



Urząd Statystyczny w Lublinie



Rynek nieruchomości

w województwie lubelskim w latach 2010 - 2014



**Informacje i opracowania
statystyczne**

ZESPÓŁ REDAKCYJNY

PRZEWODNICZĄCY

Krzysztof Markowski

Członkowie	– Waldemar Dymek, – Sławomir Dziaduch, – Zofia Kurlej, – Elżbieta Łoś, – Andrzej Matacz, – Kazimierz Tucki, – Paweł Wroński,
Sekretarz	– Aneta Olszewska-Welman.

Autorzy opracowania

Rozdział 1 - Artur Myna

Rozdział 2 - Andrzej Matacz

Rozdział 3 - Grzegorz Zabiegły

*Prace edytorskie - Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Grzegorz Zabiegły, Waldemar Dymek*

*Opracowanie tablic - Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Anita Skoczylas, Magdalena Wiktorowicz*

Projekt okładki

Wiesław Typiak

Publikacja dostępna na <http://www.stat.gov.pl/lublin>

Przy publikowaniu danych GUS prosimy o podanie źródła

PRZEDMOWA

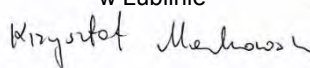
Rynek nieruchomości w Polsce stanowi przedmiot zainteresowania deweloperów i przedsiębiorców produkujących materiały budowlane i artykuły wyposażenia mieszkań, jak również mieszkańców, organów administracji państwowej i jednostek samorządu terytorialnego. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami obejmuje usługi, które tworzą PKB, dochody i miejsca pracy oraz stanowią źródło wpływów podatkowych do budżetu państwa i budżetów gmin. Wzrostowi znaczenia obrotu nieruchomościami 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 wychodząc naprzeciw oczekiwaniom i zainteresowaniu odbiorców informacji statystycznych opracował publikację, w której przedstawiono rynek nieruchomości w województwie lubelskim. W publikacji ukazano uwarunkowania oraz zmiany transakcji kupna/sprzedaży i cen na rynku nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. W opracowaniu naszym wykorzystano wyniki badań statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego.

Publikacja została podzielona na trzy części. Pierwsza z nich opisuje rynek i mechanizmy kształtowania się wartości nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem pojęć i rodzajów nieruchomości oraz wpływem położenia i efektów zewnętrznych na wartość nieruchomości. Część druga dotyczy podaży i popytowych uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości. Natomiast ostatnia część opisuje transakcje kupna/sprzedaży na rynku nieruchomości w podziale na poszczególne rodzaje nieruchomości: lokale mieszkalne i niemieszkalne, nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane.

Jestem przekonany, że publikacja „Rynek nieruchomości w województwie lubelskim w latach 2010 - 2014” będzie dla Państwa interesującym źródłem informacji i wiedzy w zakresie prezentowanego tematu. Mam również nadzieję, że opracowanie nasze zachęci Państwa do zapoznania się z bardziej szczegółowymi danymi odnoszącymi się do rynku nieruchomości, dostępnymi w Urzędzie Statystycznym i na naszej stronie internetowej <http://lublin.stat.gov.pl/>.

Dyrektor
Urzędu Statystycznego
w Lublinie


dr Krzysztof Markowski

Lublin, listopad 2015 r.

FOREWORD

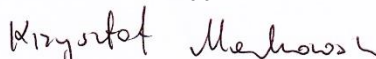
Poland's real estate market is of interest to developers, entrepreneurs producing building materials and interior design goods, and also to citizens, state administration authorities and local government authorities. Real estate activities comprise services that generate GDP, income, and jobs, and constitute a source of tax inflows to the State Budget and commune budgets. The increased significance of the real estate trade to the economy is therefore accompanied by the need for the reliable analyses and monitoring of local real estate markets, which are spatially diversified and undergo dynamic changes over time.

The Statistical Office in Lublin in an attempt to meet the expectations of users of statistics and satisfy their interests, has prepared a publication covering the real estate market in lubelskie voivodship. The paper presents determinants and changes in purchase and sale transactions and in prices on the real estate market, including land property, residential premises and non-residential premises. In this study we used the results of statistics compiled by the Central Statistical Office.

The publication is divided into three parts. The first one describes real estate market and the mechanisms of formation of value of real estate with particular regard to concepts and types of properties and the impact of location and externalities on the value of property. The second part concerns supply and demand related determinants of the real estate market development. The last part describes purchase and sale transactions on the real estate market divided into different types of real estate: residential and non-residential premises, built-up land properties and non-built-up land properties.

I am convinced that the publication "The real estate market in lubelskie voivodship in the years 2010 - 2014" will be for you an interesting source of information and knowledge of the presented topic. All of you interested in deepening knowledge presented in our publication issues I encourage you to read the more detailed data that are available in the Statistical Office and on our website <http://lublin.stat.gov.pl/>.

Director
of Statistical Office
in Lublin



Krzysztof Markowski, PhD

Lublin, November 2015 r.

SPIS TREŚCI

Przedmowa.....	3
Wstęp	8
1. Rynek i determinanty wartości nieruchomości.....	9
1.1. Pojęcie i typy nieruchomości	9
1.2. Pojęcie, atrybuty i klasyfikacje rynku nieruchomości	13
1.3. Położenie i efekty zewnętrzne a wartość nieruchomości.....	18
2. Podażowe i popytowe uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości.....	22
2.1. Grunty w zasobie gmin przekazane inwestorom.....	22
2.2. Pozwolenia na budowę i rozpoczęte budowy	26
2.3. Mieszkania oddane do użytkowania.....	29
2.4. Zasoby mieszkaniowe, zaludnienie i wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne.....	36
3. Transakcje kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości	45
3.1. Lokale mieszkalne	52
3.2. Lokale niemieszkalne	57
3.3. Nieruchomości gruntowe zabudowane	62
3.4. Nieruchomości gruntowe niezabudowane.....	69
Zakończenie.....	73
Akty prawne	76
Literatura.....	76
Aneks. Tablice statystyczne w wersji elektronicznej (format XLS)	

WYKAZ RYSUNKÓW

Grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w zasobie gmin województwa lubelskiego według powiatów.....	24
Grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe przekazane inwestorom w latach 2010-2014	25
Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2010-2014 według lokalizacji i form własności	30
Mieszkania oddane do użytku w latach 2010-2014 według powiatów	32
Mieszkania oddane do użytkowania przez deweloperów w latach 2010-2014	33
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania według form własności w roku 2014	35
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2010 i 2014.....	36
Wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1 tys. ludności według województw w roku 2014.....	37
Mieszkania na 1 tysiąc mieszkańców w roku 2014	38
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2014 r.	39
Liczba ludności przypadającej na 1 mieszkanie w 2014 r.	41
Wyposażenie mieszkań w instalacje - stan na 31 XII 2014 r.	42
Mieszkania wyposażone w wodociąg - stan na 31 XII 2014 r.	43
Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie - stan na 31 XII 2014 r.	44
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży według formy obrotu w województwie lubelskim	48
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży według rodzaju nieruchomości w województwie lubelskim	48
Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży według rodzaju nieruchomości w województwie lubelskim	49
Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2014 r.	50
Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2014 r.	51
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2014 r.	52
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według formy obrotu w województwie lubelskim	53
Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według lokalizacji w województwie lubelskim	54
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według liczby izb w województwie lubelskim	54
Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w województwie lubelskim	55
Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2014 r.....	56
Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku.....	57
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych według formy obrotu w województwie lubelskim	58

Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych według lokalizacji w województwie lubelskim.....	59
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych według rodzaju lokali w województwie lubelskim	59
Średnie ceny transakcyjne lokali niemieszkalnych na wolnym rynku w województwie lubelskim	60
Średnie ceny transakcyjne lokali niemieszkalnych na wolnym rynku w 2014 r.....	61
Średnie ceny transakcyjne lokali niemieszkalnych na wolnym rynku.....	62
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według formy obrotu w województwie lubelskim.....	63
Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według lokalizacji w województwie lubelskim	64
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzaju w województwie lubelskim	64
Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych na wolnym rynku w województwie lubelskim	65
Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2014 r.....	66
Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa na wolnym rynku w 2014 r.	67
Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku w 2014 r.....	68
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych według formy obrotu w województwie lubelskim.....	69
Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych według lokalizacji w województwie lubelskim	70
Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych według rodzaju w województwie lubelskim w 2014 r	70
Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych na wolnym rynku w województwie lubelskim	71
Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych na wolnym rynku w 2014 r	72

Wstęp

Po 1989 r. w Polsce mieszkanie stało się towarem, przy czym budowa mieszkań na sprzedaż bądź wynajem jest działalnością gospodarczą, która odznacza się relatywnie wysoką rentownością. W dużych miastach problem stanowią jednakże wysokie ceny sprzedaży i wynajmu mieszkań, co ogranicza mobilność ludności obszarów wiejskich oraz mieszkańców średnich i małych miast. Duże miasta, które charakteryzują się chłonnym rynkiem pracy, stanowią bowiem cel migracji mieszkańców wsi i małych miast, co zwiększa popyt na rynkach nieruchomości w dużych miastach. Zasoby komunalne oraz dawne sprywatyzowane mieszkania komunalne, które położone są głównie w dużych miastach, podlegają często degradacji i dekapitalizacji (Majchrzak 2006; Muczyński 2009). Niekiedy po pewnym czasie kwalifikują się one do wyburzenia, co dodatkowo zwiększa popyt na mieszkania czynszowe, których koszt wynajmu w Warszawie czy Krakowie pochłania istotną część zarobków. Problem stanowią także wysokie ceny gruntów budowlanych w dużych miastach. Grunty budowlane są często nabywane w celu tezauryzacji, przy czym ich właściciele wyłączają je z rynku i oczekują na wzrost wartości nieruchomości. W rezultacie zmniejsza się podaż działek budowlanych na rynkach nieruchomości w dużych miastach i na ich obszarach podmiejskich, co z kolei wpływa na ceny gruntów budowlanych i koszty inwestycji mieszkaniowych na obszarach suburbanizacji, na które „rozlewają się” miasta.

