	2596	50	393666	256681	134760	2225
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	3213	280	2927	6	154398	15945	138091	362
b	4222	1979	2222	21	231805	113897	116828	1080
poza granicami miast .....a	678	463	204	11	39608	27330	11665	613
b	912	781	113	18	49687	43235	5498	954
Śląskie								
Lokale mieszkalne .....a	12730	3874	7663	1193	687200	224389	401649	61162
b	10774	6523	3447	804	559437	336903	180224	42310
położone w granicach miast.....a	12389	3802	7621	966	665129	219240	398160	47729
b	10515	6360	3382	773	544778	328099	176221	40458
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	10955	3278	6984	693	584053	188225	362992	32836
b	8572	4766	3055	751	446406	247204	159651	39551
poza granicami miast .....a	341	72	42	227	22071	5149	3489	13433
b	259	163	65	31	14659	8804	4003	1852

TABL. 27. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Świętokrzyskie								
Lokale mieszkalne .....a	1090	923	163	4	53931	46529	7154	248
b	1358	1191	161	6	66025	58688	7046	291
położone w granicach miast.....a	1051	885	162	4	51730	44353	7129	248
b	1325	1169	150	6	64426	57611	6524	291
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	216	156	60	-	10121	7643	2478	-
b	554	419	135	-	27841	21906	5935	-
poza granicami miast .....a	39	38	1	-	2201	2176	25	-
b	33	22	11	-	1599	1077	522	-
Warmińsko-mazurskie								
Lokale mieszkalne .....a	3914	2526	1316	72	210263	133136	73613	3514
b	5209	4068	1085	56	266458	210652	53191	2615
położone w granicach miast.....a	3393	2148	1209	36	182738	113077	68053	1608
b	4650	3619	1000	31	236288	186195	48725	1368
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1400	1042	355	3	74771	57358	17232	181
b	1562	1142	413	7	77748	57689	19731	328
poza granicami miast .....a	521	378	107	36	27525	20059	5560	1906
b	559	449	85	25	30170	24457	4466	1247
Wielkopolskie								
Lokale mieszkalne .....a	2664	1922	717	25	144709	107304	36095	1310
b	5369	4654	681	34	287388	251336	34219	1833
położone w granicach miast.....a	2160	1543	604	13	116301	85918	29742	641
b	4532	3883	619	30	238547	206363	30567	1617
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	991	833	155	3	53233	46220	6858	155
b	2719	2189	510	20	142277	116305	24863	1109
poza granicami miast .....a	504	379	113	12	28408	21386	6353	669
b	837	771	62	4	48841	44973	3652	216
Zachodniopomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	4663	2723	1910	30	254196	153965	98431	1800
b	4914	4230	650	34	262907	225941	35087	1879
położone w granicach miast.....a	3838	2075	1744	19	206533	115173	90133	1227
b	3830	3288	517	25	201646	173516	26799	1331
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1319	353	965	1	68062	17690	50281	91
b	1343	1335	6	2	71858	71276	490	92
poza granicami miast .....a	825	648	166	11	47663	38792	8298	573
b	1084	942	133	9	61261	52425	8288	548

TABL. 28. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Polska								
Lokale mieszkalne	a 7329158	5272055	1901795	155308	2095	2776	1288	1269
	b 14463326	12505366	1570632	387328	3554	3899	2121	3171
położone w granicach miast.....	a 6984139	5008495	1850145	125499	2219	3003	1330	1418
	b 13581281	11703284	1513396	364601	3652	4004	2198	3385
w tym w miastach na prawach powiatu	a 4840462	3460751	1325862	53849	2677	3865	1513	1478
	b 9347664	8017261	1031737	298666	4198	4642	2446	3828
poza granicami miast	a 345019	263561	51650	29808	987	1140	611	879
	b 882045	802082	57236	22727	2514	2822	1097	1574
Dolnośląskie								
Lokale mieszkalne	a 412705	146388	255933	10384	1502	1642	1453	1084
	b 1022021	542313	300981	178727	2816	2945	2170	4455
położone w granicach miast.....	a 385658	129960	246984	8715	1595	1767	1531	1243
	b 977834	518530	286600	172704	2926	3041	2253	4732
w tym w miastach na prawach powiatu	a 139545	11179	125959	2406	2073	3651	1983	3192
	b 520125	248402	118980	152743	3912	3629	3266	5441
poza granicami miast	a 27047	16428	8949	1670	819	1051	604	651
	b 44187	23783	14381	6023	1538	1746	1252	1665
Kujawsko-pomorskie								
Lokale mieszkalne	a 320387	212761	105894	1732	1623	1991	1186	1387
	b 574573	544702	22893	6978	2805	2916	1491	2585
położone w granicach miast.....	a 294440	193419	99856	1165	1754	2251	1225	2556
	b 548094	520512	20871	6711	2888	2989	1586	2704
w tym w miastach na prawach powiatu	a 222512	148391	73292	830	2470	3198	1684	4301
	b 407888	394327	7901	5660	3146	3173	2272	2981
poza granicami miast	a 25947	19342	6039	566	878	925	771	714
	b 26479	24190	2022	267	1755	1908	921	1230
Lubelskie								
Lokale mieszkalne	a 314795	180090	134503	203	2660	2622	2722	748
	b 568513	548520	14029	5964	3440	3535	1965	2024
położone w granicach miast.....	a 303315	169513	133700	102	2813	2840	2781	1314
	b 552572	533733	13705	5134	3550	3637	2092	2179
w tym w miastach na prawach powiatu	a 262166	134124	128041	-	3169	3398	2960	-
	b 441570	436886	4684	-	3853	3870	2760	-
poza granicami miast	a 11480	10577	803	100	1093	1178	602	519
	b 15941	14787	324	830	1660	1755	552	1407
Lubuskie								
Lokale mieszkalne	a 505647	359280	105292	41076	1443	1792	878	1368
	b 502180	401031	96138	5011	2383	2554	1886	1837
położone w granicach miast.....	a 459500	325971	101200	32328	1514	1937	897	1449
	b 469966	372347	93471	4148	2463	2648	1952	1827
w tym w miastach na prawach powiatu	a 236378	195291	40644	444	2099	2422	1285	1168
	b 320355	258579	60533	1243	2840	2967	2418	2114
poza granicami miast	a 46148	33309	4092	8747	984	1036	583	1132
	b 32214	28684	2667	863	1615	1748	865	1888

TABL. 28. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Łódzkie								
Lokale mieszkalne .....a	397586	274641	120438	2507	2369	2738	1829	1524
b	532661	496922	34553	1186	3199	3328	2087	1853
położone w granicach miast.....a	391355	269793	119381	2181	2429	2815	1855	2295
b	528893	493654	34162	1077	3228	3350	2148	1832
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	301195	204649	95357	1189	2920	3293	2352	2466
b	357806	335642	21632	532	3695	3821	2513	1430
poza granicami miast .....a	6231	4848	1057	326	934	1082	707	469
b	3768	3268	391	109	1428	1690	600	2096
Małopolskie								
Lokale mieszkalne .....a	199000	117381	80937	682	1886	1914	1840	3031
b	376608	332812	39600	4196	3594	3676	3010	3832
położone w granicach miast.....a	193384	112976	79785	623	1905	1930	1864	3542
b	324250	283321	37040	3889	3586	3653	3102	4173
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	101439	44709	56107	623	2726	2337	3134	3542
b	136610	113722	20287	2601	3715	3786	3298	4469
poza granicami miast .....a	5616	4405	1152	59	1395	1579	971	1196
b	52358	49491	2560	307	3646	3812	2104	1883
Mazowieckie								
Lokale mieszkalne .....a	2088895	2026095	59025	3775	5807	6420	1426	1387
b	3959249	3919052	19167	21030	6424	6518	2082	3643
położone w granicach miast.....a	2066860	2012122	53025	1712	6072	6601	1533	1793
b	3839870	3801647	18001	20222	6511	6599	2166	3754
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1683325	1660829	22496	-	7383	7844	1383	-
b	3266730	3243234	8102	15394	7336	7390	2989	4117
poza granicami miast .....a	22036	13973	6000	2063	1139	1299	880	1168
b	119379	117405	1166	808	4503	4653	1298	2099
Opolskie								
Lokale mieszkalne .....a	150693	59557	83132	8004	1444	1535	1373	1594
b	510170	416279	66685	27206	2930	3119	2384	2141
położone w granicach miast.....a	131364	44917	80514	5933	1521	1685	1425	1861
b	470938	388610	62607	19721	2999	3179	2417	2217
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	50455	1312	47334	1809	2290	1569	2298	2995
b	232202	208456	23256	490	3864	3936	3322	3500
poza granicami miast .....a	19329	14640	2618	2071	1074	1205	652	1131
b	39232	27669	4078	7485	2293	2465	1966	1964

TABL. 28. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Podkarpackie								
Lokale mieszkalne .....a	136927	113824	22429	673	1251	1398	826	737
b	191112	186179	2901	2032	2459	2602	568	1906
położone w granicach miast.....a	128059	106179	21466	415	1261	1396	858	949
b	176691	173008	1963	1720	2524	2625	584	2334
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	95667	84204	11387	75	1219	1362	686	974
b	61496	60708	266	522	2620	2658	715	2031
poza granicami miast .....a	8868	7646	963	258	1114	1430	452	541
b	14421	13171	938	312	1871	2339	536	948
Podlaskie								
Lokale mieszkalne .....a	132581	121144	10672	766	2072	2396	851	866
b	364161	353952	9617	592	3605	3755	1487	2176
położone w granicach miast.....a	130111	119815	10047	249	2248	2520	996	953
b	361095	352259	8244	592	3683	3782	1773	2176
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	106387	100867	5393	127	2543	2713	1194	868
b	300143	292843	6803	497	3930	3989	2480	2344
poza granicami miast .....a	2471	1329	625	517	405	441	254	829
b	3066	1693	1373	-	1039	1493	755	-
Pomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	492893	178078	312462	2353	1668	1476	1807	1268
b	1681956	1250383	423710	7863	3794	4169	3021	2473
położone w granicach miast.....a	464087	155498	306495	2094	1814	1666	1901	1684
b	1538460	1114573	416988	6899	3908	4342	3094	3101
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	320316	34771	284043	1502	2075	2181	2057	4150
b	973182	585356	383506	4320	4198	5139	3283	4000
poza granicami miast .....a	28806	22580	5967	260	727	826	511	424
b	143496	135810	6722	964	2888	3141	1223	1010
Śląskie								
Lokale mieszkalne .....a	825274	448024	300892	76358	1201	1997	749	1248
b	1269039	857680	298569	112790	2268	2546	1657	2666
położone w granicach miast.....a	808799	443865	300389	64545	1216	2025	754	1352
b	1248361	843490	294949	109922	2292	2571	1674	2717
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	715549	389812	282854	42883	1225	2071	779	1306
b	1042747	651132	283477	108138	2336	2634	1776	2734
poza granicami miast .....a	16475	4159	503	11813	746	808	144	879
b	20678	14190	3620	2868	1411	1612	904	1549

TABL. 28. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego				
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	
	w tys. zł				w zł				
Świętokrzyskie									
Lokale mieszkalne	a	71352	63239	7836	276	1323	1359	1095	1115
	b	191762	175121	16061	580	2904	2984	2279	1993
położone w granicach miast.....	a	69855	61747	7832	276	1350	1392	1099	1115
	b	189986	173656	15750	580	2949	3014	2414	1993
w tym w miastach na prawach powiatu	a	21954	19081	2873	-	2169	2497	1159	-
	b	103779	88886	14893	-	3728	4058	2509	-
poza granicami miast	a	1496	1492	4	-	680	686	168	-
	b	1776	1465	311	-	1111	1360	596	-
Warmińsko-mazurskie									
Lokale mieszkalne	a	440113	324390	111830	3893	2093	2437	1519	1108
	b	753415	625317	124437	3661	2828	2968	2339	1400
położone w granicach miast.....	a	418412	306827	108479	3106	2290	2713	1594	1932
	b	713722	589988	121145	2589	3021	3169	2486	1893
w tym w miastach na prawach powiatu	a	233595	190538	41528	1529	3124	3322	2410	8450
	b	305920	242342	62380	1198	3935	4201	3162	3652
poza granicami miast	a	21701	17563	3351	787	788	876	603	413
	b	39693	35329	3292	1072	1316	1445	737	860
Wielkopolskie									
Lokale mieszkalne	a	307305	274782	31460	1063	2124	2561	872	811
	b	981491	944781	30327		3415	3759	886	3482
położone w granicach miast.....	a	284672	255556	28410	706	2448	2974	955	1101
	b	853420	820933	26393		3578	3978	863	3769
w tym w miastach na prawach powiatu	a	194002	187844	5920	239	3644	4064	863	1542
	b	573590	553815	14844		4032	4762	597	4446
poza granicami miast	a	22633	19226	3050	357	797	899	480	534
	b	128071	123848	3934		2622	2754	1077	1338
Zachodniopomorskie									
Lokale mieszkalne	a	533003	372381	159058	1563	2097	2419	1616	869
	b	984415	910322	70964	3129	3744	4029	2023	1665
położone w granicach miast.....	a	454268	300336	152583	1349	2199	2608	1693	1099
	b	787129	723023	61507	2599	3904	4167	2295	1953
w tym w miastach na prawach powiatu	a	155977	53150	102634	192	2292	3005	2041	2110
	b	303521	302931	193	397	4224	4250	394	4315
poza granicami miast	a	78735	72045	6475	214	1652	1857	780	374
	b	197286	187299	9457	530	3220	3573	1141	967

TABL. 29. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Ogółem.....a	2190	1330	855	5	118349	68672	49406	271
b	2941	2732	153	56	165272	155187	7139	2946
położone w granicach miast.....a	1979	1147	830	2	107842	59693	48071	78
b	2758	2569	144	45	155668	146760	6552	2356
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1462	732	730	-	82734	39472	43262	-
b	1906	1868	38	-	114600	112903	1697	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	1202	583	619	-	69413	31504	37909	-
b	1600	1591	9	-	99252	98844	408	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	260	149	111	-	13321	7968	5353	-
b	306	277	29	-	15348	14059	1289	-
poza granicami miast .....a	211	183	25	3	10507	8979	1335	193
b	183	163	9	11	9604	8427	587	590
jednoizbowe.....a	40	28	12	-	1033	666	367	-
b	33	33	0	-	1007	1007	0	-
położone w granicach miast.....a	32	21	11	-	880	531	349	-
b	25	25	-	-	769	769	-	-
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	11	4	7	-	329	112	217	-
b	16	16	-	-	558	558	-	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	11	4	7	-	329	112	217	-
b	15	15	-	-	531	531	-	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	1	1	-	-	27	27	-	-
poza granicami miast .....a	8	7	1	-	153	135	18	-
b	8	8	-	-	238	238	-	-
dwuizbowe.....a	419	292	125	2	15069	10331	4673	65
b	480	430	35	15	16282	14677	1127	478
położone w granicach miast.....a	361	239	121	1	13004	8412	4563	29
b	455	406	35	14	15434	13868	1127	439
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	239	144	95	-	8688	4998	3690	-
b	264	256	8	-	9264	9012	252	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	193	119	74	-	7145	4151	2994	-
b	198	196	2	-	7081	7023	58	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	46	25	21	-	1543	847	696	-
b	66	60	6	-	2183	1989	194	-
poza granicami miast .....a	58	53	4	1	2065	1919	110	36
b	25	24	-	1	848	809	-	39

TABL. 29. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
trzyizbowe.....a	918	535	381	2	45394	26044	19215	135
b	1227	1139	70	18	59306	55298	3156	852
położone w granicach miast.....a	835	466	368	1	41071	22539	18483	49
b	1149	1067	68	14	55457	51766	3048	643
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	639	309	330	-	31642	15068	16574	-
b	780	757	23	-	38416	37408	1008	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	522	245	277	-	25791	11728	14063	-
b	647	643	4	-	32305	32143	162	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	117	64	53	-	5851	3340	2511	-
b	133	114	19	-	6111	5265	846	-
poza granicami miast .....a	83	69	13	1	4323	3505	732	86
b	78	72	2	4	3849	3532	108	209
czteroiżbowe i większe.....a	780	447	332	1	54622	29797	24754	71
b	1188	1122	47	19	88037	83793	2811	1433
położone w granicach miast.....a	718	393	325	-	50656	26377	24279	-
b	1120	1064	40	16	83547	80001	2332	1214
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	552	257	295	-	40339	17871	22468	-
b	843	836	7	-	66181	65744	437	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	456	198	258	-	34500	14178	20322	-
b	737	734	3	-	59154	58966	188	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	96	59	37	-	5839	3693	2146	-
b	106	102	4	-	7027	6778	249	-
poza granicami miast .....a	62	54	7	1	3966	3420	475	71
b	68	58	7	3	4490	3792	479	219
o nieznaney liczbie izb .....a	33	28	5	-	2231	1834	397	-
b	13	8	1	4	640	412	45	183
położone w granicach miast.....a	33	28	5	-	2231	1834	397	-
b	9	7	1	1	461	356	45	60
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	21	18	3	-	1736	1423	313	-
b	3	3	-	-	181	181	-	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	20	17	3	-	1648	1335	313	-
b	3	3	-	-	181	181	-	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	1	1	-	-	88	88	-	-
b	-	-	-	-	-	-	-	-
poza granicami miast .....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	4	1	-	3	179	56	-	123

TABL. 30. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Ogółem.....a	314795	180090	134503	203	2660	2622	2722	748
b	568513	548520	14029	5964	3440	3535	1965	2024
położone w granicach miast.....a	303315	169513	133700	102	2813	2840	2781	1314
b	552572	533733	13705	5134	3550	3637	2092	2179
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	262166	134124	128041	-	3169	3398	2960	-
b	441570	436886	4684	-	3853	3870	2760	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	240062	118084	121978	-	3458	3748	3218	-
b	398572	396820	1752	-	4016	4015	4294	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	22104	16040	6064	-	1659	2013	1133	-
b	42998	40066	2932	-	2802	2850	2275	-
poza granicami miast .....a	11480	10577	803	100	1093	1178	602	519
b	15941	14787	324	830	1660	1755	552	1407
jednoizbowe.....a	2544	1497	1047	-	2462	2248	2852	-
b	3437	3437	0	-	3413	3413	-	-
położone w granicach miast.....a	2388	1350	1038	-	2714	2542	2975	-
b	3229	3229	-	-	4199	4199	-	-
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1439	538	901	-	4373	4800	4153	-
b	2704	2704	-	-	4846	4846	-	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	1439	538	901	-	4373	4800	4153	-
b	2629	2629	-	-	4951	4951	-	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	75	75	-	-	2778	2778	-	-
poza granicami miast .....a	156	147	9	-	1017	1089	477	-
b	208	208	-	-	874	874	-	-
dwuizbowe .....a	37824	26049	11730	46	2510	2521	2510	703
b	56244	52769	2424	1051	3454	3595	2151	2199
położone w granicach miast.....a	35126	23405	11691	30	2701	2782	2562	1051
b	54727	51266	2424	1037	3546	3697	2151	2362
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	27926	17235	10691	-	3214	3448	2897	-
b	38585	37861	724	-	4165	4201	2873	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	25283	15419	9864	-	3539	3714	3295	-
b	32429	32149	280	-	4580	4578	4828	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	2643	1816	827	-	1713	2144	1188	-
b	6156	5712	444	-	2820	2872	2289	-
poza granicami miast .....a	2698	2644	39	15	1306	1378	355	422
b	1517	1503	-	14	1789	1858	-	359

TABL. 30. WARTOŚĆ TRANSAKЦИИ ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
trzyizbowe.....a	115622	68115	47424	83	2547	2615	2468	618
b	223756	215104	6410	2242	3773	3890	2031	2631
położone w granicach miast.....a	111409	64344	46993	72	2713	2855	2542	1469
b	217894	209588	6371	1935	3929	4049	2090	3009
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	96360	51724	44636	-	3045	3433	2693	-
b	169788	166937	2851	-	4420	4463	2828	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	87523	45611	41912	-	3394	3889	2980	-
b	152656	151888	768	-	4725	4725	4741	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	8837	6113	2724	-	1510	1830	1085	-
b	17132	15049	2083	-	2803	2858	2462	-
poza granicami miast .....a	4213	3770	431	11	975	1076	589	132
b	5862	5516	39	307	1523	1562	361	1469
czteroiżbowe i większe.....a	151221	78110	73037	74	2768	2621	2951	1037
b	283580	276001	5191	2388	3221	3294	1847	1666
położone w granicach miast.....a	146807	74095	72712	-	2898	2809	2995	-
b	275398	268470	4906	2022	3296	3356	2104	1666
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	129527	58888	70639	-	3211	3295	3144	-
b	229792	228683	1109	-	3472	3478	2538	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	119123	50997	68126	-	3453	3597	3352	-
b	210157	209453	704	-	3553	3552	3745	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	10404	7891	2513	-	1782	2137	1171	-
b	19635	19230	405	-	2794	2837	1627	-
poza granicami miast .....a	4414	4016	324	74	1113	1174	683	1037
b	8182	7531	285	366	1822	1986	595	1671
o nieznanym liczbie izb .....a	7585	6318	1267	-	3400	3445	3190	-
b	1496	1209	4	283	2338	2934	89	1546
położone w granicach miast.....a	7585	6318	1267	-	3400	3445	3190	-
b	1324	1180	4	140	2872	3315	89	2333
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	6914	5740	1174	-	3983	4034	3750	-
b	701	701	-	-	3873	3873	-	-
powyżej 200 tys. mieszkańców .....a	6694	5520	1174	-	4062	4135	3750	-
b	701	701	-	-	3873	3873	-	-
poniżej 200 tys. mieszkańców .....a	220	220	-	-	2500	2500	-	-
b	-	-	-	-	-	-	-	-
poza granicami miast .....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	172	29	-	143	961	518	-	1163

