



URZĄD STATYSTYCZNY W LUBLINIE

OPRACOWANIA SYGNALNE

Lublin, wrzesień 2011 r.

Kontakt: SekretariatUSLUB@stat.gov.pl

Tel. 81 533 20 51, fax 81 533 27 61

Internet: <http://www.stat.gov.pl/lublin/>



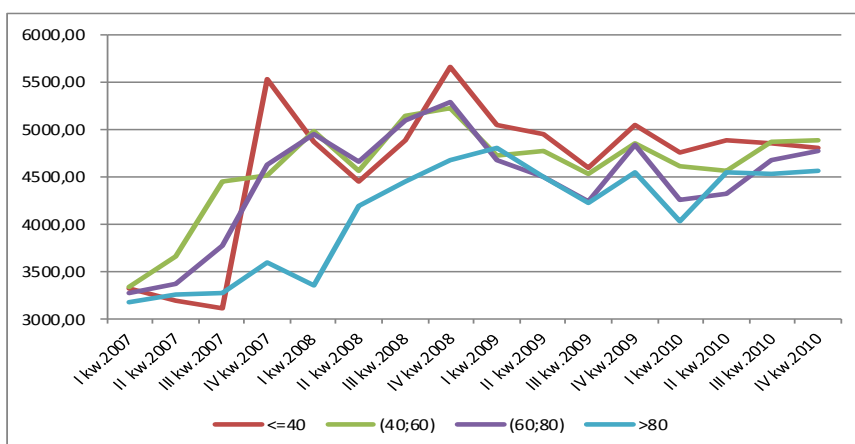
RYNEK NIERUCHOMOŚCI W WOJEWÓDZTWIE LUBELSKIM W LATACH 2007-2010

Popyt na mieszkania wiąże się zarówno z niedoborem lokali mieszkalnych w stosunku do liczby gospodarstw domowych, jak i nieodpowiednimi warunkami mieszkaniowymi, zwłaszcza w mieszkaniach komunalnych czy zakładowych. 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 podmiotem na pierwotnym rynku nieruchomości stały się firmy deweloperskie budujące mieszkania na sprzedaż. Spółdzielnie mieszkaniowe niejako upodobniły się do deweloperów, podejmując budowę mieszkań dla zysku. Budownictwem mieszkaniowym dla zysku zajmowały się również osoby fizyczne.

Koniunktura gospodarcza początkowo była korzystna z punktu widzenia deweloperów i osób sprzedających nieruchomości na rynku (rok 2007), a następnie uległa pogorszeniu (lata 2008-2010). W warunkach nierównowagi na rynku nieruchomości deweloperzy osiągnęli wysokie marże. Osoby fizyczne nabywały tak zwane „dziury w ziemi”, co było częstym zjawiskiem w okresie boomu kredytowego. W latach 2007-2008 ceny mieszkań gwałtownie wzrastały. Nieruchomości gruntowe również gwałtownie drożały, przy czym niektórzy deweloperzy płacili za nie

Rys. 1. Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w Lublinie według powierzchni użytkowej mieszkań



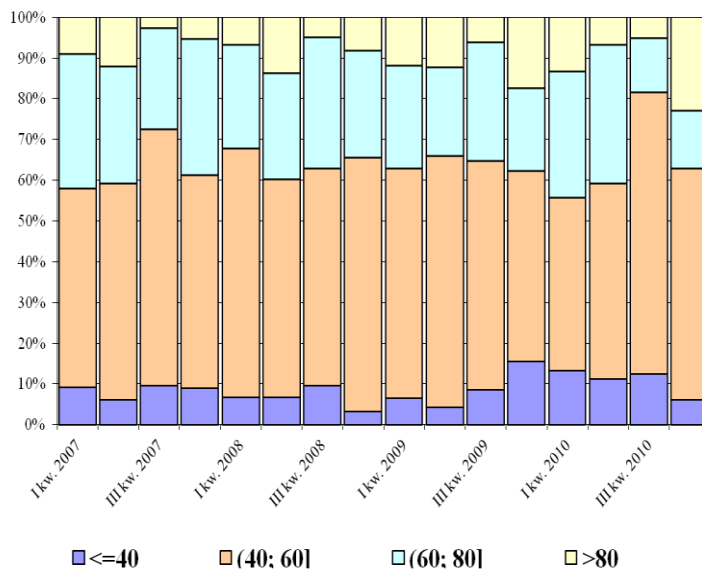
Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

ceny oderwane od wartości nieruchomości. W warunkach na ogół niskiej zdolności kredytowej największy popyt dotyczył mieszkań dwupokojowych, a zatem ich cena za 1 m² była wysoka.

Rynek nieruchomości w województwie lubelskim i Lublinie miał charakter heterogeniczny, co wyrażało się dużym zróżnicowaniem cen w przestrzeni i ich zmiennością w czasie. W 2010 r. na mieszkania w Lublinie miały prawie 80% udział w ogólnej liczbie transakcji w zakresie lokali mieszkalnych w województwie lubelskim. W okresie boomu na rynku nieruchomości ceny lokali mieszkalnych w Lublinie osiągnęły zbyt wysoki poziom w stosunku do możliwości finansowych potencjalnych nabywców.

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 mieszkania wybudowane w ostatnich kilkunastu latach według energooszczędnych technologii, które charakteryzowały się dobrą lokalizacją i wysokim standardem wyposażenia.

Rys. 2. Struktura transakcji na rynku pierwotnym Lublina według powierzchni użytkowej mieszkań

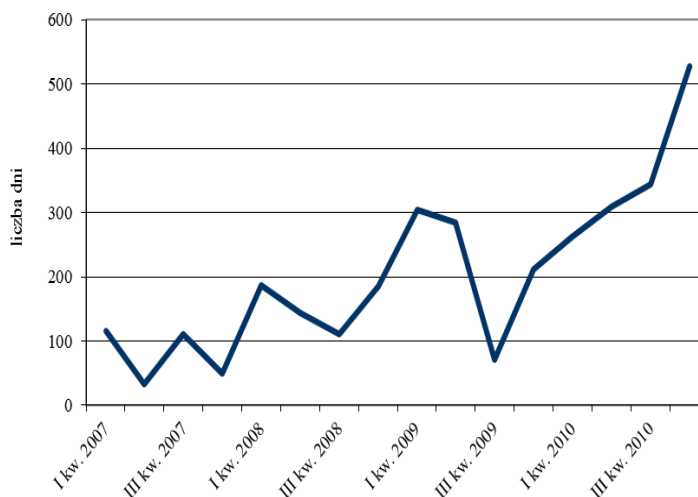


Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.

Wraz ze wzrostem podaży rynek nieruchomości stał się bardziej „normalny”, co przełożyło się początkowo na stagnację, a następnie na spadek cen mieszkań. Nabywcy mieszkań przed podjęciem decyzji szczegółowo analizowali mocne i słabe strony lokalu mieszkalnego oraz zagrożenia występujące w jego otoczeniu. Coraz trudniej było sprzedać mieszkanie położone w mniej atrakcyjnych dzielnicach i budynkach z wielkiej płyty, zwłaszcza jeśli wymagało ono gruntownego remontu.

Ograniczenie efektywnego popytu na nieruchomości mieszkalne stanowiło przyczynę spadku liczby mieszkań oddanych do użytku po 2008 r., zarówno w Polsce, jak i województwie lubelskim. W województwie wyjątkiem był powiat lubelski, w którym w 2009 r. liczba oddawanych do użytku domów jednorodzinnych zwiększyła się.

Rys. 3. Średni czas sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w Lublinie



Źródło: badanie NBP O/O w Lublinie.