Celem pracy jest przedstawienie przestrzennego zróżnicowania transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w latach 2010-2014. Transakcje ukazano według cen i wartości na rynkach lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz gruntów niezabudowanych i zabudowanych. Sformułowano hipotezę heterogeniczności rynków nieruchomości w województwie lubelskim, z dominującym udziałem transakcji mieszkaniowych w Lublinie. Analizą objęto 20 powiatów i 4 miasta na prawach powiatu województwa lubelskiego. Transakcje na rynkach nieruchomości ukazano na tle pozostałych województw oraz średnich dla Polski. Tło transakcji obejmuje podażowe uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości (grunty przekazane inwestorom przez gminy, liczbę pozwoleń na budowę, rozpoczętych budów i mieszkań oddanych do użytku) oraz uwarunkowania popytowe (zaludnienia mieszkań i ich wyposażenia w urządzenia techniczno-sanitarne), które pośrednio oddziałują na rynek nieruchomości.

Informacje o transakcjach na rynku nieruchomości pozyskano z rejestrów cen i wartości nieruchomości, które są prowadzone w powiatach i miastach na prawach powiatu. Rejestry zasilają informacje pozyskane z aktów notarialnych. Rejestry powiatowe obejmują zarejestrowane transakcje na wolnym rynku oraz sprzedaż nieruchomości przez Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego i osoby fizyczne, na przetargach i w formie bezprzetargowej. Z kolei informacje o podażowych i popytowych uwarunkowaniach rozwoju rynku nieruchomości pozyskano z badań statystyki publicznej, które dotyczą 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 oraz wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne (sprawozdanie M-01 i bilans zasobów mieszkaniowych). Zgromadzone materiały źródłowe poddano analizie statystycznej w postaci wartości średnich oraz wskaźników struktury i dynamiki zjawisk. Graficzną ilustracją ich przestrzennego zróżnicowania stanowią kartogramy i diagramy.

1. Rynek i determinanty wartości nieruchomości

1.1. Pojęcie i typy nieruchomości

Nieruchomość określa się jako część powierzchni ziemi stanowiącą odrębny przedmiot własności oraz budynki trwale związane z gruntem lub części budynków, które obejmują 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 jest potwierdzona w księgach wieczystych, przez które rozumie się 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.).

Wyróżnia się trzy główne rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe i lokalowe. Dany grunt stanowi nieruchomość odrębną od innych gruntów należących do określonego właściciela oraz gruntów, które są własnością innych podmiotów. Przez nieruchomość budynkową rozumie się zaś obiekt budowlany i urządzenia trwale związane z gruntem, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Innymi słowy,

nieruchomość gruntowa, którą tworzy grunt z częściami składowymi, nie obejmuje budynków i lokali stanowiących odrębny przedmiot własności (**ustawa o gospodarce nieruchomościami 1997**). Z kolei nieruchomość lokalowa obejmuje lokal mieszkalny lub użytkowy, na przykład garaż, który stanowi 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 oraz zabudowane. Nieruchomości gruntowe niezabudowane obejmują użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione, w tym leśne oraz nieużytki. Do użytków rolnych zalicza się grunty orne, łąki i pastwiska, sady i uprawy trwałe oraz ogrody. Las określa się jako grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, który: jest pokryty drzewami, krzewami i runem leśnym lub przeznaczony na produkcję leśną bądź stanowi rezerwat przyrody, część parku narodowego albo obszar 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 naturalną wikliną i krzewiastymi formami wierzb, obszary 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 tworzące parki, z wyłączeniem parków wyposażonych w urządzenia i budowle służące rekreacji (**ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach**, Dz. U. z 1991 r. Nr 101, poz. 444, z późn. zm.).

Przez zabudowane grunty rolne rozumie się natomiast tereny zajęte pod budynki mieszkalne i inne oraz pod trwałe urządzenia, które służą produkcji rolnej, hodowli ryb i przetwórstwu rolno-spożywczemu. Grunty rolne zabudowane budynkami mieszkalnymi obejmują zarówno tereny pod budynkami mieszkalnymi, jak i tereny urządzeń z nimi związanych, na przykład: podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw, a także przydomowe ogródki położone w obrębie zabudowy gospodarstw rolnych. Do zabudowanych gruntów rolnych zalicza się także kotłownie, komórki, garaże, szopy, stodoły, wiaty, spichlerze, budynki inwentarskie oraz place składowe i manewrowe.

Z kolei nieruchomości budynkowe klasyfikuje się na mieszkalne oraz niemieszkalne, wśród których wyróżnia się nieruchomości: przemysłowe, handlowo-usługowe i biurowe. Do budynków mieszkalnych należą obiekty, w których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Obejmują one budynki jednorodzinne, dwurodzinne i wielorodzinne oraz obiekty zbiorowego zamieszkania, do których zalicza się domy opieki społecznej, hotele robotnicze, internaty i bursy szkolne, domy studenckie, placówki opiekuńczo-wychowawcze oraz noclegownie dla bezdomnych. Według konstrukcji nośnej budynki mieszkalne dzieli się na wykonane w technologii: tradycyjnej, wielkiej płyty, monolitycznej oraz kanadyjskiej. W technologii tradycyjnej, udoskonalonej, konstrukcję i ściany budynku wykonuje się ręcznie z cegły, pustaków lub betonowych bloczków. W budynkach z wielkiej płyty ściany konstrukcji nośnej są zrobione z prefabrykowanych elementów betonowych bądź żelbetowych o szerokości 2,4 m lub mniejszej (technologia wielkoblokowa). W technologii monolitycznej ściany i szkieletową konstrukcję budynku tworzy się z betonu bądź żelbetu, przy wykorzystaniu deskowania. W technologii kanadyjskiej szkielet domu, który jest zrobiony z czterostronnie struganego drewna o wilgotności nie przekraczającej 18%, stawia się na betonowym fundamencie bądź na płycie (Myna 2010).

W budynkach niemieszkalnych większość powierzchni użytkowej wykorzystuje się do innych celów niż mieszkalne. Należą do nich budynki przemysłowe o funkcji produkcyjnej, handlowo-usługowe i biurowe. Budynki handlowo-usługowe obejmują centra handlowe, domy towarowe, sklepy, hale targowe, aukcyjne czy wystawiennicze i stacje paliw. Do budynków biurowych należą zaś obiekty organów władzy i administracji publicznej, sądów, banków, urzędów pocztowych oraz podmiotów gospodarczych, które służą funkcjom administracyjnym bądź zarządczym. Budynki biurowe obejmują także centra konferencyjne i kongresowe.

Z kolei nieruchomości lokalowe, które stanowią trzeci główny typ nieruchomości, dzieli się na: mieszkalne, wykorzystywane do działalności gospodarczej o charakterze komercyjnym oraz służące celom publicznym i działalności niekomercyjnej, w tym socjalnej. Lokale, które wybudowano lub przebudowano i dostosowano do celów mieszkalnych, są przeznaczone na stały pobyt ludzi. Pod względem konstrukcyjnym mieszkanie stanowi lokal wydzielony w obrębie budynku trwałymi ścianami, który ma niezależne wejście z klatki schodowej,

ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź ulicy, podwórza lub ogrodu (ustawa o własności lokali 2000). Mieszkanie, które służy zaspokojeniu podstawowych potrzeb człowieka, stanowi materialną podstawę dla funkcjonowania rodziny jako podstawowej komórki społecznej. Zabezpiecza ono ludzi i ich mienie przed deszczem, śniegiem, wiatrem, zimnem, mrozem czy upałem. Mieszkanie stanowi także ochronę przed oddziaływaniem zjawisk, które stanowią negatywne efekty zewnętrzne działalności produkcyjnej lub usługowej (hałas, zanieczyszczenie powietrza, nieprzyjemne zapachy). Do zasobów mieszkaniowych, które obejmują ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych, nie zalicza się pomieszczeń prowizorycznych, obiektów ruchomych służących funkcji mieszkaniowej (barakowozów, wagonów kolejowych, barek czy statków). Do zasobów mieszkaniowych nie należą także obiekty zbiorowego zakwaterowania: hotele pracownicze, domy studenckie, bursy, internaty i domy pomocy społecznej, które jednakże rzadko stanowią przedmiotu kupna/sprzedaży na rynku nieruchomości.