TABL. 31. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – lokale mieszkalne ogółem b – jednoizbowe c – dwuizbowe d – trzyizbowe e – czteroizbowe i więcej f – o nieustalonej liczbie izb	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali				
	ogółem		wolny rynek		ogółem		wolny rynek		
	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010	
	liczba				w m ²				
Podregion chełmsko- zamojski	a	443	477	279	435	22108	23721	14033	21709
	b	16	7	12	7	369	205	240	205
	c	99	104	65	96	3387	3453	2275	3185
	d	173	202	102	179	8611	9547	5047	8504
	e	154	164	99	153	9653	10516	6383	9815
	f	1	-	1	-	88	-	88	-
Powiaty:									
biłgorajski	a	47	30	37	25	2418	1434	1804	1 128
	b	6	2	5	2	97	40	79	40
	c	6	7	5	6	194	229	168	194
	d	10	8	7	8	530	340	313	340
	e	25	13	20	9	1597	825	1244	554
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
chełmski	a	2	6	1	4	87	357	34	273
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	1	1	1	-	34	39	34	-
	d	1	1	-	-	53	45	-	-
	e	-	4	-	4	-	273	-	273
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
hrubieszowski.....	a	103	68	63	62	4800	3200	2840	2867
	b	6	1	3	1	204	24	93	24
	c	37	12	26	12	1299	395	941	395
	d	39	26	25	23	2064	1204	1281	1052
	e	21	29	9	26	1233	1577	525	1396
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
krasnostawski	a	15	45	15	45	862	2290	862	2290
	b	-	2	-	2	-	40	-	40
	c	4	9	4	9	135	276	135	276
	d	4	18	4	18	201	931	201	931
	e	7	16	7	16	526	1043	526	1043
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
tomaszowski	a	64	88	64	88	3342	4512	3342	4512
	b	1	1	1	1	17	74	17	74
	c	12	22	12	22	414	759	414	759
	d	31	43	31	43	1587	2159	1587	2159
	e	20	22	20	22	1324	1 520	1324	1520
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
zamojski	a	8	8	6	8	322	444	227	444
	b	3	-	3	-	51	-	51	-
	c	1	1	-	1	32	37	-	37
	d	-	5	-	5	-	229	-	229
	e	4	2	3	2	239	178	176	178
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
Miasta na prawach powiatu:									
Chelm	a	28	49	8	43	1483	2 650	485	2 414
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	4	8	-	6	135	251	-	187
	d	15	18	7	14	811	868	420	696
	e	9	23	1	23	537	1 531	65	1 531
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
Zamość.....	a	176	183	85	160	8794	8 834	4439	7 781
	b	-	1	-	1	-	27	-	27
	c	34	44	17	40	1144	1 467	583	1 337
	d	73	83	28	68	3365	3 771	1245	3 097
	e	68	55	39	51	4197	3 569	2523	3 320
	f	1	-	1	-	88	-	88	-

TABL. 31. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – lokale mieszkalne ogółem b – jednoizbowe c – dwuizbowe d – trzyizbowe e – czteroizbowe i więcej f – o nieustalonej liczbie izb	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali			
	ogółem		wolny rynek		ogółem		wolny rynek	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010
	liczba				w m ²			
Podregion lubelski.....a	1332	1806	707	1793	75842	109673	37701	109056
b	18	19	11	19	531	611	314	611
c	242	231	165	228	9106	8214	6024	8131
d	563	744	284	738	27925	36835	13765	36575
e	489	807	230	803	36632	63714	16263	63440
f	20	5	17	5	1648	299	1335	299
Powiaty:								
lubartowski .....a	36	61	30	59	1574	2 999	1342	2926
b	-	1	-	1	-	20	-	20
c	15	5	12	4	478	165	390	140
d	14	35	12	34	703	1 686	606	1638
e	7	19	6	19	393	1 072	346	1072
f	-	1	-	1	-	56	-	56
lubelski .....a	39	41	39	41	2076	2 042	2076	2042
b	-	2	-	2	-	40	-	40
c	17	8	17	8	824	276	824	276
d	14	17	14	17	682	758	682	758
e	8	14	8	14	570	968	570	968
f	-	-	-	-	-	-	-	-
łęczyński.....a	15	51	15	49	642	2 808	642	2672
b	2	1	2	1	35	20	35	20
c	6	8	6	8	192	289	192	289
d	3	19	3	18	146	910	146	860
e	4	23	4	22	269	1 589	269	1503
f	-	-	-	-	-	-	-	-
świdnicki .....a	42	53	42	53	2229	2 572	2229	2572
b	5	-	5	-	167	-	167	-
c	12	12	12	12	515	403	515	403
d	11	26	11	26	647	1176	647	1176
e	14	14	14	14	900	931	900	931
f	-	1	-	1	-	62	-	62
Miasto na prawach powiatu:								
Lublin.....a	1200	1600	581	1591	69321	99252	31412	98844
b	11	15	4	15	329	531	112	531
c	192	198	118	196	7097	7081	4103	7023
d	521	647	244	643	25747	32305	11684	32143
e	456	737	198	734	34500	59154	14178	58966
f	20	3	17	3	1648	181	1335	181
Podregion puławski.....a	234	503	184	353	11221	23789	8821	16712
b	6	5	5	5	133	127	112	127
c	52	119	39	81	1712	3786	1265	2562
d	98	212	74	154	4659	9681	3468	7027
e	70	159	58	110	4390	9854	3649	6883
f	8	8	8	3	327	341	327	113

TABL. 31. **UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (dok.)**

WYSZCZEGÓLNIENIE a – lokale mieszkalne ogółem b – jednoizbowe c – dwuizbowe d – trzyizbowe e – czteroizbowe i więcej f – o nieustalonej liczbie izb	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali				
	ogółem		wolny rynek		ogółem		wolny rynek		
	2007	2010	2007	2010	2007	2010	2007	2010	
	liczba				w m ²				
Podregion puławski (dok.)									
Powiaty:									
Powiaty:									
janowski	a	10	5	10	4	493	260	493	229
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	2	1	2	-	81	31	81	-
	d	7	3	7	3	364	165	364	165
	e	1	1	1	1	48	64	48	64
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
kraśnicki	a	43	138	28	90	1987	6431	1318	4 177
	b	4	1	3	1	93	20	72	20
	c	12	35	6	23	408	1 132	197	745
	d	12	63	8	42	613	2 933	415	1 980
	e	10	36	6	21	650	2 233	411	1 319
	f	5	3	5	3	223	113	223	113
lukowski	a	25	42	25	-	1221	1 872	1221	-
	b	1	-	1	-	25	-	25	-
	c	5	13	5	-	152	408	152	-
	d	8	16	8	-	406	736	406	-
	e	10	9	10	-	603	545	603	-
	f	1	4	1	-	35	183	35	-
opolski	a	59	88	24	59	2906	4073	1175	2 741
	b	1	-	1	-	15	-	15	-
	c	15	26	8	16	483	857	247	517
	d	28	39	8	29	1403	1 836	410	1 373
	e	15	23	7	14	1005	1 380	503	851
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
puławski	a	53	110	53	110	2459	5146	2459	5 146
	b	-	4	-	4	-	107	-	107
	c	10	26	10	26	310	780	310	780
	d	24	42	24	42	992	1 882	992	1 882
	e	18	38	18	38	1127	2 377	1127	2 377
	f	1	-	1	-	30	-	30	-
rycki	a	44	120	44	90	2155	6007	2155	4 419
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	8	18	8	16	278	578	278	520
	d	19	49	19	38	881	2 129	881	1 627
	e	16	52	16	36	957	3 255	957	2 272
	f	1	1	1	-	39	45	39	-

TABL. 32. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego				
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	
	w tys. zł				w zł				
Podregion chełmsko-zamojski	a	28497	61588	20029	57555	1289	2596	1427	2651
	b	376	309	251	309	1020	1507	1044	1507
	c	4288	9160	3092	8572	1266	2653	1359	2691
	d	9452	25358	5926	23116	1098	2656	1174	2718
	e	14161	26761	10540	25558	1467	2545	1651	2604
	f	220	-	220	-	2500	-	2500	-
Powiaty:									
biłgorajski	a	4051	3910	3518	3132	1675	2727	1950	2777
	b	31	40	23	40	322	1000	287	1000
	c	406	812	362	672	2091	3546	2153	3464
	d	864	1112	666	1112	1631	3271	2127	3271
	e	2750	1946	2468	1308	1722	2359	1984	2361
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
chełmski	a	42	431	33	405	486	1207	971	1484
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	33	4	33	-	971	103	971	-
	d	9	22	-	0	175	489	-	-
	e	-	405	-	405	-	1484	-	1484
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
hrubieszowski.....	a	4899	5962	3077	5665	1021	1863	1083	1976
	b	294	48	177	48	1441	2000	1903	2000
	c	1322	841	1011	841	1017	2129	1074	2129
	d	1708	1699	1114	1562	828	1411	870	1485
	e	1575	3374	775	3214	1277	2140	1476	2302
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
krasnostawski	a	984	5811	984	5811	1142	2538	1142	2538
	b	-	93	-	93	-	2325	-	2325
	c	244	707	244	707	1807	2562	1807	2562
	d	305	2671	305	2671	1515	2869	1515	2869
	e	436	2340	436	2340	829	2244	829	2244
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
tomaszowski	a	2636	12688	2636	12688	789	2812	789	2812
	b	20	53	20	53	1176	716	1176	716
	c	210	2141	210	2141	507	2821	507	2821
	d	1040	6396	1040	6396	655	2962	655	2962
	e	1366	4098	1366	4098	1032	2696	1032	2696
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
zamojski	a	224	588	183	588	696	1324	808	1324
	b	31	-	31	-	608	-	608	-
	c	14	25	-	25	432	676	-	676
	d	-	368	-	368	-	1607	-	1607
	e	179	195	152	195	751	1096	866	1096
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
Miasta na prawach powiatu:									
Chełm	a	1175	7825	395	7508	792	2953	815	3110
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	94	614	-	538	698	2446	-	2877
	d	619	2412	339	2171	763	2779	806	3119
	e	462	4799	57	4799	860	3135	871	3135
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
Zamość.....	a	14485	24373	9202	21758	1647	2759	2073	2796
	b	-	75	-	75	-	2778	-	2778
	c	1965	4016	1233	3648	1718	2738	2114	2728
	d	4907	10678	2464	8836	1458	2832	1979	2853
	e	7393	9604	5286	9199	1762	2691	2095	2771
	f	220	-	220	-	2500	-	2500	-

TABL. 32. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Podregion lubelski.....a	254169	430778	131762	428727	3351	3928	3495	3931
b	1926	2728	1025	2728	3627	4465	3263	4465
c	29547	35774	19522	35471	3245	4355	3241	4362
d	92492	166327	50392	165421	3312	4515	3661	4523
e	123510	225009	55304	224167	3372	3532	3401	3534
f	6694	940	5520	940	4062	3144	4135	3144
Powiaty:								
lubartowski .....a	3090	7611	2662	7526	1963	2538	1983	2572
b	-	50	-	50	-	2500	-	2500
c	991	358	830	335	2074	2170	2128	2393
d	1495	4100	1308	4038	2127	2432	2158	2465
e	604	3074	524	3074	1536	2868	1513	2868
f	-	29	-	29	-	518	-	518
lubelski .....a	5122	7541	5122	7541	2467	3693	2467	3693
b	-	35	-	35	-	875	-	875
c	1892	954	1892	954	2297	3457	2297	3457
d	1686	2816	1686	2816	2472	3715	2472	3715
e	1544	3736	1544	3736	2709	3860	2709	3860
f	-	-	-	-	-	-	-	-
łęczyński.....a	890	7512	890	7298	1386	2675	1386	2731
b	41	14	41	14	1157	700	1157	700
c	204	569	204	569	1060	1969	1060	1969
d	186	2301	186	2225	1274	2529	1274	2587
e	460	4628	460	4490	1708	2913	1708	2987
f	-	-	-	-	-	-	-	-
świdnicki .....a	5115	9542	5115	9542	2295	3710	2295	3710
b	447	-	447	-	2674	-	2674	-
c	1226	1464	1226	1464	2381	3633	2381	3633
d	1663	4454	1663	4454	2570	3787	2570	3787
e	1780	3414	1780	3414	1978	3667	1978	3667
f	-	210	-	210	-	3387	-	3387
Miasto na prawach powiatu:								
Lublin.....a	239951	398572	117973	396820	3461	4016	3756	4015
b	1439	2629	538	2629	4373	4951	4800	4951
c	25234	32429	15370	32149	3556	4580	3746	4578
d	87462	152656	45549	151888	3397	4725	3898	4725
e	119123	210157	50997	209453	3453	3553	3597	3552
f	6694	701	5520	701	4062	3873	4135	3873
Podregion puławski.....a	18986	57454	16323	44002	1692	2415	1850	2633
b	242	384	222	384	1817	3024	1980	3024
c	2808	8980	2329	6490	1640	2372	1841	2533
d	7661	24457	6291	19003	1644	2526	1814	2704
e	7790	23077	6995	17856	1775	2342	1917	2594
f	486	556	486	269	1485	1630	1485	2381

TABL. 32. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego				
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	
	w tys. zł				w zł				
Podregion puławski (dok.)									
Powiaty:									
janowski	a	508	516	508	443	1031	1985	1031	1934
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	100	73	100	-	1235	2355	1235	-
	d	336	417	336	417	924	2527	924	2527
	e	72	26	72	26	1500	406	1500	406
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
kraśnicki	a	2492	16028	1998	11027	1254	2492	1516	2640
	b	130	40	110	40	1395	2000	1524	2000
	c	409	2721	259	1856	1002	2404	1315	2491
	d	771	7360	610	5248	1258	2509	1469	2651
	e	789	5638	626	3614	1213	2525	1522	2740
	f	395	269	395	269	1769	2381	1769	2381
łukowski	a	2330	4733	2330	-	1908	2528	1908	-
	b	70	-	70	-	2800	-	2800	-
	c	367	719	367	-	2414	1762	2414	-
	d	666	2061	666	-	1640	2800	1640	-
	e	1197	1670	1197	-	1985	3064	1985	-
	f	30	283	30	-	857	1546	857	-
opolski	a	4209	9312	2040	6507	1449	2286	1736	2374
	b	42	-	42	-	2800	-	2800	-
	c	706	1913	377	1179	1462	2232	1527	2280
	d	1789	4454	580	3335	1275	2426	1414	2429
	e	1673	2945	1041	1993	1665	2134	2070	2342
	f	-	-	-	-	-	-	-	-
puławski	a	6758	18632	6758	18632	2748	3621	2748	3621
	b	-	344	-	344	-	3215	-	3215
	c	925	2612	925	2612	2982	3349	2982	3349
	d	2868	7108	2868	7108	2891	3777	2891	3777
	e	2941	8568	2941	8568	2610	3605	2610	3605
	f	25	-	25	-	833	-	833	-
rycki	a	2688	8233	2688	7393	1247	1371	1247	1673
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	302	942	302	843	1085	1630	1085	1621
	d	1231	3057	1231	2895	1397	1436	1397	1779
	e	1119	4230	1119	3655	1169	1300	1169	1609
	f	36	4	36	-	923	89	923	-

TABL. 33. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI NIEMIESZKALNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Polska								
Lokale mieszkalne .....a	6485	4406	1585	494	385411	253074	104504	27833
b	5412	4653	403	356	329289	285532	22548	21209
położone w granicach miast.....a	6057	4135	1533	389	364811	241839	100794	22178
b	5149	4446	376	327	302108	262620	20546	18942
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	3787	2695	896	196	264023	178491	74816	10716
b	3206	2803	171	232	198145	176849	8886	12410
poza granicami miast .....a	428	271	52	105	20600	11235	3710	5655
b	263	207	27	29	27181	22912	2002	2267
Dolnośląskie								
Lokale mieszkalne .....a	342	120	179	43	18842	5949	9568	3325
b	339	120	73	146	18916	8851	4322	5743
położone w granicach miast.....a	313	109	171	33	16565	4839	8829	2897
b	325	112	69	144	17573	8046	3911	5616
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	91	30	47	14	4357	551	2512	1294
b	149	19	16	114	5858	1053	925	3880
poza granicami miast .....a	29	11	8	10	2277	1110	739	428
b	14	8	4	2	1343	805	411	127
Kujawsko-pomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	250	145	99	6	6882	4661	1878	343
b	165	149	6	10	5647	5139	322	186
położone w granicach miast.....a	229	135	94	-	5567	3939	1628	-
b	154	139	5	10	5198	4719	293	186
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	129	126	3	-	3905	3692	213	-
b	94	83	1	10	3356	3121	49	186
poza granicami miast .....a	21	10	5	6	1315	722	250	343
b	11	10	1	-	449	420	29	-
Lubelskie								
Lokale mieszkalne .....a	569	244	322	3	66684	22886	42676	1122
b	564	551	12	1	23015	22019	396	600
położone w granicach miast.....a	560	238	320	2	65904	22471	42486	947
b	550	540	10	-	21717	21502	215	-
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	484	166	317	1	63667	20373	42375	919
b	467	459	8	-	19064	18928	136	-
poza granicami miast .....a	9	6	2	1	780	415	190	175
b	14	11	2	1	1298	517	181	600
Lubuskie								
Lokale mieszkalne .....a	1147	838	127	182	42698	29477	5903	7318
b	431	376	44	11	17463	15125	1862	476
położone w granicach miast.....a	925	683	119	123	33854	23834	5277	4743
b	392	347	38	7	16334	14382	1706	246
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	292	268	22	2	11189	9459	1500	230
b	263	258	5	-	11272	10802	470	-
poza granicami miast .....a	222	155	8	59	8844	5643	626	2575
b	39	29	6	4	1129	743	156	230

TABL. 33. **UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI NIEMIESZKALNYCH (cd.)**

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Łódzkie								
Lokale mieszkalne .....a	128	117	6	5	3673	2856	198	619
b	122	115	4	3	6769	6044	342	383
położone w granicach miast.....a	124	113	6	5	3584	2767	198	619
b	121	115	4	2	6730	6044	342	344
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	38	33	3	2	1678	1068	150	460
b	99	94	4	1	5154	4740	342	72
poza granicami miast .....a	4	4	-	-	89	89	-	-
b	1	-	-	1	39	-	-	39
Małopolskie								
Lokale mieszkalne .....a	140	54	67	19	9884	3041	6167	676
b	72	59	13	-	3720	2925	795	-
położone w granicach miast.....a	139	54	67	18	9838	3041	6167	630
b	65	54	11	-	3174	2493	681	-
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	104	30	59	15	8534	2307	5844	383
b	47	40	7	-	1970	1604	366	-
poza granicami miast .....a	1	-	-	1	46	-	-	46
b	7	5	2	-	546	432	114	-
Mazowieckie								
Lokale mieszkalne .....a	361	327	24	10	24311	21643	1429	1239
b	490	474	11	5	54680	52480	1863	337
położone w granicach miast.....a	355	323	22	10	24007	21376	1392	1239
b	467	453	10	4	50464	48912	1263	289
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	278	272	1	5	18632	18026	94	512
b	326	324	1	1	31560	31377	55	128
poza granicami miast .....a	6	4	2	0	304	267	37	0
b	23	21	1	1	4216	3568	600	48
Opolskie								
Lokale mieszkalne .....a	207	93	98	16	11540	4920	5735	885
b	213	170	24	19	6661	4064	1351	1246
położone w granicach miast.....a	180	79	90	11	10493	4521	5450	522
b	199	162	22	15	6124	3777	1237	1110
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	46	2	41	3	1968	32	1881	55
b	89	80	8	1	1831	1661	151	19
poza granicami miast .....a	27	14	8	5	1047	399	285	363
b	14	8	2	4	537	287	114	136

TABL. 33. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI NIEMIESZKALNYCH (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Podkarpackie								
Lokale mieszkalne .....a	223	197	17	9	13258	10556	1974	728
b	129	117	5	7	9896	8458	727	711
położone w granicach miast.....a	221	195	17	9	13221	10519	1974	728
b	113	103	4	6	9147	7818	677	652
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	162	154	8	-	10699	9282	1417	-
b	31	28	1	2	3255	2667	233	355
poza granicami miast .....a	2	2	-	-	37	37	-	-
b	16	14	1	1	749	640	50	59
Podlaskie								
Lokale mieszkalne .....a	46	39	4	3	2726	1268	566	892
b	335	329	5	1	21152	20951	127	74
położone w granicach miast.....a	42	38	3	1	1433	1202	154	77
b	335	329	5	1	21152	20951	127	74
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	10	10	-	-	386	386	-	-
b	308	303	4	1	19822	19684	64	74
poza granicami miast .....a	4	1	1	2	1293	66	412	815
b	-	-	-	-	-	-	-	-
Pomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	571	309	248	14	24482	13802	10289	391
b	617	565	32	20	48959	45471	1683	1805
położone w granicach miast.....a	546	299	245	2	23757	13536	10183	38
b	565	521	31	13	39118	36348	1601	1169
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	452	217	233	2	15545	5809	9698	38
b	198	176	18	4	19847	19281	306	260
poza granicami miast .....a	25	10	3	12	725	266	106	353
b	52	44	1	7	9841	9123	82	636
Śląskie								
Lokale mieszkalne .....a	1278	974	144	160	66959	53183	6892	6884
b	896	711	86	99	54617	43198	4352	7067
położone w granicach miast.....a	1272	971	144	157	66708	53035	6892	6781
b	889	708	84	97	54450	43152	4263	7035
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1152	884	122	146	62562	50223	6207	6132
b	780	606	79	95	49209	38747	3537	6925
poza granicami miast .....a	6	3	-	3	251	148	-	103
b	7	3	2	2	167	46	89	32