Według kryterium własności, nieruchomości lokalowe, mieszkalne i pozostałe mogą stanowić własność osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, jednostek samorządu terytorialnego, zakładów pracy i innych podmiotów. Mieszkania stanowią na ogół własność osoby lub osób fizycznych, na przykład małżonków. Osoba fizyczna może być właścicielem całej nieruchomości, na przykład domu jednorodzinnego bądź mieć udział w nieruchomości wspólnej (budynku wielorodzinnym) na zasadzie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. 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.).

Mieszkania komunalne znajdują się w budynkach, które stanowią własność gminy lub powiatu bądź nieruchomości wspólną, która służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Do zasobów gminnych należą także nieruchomości lokalowe, które zostały przekazane gminie, lecz pozostają w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, na przykład zakładów opieki zdrowotnej, szkół, jednostek nauki czy kultury i służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tego typu instytucji (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). Do zasobów mieszkaniowych zakładów

pracy należą lokale mieszkalne: przedsiębiorstw państwowych, instytutów badawczych, wyższych uczelni i instytucji artystycznych, przedsiębiorstw komunalnych z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej oraz prywatnych przedsiębiorstw i jednostek organizacyjnych. Zalicza się do nich także mieszkania Skarbu Państwa, które znajdują się 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). W okresie transformacji gospodarczej, zarówno lokale gmin, jak i zakładów pracy, podlegają prywatyzacji i są zbywane na zasadzie bezprzetargowej lub w przetargach. Następnie jako lokale stanowiące już własność prywatną, mogą one stanowić przedmiot transakcji rynkowych.

Zasoby mieszkaniowe innych podmiotów obejmują lokale mieszkalne stanowiące własność deweloperów oraz stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków zawodowych, samorządów zawodowych i gospodarczych, kościołów, związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytutów kościelnych (Myna 2010). Wśród 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 także mieszkania, które nie zostały sprzedane i stanowią ofertę na rynku nieruchomości.

1.2. Pojęcie, atrybuty i klasyfikacje rynku nieruchomości

Przez rynek nieruchomości, który stanowi podsystem rynku kapitałowego (Bryx 2007), rozumie się ogół stosunków wymiany pomiędzy sprzedającymi i kupującymi nieruchomości (Foryś 2009; Doganowski 2012; Jamróz i inni 2015). Kucharska-Stasiak (2006) określa rynek nieruchomości jako „ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości” poprzez zawierane „umowy określające wzajemne prawa i obowiązki” związane z władaniem określoną nieruchomością. Rynek nieruchomości obejmuje transakcje ich kupna-sprzedaży, poprzez które następuje transfer praw do nieruchomości. Na rynku podaż tworzą **wszystkie typy nieruchomości, zarówno** lokalowe, w tym mieszkaniowe, jak i budynkowe służące prowadzeniu działalności gospodarczej oraz gruntowe zabudowane

i niezabudowane. **W transakcjach na rynku nieruchomości uczestniczą osoby fizyczne (inwestorzy indywidualni) oraz inwestorzy instytucjonalni, do których należą na przykład instytucje finansowe i firmy deweloperskie. Sprzedający oferują podaż, a kupujący tworzą popyt na nieruchomości.**

Według przedmiotu transakcji kupna/sprzedaży wyróżnia się rynki nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych i rynek nieruchomości rolnych (gruntów rolnych i innych użytków rolnych), rynek mieszkaniowy, rynek lokali użytkowych, rynek nieruchomości budynkowych (biurowych, handlowych czy przemysłowych) oraz rynek pozostałych nieruchomości. Na podstawie kryterium zasięgu wyodrębnia się lokalne rynki nieruchomości w określonej gminie bądź gminach (na przykład obejmujące miasto i otaczające go gminy) oraz rynki ponadlokalne, które mogą przekraczać granice pojedynczego państwa (na przykład rynek drugich domów i apartamentów w atrakcyjnych turystycznie lokalizacjach). Na podstawie kryterium faz cyklu rozwoju rynku nieruchomości wyróżnia się rynek budowlany, deweloperski, aktywnego obrotu oraz inwestycyjny, w tym produktów i usług zarządzania portfelem inwestycji w nieruchomości. Na rynku budowlanym osoby fizyczne oferują mieszkania, które zostały wybudowane systemem gospodarczym lub przy pomocy firm budowlanych. Na rynku deweloperskim podaż nowych nieruchomości mieszkalnych kreują głównie firmy deweloperskie i spółdzielnie mieszkaniowe, które budują mieszkania na sprzedaż, chociaż ich działalność nie jest ukierunkowana na zysk. Na inwestycyjnym rynku nieruchomości głównymi graczami są zaś inwestorzy instytucjonalni, w tym zagraniczni.

W odróżnieniu od innych rynków, na przykład finansowych, surowcowych i energetycznych, rynki nieruchomości mają charakter lokalny, co wiąże się z nieprzenośnością gruntów i budynków, które są trwale związane z określonym terenem. Wartość nieruchomości, która zależy głównie od ich lokalizacji, wykazuje silne zróżnicowanie w przestrzeni. Lokalne rynki nieruchomości charakteryzują się zatem heterogenicznością i niestabilnością. Występują wyraźne różnice w wartości (i cenie) pomiędzy podobnymi nieruchomościami, które ze względu na różne lokalizacje nie stanowią substytutów (Belniak 2001; Kałkowski 2003, Kucharska-Stasiak 2006; Bryx 2007). Ze względu na zróżnicowanie położenia nieruchomości i ich niejednorodność, trudno przeprowadzić segmentację rynku nieruchomości. Rynki nieruchomości odznaczają się także niską efektywnością, co wiąże się z trudnościami w organizacji ich infrastruktury i ograniczoną dostępnością do informacji

o uczestnikach i transakcjach (Marchlewski 2001). W warunkach relatywnie małej liczby zarówno uczestników, jak i transakcji, próg finansowy wejścia na rynek nieruchomości jest relatywnie wysoki.

Rynki nieruchomości odznaczają się niską elastycznością cenową, co oznacza słabą reakcję popytu i podaży na zmiany cen nieruchomości. Niska elastyczność podaży, na przykład nieruchomości budynkowych, wiąże się z niemożliwością jej zwiększenia w krótkim czasie oraz brakiem substytutów. Na ogół na rynkach nieruchomości występuje więc nierównowaga popytu i podaży, które charakteryzują się małą płynnością (Kucharska-Stasiak 2001). W warunkach przewagi popytu nad podażą sprzedaż nieruchomości wymaga czasu. Transfer kapitału „zamrożonego” w nieruchomości, której nie można sprzedać, na rynki odznaczające się wyższą stopą zwrotu niż rynek nieruchomości, nie jest zatem możliwy w dowolnym momencie.

Rynek nieruchomości stanowi źródło informacji zarówno o transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości, jak i koniunkturze gospodarczej. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości klasyfikuje się na (Kucharska-Stasiak 2001; Marchlewski 2001): ekonomiczne, społeczno-kulturowe oraz instytucjonalne, w tym prawne. Do uwarunkowań ekonomicznych zalicza się poziom i tempo wzrostu PKB, wysokość dochodów do dyspozycji ludności, stopę inflacji, wysokość stóp procentowych, dostępność do kredytu hipotecznego i innych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości czy rozwój budownictwa mieszkaniowego, którego efekty powiększają podaż na rynku nieruchomości. Podaż i popyt na nieruchomości kształtują się także pod wpływem zmian atrakcyjności alternatywnych inwestycji oraz oczekiwań dotyczących trendów w gospodarce. Czynniki popytowe i podażowe oddziałują na siebie, kształtując ceny nieruchomości. Rozwojowi rynków nieruchomości nie sprzyja zwłaszcza niekorzystna koniunktura gospodarcza i zmniejszenie zdolności kredytowej podmiotów zainteresowanych kupnem nieruchomości. Z kolei dobra koniunktura na rynku nieruchomości wpływa na budownictwo mieszkaniowe i branże wytwarzające dobra i usługi związane z wyposażeniem mieszkań.

Uwarunkowania społeczno-kulturowe rozwoju rynków nieruchomości odnoszą się zaś głównie do modelu rodziny i warunków mieszkaniowych. Dotyczą one zwłaszcza wieku usamodzielniania się młodych ludzi, którzy zamieszkują razem z rodzicami lub mieszkają we własnych, zakupionych bądź wynajmowanych domach i mieszkaniach. Istotne są zatem

procesy demograficzne, zwłaszcza przyrost naturalny i saldo migracji, oddziałujące na popyt na nieruchomości, który jest szczególnie wysoki na obszarach suburbanizacji. Do trzeciej grupy uwarunkowań rozwoju rynku nieruchomości należą instytucje, rozumiane szeroko, jako organizacje, w tym firmy i biura pośrednictwa i obrotu nieruchomościami, które obsługują uczestników rynku oraz normy i zwyczaje. Uwarunkowania instytucjonalne obejmują: normy powszechnie obowiązujące dotyczące własności, zagospodarowania przestrzennego, użytkowania, obrotu i opodatkowania nieruchomości, stanu prawnego własności nieruchomości i zdolności do jego aktualizacji oraz dostępność informacji o rynku. Nieuregulowanie własności nieruchomości i brak rzetelnych informacji o ich stanie prawnym zwiększają ryzyko nietrafionych inwestycji na rynku nieruchomości i strat finansowych inwestorów. Uwarunkowania ekonomiczne, społeczno-kulturowe i instytucjonalne oddziałują zatem na popyt i podaż nieruchomości.

Rynki nieruchomości zmieniają się w czasie, cyklicznie przechodząc przez fazy: ożywienia, boomu, pogorszenia koniunktury i recesji (Myna 2010). W fazie ożywienia, wraz z poprawą koniunktury gospodarczej, wzrostem dochodów i dostępności do kredytu hipotecznego, popyt na nieruchomości zwiększa się. W warunkach niskiej elastyczności podaży nieruchomości powiększa się nierównowaga pomiędzy rosnącym popytem na nie i ich podażą. Wzrastające ceny sprzedaży i opłaty za najem nieruchomości powodują, że deweloperzy podejmują nowe inwestycje. W okresie ożywienia gospodarczego ekspansja kredytowa banków stymuluje zarówno rozwój budownictwa mieszkaniowego, jak i inwestycje w obiekty handlowo-usługowe i biurowe. Inwestorzy są przeświadczeni o „nieuchronności” wzrostu cen nieruchomości. Deweloperom i inwestorom, którzy nabywają nieruchomości, wydaje się, że na tego typu rynku nie można stracić. Narastające inwestycje na rynku nieruchomości prowadzą do dalszego wzrostu popytu i cen, które stają się coraz bardziej oderwane od wartości nieruchomości, co określa się mianem „baniak spekulacyjnych”. W okresie boomu deweloperzy przepłacają zatem za grunty, które osiągają bardzo wysokie ceny. Drobni inwestorzy i osoby fizyczne, które dążą do zaspokojenia lub poprawy swoich warunków mieszkaniowych, ulegają reklamie w środkach masowego przekazu, w których uwypukla się wysokie stopy zwrotu inwestycji w nieruchomości. Zaciągają oni kredyt hipoteczny i nabywają nieruchomości po relatywnie wysokich cenach. Atrybutem rynków nieruchomości jest ich niedoskonałość, co oznacza, iż nabywcy postępują często nieracjonalnie, na przykład kierując się modą na posiadanie nieruchomości

w atrakcyjnych lokalizacjach, a „owczy pęd” prowadzi do narastania „baniek” na rynkach nieruchomości.

W warunkach spadku koniunktury gospodarczej, napięć inflacyjnych i ograniczania akcji kredytowej przez banki, powiększa się nadwyżka podaży nieruchomości nad popytem, co pogłębia trudności w ich sprzedaży i wynajmie. Wraz z pogarszaniem się koniunktury gospodarczej popyt na nieruchomości nadal maleje, co w warunkach narastającej fali pesymizmu prowadzi do pęknięcia „baniek” na rynkach nieruchomości. Wybudowane mieszkania i biura, które nie znajdują nabywców, stanowią pustostany. Pęknięcie tego typu bańki przekłada się na straty inwestorów, w tym deweloperów, którzy nabyli nieruchomości po relatywnie wysokich cenach. Deweloperzy natrafiają na trudności w finansowaniu inwestycji, które rozpoczęto przed recesją. Pęknięcie bańki spekulacyjnej na rynkach nieruchomości, po okresie długotrwałego wzrostu ich cen, prowadzi do gwałtownego spadku cen nieruchomości. Może ono prowadzić do regresu w budownictwie i stagnacji w całej gospodarce. Psychologiczne podłoże zachowania inwestorów, którzy najpierw ulegają nastrojom nieograniczonego optymizmu, by później popaść w nadmierny pesymizm, sprawia, że bardzo trudno jest przeciwdziałać krachom na rynkach nieruchomości (Myna 2010).

Rynki nieruchomości, które charakteryzują się niestabilnością, stanowią przedmiot interwencjonizmu władz publicznych. Rządy państw niekiedy usiłują wręcz sterować tego rodzaju rynkami „ręcznie”, co na ogół okazuje się nieskuteczne. Rynki nieruchomości reagują jednak na zmiany, które zachodzą w ich otoczeniu, zarówno w koniunkturze gospodarczej, jak i normach i regulacjach odnoszących się do inwestycji lub użytkowania nieruchomości. Władze publiczne kształtują na przykład normy i zasady ochrony gruntów rolnych, leśnych oraz zabytkowych nieruchomości budynkowych i powiązanych z nimi gruntów (na przykład zespoły pałacowo-parkowe). Regulują one zasady ustalania czynszów i ochrony lokatorów, kształtują stawki opodatkowania nieruchomości oraz zasady pierwokupu i wywłaszczenia nieruchomości. Władze publiczne tworzą także warunki dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, którego efekty zwiększają podaż nieruchomości mieszkalnych na rynku pierwotnym. Na przykład, uzbrajają one grunty budowlane w infrastrukturę techniczną i społeczną bądź oferują za symboliczną kwotę grunty podmiotom, które budują mieszkania komunalne i socjalne. Władze lokalne uchwalają miejscowe plany zagospodarowania

przestrzennego, tworząc w ten sposób możliwości bądź ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu określonych nieruchomości. Władze gmin nie posiadają jednakże instrumentów, za pomocą których mogłyby oddziaływać na właścicieli gruntów budowlanych, którzy traktują tego typu grunty jako lokatę kapitału (funkcja tezauryzacyjna). Przechowywanie niezabudowanych nieruchomości przez prywatnych właścicieli ogranicza podaż gruntów budowlanych, co powoduje wzrost cen nieruchomości (Myna 2010).

Niestabilność i szeroki zakres interwencjonizmu władz publicznych w otoczeniu rynków nieruchomości, niska elastyczność podaży nieruchomości, nieracjonalność zachowania uczestników oraz niska efektywność i lokalność rynków, powodują, że są one niedoskonałe (Brzeski 1994; Kucharska-Stasiak 2006; Bryx 2007). Inwestycje na rynkach nieruchomości charakteryzują się zatem ryzykiem, co zwiększa wymagania inwestorów w zakresie stopy zwrotu inwestycji w nieruchomości. W długim okresie inwestycje w nieruchomości wydają się jednakże mniej ryzykowne od inwestycji na rynkach finansowych czy surowcowych.

1.3. Położenie i efekty zewnętrzne a wartość nieruchomości

Korzyści położenia nieruchomości obejmują jej atrybuty fizyczne i zagospodarowanie oraz korzyści sąsiedztwa, które określa się jako korzyści zewnętrzne. Przez korzyści zewnętrzne rozumie się pozytywne efekty ekonomiczne i pozaekonomiczne, które stanowią rezultat działania innych podmiotów. Pozytywne efekty zewnętrzne powstają lokalnie, w otoczeniu firm i ludności. Dziembowski (1983) określa je jako „oszczędności kosztów, w porównaniu z sytuacją, kiedy analogiczne potrzeby musiałyby być zaspokojone we własnym zakresie”. Według Arrow’a (1974) efekty zewnętrzne powstają w warunkach braku działania mechanizmu rynkowego. W szerszym ujęciu rozumie się przez nie wszelkie pozytywne efekty powstające w otoczeniu, które stanowią rezultat oddziaływania podmiotu publicznego lub prywatnego. Pozytywne efekty zewnętrzne dzieli się na korzyści zlokalizowane w określonych miejscach oraz korzyści aglomeracji, które są związane z miastem jako ośrodkiem centralnym aglomeracji lub skupieniami miast tworzącymi aglomerację bądź konurbację (Eberts, McMillan 1999; Coughlin, Segev 2000). W teorii Christallera rangę miasta odzwierciedla zasięg jego oddziaływania, przy czym ośrodki centralne niższego rzędu oferują dobra i usługi zaspokajające podstawowe potrzeby, podczas gdy ośrodki wyższej rangi dostarczają zarówno dobra i usługi elementarne, jak i służące zaspokojeniu potrzeb wyższego

rzędu (kultura, szkolnictwo wyższe, rozrywka). Wyróżnia się ogólne korzyści aglomeracji, które są dostępne dla wszystkich mieszkańców i podmiotów na jej terenie oraz korzyści występujące w określonym miejscu bądź miejscach aglomeracji (Myna 2010). Na przykład, sieć metra, która ułatwia mieszkańcom dojazdy do pracy i obiektów usług, stanowi źródło korzyści zewnętrznych i czynnik wpływający na wysokie ceny nieruchomości położonych wzdłuż tego typu urządzeń infrastruktury.