TABL. 33. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI NIEMIESZKALNYCH (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Świętokrzyskie								
Lokale mieszkalne .....a	20	19	1	-	3944	3871	73	-
b	106	84	21	1	6803	4393	2326	84
położone w granicach miast.....a	20	19	1	-	3944	3871	73	-
b	106	84	21	1	6803	4393	2326	84
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	5	5	-	-	997	997	-	-
b	58	42	16	-	4994	2969	2025	-
poza granicami miast .....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	-	-	-	-	-	-	-	-
Warmińsko-mazurskie								
Lokale mieszkalne .....a	476	328	144	4	51806	45105	5787	914
b	507	440	47	20	23977	20808	1504	1665
położone w granicach miast.....a	468	326	139	3	51041	45059	5127	855
b	483	423	45	15	22530	19747	1438	1345
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	254	246	7	1	42468	40954	1437	77
b	99	94	3	2	5567	4888	227	452
poza granicami miast .....a	8	2	5	1	765	46	660	59
b	24	17	2	5	1447	1061	66	320
Wielkopolskie								
Lokale mieszkalne .....a	235	196	34	5	12072	10861	935	276
b	198	193	4	1	15149	14956	134	59
położone w granicach miast.....a	221	189	29	3	11342	10429	760	153
b	185	181	3	1	14687	14507	121	59
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	148	147	1	-	8217	8200	17	-
b	124	123	-	1	12349	12290	-	59
poza granicami miast .....a	14	7	5	2	730	432	175	123
b	13	12	1	-	462	449	13	-
Zachodniopomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	492	406	71	15	25650	18995	4434	2221
b	228	200	16	12	11865	10650	442	773
położone w granicach miast.....a	442	364	66	12	23553	17400	4204	1949
b	200	175	14	11	6907	5829	345	733
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	142	105	32	5	9219	7132	1471	616
b	74	74	-	-	3037	3037	-	-
poza granicami miast .....a	50	42	5	3	2097	1595	230	272
b	28	25	2	1	4958	4821	97	40

TABL. 34. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa
	w tys. zł				w zł			
Polska								
Lokale mieszkalne .....a	692734	519353	130618	42763	1797	2052	1250	1536
b	562486	487141	40141	35204	1708	1706	1780	1660
położone w granicach miast.....a	680937	512289	128793	39855	1867	2118	1278	1797
b	540920	468554	38785	33581	1790	1784	1888	1773
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	544554	426294	94579	23682	2063	2388	1264	2210
b	336575	293107	19817	23651	1699	1657	2230	1906
poza granicami miast.....a	11797	7064	1825	2908	573	629	492	514
b	21566	18587	1356	1623	793	811	677	716
Dolnośląskie								
Lokale mieszkalne .....a	29333	9185	14516	5631	1557	1544	1517	1694
b	41184	18191	8373	14620	2177	2055	1937	2546
położone w granicach miast.....a	28162	8645	14178	5338	1700	1787	1606	1843
b	39585	17030	8239	14316	2253	2117	2107	2549
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	11712	953	6939	3820	2688	1730	2762	2952
b	16277	3306	2150	10821	2779	3140	2324	2789
poza granicami miast.....a	1171	540	338	293	514	486	458	685
b	1599	1161	134	304	1191	1442	326	2394
Kujawsko-pomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	10233	7905	2267	61	1487	1696	1207	178
b	12628	11952	332	344	2236	2326	1031	1849
położone w granicach miast.....a	9148	7301	1846	-	1643	1854	1134	-
b	12218	11562	312	344	2351	2450	1065	1849
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	7565	7058	506	-	1937	1912	2376	-
b	8292	7834	114	344	2471	2510	2327	1849
poza granicami miast.....a	1085	603	421	61	825	836	1683	178
b	410	390	20	-	913	929	690	-
Lubelskie								
Lokale mieszkalne .....a	69264	45516	16318	7430	1039	1989	382	6622
b	30500	29769	651	80	1325	1352	1644	133
położone w granicach miast.....a	68825	45321	16232	7273	1044	2017	382	7680
b	29983	29499	484	-	1381	1372	2251	-
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	67118	44087	15866	7165	1054	2164	374	7797
b	24312	24092	220	-	1275	1273	1618	-
poza granicami miast.....a	439	195	86	157	562	471	453	899
b	517	270	167	80	398	522	923	133
Lubuskie								
Lokale mieszkalne .....a	49277	33674	5910	9693	1154	1142	1001	1325
b	26003	23081	2240	682	1489	1526	1203	1433
położone w granicach miast.....a	44499	30520	5691	8287	1314	1281	1079	1747
b	24836	22304	2176	356	1521	1551	1275	1447
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	14226	11682	2246	298	1271	1235	1497	1296
b	18162	17937	225	-	1611	1661	479	-
poza granicami miast.....a	4778	3154	219	1406	540	559	349	546
b	1167	777	64	326	1034	1046	410	1417

TABL. 34. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa
	w tys. zł				w zł			
Łódzkie								
Lokale mieszkalne .....a	5188	2805	392	1990	1412	982	1979	3215
b	12538	11723	618	197	1852	1940	1807	514
położone w granicach								
miast.....a	5151	2768	392	1990	1437	1001	1979	3215
b	12508	11723	618	167	1859	1940	1807	485
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	3125	1067	368	1690	1862	999	2453	3674
b	10217	9467	618	132	1982	1997	1807	1833
poza granicami miast .....a	37	37	-	-	414	414	-	-
b	30	-	-	30	769	-	-	769
Małopolskie								
Lokale mieszkalne .....a	25656	5109	19215	1332	2596	1680	3116	1971
b	11505	7113	4392	-	3093	2432	5525	-
położone w granicach								
miast.....a	25633	5109	19215	1309	2606	1680	3116	2078
b	10522	6308	4214	-	3315	2530	6188	-
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	22914	3740	18654	520	2685	1621	3192	1358
b	7680	4483	3197	-	3898	2795	8735	-
poza granicami miast .....a	23	-	-	23	506	-	-	506
b	983	805	178	-	1800	1863	1561	-
Mazowieckie								
Lokale mieszkalne .....a	114852	109206	3160	2486	4724	5046	2211	2006
b	86552	84630	1438	484	1583	1613	772	1436
położone w granicach								
miast.....a	114530	108935	3109	2486	4771	5096	2234	2006
b	84844	83207	1176	461	1681	1701	931	1595
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	102350	100472	190	1688	5493	5574	2027	3297
b	59604	59314	277	13	1889	1890	5036	102
poza granicami miast .....a	322	272	51	-	1060	1017	1367	-
b	1708	1423	262	23	405	399	437	479
Opolskie								
Lokale mieszkalne .....a	16089	5937	9000	1152	1394	1207	1569	1302
b	11038	6798	2110	2130	1657	1673	1562	1709
położone w granicach								
miast.....a	15088	5579	8790	719	1438	1234	1613	1377
b	10468	6600	1803	2065	1709	1747	1458	1860
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	5457	14	5383	59	2773	449	2862	1073
b	3556	3363	184	9	1942	2025	1219	474
poza granicami miast .....a	1001	357	210	433	956	896	737	1194
b	570	198	307	65	1061	690	2693	478

TABL. 34. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa
	w tys. zł				w zł			
Podkarpackie								
Lokale mieszkalne .....a	17429	10825	5740	863	1315	1025	2908	1186
b	10802	9211	683	908	1092	1089	939	1277
położone w granicach miast.....a	17426	10823	5740	863	1318	1029	2908	1186
b	10468	8942	648	878	1144	1144	957	1347
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	14926	9883	5043	-	1395	1065	3559	-
b	3470	2882	175	413	1066	1081	751	1163
poza granicami miast .....a	3	3	-	-	68	68	-	-
b	334	269	35	30	446	420	700	508
Podlaskie								
Lokale mieszkalne .....a	3159	2690	210	259	1159	2122	371	290
b	36231	35993	154	84	1713	1718	1213	1135
położone w granicach miast.....a	2876	2689	160	28	2007	2237	1039	359
b	36231	35993	154	84	1713	1718	1213	1135
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1413	1413	-	-	3660	3660	-	-
b	34165	33967	114	84	1724	1726	1781	1135
poza granicami miast .....a	283	2	50	231	218	26	121	284
b	-	-	-	-	-	-	-	-
Pomorskie								
Lokale mieszkalne .....a	39122	12646	26070	406	1598	916	2534	1039
b	85272	80442	3096	1734	1742	1769	1840	961
położone w granicach miast.....a	38926	12568	26004	354	1639	929	2554	9310
b	76406	72097	3033	1276	1953	1984	1894	1092
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	33327	7405	25568	354	2144	1275	2636	9310
b	26952	25730	448	774	1358	1334	1464	2977
poza granicami miast .....a	196	78	66	53	271	293	621	149
b	8866	8345	63	458	901	915	768	720
Śląskie								
Lokale mieszkalne .....a	159479	141634	10012	7834	2382	2663	1453	1138
b	71219	54033	7582	9604	1304	1251	1742	1359
położone w granicach miast.....a	159349	141575	10012	7763	2389	2669	1453	1145
b	71114	54002	7530	9582	1306	1251	1766	1362
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	154889	138577	9139	7174	2476	2759	1472	1170
b	62238	46197	6617	9424	1265	1192	1871	1361
poza granicami miast .....a	130	59	-	71	519	397	-	693
b	105	31	52	22	629	674	584	688

TABL. 34. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego				
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa	
	w tys. zł				w zł				
Świętokrzyskie									
Lokale mieszkalne	a	1251	1131	120	-	317	292	1644	-
	b	19273	13148	5815	310	2833	2993	2500	3690
położone w granicach miast.....	a	1251	1131	120	-	317	292	1644	-
	b	19273	13148	5815	310	2833	2993	2500	3690
w tym w miastach na prawach powiatu	a	763	763	-	-	766	766	-	-
	b	15307	10186	5121	-	3065	3431	2529	-
poza granicami miast	a	-	-	-	-	-	-	-	-
	b	-	-	-	-	-	-	-	-
Warmińsko-mazurskie									
Lokale mieszkalne	a	71420	63346	7458	616	1379	1404	1289	674
	b	60358	54968	2035	3355	2517	2642	1353	2015
położone w granicach miast.....	a	71076	63316	7210	550	1393	1405	1406	643
	b	59688	54565	2002	3121	2649	2763	1392	2320
w tym w miastach na prawach powiatu	a	55576	54371	828	378	1309	1328	576	4909
	b	14948	13000	357	1591	2685	2660	1573	3520
poza granicami miast	a	344	30	248	66	450	651	376	1112
	b	670	403	33	234	463	380	500	731
Wielkopolskie									
Lokale mieszkalne	a	27860	26359	1161	340	2308	2427	1242	1233
	b	30295	29979	270	46	2000	2004	2015	780
położone w granicach miast.....	a	27656	26216	1126	314	2438	2514	1482	2053
	b	29653	29363	244	46	2019	2024	2017	780
w tym w miastach na prawach powiatu	a	23457	23432	25	-	2855	2858	1471	-
	b	24951	24905	-	46	2020	2026	-	780
poza granicami miast	a	204	143	35	26	280	332	198	213
	b	642	616	26	-	1390	1372	2000	-
Zachodniopomorskie									
Lokale mieszkalne	a	53123	41385	9069	2669	2071	2179	2045	1202
	b	17088	16110	352	626	1440	1513	796	810
położone w granicach miast.....	a	51342	39793	8967	2581	2180	2287	2133	1324
	b	13123	12211	337	575	1900	2095	977	784
w tym w miastach na prawach powiatu	a	25735	21377	3823	536	2792	2997	2599	869
	b	6444	6444	-	-	2122	2122	-	-
poza granicami miast	a	1781	1591	102	87	849	998	444	321
	b	3965	3899	15	51	800	809	155	1275

TABL. 35. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH LOKALI NIEMIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Lokale mieszkalne.....a	569	244	322	3	66684	22886	42676	1122
b	564	551	12	1	23015	22019	396	600
położone w granicach miast.....a	560	238	320	2	65904	22471	42486	947
b	550	540	10	-	21717	21502	215	-
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	484	166	317	1	63667	20373	42375	919
b	467	459	8	-	19064	18928	136	-
powyżej 200 tys. mieszkańców.....a	468	152	315	1	63209	19948	42342	919
b	442	434	8	-	17815	17679	136	-
poniżej 200 tys. mieszkańców.....a	16	14	2	-	458	425	33	-
b	25	25	-	-	1249	1249	-	-
poza granicami miast .....a	9	6	2	1	780	415	190	175
b	14	11	2	1	1298	517	181	600

TABL. 36. WARTOŚĆ TRANSAKCYJ ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU NIEMIESZKALNEGO W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Lokale mieszkalne.....a	69264	45516	16318	7430	1039	1989	382	6622
b	30500	29769	651	80	1325	1352	1644	133
położone w granicach miast.....a	68825	45321	16232	7273	1044	2017	382	7680
b	29983	29499	484	-	1381	1372	2251	-
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	67118	44087	15866	7165	1054	2164	374	7797
b	24312	24092	220	-	1275	1273	1618	-
powyżej 200 tys. mieszkańców.....a	66466	43451	15849	7165	1052	2178	374	7797
b	20969	20749	220	-	1177	1174	1618	-
poniżej 200 tys. mieszkańców.....a	652	635	17	-	1424	1495	508	-
b	3343	3343	-	-	2677	2677	-	-
poza granicami miast .....a	439	195	86	157	562	471	453	899
b	517	270	167	80	398	522	923	133

TABL. 37. TRANSAKcje W ZAKRESIE LOKALI NIEMIESZKALNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży		Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali niemieszkalnych		Wartość transakcji		Średnia cena 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego	
	ogółem	w tym wolny rynek	ogółem	w tym wolny rynek	ogółem	w tym wolny rynek	ogółem	w tym wolny rynek
	liczba		w m ²		w tys. zł		w zł	
Podregion chełmsko- zamojski (dok.)								
Miasta na prawach powiatu:								
Chełm.....a	3	1	51	18	20	4	402	207
b	5	5	158	158	97	97	614	614
Zamość.....a	5	5	251	251	494	494	1968	1968
b	13	13	656	656	1696	1696	2585	2585
Podregion lubelski.....a	505	185	64635	21235	67903	44416	1051	2092
b	467	459	18477	18341	21780	21560	1179	1176
Powiaty:								
lubartowski.....a	25	21	956	817	883	410	924	501
b	7	7	382	382	457	457	1196	1196
lubelski.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	5	5	67	67	90	90	1343	1343
łęczyński.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	1	1	15	15	30	30	2000	2000
świdnicki.....a	12	12	470	470	555	555	1180	1180
b	12	12	198	198	234	234	1182	1182
Miasto na prawach powiatu:								
Lublin.....a	468	152	63209	19948	66466	43451	1052	2178
b	442	434	17815	17679	20969	20749	1177	1174
Podregion puławski.....a	21	20	511	336	235	77	459	230
b	43	39	1117	857	1333	902	1193	1053
Powiaty:								
janowski.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	-	-	-	-	-	-	-	-
kraśnicki.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	6	5	256	237	323	266	1262	1122
lukowski.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	1	-	60	-	207	-	3450	-
opolski.....a	1	-	175	-	157	-	899	0
b	2	-	181	-	167	-	923	0
puławski.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	10	10	237	237	548	548	2312	2312
rycki.....a	20	20	336	336	77	77	230	230
b	24	24	383	383	88	88	230	230

TABL. 38. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Polska								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	38383	31343	5703	1337	99790701	59506558	16526179	23757964
b	25454	21618	2574	1262	61901607	52672289	5347725	3881593
położone w granicach miast.....a	26257	20633	4874	750	26983333	22409575	2908402	1665356
b	15239	12227	2152	860	28848671	23151379	3842276	1855016
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	11950	9259	2498	193	8398461	6391773	1786369	220319
b	8216	5759	1840	617	20708626	15653507	3463549	1591570
poza granicami miast .....a	12126	10710	829	587	72807368	37096983	13617777	22092608
b	10215	9391	422	402	33052936	29520910	1505449	2026577
Dolnośląskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	5699	4474	1067	158	20314651	6518741	13450434	345476
b	2106	1184	450	472	4262588	2482407	476305	1303876
położone w granicach miast.....a	4036	3083	854	99	2500041	1661563	638099	200379
b	1433	726	336	371	2702046	1404086	270120	1027840
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	2219	1825	361	33	499410	450672	33107	15631
b	792	294	184	314	1979951	898233	142265	939453
poza granicami miast .....a	1663	1391	213	59	17814610	4857178	12812335	145097
b	673	458	114	101	1560542	1078321	206185	276036
Kujawsko-pomorskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	1186	1104	68	14	2478842	2120654	345579	12609
b	1240	1192	35	13	2200665	2138777	51267	10621
położone w granicach miast.....a	672	619	47	6	748624	417959	327889	2776
b	537	524	7	6	591430	581231	7503	2696
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	227	217	8	2	479956	153961	323818	2177
b	175	170	2	3	176039	174084	504	1451
poza granicami miast .....a	514	485	21	8	1730218	1702695	17690	9833
b	703	668	28	7	1609235	1557546	43764	7925
Lubelskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	1155	1097	48	10	2385377	2208290	150903	26184
b	1431	1096	277	58	5522490	4058130	1176264	288096
położone w granicach miast.....a	773	721	45	7	1006463	855222	136661	14580
b	891	596	261	34	2023250	882051	1107267	33932
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	400	361	37	2	508176	380533	121725	5918
b	614	352	258	4	1667523	555449	1106456	5618
poza granicami miast .....a	382	376	3	3	1378914	1353068	14242	11604
b	540	500	16	24	3499240	3176079	68997	254164
Lubuskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	1136	989	59	88	2463898	2110901	36084	316913
b	732	683	25	24	2552515	1502308	26637	1023570
położone w granicach miast.....a	660	563	46	51	607831	537555	11491	58785
b	361	330	14	17	371347	354577	7015	9755
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	271	267	2	2	238919	235633	2467	819
b	132	130	2	0	124381	124172	209	0
poza granicami miast .....a	476	426	13	37	1856067	1573346	24593	258128
b	371	353	11	7	2181168	1147731	19622	1013815

TABL. 38. **UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI (cd.)**

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Łódzkie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	2781	2426	336	19	3423230	3191050	205655	26525
b	1066	1037	20	9	2320236	2251412	47273	21551
położone w granicach								
miast.....a	1958	1640	307	11	1681948	1481866	189893	10189
b	679	663	13	3	924193	884091	37849	2253
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	956	657	291	8	810712	626037	176596	8079
b	217	209	6	2	317344	307718	7886	1740
poza granicami miast .....a	823	786	29	8	1741282	1709184	15762	16336
b	387	374	7	6	1396043	1367321	9424	19298
Małopolskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	1577	1504	53	20	2771126	2655693	102782	12651
b	1586	1557	17	12	3499543	3451641	33161	14741
położone w granicach								
miast.....a	675	638	24	13	651951	633642	13239	5070
b	652	640	7	5	713829	706659	4060	3110
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	197	188	2	7	161690	159429	2121	140
b	181	178	1	2	187740	186437	830	473
poza granicami miast .....a	902	866	29	7	2119175	2022051	89543	7581
b	934	917	10	7	2785714	2744982	29101	11631
Mazowieckie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	5325	4776	511	38	5500102	5375828	79770	44504
b	3278	3136	23	119	7576837	7368507	30714	177616
położone w granicach								
miast.....a	3800	3287	493	20	2391454	2341080	34438	15936
b	1631	1573	6	52	1880291	1784943	7695	87653
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	1924	1489	425	10	1038323	1011246	22482	4595
b	736	729	1	6	1068982	1010898	212	57872
poza granicami miast .....a	1525	1489	18	18	3108648	3034748	45332	28568
b	1647	1563	17	67	5696546	5583564	23019	89963
Opolskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	2695	1966	636	93	2998715	2452591	296979	249145
b	519	367	36	116	773934	580962	41127	151845
położone w granicach								
miast.....a	1802	1207	540	55	1167275	947346	175071	44858
b	215	170	19	26	226700	193897	11988	20815
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	494	488	3	3	146464	132432	4665	9367
b	82	69	13	-	70707	64727	5980	-
poza granicami miast .....a	893	759	96	38	1831440	1505245	121908	204287
b	304	197	17	90	547234	387065	29139	131030

TABL. 38. **UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI (cd.)**

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Podkarpackie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	1075	1000	62	13	1809936	1714946	39810	55180
b	871	830	31	10	2337920	2278921	44665	14334
położone w granicach								
miast.....a	712	657	48	7	863259	836392	15320	11547
b	393	382	7	4	486384	476291	5288	4805
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	467	449	14	4	623032	602981	11217	8834
b	88	86	1	1	118152	115930	342	1880
poza granicami miast .....a	363	343	14	6	946677	878554	24490	43633
b	478	448	24	6	1851536	1802630	39377	9529
Podlaskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	749	734	9	6	2137496	2111764	12333	13399
b	735	719	9	7	1483893	1452689	4579	26625
położone w granicach								
miast.....a	583	577	2	4	938857	934490	1675	2692
b	472	466	4	2	473859	471095	1721	1043
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	273	271	-	2	230423	228687	-	1736
b	231	230	1	-	264330	264142	188	-
poza granicami miast .....a	166	157	7	2	1198639	1177274	10658	10707
b	263	253	5	5	1010034	981594	2858	25582
Pomorskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	2727	2161	531	35	6113314	5845524	213139	54651
b	1286	1224	49	13	3566419	2778483	774126	13810
położone w granicach								
miast.....a	1904	1498	397	9	2239047	2132229	93671	13147
b	610	579	24	7	941487	906326	28698	6463
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	51	40	9	2	58185	24775	22304	11106
b	146	138	8	-	133274	129960	3314	-
poza granicami miast .....a	823	663	134	26	3874267	3713295	119468	41504
b	676	645	25	6	2624932	1872157	745428	7347
Śląskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	6012	3915	1395	702	31969146	8707867	1156539	22104740
b	5365	3774	1307	284	10448920	7745957	2134000	568963
położone w granicach								
miast.....a	4833	3060	1376	397	9563072	7189981	1133606	1239485
b	4533	2984	1270	279	8618464	5988607	2065062	564795
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	3934	2481	1339	114	3263861	2053154	1062628	148079
b	3707	2191	1246	270	7586661	5000133	2034415	552113
poza granicami miast .....a	1179	855	19	305	22406074	1517886	22933	20865255
b	832	790	37	5	1830456	1757350	68938	4168