Infrastrukturę techniczną określa się jako urządzenia materialne transportu i łączności, zaopatrzenia w wodę, energetyki, ciepłownictwa, gazownictwa oraz ochrony środowiska (zagospodarowania odpadów, odprowadzania i oczyszczania ścieków), które stanowią podbudowę życia społeczno-gospodarczego (Wenban-Smith 2006; Grzymała 2010). Infrastruktura społeczna, która obejmuje urządzenia oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, stanowi również źródło korzyści zewnętrznych. Korzyści zewnętrzne dzieli się na zasobowe, strukturalne i przepływowe (Polski 2009). Na przykład, z lokalizacją nieruchomości na obszarach centralnych dużych miast wiążą się korzyści popytu na usługi banków czy kancelariach prawnych. W otoczeniu węzłów transportowych występują korzyści przepływowe związane z przemieszczaniem się konsumentów. Nieruchomości położone na peryferyjnych obszarach miast mogą być źródłem korzyści zasobowych, a kompleksowo uzbrojone w infrastrukturę techniczną duże działki budowlane o foremnym kształcie, stanowią źródło korzyści strukturalnych.

Negatywne efekty zewnętrzne oznaczają zaś niekorzyści dla określonego podmiotu, które obejmują rezultat działania podmiotów w otoczeniu. Przez koszty społeczne rozumie się zaś negatywne efekty zewnętrzne, które powstają lokalnie w otoczeniu i stanowią uboczny rezultat produkcji dóbr i wykonywania usług, przy czym nie można spowodować by sprawca lub sprawcy zrekompensowali powstałe szkody i straty (Dziembowski 1983). Hałas, drgania i zanieczyszczenie powietrza, stanowią przykłady kosztów społecznych, które ponoszą mieszkańcy nieruchomości położonych przy ruchliwych ulicach miast. Nieruchomości mieszkaniowe, w otoczeniu których występują bądź mogą wystąpić w przyszłości negatywne efekty zewnętrzne, często nie znajdują nabywców. Nieruchomości narażone na oddziaływanie negatywnych efektów zewnętrznych tracą na wartości, podczas gdy atrakcyjnie położone nieruchomości, w otoczeniu których występują korzyści zewnętrzne, osiągają wysoką wartość i stanowią przedmiot zainteresowania potencjalnych nabywców. Innymi słowy, nabywcy

danej nieruchomości kupują niejako korzyści zewnętrzne z nią związane. Haughwout (2002) wskazuje, że ceny nieruchomości odzwierciedlają zarówno istniejące, jak i potencjalne korzyści i niekorzyści zewnętrzne. Nabywca, który kupuje atrakcyjne nieruchomości mieszkaniowe lub grunty budowlane, płaci głównie za dostępność do usług infrastruktury technicznej i społecznej oraz do życia społecznego i gospodarczego. Mieszkańcy niezadowoleni z jakości usług publicznych w danej gminie, migrują do innej gminy, w której mogą korzystać z usług publicznych o jakości spełniającej ich oczekiwania. Według Tiebout (1956), mieszkańcy „głosują nogami”: zmieniają swoje miejsce zamieszkania na bardziej korzystne od poprzedniego miejsca. Przestrzenna mobilność mieszkańców, która stanowi założenie teorii Tiebout, nie jest w rzeczywistości nieograniczona, przy czym jedną z jej barier stanowią wysokie ceny nieruchomości w dużych miastach.

Korzyści zewnętrzne stanowią źródło renty gruntowej, którą określa się jako dodatkowy dochód związany z korzystnymi warunkami przyrodniczymi i położeniem gruntów (renta rolna), uzbrojeniem w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz korzyściami zewnętrznymi w otoczeniu (renta budowlana). Innymi słowy, fizyczne charakterystyki terenu, szczególnie żyzność gleb, rzeźba, warunki wodne i klimatyczne, wpływają głównie na rentę rolną, podczas gdy położenie i fizyczne atrybuty terenów budowlanych, na przykład nośność gruntów, ukształtowanie powierzchni ziemi czy poziom wód gruntowych, oddziałują na intensywność zabudowy i użytkowanie terenów miejskich. „Wartość nieruchomości zależy od renty ekonomicznej, renta od lokalizacji, lokalizacja od użyteczności, a użyteczność od bliskości, a zatem wartość zależy od bliskości” (Regulski 1982). Z lokalizacją nieruchomości wiążą się zatem korzyści popytu, które są szczególnie istotne dla podmiotów wykonujących usługi wymagające bezpośredniego kontaktu z konsumentem. Centra wielkich i dużych miast, na których kumulują się tego typu korzyści, przyciągają usługi tak zwanego sektora czwartego (banki, firmy ubezpieczeniowe, kancelarie prawne). Podaż nieruchomości gruntowych w centrach miast jest ograniczona, a więc w warunkach wysokiego popytu na nie osiągają one wysoką cenę w przeliczeniu na jednostkę powierzchni. Kancelarie prawne, banki i inne instytucje finansowe oferują wysokie ceny kupna bądź wysokie opłaty za dzierżawę nieruchomości w centrach miast, gdyż usługi sektora czwartego przynoszą wysokie dochody na jednostkę powierzchni nieruchomości. Deweloperzy, którzy dążą do maksymalizacji relacji efektów do poniesionych nakładów, w centrach dużych miast oferują powierzchnie biurowe i apartamenty na ogół

w wysokich budynkach. W warunkach wysokiej zabudowy, na każdy 1 m² nieruchomości gruntowej przypadają bowiem wysokie wpływy z tytułu dzierżawy lub sprzedaży pomieszczeń biurowych i mieszkalnych. Innymi słowy, im nieruchomość jest korzystniej położona i droższa, tym intensywniej zostaje zabudowywana (Markowski 1999).

Na gruntach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie centrów miast występują stare nieruchomości mieszkaniowe o niskim standardzie, w których czynsze są niskie. Właściciele nie remontują starych zdekapitalizowanych budynków, gdyż interesuje ich głównie wzrost cen gruntów i możliwość ich sprzedaży deweloperom, z przeznaczeniem na przykład pod inwestycje w luksusowe apartamenty. Wartość nieruchomości zależy więc także od przyszłych zmian w jej użytkowaniu (Myna 2010).

Z kolei terenochłonne obiekty logistyczne, na przykład magazyny i bazy transportowe oraz obiekty wielkopowierzchniowego handlu (hipermarkety), a także domy jednorodzinne o charakterze rezydencjonalnym, lokalizuje się na ogół na peryferyjnych obszarach miast, gdzie nieruchomości gruntowe są relatywnie tanie. Na peryferiach miast i obszarach stykowych miasta i wsi, funkcje pozarolnicze, które przynoszą wyższą rentę gruntową niż rolnictwo, wypierają działalność rolniczą. Proces wypierania słabszych ekonomicznie funkcji przez silniejsze, zachodzi zwłaszcza na obszarach, na których działki budowlane charakteryzują się dobrą dostępnością do głównych dróg. Wartość gruntu budowlanego równa się więc wartości gruntu rolnego powiększonej o skapitalizowane korzyści lokalizacyjne położenia, w tym dostępności komunikacyjnej oraz korzyści sąsiedztwa (Regulski 1982).

Na wartość nieruchomości wpływają także ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jędraszko (1996) i Sylwestrzak (2009) wskazują na korzyści dla inwestorów prywatnych i korzyści ogólnospołeczne związane z objęciem nieruchomości planem miejscowym oraz jej uzbrojeniem w urządzenia infrastruktury technicznej i wyposażeniem w urządzenia infrastruktury społecznej. Plany miejscowe stanowią źródło informacji dotyczących praw i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu określonej nieruchomości gruntowej oraz szans i zagrożeń, które mogą wystąpić w jej otoczeniu. Potencjalny nabywca uzyskuje wiedzę, co można i czy w ogóle można wybudować na danej działce oraz sąsiednich działkach.