TABL. 38. **UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI (dok.)**

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Świętokrzyskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	687	680	5	2	1228871	1215679	11066	2126
b	460	447	5	8	783038	763167	12243	7628
położone w granicach								
miast.....a	406	405	-	1	430607	429281	-	1326
b	287	278	4	5	325898	312323	10184	3391
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	56	56	-	-	50876	50876	-	-
b	89	83	3	3	105801	95106	9214	1481
poza granicami miast .....a	281	275	5	1	798264	786398	11066	800
b	173	169	1	3	457140	450844	2059	4237
Warmińsko-mazurskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	1121	948	136	37	3260493	3015469	128640	116384
b	1104	1008	69	27	2505875	2321504	111923	72448
położone w granicach								
miast.....a	522	430	77	15	1045758	972708	44570	28480
b	532	500	24	8	550475	497085	48291	5099
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	74	72	-	2	56812	55362	-	1450
b	119	114	3	2	79494	75995	1486	2013
poza granicami miast .....a	599	518	59	22	2214735	2042761	84070	87904
b	572	508	45	19	1955400	1824419	63632	67349
Wielkopolskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	3140	2601	465	74	9218645	8881460	181776	155409
b	2489	2336	89	64	3485026	3181376	173212	130438
położone w granicach								
miast.....a	2110	1711	354	45	958180	882817	62791	12572
b	1287	1214	47	26	1257173	1116013	90284	50876
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	360	354	4	2	223340	218238	2714	2388
b	370	360	10	-	361556	324896	36660	-
poza granicami miast .....a	1030	890	111	29	8260465	7998643	118985	142837
b	1202	1122	42	38	2227853	2065363	82928	79562
Zachodniopomorskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	1318	968	322	28	1716859	1380101	114690	222068
b	1186	1028	132	26	8581708	8316048	210229	55431
położone w granicach								
miast.....a	811	537	264	10	188966	155444	29988	3534
b	726	602	109	15	6761845	6592104	139251	30490
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	47	44	3	-	8282	7757	525	-
b	537	426	101	10	6466691	6325627	113588	27476
poza granicami miast .....a	507	431	58	18	1527893	1224657	84702	218534
b	460	426	23	11	1819863	1723944	70978	24941

TABL. 39. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 m² NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Polska								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.....a	8221908	7513631	462625	245652	82	126	28	10
b	6198308	5619587	280953	297768	100	107	53	77
położone w granicach miast.....a	6150533	5557027	408263	185244	228	248	140	111
b	3792591	3325844	239708	227039	131	144	62	122
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	3875274	3525757	221209	128308	461	552	124	582
b	2132659	1752889	199390	180380	103	112	58	113
poza granicami miast.....a	2071374	1956605	54362	60408	28	53	4	3
b	2405717	2293743	41245	70729	73	78	27	35
Dolnośląskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.....a	1157016	989650	76800	90567	57	152	6	262
b	441032	250891	53352	136789	103	101	112	105
położone w granicach miast.....a	931164	779647	66671	84847	372	469	104	423
b	316741	151852	46893	117996	117	108	174	115
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	643720	522819	42962	77938	1289	1160	1298	4986
b	193558	56025	29758	107775	98	62	209	115
poza granicami miast.....a	225853	210003	10130	5720	13	43	1	39
b	124291	99039	6459	18793	80	92	31	68
Kujawsko-pomorskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.....a	256113	221707	32008	2398	103	105	93	190
b	283064	278738	2468	1858	129	130	48	175
położone w granicach miast.....a	189177	155667	31315	2195	253	372	96	791
b	135582	133525	668	1389	229	230	89	515
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	130020	98411	29769	1840	271	639	92	845
b	59355	58143	94	1118	337	334	187	771
poza granicami miast.....a	66936	66040	693	203	39	39	39	21
b	147482	145213	1800	469	92	93	41	59
Lubelskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.....a	242504	233558	2865	6081	102	106	19	232
b	246734	219803	17013	9918	45	54	14	34
położone w granicach miast.....a	162832	158902	2704	1226	162	186	20	84
b	166430	142229	16761	7440	82	161	15	219
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	98057	94957	2492	608	193	250	20	103
b	106684	88863	16650	1171	64	160	15	208
poza granicami miast.....a	79672	74656	161	4855	58	55	11	418
b	80304	77574	252	2478	23	24	4	10
Lubuskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.....a	192991	179645	5543	7803	78	85	154	25
b	168176	162075	3422	2679	66	108	128	3
położone w granicach miast.....a	119033	112946	4733	1354	196	210	412	23
b	90492	87117	2229	1146	244	246	318	117
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	83964	82833	726	404	351	352	294	494
b	44866	44848	18	0	361	361	86	0
poza granicami miast.....a	73958	66698	810	6449	40	42	33	25
b	77684	74958	1193	1533	36	65	61	2

TABL. 39. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Łódzkie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi.....a	499805	463728	32385	3692	146	145	157	139
b	227104	224209	1695	1200	98	100	36	56
położone w granicach								
miast.....a	380531	345867	31376	3288	226	233	165	323
b	168724	166137	1557	1030	183	188	41	457
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	205286	171878	30512	2896	253	275	173	358
b	65802	63559	1362	881	207	207	173	506
poza granicami miast .....a	119273	117861	1009	403	68	69	64	25
b	58380	58072	138	170	42	42	15	9
Małopolskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi.....a	355954	343667	9398	2889	128	129	91	228
b	446186	437859	4946	3381	127	127	149	229
położone w granicach								
miast.....a	168050	160017	5661	2372	258	253	428	468
b	176160	171216	2155	2789	247	242	531	897
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	45995	45266	93	635	284	284	44	4539
b	55086	52942	340	1804	293	284	410	3 814
poza granicami miast .....a	187904	183650	3737	517	89	91	42	68
b	270026	266643	2791	592	97	97	96	51
Mazowieckie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi.....a	2153428	2103751	37614	12063	392	391	472	271
b	1139937	1101917	905	37115	150	150	29	209
położone w granicach								
miast.....a	1741632	1696100	34280	11252	728	724	995	706
b	612327	595682	439	16206	326	334	57	185
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	1268456	1237737	24988	5731	1222	1224	1111	1247
b	311351	309559	194	1598	291	306	915	28
poza granicami miast .....a	411795	407651	3334	811	132	134	74	28
b	527610	506235	466	20909	93	91	20	232
Opolskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi.....a	425487	377979	39779	7729	142	154	134	31
b	101344	78049	3421	19874	131	134	83	131
położone w granicach								
miast.....a	260302	221048	33924	5330	223	233	194	119
b	50861	45118	1711	4032	224	233	143	194
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	125183	123947	148	1087	855	936	32	116
b	26333	25217	1116	-	372	390	187	-
poza granicami miast .....a	165185	156931	5855	2399	90	104	48	12
b	50483	32931	1710	15842	92	85	59	121

TABL. 39. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Podkarpackie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	228922	223814	3578	1530	126	131	90	28
b	146917	139530	6494	893	63	61	145	62
położone w granicach miast.....a	184956	181023	2877	1055	214	216	188	91
b	83751	81538	1618	595	172	171	306	124
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	152379	149858	1791	730	245	249	160	83
b	23506	23472	1	33	199	202	3	18
poza granicami miast .....a	43966	42790	701	475	46	49	29	11
b	63166	57992	4876	298	34	32	124	31
Podlaskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	175665	174501	359	805	82	83	29	60
b	193313	191996	268	1049	130	132	59	39
położone w granicach miast.....a	165158	164274	134	750	176	176	80	279
b	127525	127028	109	388	269	270	63	372
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	121471	120934	-	537	527	529	-	309
b	79611	79580	31	-	301	301	165	-
poza granicami miast .....a	10506	10227	225	55	9	9	21	5
b	65788	64968	159	661	65	66	56	26
Pomorskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	457466	331287	104431	21747	75	57	490	398
b	357581	350489	5701	1391	100	126	7	101
położone w granicach miast.....a	356558	236352	99660	20546	159	111	1064	1563
b	168616	164177	3191	1248	179	181	111	193
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	77403	12840	44599	19964	1330	518	2000	1798
b	39189	37833	1356	-	294	291	409	-
poza granicami miast .....a	100908	94935	4771	1202	26	26	40	29
b	188965	186312	2510	143	72	100	3	19
Śląskie								
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi ....a	1007433	887406	50063	69964	32	102	43	3
b	1178991	972881	142664	63446	113	126	67	112
położone w granicach miast.....a	847248	758628	46770	41850	89	106	41	34
b	981234	782060	136161	63013	114	131	66	112
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	699877	643751	41737	14388	214	314	39	97
b	785734	593811	130827	61096	104	119	64	111
poza granicami miast .....a	160185	128778	3293	28115	7	85	144	1
b	197757	190821	6503	433	108	109	94	104

TABL. 39. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Świętokrzyskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	106110	105238	294	578	86	87	27	272
b	87844	84662	1296	1886	112	111	106	247
położone w granicach								
miast.....a	83818	83250	-	568	195	194	-	429
b	64372	61561	1116	1695	198	197	110	500
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	43624	43624	-	-	857	857	-	-
b	26175	23623	1116	1436	247	248	121	970
poza granicami miast .....a	22292	21988	294	10	28	28	27	13
b	23472	23101	180	191	51	51	87	45
Warmińsko-mazurskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	198500	181888	8864	7748	61	60	69	67
b	242257	234860	4810	2587	97	101	43	36
położone w granicach								
miast.....a	103999	94812	6446	2742	99	97	145	96
b	134974	130732	2550	1692	245	263	53	332
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	32393	31031	-	1362	570	561	-	939
b	49690	48170	355	1165	625	634	239	579
poza granicami miast .....a	94500	87076	2418	5006	43	43	29	57
b	107283	104128	2260	895	55	57	36	13
Wielkopolskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	562868	521780	33537	7550	61	59	184	49
b	616877	594151	12774	9952	177	187	74	76
położone w granicach								
miast.....a	358081	326731	26527	4823	374	370	422	384
b	320016	310008	6360	3648	255	278	70	72
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	133807	132246	1373	187	599	606	506	79
b	122045	119774	2271	-	338	369	62	-
poza granicami miast .....a	204787	195049	7010	2728	25	24	59	19
b	296861	284143	6414	6304	133	138	77	79
Zachodniopomorskie								
Nieruchomości zabudowane								
budynkami mieszkalnymi ....a	201646	174033	25107	2506	117	126	219	11
b	320951	297477	19724	3750	37	36	94	68
położone w granicach								
miast.....a	97993	81764	15184	1045	519	526	506	296
b	194786	175864	16190	2732	29	27	116	90
w tym w miastach na								
prawach powiatu .....a	13641	13622	19	-	1647	1756	35	-
b	143674	127470	13901	2303	22	20	122	84
poza granicami miast .....a	103652	92269	9923	1460	68	75	117	7
b	126165	121613	3534	1018	69	71	50	41

TABL. 40. **UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA UŻYTKOWA SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM**

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia użytkowa sprzedanych nieruchomości				
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprze- targowa	sprzedaż przetar- gowa	
	liczba				w m ²				
Nieruchomości zabudowane									
budynkami mieszkalnymi	a	1155	1097	48	10	2385377	2208290	150903	26184
	b	1431	1096	277	58	5522490	4058130	1176264	288096
położone w granicach									
miast.....	a	773	721	45	7	1006463	855222	136661	14580
	b	891	596	261	34	2023250	882051	1107267	33932
w tym w miastach na									
prawach powiatu	a	400	361	37	2	508176	380533	121725	5918
	b	614	352	258	4	1667523	555449	1106456	5618
powyżej 200 tys.									
mieszkańców	a	133	130	3	-	151926	149287	2639	-
	b	477	217	258	2	1520756	409746	1106456	4554
poniżej 200 tys.									
mieszkańców	a	267	231	34	2	356250	231246	119086	5918
	b	137	135	-	2	146767	145703	-	1064
poza granicami miast	a	382	376	3	3	1378914	1353068	14242	11604
	b	540	500	16	24	3499240	3176079	68997	254164
grunty rolne zabudowane	a	1484	1408	46	30	19105848	18789467	154733	161648
	b	1218	1168	14	36	14442813	13778467	532499	131847
położone w granicach									
miast.....	a	104	99	4	1	500224	498966	327	931
	b	61	56	1	4	200120	191946	1463	6711
w tym w miastach na									
prawach powiatu	a	25	25	-	-	200387	200387	-	-
	b	4	4	-	-	14332	14332	-	-
powyżej 200 tys.									
mieszkańców	a	13	13	-	-	71662	71662	-	-
	b	3	3	-	-	11300	11300	-	-
poniżej 200 tys.									
mieszkańców	a	12	12	-	-	128725	128725	-	-
	b	1	1	-	-	3032	3032	0	0
poza granicami miast	a	1380	1309	42	29	18605624	18290501	154406	160717
	b	1157	1112	13	32	14242693	13586521	531036	125136
nieruchomości zabudowa- ne budynkami pełniącymi inne funkcje niż									
zagrodowa	a	599	518	40	41	5623297	5250422	113998	258877
	b	620	510	46	64	6432116	5761281	281754	389081
położone w granicach									
miast.....	a	335	279	33	23	1182975	954605	93767	134603
	b	346	284	27	35	1582948	1123559	193619	265770
w tym w miastach na									
prawach powiatu	a	191	147	28	16	632663	452947	68591	111125
	b	189	156	15	18	930285	619023	85860	225402
powyżej 200 tys.									
mieszkańców	a	60	28	23	9	374129	219672	61040	93417
	b	90	63	13	14	404104	163858	73230	167016
poniżej 200 tys.									
mieszkańców	a	131	119	5	7	258534	233275	7551	17708
	b	99	93	2	4	526181	455165	12630	58386
poza granicami miast	a	264	239	7	18	4440322	4295817	20231	124274
	b	274	226	19	29	4849168	4637722	88135	123311

TABL. 41. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości				
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	
	w tys. zł				w zł				
Nieruchomości zabudowane									
budynkami mieszkalnymi	a	242504	233558	2865	6081	102	106	19	232
b	246734	219803	17013	9918	45	54	14	34	
położone w granicach									
miast.....a	162832	158902	2704	1226	162	186	20	84	
b	166430	142229	16761	7440	82	161	15	219	
w tym w miastach na									
prawach powiatu .....a	98057	94957	2492	608	193	250	20	103	
b	106684	88863	16650	1171	64	160	15	208	
powyżej 200 tys.									
mieszkańców .....a	59305	58007	1298	-	390	389	492	-	
b	76592	59489	16650	453	50	145	15	99	
poniżej 200 tys.									
mieszkańców .....a	38752	36950	1194	608	109	160	10	103	
b	30092	29374	-	718	205	202	-	675	
poza granicami miast.....a	79672	74656	161	4855	58	55	11	418	
b	80304	77574	252	2478	23	24	4	10	
grunty rolne zabudowane ..a	138324	135559	1436	1330	7	7	9	8	
b	114543	111357	1060	2126	8	8	2	16	
położone w granicach									
miast.....a	18573	18483	23	67	37	37	71	72	
b	8588	7918	29	641	43	41	20	96	
w tym w miastach na									
prawach powiatu .....a	12673	12673	-	-	63	63	-	-	
b	1497	1497	-	-	104	104	-	-	
powyżej 200 tys.									
mieszkańców .....a	11793	11793	-	-	165	165	-	-	
b	1345	1345	-	-	119	119	-	-	
poniżej 200 tys.									
mieszkańców .....a	880	880	-	-	7	7	-	-	
b	152	152	-	-	50	50	-	-	
poza granicami miast.....a	119751	117076	1412	1262	6	6	9	8	
b	105955	103439	1031	1485	7	8	2	12	
nieruchomości zabudowa-									
ne budynkami pełniącymi									
inne funkcje niż									
zagrodowa	a	229190	190735	19903	18553	41	36	175	72
b	108548	85128	7119	16301	17	15	25	42	
położone w granicach									
miast.....a	191549	155910	19186	16453	162	163	205	122	
b	69016	50750	5879	12387	44	45	30	47	
w tym w miastach na									
prawach powiatu .....a	117859	85109	18641	14109	186	188	272	127	
b	39284	28881	3080	7323	42	47	36	32	
powyżej 200 tys.									
mieszkańców .....a	73578	42202	18243	13134	197	192	299	141	
b	25505	16442	2562	6501	63	100	35	39	
poniżej 200 tys.									
mieszkańców .....a	44281	42907	398	975	171	184	53	55	
b	13779	12439	518	822	26	27	41	14	
poza granicami miast.....a	37641	34825	717	2100	8	8	35	17	
b	39532	34378	1240	3914	8	7	14	32	

42. **UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW**

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Ogółem.....a	3238	3023	134	81	27114522	26248179	419634	446709
b	3269	2774	337	158	26397419	23597878	1990517	809024
Podregion bialski.....a	508	469	18	21	2352930	2156772	53562	142596
b	389	354	11	24	2311888	2183274	27682	100932
Powiaty:								
bialski .....a	119	94	12	13	480618	391327	36855	52436
b	137	111	10	16	774641	695710	27521	51410
parczewski .....a	48	48	-	-	191582	191582	-	-
b	7	5	-	2	29257	15742	-	13515
radzyński .....a	29	26	1	2	101144	97998	44	3102
b	20	20	-	-	36084	36084	-	-
włodawski.....a	184	173	5	6	1400546	1296825	16663	87058
b	146	140	1	5	1167446	1132685	161	34600
Miasto na prawach powiatu:								
Biała Podlaska .....a	128	128	-	-	179040	179040	-	-
b	79	78	-	1	304460	303053	-	1407
Podregion chełmsko-zamojski .....a	1289	1182	75	32	11308131	10907520	267128	133483
b	1239	1167	34	38	12870137	12024765	660874	184498
Powiaty:								
biłgorajski .....a	96	96	-	-	366877	366877	-	-
b	58	56	1	1	519338	518545	414	379
chełmski .....a	312	286	17	9	2387710	2334688	28836	24186
b	312	280	24	8	3200643	2982515	153150	64978
hrubieszowski.....a	117	84	26	7	1312794	1135719	123792	53283
b	178	161	4	13	2731017	2230047	458989	41981
krasnostawski .....a	92	88	1	3	743245	723610	1950	17685
b	191	177	3	11	1669060	1614252	35691	19117
tomaszowski .....a	214	214	-	-	4331649	4331649	-	-
b	150	150	-	-	2685867	2685867	-	-
zamojski .....a	196	194	-	2	1662912	1658641	-	4271
b	192	192	-	-	1692692	1692692	-	-

TABL. 42. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w m ²			
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)								
Miasta na prawach powiatu:								
Chelm.....a	119	83	28	8	302219	173044	105277	23898
b	40	38	-	2	110107	53739	-	56368
Zamość.....a	143	137	3	3	200725	183292	7273	10160
b	118	113	2	3	261413	247108	12630	1675
Podregion lubelski.....a	780	732	29	19	4767345	4552187	66270	148888
b	1101	804	274	23	6013117	4627533	1180698	204886
Powiaty:								
lubartowski.....a	122	116	-	6	836477	816784	-	19693
b	122	117	1	4	694385	685253	116	9016
lubelski.....a	295	295	-	-	2209756	2209756	-	-
b	256	255	-	1	2108085	2105788	-	2297
łęczyński.....a	146	139	3	4	1124536	1086167	2591	35778
b	114	110	2	2	1071179	1048280	896	22003
świdnicki.....a	27	27	-	-	13709	13709	-	-
b	39	39	-	-	203308	203308	-	-
Miasto na prawach powiatu:								
Lublin.....a	190	155	26	9	582867	425771	63679	93417
b	570	283	271	16	1936160	584904	1179686	171570
Podregion puławski.....a	661	640	12	9	8686116	8631700	32674	21742
b	540	449	18	73	5202277	4762306	121263	318708
Powiaty:								
janowski.....a	41	39	2	-	2007454	2002366	5088	-
b	70	68	2	-	614354	588791	25563	-
kraśnicki.....a	103	98	3	2	2669015	2651170	6531	11314
b	102	99	1	2	786726	778564	5523	2639
łukowski.....a	126	120	3	3	444689	417847	20049	6793
b	66	0	6	60	364645	-	74274	290371
opolski.....a	123	115	4	4	965159	960518	1006	3635
b	114	101	7	6	1969530	1935429	15015	19086
puławski.....a	137	137	-	-	903238	903238	-	-
b	96	95	-	1	644477	640885	-	3592
rycki.....a	131	131	-	-	1696561	1696561	-	-
b	92	86	2	4	822545	818637	888	3020

TABL. 43. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Ogółem.....a	610019	559852	24204	25963	22	21	58	58
b	469825	416288	25192	28345	18	18	13	35
Podregion bialski.....a	58787	56272	481	2034	25	26	9	14
b	51213	48791	507	1915	22	22	18	19
Powiaty:								
bialski .....a	9063	8350	116	597	19	21	3	11
b	10236	9179	467	590	13	13	17	11
parczewski .....a	5184	5184	-	-	27	27	-	-
b	563	423	-	140	19	27	-	10
radzyński .....a	1776	1670	2	105	18	17	44	34
b	2335	2335	-	-	65	65	-	-
włodawski.....a	17087	15391	363	1333	12	12	22	15
b	19503	18409	40	1054	17	16	248	30
Miasto na prawach powiatu:								
Biała Podlaska .....a	25677	25677	-	-	143	143	-	-
b	18576	18445	-	131	61	61	-	93
Podregion chełmsko-zamojski .....a	153301	142558	3472	7270	14	13	13	54
b	129701	122645	2756	4300	10	10	4	23
Powiaty:								
biłgorajski .....a	13491	13491	-	-	37	37	-	-
b	5020	4988	6	26	10	10	14	69
chełmski .....a	14823	14177	370	277	6	6	13	11
b	24349	22441	850	1058	8	8	6	16
hrubieszowski.....a	10240	8308	1615	317	8	7	13	6
b	14851	12742	1085	1024	5	6	2	24
krasnostawski .....a	11876	6891	72	4912	16	10	37	278
b	16335	15255	297	783	10	9	8	41
tomaszowski .....a	24212	24212	-	-	6	6	-	-
b	21700	21700	-	-	8	8	-	-
zamojski .....a	21303	21257	-	46	13	13	-	11
b	21999	21999	-	-	13	13	-	-

TABL. 43. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)								
Miasta na prawach powiatu:								
Chełm .....a	20515	18880	954	682	68	109	9	29
b	5311	4793	-	518	48	89	-	9
Zamość.....a	36840	35342	461	1037	184	193	63	102
b	20136	18727	518	891	77	76	41	532
Podregion lubelski.....a	276160	241878	19560	14723	58	53	295	99
b	210685	183549	19268	7868	35	40	16	38
Powiaty:								
lubartowski .....a	43454	42268	-	1186	52	52	-	60
b	14413	13960	43	410	21	20	371	45
lubelski .....a	69504	69504	-	-	31	31	-	-
b	67875	67778	-	97	32	32	-	42
łęczyński.....a	14921	14500	19	402	13	13	7	11
b	14601	14181	13	407	14	14	15	18
świdnicki .....a	4700	4700	-	-	343	343	-	-
b	10354	10354	-	-	51	51	-	-
Miasto na prawach powiatu:								
Lublin.....a	143581	110906	19541	13134	246	260	307	141
b	103442	77276	19212	6954	53	132	16	41
Podregion puławski.....a	121771	119144	690	1937	14	14	21	89
b	78226	61303	2661	14262	15	13	22	45
Powiaty:								
janowski .....a	3870	3763	106	-	2	2	21	-
b	9188	9135	53	-	15	16	2	-
kraśnicki .....a	15364	14630	318	416	6	6	49	37
b	12174	11258	311	605	15	14	56	229
łukowski.....a	13105	12299	251	555	29	29	12	82
b	12744	-	1786	10958	35	-	24	38
opolski .....a	17273	16292	15	966	18	17	15	266
b	12883	10810	473	1600	7	6	32	84
puławski .....a	61979	61979	-	-	69	69	-	-
b	20552	20239	-	313	32	32	-	87
rycki.....a	10181	10181	-	-	6	6	-	-
b	10685	9861	38	786	13	12	43	260

TABL. 44. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I GRUNTÓW LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w tys. m ²			
Polska								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	106521	91579	4267	10675	0947373,9	0428072,1	186741,7	333117,1
b	98981	84663	3727	10591	1599805,6	1190886,3	160631,2	248288,2
położone w granicach miast.....a	15934	13552	949	1433	113547,6	89720,7	5165,0	18661,9
b	13381	11185	640	1556	55642,7	45589,9	2832,6	7220,2
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	3954	3585	181	188	18787,6	16227,7	788,4	1771,6
b	3162	2699	109	354	11822,6	10216,4	271,5	1334,7
poza granicami miast.....a	90587	78027	3318	9242	0834291,9	0338351,4	181576,7	314455,2
b	85600	73478	3087	9035	1544163,0	1145296,4	157798,6	241067,9
Dołnośląskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	8088	6269	493	1326	160798,5	105783,4	14558,0	40457,0
b	4882	3303	305	1274	86314,1	54654,9	8265,5	23393,6
położone w granicach miast.....a	1041	779	70	192	8098,5	5845,7	503,9	1748,8
b	780	420	74	286	7551,7	4720,6	550,0	2281,1
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	365	331	13	21	2311,8	1888,1	35,4	388,2
b	143	8	10	125	704,0	96,5	10,0	597,6
poza granicami miast.....a	7047	5490	423	1134	152700,0	99937,7	14054,1	38708,2
b	4102	2883	231	988	78762,4	49934,3	7715,5	21112,5
Kujawsko-pomorskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	7121	6498	234	389	121298,6	99730,3	9646,6	11921,7
b	5210	4779	167	264	94037,8	81658,9	6005,1	6373,8
położone w granicach miast.....a	679	608	35	36	3057,9	2938,9	35,4	83,6
b	424	373	13	38	1661,6	1259,8	128,0	273,8
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	139	134	1	4	1077,8	1070,9	0,5	6,5
b	22	18	-	4	228,4	118,8	-	109,6
poza granicami miast.....a	6442	5890	199	353	118240,8	96791,5	9611,2	11838,1
b	4786	4406	154	226	92376,2	80399,1	5877,1	6100,0
Lubelskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	9338	8802	123	413	127446,9	111841,1	5645,0	9960,8
b	9143	7828	179	1136	128931,6	100933,1	9397,0	18601,4
położone w granicach miast.....a	646	603	24	19	3346,0	3164,6	50,1	131,4
b	639	543	10	86	2973,2	2560,1	19,3	393,7
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	180	161	11	8	948,5	860,6	36,3	51,6
b	64	63	1	-	341,2	339,4	1,9	-
poza granicami miast.....a	8692	8199	99	394	124100,9	108676,5	5594,9	9829,4
b	8504	7285	169	1050	125958,4	98373,0	9377,7	18207,7
Lubuskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	3873	2608	170	1095	133170,4	59968,3	12715,6	60486,4
b	2870	2018	234	618	77135,3	43403,6	13681,1	20050,7
położone w granicach miast.....a	759	631	29	99	10478,4	8539,6	557,4	1381,4
b	305	224	26	55	1285,1	906,6	108,5	270,0
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	261	250	3	8	2926,3	2560,2	334,3	31,8
b	26	23	1	2	170,1	167,5	0,3	2,3
poza granicami miast.....a	3114	1977	141	996	122692,0	51428,7	12158,3	59105,0
b	2565	1794	208	563	75850,3	42497,0	13572,6	19780,7

TABL. 44. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I GRUNTÓW LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w tys. m ²			
Łódzkie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	7694	6921	389	384	88875,0	79483,9	3260,4	6130,7
b	6189	5641	140	408	79238,4	69242,7	2790,3	7205,4
położone w granicach miast.....a	1349	1134	181	34	9649,8	8325,6	979,2	345,0
b	626	570	21	35	2549,2	2394,0	52,6	102,6
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	61	60	1	-	350,2	350,2	0,1	-
b	117	114	3	-	732,3	704,6	27,8	-
poza granicami miast.....a	6345	5787	208	350	79225,2	71158,3	2281,3	5785,7
b	5563	5071	119	373	76689,2	66848,7	2737,7	7102,8
Małopolskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	8041	7532	251	258	45218,0	40559,0	2207,9	2451,1
b	8087	7675	260	152	38513,1	35450,0	1203,8	1859,3
położone w granicach miast.....a	1507	1400	50	57	7414,0	6989,8	124,8	299,3
b	1288	1201	56	31	3691,9	3544,8	54,0	93,1
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	223	201	11	11	805,8	650,3	74,3	81,2
b	261	250	6	5	704,2	693,2	8,0	3,0
poza granicami miast.....a	6534	6132	201	201	37804,0	33569,2	2083,0	2151,7
b	6799	6474	204	121	34821,2	31905,2	1149,8	1766,2
Mazowieckie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	10562	10084	124	354	168203,0	159100,1	4080,3	5022,5
b	10868	10252	130	486	136686,7	130215,2	2137,6	4333,9
położone w granicach miast.....a	1032	967	26	39	8207,2	7882,4	78,1	246,6
b	1190	1098	16	76	4346,4	4088,1	17,0	241,4
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	173	157	7	9	758,0	720,9	17,0	20,0
b	478	463	1	14	1378,2	1331,0	0,9	46,3
poza granicami miast.....a	9530	9117	98	315	159995,8	151217,7	4002,1	4776,0
b	9678	9154	114	410	132340,3	126127,1	2120,6	4092,5
Opolskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	3770	2791	302	677	87323,4	55357,2	15582,7	16383,5
b	2443	1544	174	725	44808,0	27649,3	6130,7	11028,0
położone w granicach miast.....a	594	343	73	178	3979,3	2416,1	969,6	593,6
b	352	210	35	107	1967,4	1285,7	138,4	543,3
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	43	37	2	4	334,6	274,5	35,2	25,0
b	18	16	2	-	53,8	47,6	6,2	-
poza granicami miast.....a	3176	2448	229	499	83344,1	52941,1	14613,1	15790,0
b	2091	1334	139	618	42840,6	26363,7	5992,3	10484,7

TABL. 44. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I GRUNTÓW LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w tys. m ²			
Podkarpackie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	9363	7290	458	1615	80980,3	53303,8	2615,5	25061,0
b	8438	6608	359	1471	64065,2	46876,3	4204,8	12984,1
położone w granicach miast.....a	1386	1142	118	126	4452,0	3573,1	161,5	717,4
b	1171	960	55	156	3577,9	2956,1	105,1	516,8
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	413	364	19	30	1061,7	934,7	14,1	112,9
b	200	160	5	35	472,6	379,1	8,9	84,6
poza granicami miast .....a	7977	6148	340	1489	76528,3	49730,7	2454,0	24343,6
b	7267	5648	304	1315	60487,3	43920,2	4099,8	12467,3
Podlaskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	4167	3639	148	380	84106,3	71403,9	6076,5	6625,9
b	5296	4851	161	284	90348,7	80299,1	6347,7	3701,9
położone w granicach miast.....a	565	486	25	54	4507,9	2913,5	85,9	1508,6
b	579	534	16	29	3285,4	3172,2	37,8	75,3
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	202	181	18	3	664,3	399,7	28,9	235,6
b	205	198	6	1	597,9	581,3	15,2	1,5
poza granicami miast .....a	3602	3153	123	326	79598,4	68490,5	5990,7	5117,3
b	4717	4317	145	255	87063,3	77126,9	6309,8	3626,6
Pomorskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	4840	4151	183	506	93804,1	52002,5	19627,4	22174,2
b	5670	4862	229	579	123889,3	77425,9	19195,5	27267,9
położone w granicach miast.....a	549	450	49	50	1324,4	788,1	98,2	438,1
b	522	423	37	62	2152,7	1694,7	187,9	270,1
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	32	7	25	-	93,2	20,5	72,7	-
b	23	18	3	2	247,1	182,3	61,8	3,1
poza granicami miast .....a	4291	3701	134	456	92479,7	51214,4	19529,2	21736,1
b	5148	4439	192	517	121736,7	75731,2	19007,6	26997,9
Śląskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	7700	7137	183	380	232056,4	227251,6	1781,4	4553,6
b	6678	5736	477	465	121466,2	111533,0	5525,7	4407,6
położone w granicach miast.....a	3005	2781	86	138	12067,5	10681,4	164,2	1221,9
b	2912	2514	142	256	11427,7	9188,8	1072,4	1166,5
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	1574	1439	57	78	6056,6	5165,6	122,2	768,9
b	1218	1036	50	132	4644,9	4116,2	97,7	431,0
poza granicami miast .....a	4695	4356	97	242	220578,1	216570,1	1617,2	3331,7
b	3766	3222	335	209	110038,6	102344,2	4453,3	3241,0

TABL. 44. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I GRUNTÓW LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w tys. m ²			
Świętokrzyskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	745	633	43	69	4550,8	3815,0	189,8	546,0
b	4096	3759	64	273	42400,8	38444,2	361,3	3595,3
położone w granicach miast.....a	506	418	36	52	1203,3	970,9	166,0	66,5
b	482	456	11	15	1666,7	1572,8	18,3	75,6
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	102	98	3	1	141,0	137,2	1,1	2,7
b	63	52	8	3	128,0	110,3	3,0	14,6
poza granicami miast .....a	239	215	7	17	3347,5	2844,1	23,9	479,6
b	3614	3303	53	258	40734,1	36871,4	343,1	3519,7
Warmińsko-mazurskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	6064	4566	456	1042	238004,2	135175,5	47629,3	55199,4
b	5283	3885	285	1113	207333,2	117872,4	33640,4	55820,4
położone w granicach miast.....a	591	401	47	143	25556,1	16175,5	1142,1	8238,5
b	213	142	19	52	971,1	736,3	6,2	228,6
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	80	70	10	-	290,0	272,9	17,1	-
b	6	6	-	-	81,4	81,4	-	-
poza granicami miast .....a	5473	4165	409	899	212448,1	119000,0	46487,2	46960,9
b	5070	3743	266	1061	206362,1	117136,1	33634,2	55591,8
Wielkopolskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	7446	6507	304	635	100542,3	80229,5	9604,9	10707,9
b	9386	8847	227	312	126134,2	118744,8	4163,4	3226,0
położone w granicach miast.....a	930	739	70	121	3305,5	2962,0	39,7	303,7
b	1245	1128	61	56	3732,7	3548,0	129,4	55,3
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	98	84	3	11	461,1	419,2	0,3	41,6
b	175	158	11	6	655,5	615,8	29,6	10,1
poza granicami miast .....a	6516	5768	234	514	97236,9	77267,5	9565,2	10404,2
b	8141	7719	166	256	122401,5	115196,8	4034,0	3170,7
Zachodniopomorskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	3418	2249	393	776	120752,1	42806,6	31160,0	46785,5
b	4442	3075	336	1031	138503,1	56482,9	37581,4	44438,9
położone w granicach miast.....a	461	285	59	117	2771,7	1385,6	112,2	1273,9
b	653	389	48	216	2802,2	1961,4	207,6	633,1
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	69	68	-	1	504,1	495,8	-	8,2
b	143	116	2	25	682,9	651,4	0,4	31,1
poza granicami miast .....a	2957	1964	334	659	117980,4	41421,0	31047,7	45511,6
b	3789	2686	288	815	135701,0	54521,4	37373,7	43805,8

TABL. 45. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I GRUNTÓW LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Polska								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	7303235	6243751	316254	743230	0,7	0,6	1,7	2,2
b	6268960	5373850	257444	637666	3,9	4,5	1,6	2,6
położone w granicach miast.....a	2012482	1672841	69809	269831	17,7	18,6	13,5	14,5
b	1342691	1142635	35586	164470	24,1	25,1	12,6	22,8
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	1336407	1107205	27861	201341	71,1	68,2	35,3	113,7
b	528436	446967	9204	72265	44,7	43,8	33,9	54,1
poza granicami miast.....a	5290753	4570910	246445	473398	0,5	0,4	1,4	1,5
b	4926269	4231215	221858	473196	3,2	3,7	1,4	2,0
Dołnośląskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	1312308	1133109	40036	139163	8,2	10,7	2,8	3,4
b	413739	280728	17910	115101	4,8	5,1	2,2	4,9
położone w granicach miast.....a	556580	483967	7966	64647	68,7	82,8	15,8	37,0
b	92250	35907	3896	52447	12,2	7,6	7,1	23,0
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	490782	439382	3632	47768	212,3	232,7	102,5	123,0
b	40390	1390	754	38246	57,4	14,4	75,7	64,0
poza granicami miast.....a	755728	649142	32070	74516	4,9	6,5	2,3	1,9
b	321489	244821	14014	62654	4,1	4,9	1,8	3,0
Kujawsko-pomorskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	503769	455870	18421	29478	4,2	4,6	1,9	2,5
b	398331	366432	11340	20559	4,2	4,5	1,9	3,2
położone w granicach miast.....a	68187	64050	719	3417	22,3	21,8	20,3	40,9
b	30640	25770	1475	3395	18,4	20,5	11,5	12,4
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	39276	39011	5	260	36,4	36,4	11,1	40,1
b	2909	2120	-	789	12,7	17,8	-	7,2
poza granicami miast.....a	435582	391820	17702	26060	3,7	4,0	1,8	2,2
b	367691	340662	9865	17164	4,0	4,2	1,7	2,8
Lubelskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	346423	328904	8759	8760	2,7	2,9	1,6	0,9
b	324556	284031	11721	28804	2,5	2,8	1,2	1,5
położone w granicach miast.....a	41513	37233	3582	698	12,4	11,8	71,5	5,3
b	44903	39308	418	5177	15,1	15,4	21,6	13,1
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	19127	15657	3127	343	20,2	18,2	86,1	6,7
b	4182	4067	115	-	12,3	12,0	62,1	-
poza granicami miast.....a	304910	291671	5177	8062	2,5	2,7	0,9	0,8
b	279653	244723	11303	23627	2,2	2,5	1,2	1,3
Lubuskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	295414	191875	23296	80243	2,2	3,2	1,8	1,3
b	153503	109551	14459	29493	2,0	2,5	1,1	1,5
położone w granicach miast.....a	78648	66796	8843	3009	7,5	7,8	15,9	2,2
b	22097	17372	1184	3541	17,2	19,2	10,9	13,1
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	62528	54252	7597	678	21,4	21,2	22,7	21,3
b	2565	2241	29	295	15,1	13,4	99,3	126,6
poza granicami miast.....a	216765	125079	14452	77235	1,8	2,4	1,2	1,3
b	131406	92179	13275	25952	1,7	2,2	1,0	1,3

TABL. 45. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I GRUNTÓW LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Łódzkie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	349282	324632	17407	7243	3,9	4,1	5,3	1,2
b	264954	246892	5495	12567	3,3	3,6	2,0	1,7
położone w granicach miast.....a	91078	77111	13147	819	9,4	9,3	13,4	2,4
b	58237	55437	1014	1786	22,8	23,2	19,3	17,4
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	12086	12085	1	-	34,5	34,5	25,0	-
b	21802	21419	383	-	29,8	30,4	13,8	-
poza granicami miast .....a	258204	247521	4260	6424	3,3	3,5	1,9	1,1
b	206717	191455	4481	10781	2,7	2,9	1,6	1,5
Małopolskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	327692	310239	4718	12735	7,2	7,6	2,1	5,2
b	423058	398528	12513	12017	11,0	11,2	10,4	6,5
położone w granicach miast.....a	55989	52889	1024	2076	7,6	7,6	8,2	6,9
b	104553	96564	3487	4502	28,3	27,2	64,6	48,4
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	14087	13056	443	588	17,5	20,1	6,0	7,2
b	34997	33147	953	897	49,7	47,8	119,9	295,7
poza granicami miast .....a	271703	257350	3694	10660	7,2	7,7	1,8	5,0
b	318505	301964	9026	7515	9,1	9,5	7,9	4,3
Mazowieckie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	1030270	1006717	14403	9149	6,1	6,3	3,5	1,8
b	845530	798529	6261	40740	6,2	6,1	2,9	9,4
położone w granicach miast.....a	115965	107153	6467	2345	14,1	13,6	82,8	9,5
b	241803	226405	335	15063	55,6	55,4	19,7	62,4
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	20660	19544	889	228	27,3	27,1	52,3	11,4
b	150176	145648	30	4498	109,0	109,4	33,6	97,2
poza granicami miast .....a	914304	899564	7935	6805	5,7	5,9	2,0	1,4
b	603727	572124	5926	25677	4,6	4,5	2,8	6,3
Opolskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	171868	117081	17908	36879	2,0	2,1	1,1	2,3
b	136939	80133	14252	42554	3,1	2,9	2,3	3,9
położone w granicach miast.....a	23896	12547	2768	8581	6,0	5,2	2,9	14,5
b	21433	13445	2055	5933	10,9	10,5	14,8	10,9
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	2177	1496	32	649	6,5	5,5	0,9	26,0
b	691	487	204	-	12,9	10,2	33,1	0,0
poza granicami miast .....a	147972	104534	15139	28299	1,8	2,0	1,0	1,8
b	115506	66688	12197	36621	2,7	2,5	2,0	3,5

TABL. 45. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I GRUNTÓW LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH (cd.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Podkarpackie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	188340	152771	6587	28982	2,3	2,9	2,5	1,2
b	212150	172281	9754	30115	3,3	3,7	2,3	2,3
położone w granicach miast.....a	44522	38268	2041	4212	10,0	10,7	12,6	5,9
b	58842	49408	1773	7661	16,4	16,7	16,9	14,8
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	17104	16162	314	628	16,1	17,3	22,3	5,6
b	11080	9020	82	1978	23,4	23,8	9,3	23,4
poza granicami miast.....a	143819	114503	4546	24770	1,9	2,3	1,9	1,0
b	153308	122873	7981	22454	2,5	2,8	1,9	1,8
Podlaskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	162075	142385	8031	11660	1,9	2,0	1,3	1,8
b	295548	275503	10084	9961	3,3	3,4	1,6	2,7
położone w granicach miast.....a	43921	36260	3647	4013	9,7	12,4	42,5	2,7
b	57840	53830	1859	2151	17,6	17,0	49,1	28,6
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	31484	27877	3460	147	47,4	69,7	119,7	0,6
b	33649	31563	1403	683	56,3	54,3	92,1	470,7
poza granicami miast.....a	118154	106124	4384	7646	1,5	1,5	0,7	1,5
b	237708	221673	8225	7810	2,7	2,9	1,3	2,2
Pomorskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	249796	178076	44015	27704	2,7	3,4	2,2	1,2
b	547014	460124	29571	57319	4,4	5,9	1,5	2,1
położone w granicach miast.....a	37275	31711	2529	3036	28,1	40,2	25,8	6,9
b	64470	54231	2424	7815	29,9	32,0	12,9	28,9
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	2653	523	2130	-	28,5	25,5	29,3	-
b	4268	3702	190	376	17,3	20,3	3,1	122,9
poza granicami miast.....a	212520	146366	41486	24668	2,3	2,9	2,1	1,1
b	482544	405893	27147	49504	4,0	5,4	1,4	1,8
Śląskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	920221	749723	9302	161195	0,1	0,1	5,2	35,4
b	557940	501986	20423	35531	4,6	4,5	3,7	8,1
położone w granicach miast.....a	686588	531220	5729	149639	56,9	49,7	34,9	122,5
b	314273	281212	8378	24683	27,5	30,6	7,8	21,2
w tym w miastach na prawach powiatu.....a	587713	436228	4066	147420	97,0	84,4	33,3	191,7
b	161974	141156	4249	16569	34,9	34,3	43,5	38,4
poza granicami miast.....a	233633	218504	3573	11557	0,0	0,0	2,2	3,5
b	243667	220774	12045	10848	2,2	2,2	2,7	3,3