2. Podażowe i popytowe uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości

Doświadczenia z lat 2006-2008 związane z kryzysem finansowym wywołanym przez banki amerykańskie i udzielane przez nie kredyty osobom o bardzo niskiej zdolności kredytowej, uświadamiają znaczenie rynku nieruchomości oraz finansowania tego typu inwestycji dla całego systemu społeczno-gospodarczego. Rynek nieruchomości, szczególnie mieszkaniowych, stanowi zatem niezwykle istotny element systemu gospodarczego i społecznego. „Przestrzeń produkcyjna i konsumpcyjna jest w gospodarce rynkowej dostarczana w dominującej części przez rynki nieruchomości. Wydajna alokacja przestrzeni – jednego z podstawowych czynników – zależy więc od sprawności rynków nieruchomości”.¹ Oddanie przestrzeni publicznej pod wyłączne oddziaływanie mechanizmów wolnorynkowych skutkuje jednak nierównomiernym jej wykorzystaniem, brakiem uwzględnienia potrzeb wszystkich jej użytkowników i brakiem ładu przestrzennego. Oprócz kosztów niewymiernych - moralnych, społecznych, wzrastają przez to wymierne koszty materialne, związane z uzbrojeniem terenów i zapewnieniem infrastruktury transportowej, zarówno w wymiarze jednostkowym, osób i gospodarstw domowych, jak również zbiorowym – dla społeczności lokalnej i całego społeczeństwa.

2.1. Grunty w zasobach gmin przekazane inwestorom

Jednym z narzędzi kształtowania przestrzeni publicznej, przeciwdziałania jej degradacji oraz ograniczania kosztów, jak również stymulowania harmonijnego rozwoju lokalnego, jest gromadzenie, a następnie dystrybucja przez samorzady gminne gruntów zgodnie z interesem publicznym. Zgodnie z zapisami Ustawy o samorządzie gminnym, do zadań gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w obszarze ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, gminnych dróg, ulic, mostów². Dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznej na swym obszarze gminy gromadzą grunty, scalają je, a następnie, po ich uzbrojeniu, przekazują - odpłatnie bądź nieodpłatnie - podmiotom zainteresowanym wznoszeniem budynków na tych gruntach. Władze lokalne niekiedy przeciwdziałają obniżeniu wartości tych obszarów, która następuje w skutek

¹ W.J. Brzeski, Korzyści wydajnego sektora przestrzennego – rynek nieruchomości a zwarta zabudowa miast, Rola sektora nieruchomości w wydajnej alokacji zasobów przestrzennych, Zeszyty BRE Bank – CASE, Warszawa 2002. s.7.

² Ustawa o samorządzie gminnym, art. 7.1.1-2.

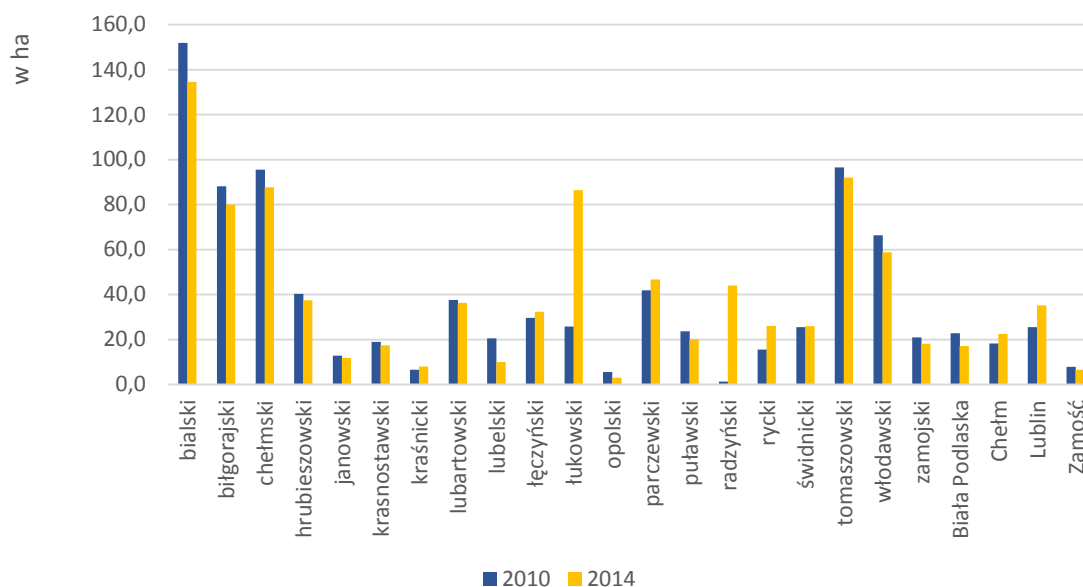
nieuporządkowanej, nadmiernie rozproszonej, często chaotycznej ich zabudowy. Oferowanie odpowiednio przygotowanych i uzbrojonych terenów stanowić może dla podmiotów działających w sferze budownictwa mieszkaniowego czynnik skłaniający do rozpoczęcia inwestycji na danym terenie. Pozwala bowiem na skrócenie procesu przygotowania inwestycji, zmniejszenie kosztów i ryzyka inwestycyjnego.

Według stanu na dzień 31 XII 2014 roku gminy w Polsce posiadały w swym zasobie 26,9 tys. ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo, w tym 12,9 tys. ha gruntów uzbrojonych. Aż 79% tego typu zasobu stanowiły grunty przeznaczone pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe, a pozostała obejmowała grunty pod budownictwo wielorodzinne. Największe zasoby gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe zgromadziły gminy z województw: dolnośląskiego (14,2% łącznej powierzchni w kraju), pomorskiego (13,2%) oraz śląskiego (11,5%). Gminy województwa lubelskiego posiadały w zasobie 958,7 ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, z czego przeważająca część - aż 84,5 % - pod zabudowę jednorodzinna. Rok 2014 przyniósł wyraźny przyrost gruntów budowlanych znajdujących się w zasobie gmin, których powierzchnia w województwie lubelskim zwiększyła się w ciągu roku o 7,7%, podczas gdy w latach 2011-2013 zmiany te wynosiły $\pm 1\%$. Podkreślić jednak należy, że aktywność w tym obszarze gmin województwa lubelskiego była niższa, niż podstawowych jednostek samorządu terytorialnego z innych województw³.

Analizując dane w układzie powiatowym zauważalne jest znaczące ich zróżnicowanie, najwięcej - aż 14,0 % z ogólnej powierzchni gruntów pod budownictwo mieszkaniowe zgromadziły w swym zasobie gminy powiatu bialskiego, nieco mniej z powiatów tomaszowskiego (9,6%), chełmskiego (9,1%) oraz łukowskiego (9,0%). Na tym tle najgorzej wypadają samorządy gminne z powiatu opolskiego, kraśnickiego oraz m. Zamość, które posiadały w zasobie odpowiednio 3,0 ha, 8,0 ha i 6,6 ha, co stanowiło 0,3%, 0,8 % i 0,7% łącznej powierzchni tego typu nieruchomości w województwie.

³ Gospodarka mieszkaniowa w 2014 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015 r.

Rys.1. Grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w zasobie gmin województwa lubelskiego według powiatów



Analizując informacje na temat zmian powierzchni gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w latach 2010-2014 wyraźnie dostrzegalny jest ich przyrost, z 125,2 ha do 148,9 ha (tabl.2). W roku 2014 ponad 35% z tej wielkości przypadło na miasta na prawach powiatu, w tym na Lublin 14,0%, Chełm 12,4% i zaledwie 1,5% na Zamość. Poza powiatami grodzkimi duże zasoby gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne zgromadziły gminy powiatu świdnickiego – 21,6 ha (14,5%) oraz łukowskiego – 15,4 ha (10,3%). Właśnie w powiecie łukowskim – obok m. Lublina i m. Chełma – odnotowano najwyższy przyrost powierzchni gruntów pod budownictwo wielorodzinne.

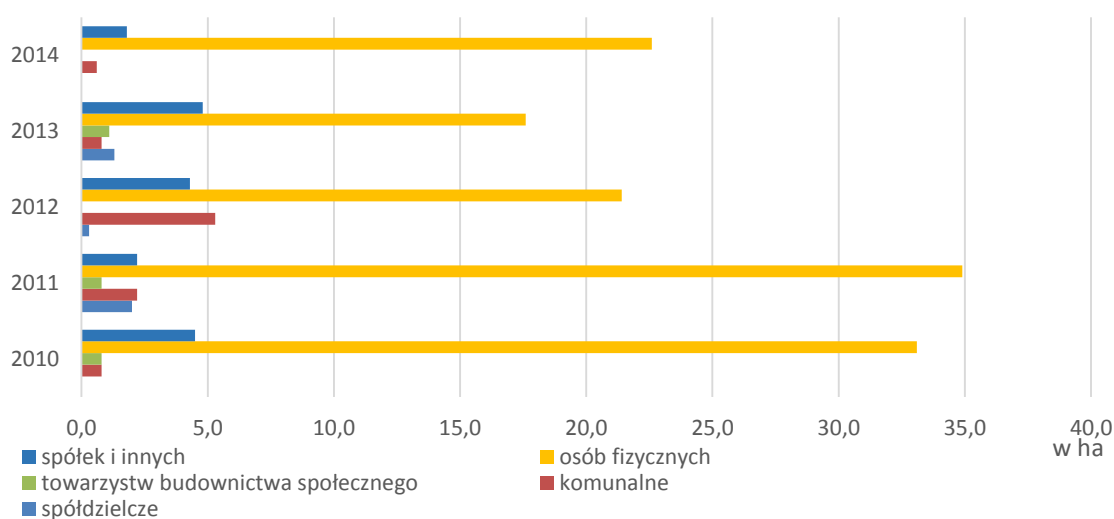
W analizowanym okresie uwagę zwraca ponad czterokrotne zwiększenie powierzchni gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w powiecie łukowskim, z 20,4 ha w roku 2010 do 86,5 ha, oraz radzyńskim – z 1,4 ha do 44,1 ha. W miastach na prawach powiatu odnotowano przyrost gruntów w zasobie Lublina – o 9,7 ha oraz Chełma – o 4,3 ha, zaś ubytek tego typu nieruchomości zaobserwowano w Białej Podlaskiej – o 5,7 ha i Zamościu – o 1,3 ha.