TABL. 45. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I GRUNTÓW LEŚNYCH ORAZ ZADRZEWIONYCH I ZAKRZEWIONYCH (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Świętokrzyskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	91567	83385	4170	4013	20,1	21,9	22,0	7,3
b	134732	128820	771	5141	3,2	3,4	2,1	1,4
położone w granicach miast.....a	80395	73438	4118	2839	66,8	75,6	24,8	42,7
b	30913	29382	358	1173	18,5	18,7	19,6	15,5
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	27519	27194	189	137	195,2	198,3	171,4	50,2
b	8762	7339	330	1093	68,5	66,5	108,5	74,7
poza granicami miast .....a	11172	9947	52	1174	3,3	3,5	2,2	2,4
b	103819	99438	413	3968	2,5	2,7	1,2	1,1
Warmińsko-mazurskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	663053	527860	45321	89872	2,8	3,9	1,0	1,6
b	423055	301048	36101	85906	2,0	2,6	1,1	1,5
położone w granicach miast.....a	46973	34449	3263	9262	1,8	2,1	2,9	1,1
b	17637	12574	157	4906	18,2	17,1	25,3	21,5
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	9408	7252	2156	-	32,4	26,6	125,8	-
b	1300	1300	-	-	16,0	16,0	-	-
poza granicami miast .....a	616079	493411	42058	80610	2,9	4,1	0,9	1,7
b	405418	288474	35944	81000	2,0	2,5	1,1	1,5
Wielkopolskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	379193	326915	20842	31436	3,8	4,1	2,2	2,9
b	750393	713536	16298	20559	5,9	6,0	3,9	6,4
położone w granicach miast.....a	51304	43766	858	6680	15,5	14,8	21,6	22,0
b	119190	109113	4936	5141	31,9	30,8	38,1	92,9
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	10698	8666	9	2024	23,2	20,7	26,6	48,6
b	24623	21606	432	2585	37,6	35,1	14,6	255,3
poza granicami miast .....a	327889	283149	19984	24756	3,4	3,7	2,1	2,4
b	631203	604423	11362	14311	5,2	5,2	2,8	4,5
Zachodniopomorskie								
Użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewone.....a	277340	181616	36539	59185	2,3	4,2	1,2	1,3
b	387518	255728	40491	90921	2,8	4,5	1,1	2,0
położone w granicach miast.....a	36221	22224	7131	6867	13,1	16,0	63,5	5,4
b	63610	42677	1837	19096	22,7	21,8	8,8	30,2
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	12026	11416	-	610	23,9	23,0	-	74,2
b	25068	20762	50	4256	36,7	31,9	125,0	137,0
poza granicami miast .....a	241119	159393	29408	52319	2,0	3,8	0,9	1,1
b	323908	213051	38654	71825	2,4	3,9	1,0	1,6

TABL. 46. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I LEŚNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w tys. m ²			
Użytki rolne .....a	9053	8522	123	408	124906,1	109357,0	5645,0	9904,1
b	8890	7624	176	1090	125701,1	98322,3	9389,6	17989,2
położone w granicach miast.....a	627	584	24	19	3269,1	3087,6	50,1	131,4
b	624	529	10	85	2846,7	2451,8	19,3	375,7
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	180	161	11	8	948,5	860,6	36,3	51,6
b	59	58	1	-	295,8	294,0	1,9	-
powyżej 200 tys. mieszkańców.....a	108	97	11	-	445,8	409,4	36,3	-
b	42	41	1	-	188,2	186,3	1,9	-
poniżej 200 tys. mieszkańców.....a	72	64	-	8	502,8	451,2	-	51,6
b	17	17	-	-	107,6	107,6	-	-
poza granicami miast .....a	8426	7938	99	389	121637,0	106269,3	5594,9	9772,8
b	8266	7095	166	1005	122854,4	95870,6	9370,3	17613,5
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione.....a	285	280	-	5	2540,8	2484,1	-	56,7
b	253	204	3	46	3230,4	2610,8	7,4	612,2
położone w granicach miast.....a	19	19	-	-	76,9	76,9	-	-
b	15	14	-	1	126,4	108,4	-	18,1
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	5	5	-	-	45,4	45,4	-	-
powyżej 200 tys. mieszkańców.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	2	2	-	-	7,9	7,9	-	-
poniżej 200 tys. mieszkańców.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	3	3	-	-	37,5	37,5	-	-
poza granicami miast .....a	266	261	-	5	2463,9	2407,2	-	56,7
b	238	190	3	45	3104,0	2502,4	7,4	594,2

TABL. 47. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² POWIERZCHNI UŻYTKÓW ROLNYCH I LEŚNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Użytki rolne .....a	342405	324954	8759	8692	2,7	3,0	1,6	0,9
b	321456	281456	11708	28292	2,6	2,9	1,2	1,6
położone w granicach miast.....a	40960	36680	3582	698	12,5	11,9	71,5	5,3
b	44602	39035	418	5149	15,7	15,9	21,6	13,7
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	19127	15657	3127	343	20,2	18,2	86,1	6,7
b	4029	3914	115	-	13,6	13,3	62,1	-
powyżej 200 tys. mieszkańców.....a	15479	12352	3127	-	34,7	30,2	86,1	-
b	3592	3477	115	-	19,1	18,7	62,1	-
poniżej 200 tys. mieszkańców.....a	3648	3305	-	343	7,3	7,3	-	6,7
b	437	437	-	-	4,1	4,1	-	-
poza granicami miast .....a	301445	288274	5177	7994	2,5	2,7	0,9	0,8
b	276854	242421	11290	23143	2,3	2,5	1,2	1,3
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione.....a	4018	3950	-	68	1,6	1,6	-	1,2
b	3100	2575	13	512	1,0	1,0	1,8	0,8
położone w granicach miast.....a	553	553	-	-	7,2	7,2	-	-
b	301	273	-	28	2,4	2,5	-	1,5
w tym w miastach na prawach powiatu .....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	153	153	-	-	3,4	3,4	-	-
powyżej 200 tys. mieszkańców.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	87	87	-	-	10,9	10,9	-	-
poniżej 200 tys. mieszkańców.....a	-	-	-	-	-	-	-	-
b	66	66	-	-	1,8	1,8	-	-
poza granicami miast .....a	3465	3397	-	68	1,4	1,4	-	1,2
b	2799	2302	13	484	0,9	0,9	1,8	0,8

TABL. 48. **UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I LEŚNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW**

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych gruntów			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w tys. m ²			
Ogółem.....a	9338	8802	123	413	127446,9	111841,1	5645,0	9960,8
b	9143	7828	179	1136	128931,6	100933,1	9397,0	18601,4
Podregion bialski.....a	980	773	53	154	20952,2	16974,0	2166,4	1811,8
b	900	699	51	150	16729,3	13153,3	993,0	2583,0
Powiaty:								
bialski .....a	449	361	32	56	5706,2	3367,1	1839,6	499,5
b	480	365	39	76	5901,8	4308,0	889,1	704,6
parczewski .....a	80	51	12	17	1037,3	675,6	140,8	220,8
b	89	67	9	13	1841,3	1509,1	91,9	240,2
radzyński .....a	84	76	4	4	914,0	873,1	17,6	23,4
b	91	82	1	8	800,9	768,8	0,4	31,6
włodawski.....a	340	258	5	77	13037,5	11801,1	168,4	1068,0
b	231	176	2	53	8082,9	6464,8	11,5	1606,6
Miasto na prawach powiatu:								
Biała Podlaska .....a	27	27	-	-	257,2	257,2	-	-
b	9	9	-	-	102,5	102,5	-	-
Podregion chełmsko-zamojski .....a	3512	3321	25	166	62197,4	53059,1	2430,6	6707,6
b	3637	3252	92	293	67231,5	52623,8	8076,0	6531,7
Powiaty:								
biłgorajski .....a	524	501	1	22	5275,2	5143,8	10,6	120,8
b	284	275	3	6	3637,9	3493,5	33,5	110,9
chełmski .....a	374	284	14	76	7911,4	4504,8	414,6	2992,1
b	916	671	61	184	21414,4	12536,1	3939,2	4939,1
hrubieszowski.....a	700	654	6	40	20119,7	14927,3	1878,4	3314,0
b	602	541	23	38	18071,8	13421,6	4055,0	595,3
krasnostawski .....a	479	472	1	6	5651,3	5569,1	27,8	54,4
b	549	480	4	65	6488,3	5564,2	37,6	886,4
tomaszowski .....a	628	628	-	-	14459,6	14459,6	-	-
b	476	476	-	-	8952,0	8952,0	-	-
zamojski .....a	726	716	2	8	7833,3	7782,3	9,2	41,8
b	799	798	1	-	8624,6	8613,9	10,7	-

TABL. 48. UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ POWIERZCHNIA SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I LEŚNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Umowy sprzedaży				Powierzchnia sprzedanych nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	liczba				w tys. m ²			
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)								
Miasta na prawach powiatu:								
Chełm.....a	68	56	1	11	815,9	584,3	90,1	141,5
b	1	1	-	-	1,0	1,0	-	-
Zamość.....a	13	10	-	3	130,9	87,9	-	43,0
b	10	10	-	-	41,6	41,6	-	-
Podregion lubelski.....a	2845	2765	27	53	22274,3	20253,5	944,7	1076,2
b	2426	2350	12	64	19989,2	18953,1	199,6	836,6
Powiaty:								
lubartowski.....a	353	346	2	5	3423,4	3168,6	20,9	234,0
b	562	539	1	22	4820,8	4644,3	0,6	175,9
lubelski.....a	1818	1817	-	1	12442,7	12378,3	-	64,4
b	1305	1305	-	-	9203,4	9203,4	-	-
łęczyński.....a	329	268	14	47	4518,1	2852,9	887,4	777,8
b	361	309	10	42	4743,7	3885,9	197,1	660,7
świdnicki.....a	250	250	-	-	1576,6	1576,6	-	-
b	154	154	-	-	1025,2	1025,2	-	-
Miasto na prawach powiatu:								
Lublin.....a	95	84	11	-	313,5	277,2	36,3	-
b	44	43	1	-	196,1	194,3	1,9	-
Podregion puławski.....a	2001	1943	18	40	22023,0	21554,4	103,3	365,2
b	2180	1527	24	629	24981,5	16202,9	128,4	8650,1
Powiaty:								
janowski.....a	349	320	5	24	3411,3	3096,9	86,8	227,6
b	341	332	3	6	4150,8	4008,7	9,8	132,3
kraśnicki.....a	241	233	6	2	2324,2	2311,7	8,5	4,0
b	358	351	5	2	3678,3	3651,7	22,4	4,2
łukowski.....a	394	385	4	5	6681,7	6619,5	2,0	60,2
b	593	-	10	583	8100,6	-	50,5	8050,1
opolski.....a	477	469	-	8	4300,9	4228,5	-	72,4
b	401	377	4	20	4311,6	4110,3	21,9	179,4
puławski.....a	312	310	1	1	3523,4	3516,7	5,7	1,0
b	247	229	2	16	2293,2	1996,9	23,8	272,4
rycki.....a	228	226	2	-	1781,5	1781,2	0,2	-
b	240	238	-	2	2447,0	2435,4	-	11,6

TABL. 49. WARTOŚĆ TRANSAKCJI ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I LEŚNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Ogółem.....a	346423	328904	8759	8760	2,72	2,94	1,55	0,88
b	324556	284031	11721	28804	2,52	2,81	1,25	1,55
Podregion bialski.....a	25960	21282	2286	2392	1,24	1,25	1,06	1,32
b	22448	18163	1042	3243	1,34	1,38	1,05	1,26
Powiaty:								
bialski .....a	9459	7197	1310	952	1,66	2,14	0,71	1,91
b	11390	8781	908	1701	1,93	2,04	1,02	2,41
parczewski .....a	907	694	91	122	0,87	1,03	0,65	0,55
b	2241	1887	124	230	1,22	1,25	1,35	0,96
radzyński .....a	920	896	11	13	1,01	1,03	0,63	0,55
b	1038	1002	-	36	1,30	1,30	-	1,14
włodawski.....a	13437	11258	874	1305	1,03	0,95	5,19	1,22
b	7449	6163	10	1276	0,92	0,95	0,87	0,79
Miasto na prawach powiatu:								
Biała Podlaska .....a	1238	1238	-	-	4,81	4,81	-	-
b	330	330	-	-	3,22	3,22	-	-
Podregion chełmsko-zamojski .....a	79311	71728	2231	5352	1,28	1,35	0,92	0,80
b	96042	79350	9948	6744	1,43	1,51	1,23	1,03
Powiaty:								
biłgorajski .....a	11350	10981	4	366	2,15	2,13	0,38	3,03
b	8487	8356	75	56	2,33	2,39	2,24	0,51
chełmski .....a	5820	4957	194	668	0,74	1,10	0,47	0,22
b	29562	20327	4029	5206	1,38	1,62	1,02	1,05
hrubieszowski.....a	27409	21619	1978	3812	1,36	1,45	1,05	1,15
b	24151	17615	5805	731	1,34	1,31	1,43	1,23
krasnostawski .....a	7123	7078	16	29	1,26	1,27	0,56	0,53
b	7926	7142	33	751	1,22	1,28	0,88	0,85
tomaszowski .....a	15079	15079	-	-	1,04	1,04	-	-
b	12967	12967	-	-	1,45	1,45	-	-
zamojski .....a	9441	9409	3	28	1,21	1,21	0,36	0,67
b	12776	12770	6	-	1,48	1,48	0,56	-

TABL. 49. WARTOŚĆ TRANSAKЦИИ ORAZ ŚREDNIA CENA 1 M² SPRZEDANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH I LEŚNYCH W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM WEDŁUG POWIATÓW (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Wartość transakcji				Średnia cena 1 m ² nieruchomości			
	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa	ogółem	wolny rynek	sprzedaż bezprzetargowa	sprzedaż przetargowa
	w tys. zł				w zł			
Podregion chełmsko-zamojski (dok.)								
Miasta na prawach powiatu:								
Chelmski.....a	2489	2091	36	362	3,05	3,58	0,40	2,56
.....b	68	68	-	-	69,60	69,60	-	-
Zamość.....a	601	513	-	88	4,59	5,84	-	2,04
.....b	105	105	-	-	2,52	2,52	-	-
Podregion lubelski.....a	206986	202722	3728	535	9,29	10,01	3,95	0,50
.....b	146453	145344	312	797	7,33	7,67	1,56	0,95
Powiaty:								
lubartowski.....a	6832	6698	7	127	2,00	2,11	0,32	0,54
.....b	11639	11497	2	140	2,41	2,48	3,13	0,80
lubelski.....a	162750	162724	-	26	13,08	13,15	-	0,40
.....b	111540	111540	-	-	12,12	12,12	-	-
łęczyński.....a	5560	4583	595	382	1,23	1,61	0,67	0,49
.....b	9315	8463	195	657	1,96	2,18	-	-
świdnicki.....a	16487	16487	-	-	10,46	10,46	-	-
.....b	10280	10280	-	-	10,03	10,03	-	-
Miasto na prawach powiatu:								
Lublin.....a	15357	12230	3127	-	48,98	44,12	86,07	-
.....b	3679	3564	115	-	18,76	18,34	62,13	-
Podregion puławski.....a	34166	33172	513	480	1,55	1,54	4,97	1,31
.....b	59613	41174	419	18020	2,39	2,54	3,26	2,08
Powiaty:								
janowski.....a	2756	2569	59	129	0,81	0,83	0,67	0,56
.....b	5182	5119	16	47	1,25	1,28	1,63	0,36
kraśnicki.....a	4244	3815	426	2	1,83	1,65	50,02	0,52
.....b	8304	8229	73	2	2,26	2,25	3,25	0,48
łukowski.....a	7067	6943	23	102	1,06	1,05	11,18	1,69
.....b	15540	-	222	15318	1,92	-	4,40	1,90
opolski.....a	6074	5828	-	246	1,41	1,38	-	3,40
.....b	6680	6418	88	174	1,55	1,56	4,01	0,97
puławski.....a	11836	11833	2	2	3,36	3,36	0,35	1,50
.....b	17317	14889	20	2408	7,55	7,46	0,84	8,84
rycki.....a	2189	2185	3	-	1,23	1,23	15,33	-
.....b	6590	6519	-	71	2,69	2,68	-	6,11

TABL. 50. PODMIOTY DZIAŁAJĄCE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W LUBLINIE

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2010	Podmioty	
	ogółem	w %
Ogółem.....a	169	100
b	183	100
deweloperzy.....a	20	12
b	15	8
pośrednicy.....a	37	22
b	50	28
notariusze.....a	31	18
b	37	20
rzeczoznawcy majątkowi ..a	48	28
b	48	26
spółdzielnie mieszkaniowe.a	33	20
b	33	18

TABL. 51. RESPONDENCI BADANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W LUBLINIE

WYSZCZEGÓLNIENIE	Rynek		
	pierwotny		wtórny - pośrednicy
	deweloperzy	inwestycje mieszkaniowe	
2007			
Kwartaly:			
I	9	12	11
II	9	12	11
III	9	12	11
IV	11	11	11
2008			
Kwartaly:			
I	12	15	10
II	14	17	10
III	14	17	9
IV	14	17	10
2009			
Kwartaly:			
I	15	19	9
II	14	19	9
III	12	14	10
IV	11	16	9
2010			
Kwartaly:			
I	13	18	9
II	12	18	9
III	12	16	10
IV	12	21	10

TABL. 52. ZAKRES PRÓBY BADAWCZEJ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W LUBLINIE

WYSZCZEGÓLNIENIE	Rynek			
	pierwotny		wtórny - pośrednicy	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje
2007				
Kwartaly:				
I	560	358	231	125
II	406	332	218	229
III	365	113	297	173
IV	495	111	305	203
2008				
Kwartaly:				
I	926	59	315	167
II	911	131	379	82
III	889	62	398	147
IV	717	61	389	172
2009				
Kwartaly:				
I	738	151	474	62
II	644	138	514	72
III	510	148	519	249
IV	514	109	552	58
2010				
Kwartaly:				
I	492	165	496	84
II	364	236	541	70
III	356	119	537	73
IV	587	162	579	98

TABL. 53. DOSTĘPNOŚĆ ŚREDNIEGO MIESZKANIA W LUBLINIE W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Rynek			
	pierwotny		wtórny	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje
Średnia cena 1 m ²				
mieszkania w zł				
a	5047	4597	4962	4713
b	5266	5217	5091	4859
c	5287	4830	4977	4926
d	4996	4798	5139	4774
Liczba metrów kwadratowych, które można kupić za prze- ciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw.....				
a	0,50	0,55	0,51	0,53
b	0,53	0,53	0,55	0,57
c	0,53	0,59	0,57	0,57
d	0,63	0,66	0,61	0,66

TABL. 54. ZMIENNOŚĆ CEN W PRÓBACH DANYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W LUBLINIE W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – 2007 b – 2008 c – 2009 d – 2010	Rynek			
	pierwotny		wtórny - pośredniczy	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje
	w %			
2007 - kwartały:				
I	18,0	18,3	26,6	31,6
II	19,6	18,9	21,0	28,5
III	20,1	25,8	22,0	23,0
IV	13,8	20,8	23,3	21,9
2008 – kwartały:				
I	12,5	21,4	20,6	19,0
II	10,7	19,0	18,7	14,6
III	10,4	13,7	18,4	16,6
IV	10,4	13,4	18,1	13,8
2009 – kwartały:				
I	10,9	13,0	19,6	16,3
II	11,3	16,0	18,4	18,5
III	16,0	9,5	19,0	16,8
IV	16,4	10,2	20,3	14,8
2010 - Kwartały				
I	19,4	15,4	18,5	17,7
II	18,1	12,9	18,7	20,7
III	10,0	7,2	19,2	15,4
IV	10,4	8,8	20,3	14,7

TABL. 55. KREDYTY MIESZKANIOWE W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kredyty mieszkaniowe					Struktura w %		
	ogółem	złotowe		w walutach zagranicznych		ogółem	złotowe	w walutach zagranicznych
		w zł	dynamika w %	w zł	dynamika w %			
2007 - kwartały:								
I	2244180	1576606	100,0	66757	100,0	100,0	70,3	29,7
II	2507238	1843350	116,9	663888	99,5	100,0	73,5	26,5
III	2786512	2086829	132,4	699683	104,8	100,0	74,9	25,1
IV	2877256	2162305	137,2	714951	107,1	100,0	75,2	24,8
2008 – kwartały:								
I	3042425	2227107	141,3	815318	122,1	100,0	73,2	26,8
II	3166506	2281318	144,7	885189	132,6	100,0	72,0	28,0
III	3403508	2323508	147,4	1080000	161,8	100,0	68,3	31,7
IV	3894093	2376200	150,7	1517893	227,4	100,0	61,0	39,0
2009 – kwartały:								
I	4170516	2464541	156,3	1705975	255,6	100,0	59,1	40,9
II	4231527	2611987	165,7	1619541	242,6	100,0	61,7	38,3
III	4348002	2815443	178,6	1532559	229,6	100,0	64,8	35,2
IV	4504590	3000154	190,3	1504435	225,4	100,0	66,6	33,4
2010 - Kwartały								
I	4562297	3100554	196,7	1461743	219,0	100,0	68,0	32,0
II	4955282	3258861	206,7	1696421	254,1	100,0	65,8	34,2
III	5090853	3456440	219,2	1634413	244,8	100,0	67,9	32,1
IV	5361783	3632210	230,4	1729573	259,1	100,0	67,7	32,3

TABL. 56. OFERTY I TRANSAKCJE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG DZIELNIC LUBLINA W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Czechów		Czuby		Dziesiąta		Sławinek	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
2007 - kwartały:										
I	560	358	2	19	101	149	49	9	-	4
II	406	332	-	43	56	45	32	17	-	-
III	365	113	-	-	50	41	29	3	-	-
IV	495	111	14	12	58	20	177	7	-	-
2008 – kwartały:										
I	926	59	80	3	47	9	172	6	-	-
II	911	131	65	14	41	8	168	4	-	-
III	889	62	-	-	114	8	164	4	-	-
IV	717	61	66	11	38	9	155	9	50	-
2009 – kwartały:										
I	738	151	49	15	106	17	114	38	49	1
II	644	138	35	-	69	36	81	37	45	4
III	510	148	29	6	56	12	58	23	7	22
IV	514	109	22	7	39	17	103	11	8	15
2010 - Kwartały										
I	492	165	9	13	18	17	63	21	32	20
II	364	236	26	57	5	17	41	41	11	21
III	356	119	7	19	23	11	18	23	90	33
IV	587	162	47	48	32	24	8	10	62	28

TABL. 56. OFERTY I TRANSAKCJE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG DZIELNIC LUBLINA W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Śródmieście		Wiktoryn		Wrotków		LSM		Inne	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
2007 - kwartały:										
I	32	52	265	70	111	55	-	-	-	-
II	57	24	165	190	96	13	-	-	-	-
III	46	12	160	41	80	16	-	-	-	-
IV	40	6	138	53	68	12	-	-	-	1
2008 – kwartały:										
I	34	6	396	12	61	7	67	-	69	16
II	28	6	487	22	48	12	67	-	7	65
III	76	4	491	36	38	9	-	-	6	1
IV	13	1	293	22	29	9	67	-	6	-
2009 – kwartały:										
I	12	1	333	52	2	27	67	-	6	-
II	10	16	301	34	36	5	67	-	-	6
III	41	-	230	71	22	14	67	-	-	-
IV	40	1	182	48	53	10	67	-	-	-
2010 - Kwartały										
I	36	5	159	22	36	17	67	-	72	50
II	32	4	117	12	64	13	67	-	1	71
III	3	-	106	11	42	22	67	-	-	-
IV	1	2	121	21	31	11	67	-	218	18

TABL. 57. OFERTY I TRANSAKCJE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM
WEDŁUG DZIELNIC LUBLINA W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Bronowice		Czechów		Czuby		Dziesiąta		Kalinowszczyzna	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
2007 - kwartały:												
I	231	125	14	1	37	17	62	31	25	17	16	9
II	218	229	13	20	30	28	66	55	11	33	20	14
III	297	173	12	8	42	18	89	41	27	20	17	10
IV	305	203	14	5	37	27	103	62	32	16	21	12
2008 – kwartały:												
I	315	167	17	9	46	11	106	79	26	10	19	10
II	379	82	22	5	44	12	107	29	25	7	26	3
III	398	147	21	6	59	10	127	40	38	7	21	13
IV	389	172	19	7	67	14	117	46	43	11	25	9
2009 – kwartały:												
I	474	62	20	3	80	9	141	20	51	8	31	1
II	514	72	24	2	79	14	165	17	53	8	28	8
III	519	249	55	26	78	33	93	54	36	16	30	22
IV	552	58	58	1	80	13	91	12	35	5	33	3
2010 - Kwartały												
I	496	84	51	7	83	12	74	14	36	4	34	4
II	541	70	51	12	93	11	76	9	46	4	38	2
III	537	73	48	2	92	15	74	12	40	5	29	7
IV	579	98	56	6	97	15	89	15	43	8	26	7

TABL. 57. OFERTY I TRANSAKCJE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM
WEDŁUG DZIELNIC LUBLINA W LATACH 2007-2010 (dok.)