Niską aktywność władz lokalnych w pozyskiwaniu i tworzeniu zasobu gruntów gminnych w powiatach bialskim, biłgorajskim oraz chełmskim uzasadniają stosunkowo duże tego rodzaju zasoby (odpowiednio 134,6 ha, 80,0 ha i 87,6 ha). Brak działań w tym obszarze

ze strony gmin powiatów opolskiego (3,0 ha), kraśnickiego (8,0 ha), m. Zamościa (6,6 ha) i powiatu lubelskiego (10,0 ha) może jednak budzić obawy o rozwój i kształtowanie ładu przestrzennego w przyszłości, szczególnie na obszarach, gdzie następuje intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej.

W celu kształtowania właściwej struktury przestrzeni publicznej, jak i właściwego wykorzystania przestrzeni na swym obszarze, samorządy gminne przekazują inwestorom – odpłatnie lub nieodpłatnie – znajdujące się w ich posiadaniu grunty, które są przeznaczone pod budownictwo. W roku 2014 samorządy gminne w kraju przekazały inwestorom 858,5 ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, z których 60,1% położonych było na obszarach miejskich. Największą aktywnością w tym zakresie wykazały się gminy województwa śląskiego, które „zbyły” na rzecz inwestorów grunty o łącznej powierzchni 140,7 ha (16,4% powierzchni przekazanej w kraju), a także dolnośląskiego (108,8 ha, z udziałem 12,7%). Zaledwie 2,9% z ogólnej powierzchni tego typu gruntów przypadło na gminy z województwa lubelskiego, które przekazały inwestorom działki o łącznej powierzchni 25,0 ha (13 pozycja wśród województw). Powierzchnia przekazanych gruntów była mniejsza o 0,6 ha niż rok wcześniej oraz o 14,2 ha mniejsza niż w roku 2010. Wielkość za rok 2014 stanowiła zaledwie 60,0% powierzchni gruntów przekazanych inwestorom w rekordowym dla analizowanego okresu roku 2011 (tabl.1).

Rys.2. Grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe przekazane inwestorom w latach 2010-2014



W roku 2014 żadna z gmin w województwie lubelskim nie przekazała inwestorom gruntów przeznaczonych pod budownictwo spółdzielcze lub towarzystw budownictwa

społecznego. Zaledwie po 0,3 ha gruntów, z przeznaczeniem pod budownictwo komunalne, przekazały inwestorom gminy z powiatów włodawskiego i biłgorajskiego. Największą aktywnością w tym zakresie wykazały się władze m. Lublina, które przekazały podmiotom zainteresowanym budową mieszkań działki o łącznej powierzchni 4,4 ha, w tym 1,7 ha - pod budownictwo wielorodzinne. Grunty o znaczącej powierzchni przekazały podmiotom prowadzącym działalność budowlaną samorzady z powiatów: włodawskiego (3,2 ha), biłgorajskiego i łukowskiego (po 2,3 ha) oraz białskiego (2,0 ha), jednak zbywały one swe nieruchomości wyłącznie na rzecz osób fizycznych zainteresowanych budownictwem indywidualnym.

2.2. Pozwolenia na budowę i rozpoczęte budowy

Według szacunków, w systemach dojrzałej gospodarki rynkowej, nieruchomości mieszkaniowe stanowią od 60% do 70% wartości wszystkich nieruchomości. Zgodnie z wynikami badań Głównego Urzędu Statystycznego transakcje nieruchomościami mieszkalnymi stanowią 40 % całego obrotu na rynku⁴. O sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w dużej mierze decydują aktualny i przewidywany popyt na nowe mieszkania oraz ich podaż. Podaż mieszkań określa się w krótkim okresie w oparciu o wydane pozwolenia na budowę oraz na podstawie informacji o liczbie rozpoczętych budów mieszkań⁵. Pozwolenia na budowę mają charakter decyzji administracyjnych, które stanowią narzędzie kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustalonym dla danego obszaru gminy planem zagospodarowania przestrzennego⁶.

W analizowanym okresie w województwie lubelskim inwestorzy uzyskali pozwolenia na budowę 34,3 tys. budynków mieszkalnych i mieszkań (tabl.4). Z tej liczby 61,0% stanowiły pozwolenia wydane na budowę mieszkań w budynkach jednorodzinnych, 1,8% w budynkach o dwóch mieszkaniach, zaś 37,2% - w budynkach o trzech lub większej liczbie mieszkań. Udziały te zmieniają się w poszczególnych latach. Lata 2013-2014 przyniosły wyraźny spadek aktywności inwestorów prowadzących działalność w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

⁴ Obrót nieruchomościami w 2014 r., Główny Urząd Statystyczny w Warszawie, s. 24.

⁵ Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, dla obszarów posiadających aktualny plan zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest wymagane pozwolenie na budowę, inwestycja realizowana jest w oparciu o zgłoszenie budowy.

⁶ Rynek nieruchomości w województwie lubelskim w latach 2007 – 2010, Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin 2011, s.33.

Jednostki nadzoru architektonicznego wydały w tych latach odpowiednio 5,6 tys. oraz 5,4 tys. pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych i mieszkań, podczas gdy jeszcze w roku 2011 tego rodzaju decyzji wydano o 58% więcej. Spośród 5,4 tys. pozwoleń z roku 2014, 62,3% dotyczyło budynków jednomieszkaniowych, 1,9% stanowiły mieszkania w budynkach dwumieszkaniowych, zaś pozostałe 35,9 % to pozwolenia na budowę mieszkań w budynkach o trzech lub większej liczbie mieszkań. W roku 2010 znacząco wyższy odsetek - 42,8% - stanowiły pozwolenia na budowę mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych (przy niezmiennym udziale dwumieszkaniowych).

W latach 2010-2014 liczba pozwoleń na budowę budynków jednomieszkaniowych rokrocznie zmniejszała się z 4,9 tys. do 3,4 tys. W odniesieniu do budynków wielomieszkaniowych w roku 2011 w porównaniu z poprzedzającym go - odnotowano wysoki, blisko 60% przyrost liczby mieszkań w tych zasobach, zaś w latach 2012-2013 - ich spadek. Ostatni rok przyniósł ponowny wzrost, a zatem liczba mieszkań w budynkach wielomieszkaniowych, na których wnoszenie uzyskano pozwolenie w roku 2014 była większa o 6,6% niż rok wcześniej, jednak stanowiła ona zaledwie 84,1 % z analogicznej wartości z roku 2010 i zaledwie 52,9 % z roku 2011.

Tylko w 3 powiatach województwa lubelskiego liczba pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, które wydano w 2014 r. była wyższa niż w roku 2010. O ile w przypadku powiatu parczewskiego wzrost jest nieznaczny (3,3%) i nie wpłynął istotnie na podaż mieszkań w powiecie, o tyle w przypadku powiatów biłgorajskiego (17,8%) oraz łęczyńskiego (13,9%), gdzie wzrosty odnoszą się do budynków wielomieszkaniowych, może jednakże przyczynić się do zwiększenia podaży mieszkań po zakończeniu ich budowy. W pozostałych 21 powiatach i miastach na prawach powiatu odnotowano spadek liczby pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, największy w powiatach grodzkich: Chełmie (o 81,0%) i Zamościu (65,5%) oraz w powiecie lubartowskim (50,9%). W Lublinie różnica pomiędzy skrajnymi latami badania wyniosła zaledwie 6,3%, jednak w odniesieniu do rekordowego roku 2011 wzrasta do 33,7%. Podkreślenia wymaga również fakt niskiej aktywności inwestorów wnoszących budynki wielomieszkaniowe poza Lublinem – aż 68,0% pozwoleń wydanych w ostatnim roku na budowę tego rodzaju budynków dotyczy mieszkań w stolicy województwa. W 3 powiatach: chełmskim, lubartowskim oraz zamojskim w okresie 5 lat nie wydano ani jednego pozwolenia

dotyczącego budynku wielomieszkaniowego, w kolejnych siedmiu powiatach tego rodzaju inwestycje miały charakter jednostkowy.