WYSZCZEGÓLNIENIE	LSM		Sławinek		Śródmieście		Węglin		Wiktoryn		Wrotków		Inne	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
2007 - kwartały:														
I	9	2	4	8	41	23	5	9	2	1	15	4	1	3
II	16	16	9	5	34	32	1	5	1	6	10	14	7	1
III	22	15	12	12	48	35	5	3	-	2	20	7	3	2
IV	16	10	10	14	42	43	5	2	1	-	22	11	2	1
2008 – kwartały:														
I	14	9	14	2	40	19	6	7	4	3	23	8	-	-
II	16	5	17	1	52	7	8	-	30	2	32	11	-	-
III	15	7	14	3	55	21	6	4	11	27	31	9	-	-
IV	19	8	20	5	41	23	4	3	7	32	26	14	1	-
2009 – kwartały:														
I	31	1	21	1	49	6	8	1	12	5	29	7	1	-
II	35	3	17	5	62	4	5	2	16	2	29	7	1	-
III	37	14	21	9	113	45	8	4	16	9	30	15	2	2
IV	35	8	28	2	129	8	13	0	15	1	33	2	2	3
2010 - Kwartały														
I	29	5	28	3	94	23	21	2	11	4	32	4	3	2
II	31	5	34	2	99	18	21	1	14	-	37	3	1	3
III	35	4	34	5	121	10	14	2	10	1	32	6	8	4
IV	35	9	35	3	136	23	11	3	11	2	27	7	13	-

TABL. 58. OFERTY I TRANSAKcje MIESZKANIOWE W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG LICZBY POKOI W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2007 - 2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania								
			jednopokojowe		dwupokojowe		trypokojowe		czteropokojowe i więcej		
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	
	liczba										
2007 - kwartały:											
I	560	358	36	46	225	123	211	143	88	46	
II	406	332	26	15	191	143	141	131	48	43	
III	365	113	15	11	174	52	119	47	57	3	
IV	495	111	15	6	230	54	165	45	85	6	
2008 – kwartały:											
I	926	59	79	-	464	37	274	19	109	3	
II	911	131	64	7	465	55	259	47	123	22	
III	889	62	60	4	466	32	244	22	119	4	
IV	717	61	32	2	369	33	202	21	114	5	
2009 – kwartały:											
I	738	151	56	12	338	72	222	48	122	19	
II	644	138	50	6	290	73	194	42	110	17	
III	510	148	40	9	205	76	154	53	111	10	
IV	514	109	28	13	216	46	166	30	104	20	
2010 - Kwartały											
I	492	165	27	14	226	62	159	56	80	33	
II	364	236	23	26	174	96	115	92	52	22	
III	356	119	25	7	205	70	92	37	34	5	
IV	587	162	59	11	296	67	201	48	31	36	
	w %										
2007 - kwartały:											
I	100	100	6	13	40	34	38	40	16	13	
II	100	100	6	5	47	43	35	39	12	13	
III	100	100	4	10	48	46	33	41	15	3	
IV	100	100	3	5	47	49	33	41	17	5	
2008 – kwartały:											
I	100	100	8	-	50	63	30	32	12	5	
II	100	100	7	5	51	42	28	36	14	17	
III	100	100	7	6	53	52	27	35	13	7	
IV	100	100	5	3	51	54	28	35	16	8	
2009 – kwartały:											
I	100	100	8	8	46	48	30	32	16	12	
II	100	100	8	4	45	53	30	31	17	12	
III	100	100	8	6	40	51	30	36	22	7	
IV	100	100	6	12	42	42	32	28	20	18	
2010 - Kwartały											
I	100	100	6	8	46	38	32	34	16	20	
II	100	100	6	11	48	41	32	39	14	9	
III	100	100	7	6	57	59	26	31	10	4	
IV	100	100	11	7	50	41	34	30	5	22	

TABL. 59. OFERTY I TRANSAKcje MIESZKANIOWE W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG LICZBY POKOI W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2007 - 2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania								
			jednopokojowe		dwupokojowe		trypokojowe		czteropokojowe i więcej		
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	
	liczba										
2007 - kwartały:											
I	231	125	18	26	72	46	85	39	56	14	
II	218	229	18	26	78	91	85	74	37	38	
III	297	173	33	23	108	62	105	53	51	35	
IV	305	203	37	39	111	70	105	67	52	27	
2008 – kwartały:											
I	315	167	40	31	110	71	105	47	60	18	
II	379	82	47	7	137	32	123	28	72	15	
III	398	147	57	16	139	72	125	43	77	16	
IV	389	172	44	33	134	74	135	42	76	23	
2009 – kwartały:											
I	474	62	48	9	162	25	184	19	80	9	
II	514	72	57	6	174	25	188	30	95	11	
III	519	249	57	45	183	108	167	74	112	22	
IV	552	58	48	12	199	22	181	14	124	10	
2010 - Kwartały											
I	496	84	40	11	169	44	169	21	118	8	
II	541	70	44	9	171	42	195	15	131	4	
III	537	73	49	10	146	34	203	19	139	10	
IV	579	98	58	8	152	38	227	31	142	21	
	w %										
2007 - kwartały:											
I	100	100	8	21	31	37	37	31	24	11	
II	100	100	8	11	36	40	39	32	17	17	
III	100	100	11	13	36	36	36	31	17	20	
IV	100	100	12	19	36	35	35	33	17	13	
2008 – kwartały:											
I	100	100	13	18	35	43	33	28	19	11	
II	100	100	12	9	36	39	33	34	19	18	
III	100	100	14	11	35	49	32	29	19	11	
IV	100	100	11	19	34	43	35	25	20	13	
2009 – kwartały:											
I	100	100	10	14	34	40	39	31	17	15	
II	100	100	11	8	34	35	37	42	18	15	
III	100	100	11	18	35	43	32	30	22	9	
IV	100	100	9	21	36	38	33	24	22	17	
2010 - Kwartały											
I	100	100	8	13	34	52	34	25	24	10	
II	100	100	8	13	32	60	36	21	24	6	
III	100	100	9	13	27	47	38	26	26	14	
IV	100	100	10	8	26	39	39	32	25	21	

TABL. 60. OFERTY I TRANSAKcje MIESZKANIOWE W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM
WEDŁUG POWIERZCHNI LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007 - 2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania o powierzchni							
			poniżej 40 m ²		40 m ² -60 m ²		60 m ² -80 m ²		powyżej 80 m ²	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
	liczba									
2007 - kwartały:										
I	560	358	49	33	271	175	150	118	90	32
II	406	332	35	21	217	176	100	95	54	40
III	365	113	24	11	181	71	109	28	51	3
IV	495	111	21	10	285	58	123	37	66	6
2008 – kwartały:										
I	926	59	97	4	531	36	206	15	92	4
II	911	131	77	9	529	70	202	34	103	18
III	889	62	72	6	535	33	182	20	100	3
IV	717	61	45	2	423	38	147	16	102	5
2009 – kwartały:										
I	738	151	68	10	383	85	171	38	116	18
II	644	138	69	6	319	85	150	30	106	17
III	510	148	52	13	232	83	118	43	108	9
IV	514	109	53	17	244	51	116	22	101	19
2010 - Kwartały										
I	492	165	44	22	248	70	120	51	80	22
II	364	236	42	27	185	113	74	80	63	16
III	356	119	36	15	229	82	47	16	44	6
IV	587	162	68	10	349	92	121	23	49	37
	w %									
2007 - kwartały:										
I	100	100	9	9	48	49	27	33	16	9
II	100	100	9	6	53	53	25	29	13	12
III	100	100	6	10	50	63	30	25	14	2
IV	100	100	4	9	58	52	25	33	13	6
2008 – kwartały:										
I	100	100	11	7	57	61	22	25	10	7
II	100	100	9	7	58	53	22	26	11	14
III	100	100	8	10	60	53	21	32	11	5
IV	100	100	7	3	58	63	21	26	14	8
2009 – kwartały:										
I	100	100	9	7	52	56	23	25	16	12
II	100	100	11	4	50	62	23	22	16	12
III	100	100	10	9	46	56	23	29	21	6
IV	100	100	10	16	47	47	23	20	20	17
2010 - Kwartały										
I	100	100	9	13	51	43	24	31	16	13
II	100	100	12	11	51	48	20	34	17	7
III	100	100	10	13	64	69	13	13	13	5
IV	100	100	11	6	60	57	21	14	8	23

TABL. 61. OFERTY I TRANSAKcje MIESZKANIOWE W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG POWIERZCHNI LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007 - 2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania o powierzchni							
			poniżej 40 m ²		40 m ² -60 m ²		60 m ² -80 m ²		powyżej 80 m ²	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
	liczba									
2007 - kwartały:										
I	231	125	100	50	63	28	22	33	46	14
II	218	229	115	105	43	53	30	45	30	26
III	297	173	125	80	67	43	60	32	45	18
IV	305	203	128	85	75	37	58	54	44	27
2008 – kwartały:										
I	315	167	130	75	80	28	62	47	43	17
II	379	82	168	42	96	15	69	17	46	8
III	398	147	163	81	109	27	80	31	46	8
IV	389	172	173	79	116	28	58	47	42	18
2009 – kwartały:										
I	473	62	212	33	141	16	66	9	54	4
II	514	72	85	30	217	21	153	12	59	9
III	519	249	85	73	219	120	140	44	75	12
IV	552	58	75	21	233	19	151	13	93	5
2010 - Kwartały										
I	496	84	65	21	204	43	132	18	95	2
II	541	70	78	21	214	35	146	12	103	2
III	537	73	65	23	198	33	161	9	113	8
IV	579	98	68	17	187	39	196	30	128	12
	w %									
2007 - kwartały:										
I	100	100	43	40	27	23	10	26	20	11
II	100	100	52	46	20	23	14	20	14	11
III	100	100	42	46	23	25	20	19	15	10
IV	100	100	42	42	25	18	19	27	14	13
2008 – kwartały:										
I	100	100	41	45	25	17	20	28	14	10
II	100	100	45	51	25	18	18	21	12	10
III	100	100	41	55	27	19	20	21	12	5
IV	100	100	44	46	30	16	15	27	11	11
2009 – kwartały:										
I	100	100	45	53	30	26	14	15	11	6
II	100	100	17	41	42	29	30	17	11	13
III	100	100	16	29	42	48	27	18	15	5
IV	100	100	14	36	42	33	27	22	17	9
2010 - Kwartały										
I	100	100	13	25	41	51	27	22	19	2
II	100	100	14	30	40	50	27	17	19	3
III	100	100	12	32	37	45	30	12	21	11
IV	100	100	12	17	32	40	34	31	22	12

TABL. 63. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2007				2008			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
	w %							
Ogółem.....a	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
b	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Cena za 1 m ² w zł								
poniżej 2000.....a	3,0	-	0,7	1,3	0,3	-	0,3	-
b	8,0	5,7	2,9	0,5	0,6	-	-	-
2000-3000.....a	16,0	5,5	6,4	5,6	3,5	2,1	1,8	1,8
b	29,6	15,7	8,1	3,0	3,0	1,2	2,1	0,6
3001-4000.....a	29,4	14,7	12,5	9,5	5,7	7,9	6,8	7,7
b	33,6	30,1	21,4	24,6	7,8	4,9	9,5	4,7
4001-5000.....a	37,7	49,1	41,1	38,7	35,2	42,7	38,8	39,1
b	22,4	32,8	46,8	37,4	53,3	53,7	49,7	55,2
5001-6000.....a	9,5	22,5	26,3	27,5	38,4	33,3	37,3	39,3
b	4,8	14,0	18,5	24,1	26,4	36,6	29,3	32,0
6001-7000.....a	3,5	5,5	11,1	13,1	12,4	10,8	12,6	9,3
b	1,6	1,8	1,7	7,9	7,8	3,7	8,2	6,4
7001-8000.....a	0,9	2,3	2,0	3,6	3,2	2,1	1,5	1,8
b	-	-	0,6	2,0	1,2	-	1,4	1,2
powyżej 8000.....a	-	0,5	-	0,7	1,3	1,1	1,0	1,0
b	-	-	-	0,5	-	-	-	-

TABL. 63. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM W LATACH 2007-2010 (DOK.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2009				2010			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
	w %							
Ogółem.....a	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
b	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Cena za 1 m ² w zł								
poniżej 2000.....a	-	-	-	0,2	0,2	-	-	0,5
b	-	1,4	-	-	-	-	-	-
2000-3000.....a	1,7	1,2	1,5	1,8	1,2	2,4	2,6	1,9
b	0,0	1,4	0,8	1,7	2,4	4,3	1,4	-
3001-4000.....a	7,8	8,6	8,3	10,1	8,7	7,4	7,5	7,6
b	19,4	12,5	23,7	5,2	16,7	10,0	8,3	11,2
4001-5000.....a	41,4	43,4	46,6	46,6	45,4	45,1	42,3	37,0
b	41,9	59,7	45,4	46,6	47,6	41,4	50,0	61,2
5001-6000.....a	38,2	36,6	30,8	29,0	30,7	31,8	33,7	37,7
b	33,9	16,7	27,3	39,7	28,6	30,0	33,3	22,5
6001-7000.....a	7,8	7,4	10,0	9,2	11,7	11,1	11,4	11,1
b	4,8	6,9	2,8	6,9	4,8	12,9	7,0	4,1
7001-8000.....a	2,1	2,0	1,7	1,8	1,6	1,7	1,9	3,3
b	-	1,4	-	-	-	-	-	1,0
powyżej 8000.....a	1,0	1,0	1,0	1,3	0,6	0,6	0,7	1,0
b	-	-	-	-	-	1,4	-	-

TABL. 64. PORÓWNANIE CEN OFERTOWYCH I TRANSAKCYJNYCH MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2007				2008			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
Cena min. (w zł).....a	2522	2522	2522	2923	3217	3354	3354	3235
b	2369	2336	2393	2498	2586	2699	3550	3531
Cena maks. (w zł).....a	4900	5860	7600	7600	7600	7600	7600	7600
b	4650	5865	6400	7167	7330	7277	7312	7474
Średnia cena (w zł).....a	3604	4143	4645	5047	5011	5174	5170	5266
b	3309	3503	4125	4597	4861	4531	5073	5217
Mediana (w zł).....a	3600	4350	4700	5090	4900	5050	5000	5317
b	3420	3550	4000	4400	4900	4173	4900	5150
Dynamika cen rok do roku (w %).a	.	.	.	.	139,0	124,9	111,3	104,3
b	.	.	.	.	146,9	129,4	123,0	113,5
Średnia cena ofertowa do transakcyjnej (w %).....	8,9	18,3	12,6	9,8	3,1	14,2	1,9	0,9
Odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej (w %).....	8,2	15,4	11,2	8,9	3,0	12,4	1,9	0,9

TABL. 64. PORÓWNANIE CEN OFERTOWYCH I TRANSAKCYJNYCH MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM W LATACH 2007-2010 (DOK.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2009				2010			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
Cena min. (w zł).....a	3235	3354	3354	3354	3354	3619	3619	3003
b	3116	2832	3188	3727	1732	2042	3986	3400
Cena maks. (w zł).....a	7600	6570	8132	8132	8132	8132	5997	8167
b	6392	7600	5951	6402	6382	6250	5759	8176
Średnia cena (w zł).....a	5177	5079	5329	5287	5113	5257	5002	4996
b	4746	4693	4437	4830	4448	4520	4821	4798
Mediana (w zł).....a	5200	5200	5261	5245	5015	5000	4803	4950
b	4597	4522	4351	4700	4390	4584	4752	4800
Dynamika cen rok do roku (w %).a	103,3	98,2	103,1	100,4	98,8	103,5	93,9	94,5
b	97,6	103,6	87,5	92,6	93,7	96,3	108,7	99,3
Średnia cena ofertowa do transakcyjnej (w %).....	9,1	8,2	20,1	9,5	15,0	16,3	3,8	4,1
Odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej (w %).....	8,3	7,6	16,7	8,6	13,0	14,0	3,6	4,1

TABL. 65. PORÓWNANIE CEN OFERTOWYCH I TRANSAKCYJNYCH MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2007				2008			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
Cena min. (w zł).....a	1154	2500	1800	1800	1810	2459	1885	2419
b	615	818	1286	1884	1675	2929	2208	2717
Cena maks. (w zł).....a	7140	8042	7895	8608	9000	9000	9000	9000
b	6585	6644	7082	8479	7513	6863	7500	7061
Średnia cena (w zł).....a	3986	4699	4815	4962	5141	5071	5111	5091
b	3373	3870	4265	4713	4718	4890	4885	4859
Mediana (w zł).....a	4019	4670	4787	4898	5083	5000	5081	5062
b	3406	3936	4353	4737	4545	4838	4750	4809
Dynamika cen rok do roku (w %).a	.	.	.	.	129,0	107,9	106,2	102,6
b	.	.	.	.	139,9	126,4	114,5	103,1
Średnia cena ofertowa do transakcyjnej (w %).....	18,2	21,4	12,9	5,3	9,0	3,7	4,7	4,8
Odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej (w %).....	15,4	17,6	11,4	5,0	8,2	3,6	4,4	4,6

TABL. 65. PORÓWNANIE CEN OFERTOWYCH I TRANSAKCYJNYCH MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM W LATACH 2007-2010 (DOK.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2009				2010			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
Cena min. (w zł).....a	2419	2419	2258	1983	1500	2021	2021	1700
b	3476	1574	2463	2258	2390	2390	2862	3468
Cena maks. (w zł).....a	11600	9780	9474	9780	8667	8667	8667	10469
b	6944	7250	7000	6579	6688	8553	6563	7003
Średnia cena (w zł).....a	5062	5017	5010	4977	5028	5037	5063	5139
b	4805	4650	4589	4926	4720	4959	4930	4774
Mediana (w zł).....a	5000	4997	4906	4867	4934	4916	4981	5081
b	4800	4615	4512	4878	4727	4952	4852	4623
Dynamika cen rok do roku (w %).a	98,5	98,9	98,0	97,8	99,3	100,4	101,1	103,3
b	101,8	95,1	93,9	101,4	98,2	106,7	107,4	96,9
Średnia cena ofertowa do transakcyjnej (w %).....	5,4	7,9	9,2	1,0	6,5	1,6	2,7	7,7
Odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej (w %).....	5,1	7,3	8,4	1,0	6,1	1,5	2,6	7,1

TABL. 66. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG DZIELNIC LUBLINA W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2007				2008			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
	w zł							
Ogółem..... a	3604	4143	4645	5047	5011	5174	5170	5266
b	3309	3503	4125	4597	4861	4531	5073	5217
Czechów..... a	3210	-	-	5322	5704	5732	-	5435
b	3901	2929	-	5363	5026	5606	-	5835
Czuby a	2623	2636	4850	5555	5833	5795	5840	5489
b	2762	2606	3632	4158	4320	5599	6031	6040
Dziesiąta..... a	3563	3552	3561	5019	5046	5064	5075	5195
b	3462	3815	3596	4099	4408	4260	4648	4625
Sławinek a	-	-	-	-	-	-	-	5072
b	2548	-	-	-	-	-	-	-
Śródmieście a	3559	4631	4580	5251	5121	5128	5354	6309
b	3591	4250	4929	5856	6086	5106	6598	3531
Wiktoryn a	3623	4324	4506	4703	4775	5024	5031	5316
b	3581	3720	3977	4377	4833	4926	4814	4881
Wrotków a	4481	4619	5224	5207	5189	5229	5216	5246
b	4003	3556	5263	5321	5293	5025	4900	5241
LSM..... a	-	-	-	-	5749	5743	-	4894
b	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne a	-	-	-	-	3966	3783	3783	5042
b	-	-	-	3111	4519	3908	3783	-

TABL. 66. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG DZIELNIC LUBLINA W LATACH 2007-2010 (DOK.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2009				2010			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
	w zł							
Ogółem..... a	5177	5079	5329	5287	5113	5257	5002	4996
b	4746	4693	4437	4830	4448	4520	4821	4798
Czechów..... a	5787	5765	5762	5751	5644	5051	4876	5034
b	5458	-	5553	5735	5502	4786	5026	4892
Czuby a	5201	5160	5302	5297	5411	5710	4902	4769
b	4861	5090	4329	5002	4879	5109	5122	4841
Dziesiąta..... a	5086	5093	5081	4767	4582	4478	4350	4222
b	4147	4288	4118	4576	4338	4543	4578	4453
Sławinek a	5294	5139	5425	5379	4728	4782	4826	4844
b	5150	4600	4511	5346	4768	5100	4688	4771
Śródmieście a	3619	3637	6781	6827	7083	7621	4716	4719
b	3531	5462	-	5164	4854	4492	-	4715
Wiktoryn a	5062	4936	5038	5157	5253	4848	4848	5023
b	4708	4563	4429	4558	4142	4485	4777	4636
Wrotków a	4969	4509	4513	4786	4781	4963	4960	4984
b	5226	4430	4504	4680	4798	5043	4970	4892
LSM..... a	5743	5743	5743	5743	5743	5743	5743	5743
b	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne a	3783	-	-	-	3892	3773	-	4850
b	-	3783	-	-	3919	3894	-	4862

TABL. 67. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG DZIELNIC LUBLINA W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2007				2008			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
	w zł							
Ogółem..... a	3986	4699	4815	4962	5141	5071	5111	5091
b	3373	3870	4265	4713	4718	4890	4885	4859
Bronowice..... a	3283	3997	4262	4798	4717	4548	4236	4282
b	2511	3280	3445	3517	4710	4331	4313	4467
Czechów..... a	4195	4683	4977	4993	5172	4966	5110	5076
b	3759	4355	4056	4905	4572	5115	4798	4499
Czuby a	4390	5030	4980	5346	5387	5353	5377	5310
b	3655	4338	4629	4833	5012	4999	5079	4897
Dziesiąta..... a	3094	3826	3872	4006	4224	4428	4731	4767
b	2561	2979	3929	3823	3951	4666	4096	4441
Kalinowszczyzna..... a	3725	4137	4868	4748	4831	4717	4753	4620
b	3030	3634	4384	3777	4197	4358	4320	4612
LSM a	4619	4920	5128	5389	5343	5309	5153	5289
b	4330	4358	4226	5110	5394	4874	5053	4996
Sławinek a	4436	5147	4926	4822	5376	5206	5236	5463
b	4080	4475	4441	5442	3816	5741	5482	4839
Śródmieście a	3845	4890	4963	5017	5367	5431	5294	5370
b	3396	3701	4206	4821	4652	5127	5261	5403
Węglin a	4237	4900	4525	4221	4339	4464	4471	4606
b	3174	3916	4676	4651	4095	-	4351	4284
Wiktoryn a	4226	3990	-	5263	5411	4910	5216	5075
b	4313	3876	5472	-	4388	4685	4881	4906
Wrotków a	4043	4455	4692	4634	5028	4947	5015	4906
b	3051	3920	4006	4546	4365	4718	4965	4827
Inne a	3377	4353	4551	4388	-	-	-	5692
b	2215	2518	4098	3777	-	-	-	-

TABL. 67. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG DZIELNIC LUBLINA W LATACH 2007-2010 (DOK.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowe b – transakcyjne	2009				2010			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
	w zł							
Ogółem..... a	5062	5017	5010	4977	5028	5037	5063	5139
b	4805	4650	4589	4926	4720	4959	4930	4774
Bronowice..... a	4044	4205	4480	4628	4722	4647	4589	4631
b	4284	3769	4096	5333	4628	4781	5122	4656
Czechów..... a	4964	4946	4913	4903	4963	5051	5046	5092
b	4716	4641	4799	4929	4866	4895	4943	4729
Czuby a	5287	5186	5097	4984	5269	5193	5134	5206
b	4910	4983	4806	5033	4821	5444	5101	4993
Dziesiąta..... a	4623	4527	4581	4474	4529	4385	4554	4618
b	4806	4220	3863	4737	4442	4073	4330	4485
Kalinowszczyzna..... a	4601	4576	4522	4684	4696	4767	4680	4838
b	3503	4210	4181	4250	3990	4019	4856	4591
LSM a	5386	5344	5085	5208	5251	5085	5000	5113
b	6327	5143	4804	4988	4785	5582	5330	4790
Sławinek a	5373	5475	5572	5290	6138	5076	5277	5460
b	5319	5130	4937	5159	6157	6232	5054	4698
Śródmieście a	5457	5260	5344	5266	5327	5478	5506	5592
b	5043	5127	4746	5252	4649	5168	4934	4899
Węglin a	4886	4894	5296	5210	5100	5052	5163	5368
b	5875	3360	4416	-	4839	5590	4995	4369
Wiktoryn a	4950	5058	5294	5107	5282	5265	5210	5136
b	4872	4378	5015	4811	4663	-	4700	6171
Wrotków a	5045	5042	4978	4866	4874	5005	5008	5216
b	4335	4722	4650	4810	5100	4375	4882	4393
Inne a	5538	5538	5183	3597	2991	3193	4474	5132
b	-	-	3333	3049	3202	3479	4574	-

TABL. 68. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG LICZBY POKOI W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania								
			jednopokojowe		dwupokojowe		trypokojowe		czteropokojowe i więcej		
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	
w zł											
2007 - kwartały:											
I	3604	3309	3257	3249	3709	3313	3617	3357	3447	3207	
II	4143	3503	3753	3438	4261	3574	4138	3457	3901	3432	
III	4645	4125	4433	2830	4707	4502	4769	4066	4252	3262	
IV	5047	4597	4849	5583	5187	4624	5084	4543	4630	3775	
2008 – kwartały:											
I	5011	4861	4914	-	5133	4938	4913	4797	4813	4313	
II	5174	4531	5029	4224	5292	4657	5095	4579	4968	4215	
III	5170	5073	5043	5019	5275	5096	5092	5151	4979	4512	
IV	5266	5217	3999	5357	4985	5258	5593	5267	5954	4682	
2009 – kwartały:											
I	5177	4746	5108	4698	5382	4749	5012	4776	4940	4693	
II	5079	4693	5114	4896	5283	4836	4922	4502	4800	4484	
III	5329	4437	5155	4590	5476	4547	5247	4321	5233	4087	
IV	5287	4830	5250	4950	5447	4959	5153	4737	5177	4595	
2010 - Kwartały											
I	5113	4448	5067	4585	5196	4681	4930	4313	5258	4180	
II	5257	4520	5237	4681	5245	4609	5185	4386	5463	4503	
III	5002	4821	5166	4876	5089	4904	4919	4686	4580	4576	
IV	4996	4798	5022	4794	4987	4906	5039	4781	4747	4619	

TABL. 69. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG LICZBY POKOI W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania								
			jednopokojowe		dwupokojowe		trypokojowe		czteropokojowe i więcej		
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	
w zł											
2007 - kwartały:											
I	3986	3373	4248	3094	4207	3520	3937	3313	3694	3576	
II	4699	3870	5383	3719	4909	4007	4553	3878	4262	3627	
III	4815	4265	5318	4197	5087	4319	4680	4502	4189	3855	
IV	4962	4713	5365	4770	5238	4880	4836	4708	4346	4208	
2008 – kwartały:											
I	5141	4718	5508	4666	5306	4933	4960	4620	4910	4218	
II	5071	4890	5476	4759	5210	5267	4939	4727	4768	4454	
III	5111	4885	5295	5701	5244	4932	4994	4648	4926	4494	
IV	5091	4859	5353	5157	5212	4883	5009	4607	4872	4812	
2009 – kwartały:											
I	5062	4805	5449	4975	5223	4661	4972	4871	4712	4897	
II	5017	4650	5239	5374	5235	4705	4909	4514	4700	4497	
III	5010	4589	5258	4706	5181	4699	4891	4434	4781	4333	
IV	4977	4926	5214	5004	5128	5218	4910	4733	4739	4462	
2010 - Kwartały											
I	5028	4720	5221	4648	5187	4859	5013	4448	4758	4767	
II	5037	4959	5006	4850	5239	5027	5056	4756	4755	5241	
III	5063	4930	5000	5265	5365	5019	5094	4715	4725	4704	
IV	5139	4774	5167	5366	5358	5033	5113	4515	4935	4463	

TABL. 70. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG POWIERZCHNI LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania o powierzchni							
			poniżej 40 m ²		40 m ² -60 m ²		60 m ² -80 m ²		powyżej 80 m ²	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
w zł										
2007 - kwartały:										
I	3604	3309	3597	3329	3734	3347	3465	3282	3451	3183
II	4143	3503	4002	3200	4241	3666	4127	3372	3873	3260
III	4645	4125	4891	3113	4664	4455	4861	3779	3996	3269
IV	5047	4597	5100	5530	5172	4522	5073	4625	4439	3594
2008 – kwartały:										
I	5011	4861	5073	4869	5097	4990	4902	4949	4700	3357
II	5174	4531	5173	4453	5270	4565	5069	4659	4886	4200
III	5170	5073	5195	4891	5249	5147	5078	5098	4894	4449
IV	5266	5217	4055	5664	5078	5230	5660	5298	6017	4682
2009 – kwartały:										
I	5177	4746	5262	5048	5357	4732	4991	4685	4805	4811
II	5079	4693	5231	4958	5255	4783	4948	4498	4633	4498
III	5329	4437	5319	4597	5465	4537	5289	4241	5082	4229
IV	5287	4830	5328	5056	5410	4855	5233	4845	5028	4544
2010 - Kwartały										
I	5113	4448	5176	4755	5186	4612	4945	4266	5102	4038
II	5257	4520	5332	4897	5254	4561	5264	4330	5207	4554
III	5002	4821	5389	4851	5057	4865	4970	4677	4429	4535
IV	4996	4798	5250	4811	5041	4894	4999	4779	4308	4565

TABL. 71. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG POWIERZCHNI LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania o powierzchni								
			poniżej 40 m ²		40 m ² -60 m ²		60 m ² -80 m ²		powyżej 80 m ²		
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	
w zł											
2007 - kwartały:											
I	3986	3373	4250	3048	4096	3474	3962	3461	3656	3603	
II	4699	3870	5347	3809	4750	4024	4592	3882	4013	3324	
III	4815	4265	5457	4176	4862	4416	4464	4224	4346	3853	
IV	4962	4713	5545	4913	4903	4803	4875	4374	4523	4493	
2008 – kwartały:											
I	5141	4718	5586	4808	4994	4804	5050	4743	5112	4052	
II	5071	4890	5491	5212	4979	4916	4953	4492	5021	4822	
III	5111	4885	5351	5403	5041	4800	5071	4616	5039	4638	
IV	5091	4859	5272	5033	5042	4793	5071	4775	5094	4823	
2009 – kwartały:											
I	5062	4805	5357	4902	5043	4702	4951	4800	5066	5459	
II	5017	4650	5284	4970	4988	4455	4856	4867	5156	4361	
III	5010	4589	5262	4610	4980	4601	4844	4485	5120	4729	
IV	4977	4926	5181	5103	4954	4934	4843	4722	5085	4688	
2010 - Kwartały											
I	5028	4720	5150	4834	5054	4760	4972	4590	4968	3834	
II	5037	4959	5061	5011	5117	5024	5020	4826	4876	4058	
III	5063	4930	5139	5148	5214	4909	5000	4291	4848	5101	
IV	5139	4774	5257	5198	5266	4919	5041	4385	5040	4676	

TABL.72. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania			
			spółdzielcze własnościowe		własnościowe	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
w zł						
2007 - kwartały:						
I.....	3604	3309	2848	2749	3840	3577
II.....	4143	3503	2902	2771	4438	3649
III.....	4645	4125	3224	3015	4835	4623
IV.....	5047	4597	3515	3816	5128	4748
2008 – kwartały:						
I.....	5011	4861	3887	3447	5125	5051
II.....	5174	4531	3665	3886	5209	5228
III.....	5170	5073	3660	3783	5204	5097
IV.....	5266	5217	3666	3531	5310	5245
2009 – kwartały:						
I.....	5177	4746	4304	-	5208	4746
II.....	5079	4693	3898	4190	5117	4794
III.....	5329	4437	-	-	5329	4437
IV.....	5287	4830	-	-	5287	4830
2010 - Kwartały						
I.....	5113	4448	-	-	5113	4448
II.....	5257	4520	-	-	5257	4520
III.....	5002	4821	-	-	5002	4821
IV.....	4996	4798	-	-	4996	4798

TABL.73. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania			
			spółdzielcze własnościowe		własnościowe	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
	w zł					
2007 - kwartały:						
I.....	3986	3373	4062	3529	3910	3308
II.....	4699	3870	4625	4190	4765	3716
III.....	4815	4265	4784	4569	4841	4142
IV.....	4962	4713	4970	4816	4955	4667
2008 – kwartały:						
I.....	5141	4718	5170	4619	5107	4794
II.....	5071	4890	5016	4840	5124	4955
III.....	5111	4885	5100	4832	5126	4944
IV.....	5091	4859	5021	4780	5183	4901
2009 – kwartały:						
I.....	5062	4805	4949	4472	5187	5184
II.....	5017	4650	4898	4898	5133	5133
III.....	5010	4589	4877	4844	5121	4531
IV.....	4977	4926	4879	4779	5055	5167
2010 - Kwartały						
I.....	5028	4720	4962	4739	5076	4702
II.....	5037	4959	4974	4992	5077	4932
III.....	5063	4930	4935	5109	5162	4740
IV.....	5139	4774	5090	4618	5176	4959

TABL. 74. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG KONDYGNACJI LOKALU MIESZKALNEGO W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania położone			
			na piątej lub niższej kondygnacji		powyżej 5 kondygnacji	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
w zł						
2007 - kwartały:						
I.....	3604	3309	3607	3292	3559	3620
II.....	4143	3503	4175	3595	3606	2997
III.....	4645	4125	4552	3965	5289	5470
IV.....	5047	4597	5029	4539	5251	5464
2008 – kwartały:						
I.....	5011	4861	4948	4722	5534	6086
II.....	5174	4531	5129	4504	5562	5106
III.....	5170	5073	5126	5023	5540	6570
IV.....	5266	5217	5230	5012	5313	5416
2009 – kwartały:						
I.....	5177	4746	4304	4538	5606	5253
II.....	5079	4693	5077	4576	5081	4851
III.....	5329	4437	5495	4427	5139	4454
IV.....	5287	4830	5350	4904	5182	4721
2010 - Kwartały						
I.....	5113	4448	5048	4385	5306	4563
II.....	5257	4520	5186	4451	5391	4765
III.....	5002	4821	4811	4763	5333	5039
IV.....	4996	4798	4659	4695	5272	4923

TABL. 75. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG KONDYGNACJI LOKALU MIESZKALNEGO W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania położone			
			na piątej lub niższej kondygnacji		powyżej 5 kondygnacji	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
w zł						
2007 - kwartały:						
I.....	3986	3373	4014	3386	3789	3263
II.....	4699	3870	4707	3905	4637	3595
III.....	4815	4265	4819	4282	4791	4109
IV.....	4962	4713	4967	4725	4916	4628
2008 – kwartały:						
I.....	5141	4718	5156	4732	5036	4507
II.....	5071	4890	5106	4894	4858	4856
III.....	5111	4885	5169	4900	4736	4760
IV.....	5091	4859	5135	4903	4826	4398
2009 – kwartały:						
I.....	5062	4805	5154	4906	5008	4737
II.....	5017	4650	5063	4724	4759	4238
III.....	5010	4589	5047	4614	4795	4434
IV.....	4977	4926	5131	5018	4892	4903
2010 - Kwartały						
I.....	5028	4720	5252	4679	4871	4746
II.....	5037	4959	5266	4949	4891	4969
III.....	5063	4930	5247	5120	4938	4822
IV.....	5139	4774	5251	5042	5060	4612

TABL. 76. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU PIERWOTNYM WEDŁUG TECHNOLOGII BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania budowane technologia					
			tradycyjną		tradycyjną udoskonaloną		monolityczną	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
	w zł							
2007 - kwartały:								
I	3604	3309	2800	3403	3610	3291	3563	-
II	4143	3503	4086	3578	4239	3729	4200	-
III	4645	4125	4796	3053	4733	4149	4200	-
IV	5047	4597	5042	4449	5059	5076	-	-
2008 – kwartały:								
I	5011	4861	4981	4891	5155	4742	-	-
II	5174	4531	5165	4519	5219	4610	-	-
III	5170	5073	5159	5074	5228	5080	-	-
IV	5266	5217	5294	5184	4953	5286	-	-
2009 – kwartały:								
I	5177	4746	5204	4789	4598	4388	-	-
II	5079	4693	5135	4631	4368	5082	-	-
III	5329	4437	4700	-	5332	4437	-	-
IV	5287	4830	4700	4699	5288	4832	-	-
2010 - Kwartały								
I	5113	4448	-	-	5113	4448	-	-
II	5257	4520	-	4898	5257	4520	-	-
III	5002	4821	4898	4949	5009	4813	-	-
IV	4996	4798	4835	4908	4998	4788	-	-

TABL. 77. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG TECHNOLOGII BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	Ogółem		Mieszkania budowane technologią					
			tradycyjną		tradycyjną udoskonaloną		Prefabrykowaną ¹	
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje
w zł								
2007 - kwartały:								
I	3986	3373	3905	4255	4871	3388	3830	3234
II	4699	3870	4630	4700	5207	3854	4588	3658
III	4815	4265	4717	4337	5450	4325	4756	4198
IV	4962	4713	4903	5078	5579	4453	4812	4647
2008 – kwartały:								
I	5141	4718	5171	4919	5610	4533	4862	4648
II	5071	4890	5135	5137	5309	4663	4809	4882
III	5111	4885	5190	5039	5632	4647	4762	4909
IV	5091	4859	5168	4996	5683	4563	4743	4913
2009 – kwartały:								
I	5062	4805	5076	5484	5730	4273	4734	4852
II	5017	4650	5049	5348	5624	4517	4717	4584
III	5010	4589	5082	5217	5613	4389	4703	4536
IV	4977	4926	5020	5539	5581	4802	4690	4935
2010 - Kwartały								
I	5028	4720	5029	5029	5582	4700	4753	4656
II	5037	4959	5040	5432	5591	4898	4770	4783
III	5063	4930	5031	5267	5626	4778	4763	4991
IV	5139	4774	5040	5525	5647	4573	4953	4777

¹ wielka płyta

TABL. 78. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG STANDARDU WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE	ogółem		Standard wykończenia mieszkania								
			wysoki		przeciętny		niski		surowy		
	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	oferty	transakcje	
w zł											
2007 - kwartały:											
I	3986	3373	4376	4022	3894	3235	3363	2700	-	-	
II	4699	3870	4752	4505	4790	3773	4464	2886	4712	-	
III	4815	4265	5157	4737	4878	4485	4302	3475	4069	3345	
IV	4962	4713	5413	5351	4915	4463	4321	4125	5407	4670	
2008 – kwartały:											
I	5141	4718	5562	5193	5080	4705	4639	4028	4981	4891	
II	5071	4890	5463	5357	5027	4847	4596	4291	4937	4699	
III	5111	4885	5496	5266	5008	4949	4580	4276	5204	4777	
IV	5091	4859	5466	5327	4961	4530	4532	4599	5829	4840	
2009 – kwartały:											
I	5062	4805	5519	5079	4894	4680	4477	4365	5191	6327	
II	5017	4650	5491	5209	4817	4357	4519	4177	5063	5054	
III	5010	4589	5540	5253	4813	4439	4372	4281	5049	4794	
IV	4977	4926	5594	5178	4792	4809	4331	4372	4791	5333	
2010 - Kwartały											
I	5028	4720	5609	5198	4910	4608	4333	4013	4635	4989	
II	5037	4959	5511	5430	4953	4779	4262	4994	4731	4556	
III	5063	4930	5581	5166	5007	4906	4196	4635	4701	5142	
IV	5139	4774	5674	5309	5123	4710	4064	4598	4567	4532	

TABL. 79. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG ROKU BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowa b – transakcyjna	2007				2008			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
	w zł							
Ogółem								
a	3986	4699	4815	4962	5141	5071	5111	5091
b	3373	3870	4265	4713	4718	4890	4885	4859
Rok budowy mieszkania								
przed 1945.....								
a	3441	4234	4027	3919	4699	4463	4508	4773
b	2684	2889	3523	4127	3260	4882	3933	4934
1945-1970								
a	3949	4621	4746	4811	4927	4985	5099	4917
b	3145	3751	4187	4495	4876	4815	4790	4834
1971-1978								
a	3811	4348	4677	4936	4971	4890	4912	4752
b	3289	3763	4107	4382	4548	4388	4656	4638
1979-1988								
a	3907	4710	4613	4751	4907	4806	4809	4817
b	3275	3881	4300	4455	4321	4646	4683	4491
1989-2002								
a	4245	4836	5106	5332	5475	5403	5368	5329
b	3855	4304	4680	5094	4942	5181	5323	5142
po 2002.....								
a	4681	5327	5453	5505	5496	5228	5684	5876
b	4471	4827	3923	4875	4853	5045	4894	4946

TABL. 79. CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W LUBLINIE NA RYNKU WTÓRNYM WEDŁUG ROKU BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007-2010 (DOK.)

WYSZCZEGÓLNIENIE a – ofertowa b – transakcyjna	2009				2010			
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
	w zł							
Ogółem a	5062	5017	5010	4977	5028	5037	5063	5139
b	4805	4650	4589	4926	4720	4959	4930	4774
Rok budowy mieszkania								
przed 1945 a	4921	4926	4678	4604	4412	4400	4583	4549
b	4800	-	4669	3512	3561	4444	4942	4495
1945-1970 a	4818	4769	4949	4915	4990	4969	5145	5004
b	4780	4475	4279	5476	4756	4754	4377	4855
1971-1978 a	4733	4660	4650	4596	4586	4662	4859	5138
b	4250	4501	4276	4787	4683	4982	4436	4453
1979-1988 a	4727	4795	4765	4722	4816	4883	4743	4810
b	4238	4474	4450	4919	4599	4913	5111	4479
1989-2002 a	5308	5231	5268	5290	5309	5263	5253	5364
b	5026	4887	4827	4944	5233	5200	5099	4939
po 2002 a	5869	5718	5689	5502	5532	5533	5580	5652
b	5493	5196	5174	5740	4889	5324	5376	5557