Zgodnie z art. 37.1 ustawy Prawo budowlane w trzy lata od dnia, w którym wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę⁷ powinno nastąpić jej rozpoczęcie. Harmonogram realizacji inwestycji można dostosować do sytuacji rynkowej i „kondycji” przedsiębiorstwa budowlanego. Inwestor zobowiązany jest poinformować o zamierzonym terminie rozpoczęcia budowy właściwy organ, zaś jej rozpoczęcie następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy⁸.

W okresie objętym analizą w województwie lubelskim inwestorzy zgłosili rozpoczęcie budowy 33,5 tys. mieszkań, przy rocznej średniej ich liczbie w budowie, która wynosiła 6,7 tys. (tabl.5). Zdecydowana większość dotyczyła mieszkań wznoszonych przez osoby fizyczne, których zgłoszenia zawierały średniorocznie liczbę 4,8 tys. lokali mieszkalnych w budowie. Udział tej kategorii inwestorów zwiększał się w kolejnych latach, od 67,1% w roku 2010, do 77,9% w 2013r. Drugą pod względem liczebności grupę stanowiły mieszkania, których rozpoczęcie budowy zgłaszały inne podmioty - głównie deweloperzy. Przy średniorocznej liczbie 1,4 tys. mieszkań w budowie, ich udział wahał się od 18,9% (w roku 2013) do 25,2% (w 2014). Znaczący spadek aktywności w analizowanym okresie odnotowano w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. W 2014 r. zgłosiły one rozpoczęcie budowy 206 mieszkań, podczas gdy jeszcze cztery lata wcześniej – ponad trzykrotnie więcej. Udział mieszkań spółdzielczych wśród wszystkich znajdujących się w budowie zmniejszył się w tym okresie z 9,1% do 3,2%. W analizowanym 5-leciu inwestorzy zgłosili rozpoczęcie budowy 280 mieszkań towarzystw budownictwa społecznego (z tego 124 w m. Lublin oraz 36 w m. Zamość), 247 komunalnych (głównie w miastach na prawach powiatu) oraz 42- zakładowych (w tym 40 w powiecie hrubieszowskim).

Analizując zmiany popytu na mieszkania, jak również własne możliwości produkcyjne i sytuację na rynku pracy, inwestorzy mieli możliwość odroczenia terminu podjęcia budowy. Dynamika liczby rozpoczętych budów do roku poprzedniego, w porównaniu do liczby wydanych pozwoleń na budowę, była nieco niższa. Różnice w tym zakresie zawierały się

⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.

⁸ Tamże.

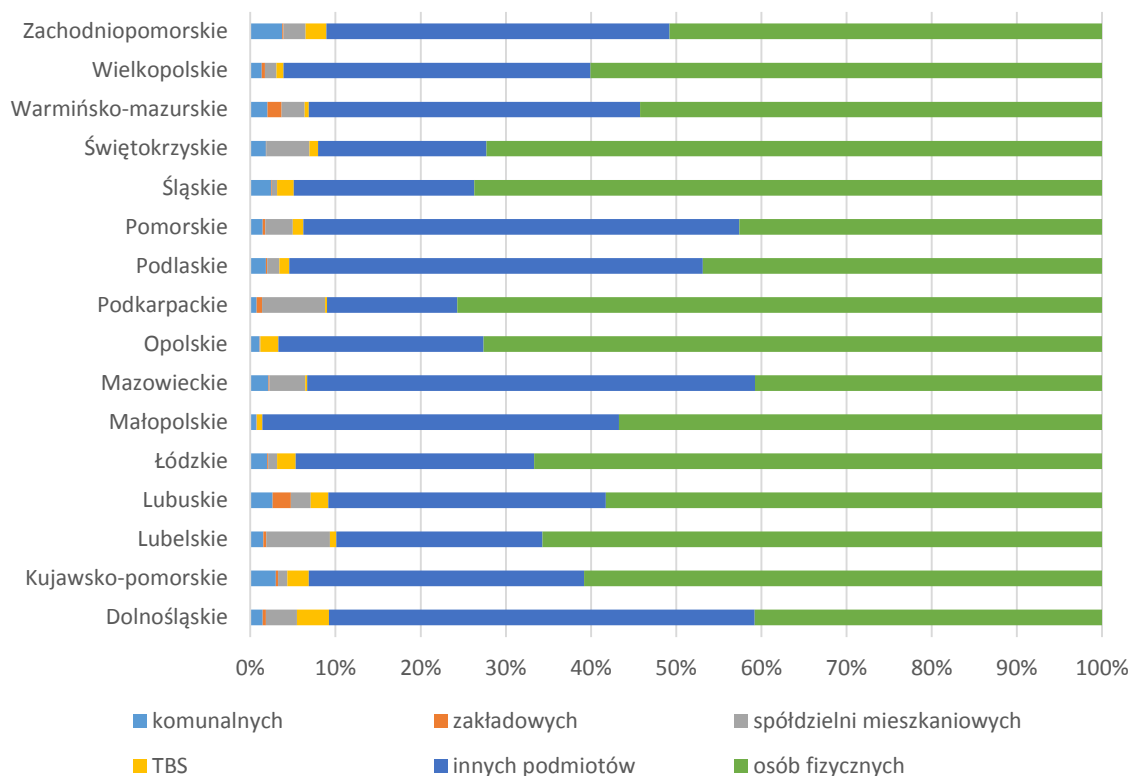
w przedziale od -14,0% do 11,8% (w przypadku pozwoleń na budowę mieszkań od -24,6% do 16,6%).

2.3. Mieszkania oddane do użytkowania

W latach 2010-2014 w kraju oddano do użytkowania 708,0 tys. mieszkań, w tym w ostatnim roku 143,2 tys. (tab.6). Większość zrealizowanych inwestycji - 62,3% zlokalizowanych było na obszarach miast, chociaż zauważalny jest wzrost liczby mieszkań w budynkach wznoszonych na obszarach wiejskich, z 49,7 tys. do 56,6 tys. w roku 2013. Zdecydowana większość nowych mieszkań została wybudowana przez osoby fizyczne. Udział tej grupy inwestorów wahał się od 49,2% (rok 2010) do 56,7% (2013). W analizowanym okresie wzrósł również udział mieszkań oddawanych do użytku w zasobach innych podmiotów (w roku 2014 był on wyższy o 3,9 p. proc. niż w pierwszym z analizowanych lat) oraz mieszkań zakładowych, z 0,2% do 0,4%. Zmniejszyły się natomiast udziały mieszkań oddawanych do użytkowania w zasobach TBS (z 2,2% do 1,2 %), spółdzielni mieszkaniowych (z 3,5% do 2,4%) oraz komunalnych (z 2,4% do 1,5%). Cechą charakterystyczną województw z dużym rynkiem nieruchomości, o największej aktywności inwestorów, jest relatywnie wysoki udział mieszkań oddanych do użytkowania przez inne podmioty (głównie deweloperów), „kosztem” mieszkań oddanych do użytkowania przez osoby fizyczne.

Największą aktywnością w budownictwie mieszkaniowym wykazali się inwestujący na obszarze województwa mazowieckiego – na jego terenie zlokalizowane było co piąte mieszkanie oddane do użytku w latach 2010-2014. Udziały rzędu 10% odnotowano dla województw małopolskiego, dolnośląskiego i wielkopolskiego. Województwo lubelskie z liczbą 31,9 tys. mieszkań oddanych do użytkowania (udział 4,5%), uplasowało się na 8 pozycji w kraju.

Rys.3. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2010-2014 według lokalizacji i form własności



W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania w województwie lubelskim odnotowano najwyższy w kraju udział mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych (7,5% wobec średniej 2,8%) oraz niski względem pozostałych województw, udział mieszkań oddawanych do użytkowania przez podmioty z grupy „inne” (udział 24,2% był ponad dwukrotnie niższy niż w województwach mazowieckim, dolnośląskim i pomorskim, co plasuje lubelskie na 13 pozycji w kraju).

Ocena i porównanie aktywności inwestorów prowadzących działalność w zakresie mieszkalnictwa i budowy mieszkań możliwe jest poprzez odniesienie efektów ich działań do liczby ludności zamieszkującej na danym obszarze. W tym celu najczęściej stosowany jest wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 10 tys. mieszkańców. W latach 2010-2014 w kraju średniorocznie oddawano do użytkowania 36,8 mieszkań w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców, przy czym na obszarach wiejskich 35,2 mieszkań, a w miastach 37,8 (tabl.7). Największe efekty w postaci mieszkań przekazanych do użytkowania odnotowano w roku 2012, kiedy na 10 tys. ludności przypadało aż 39,7 nowych mieszkań, tj. o 5,7 więcej niż w najłabszym pod tym względem roku 2011. Z ogólnej wartości wskaźnika najwięcej mieszkań w przeliczeniu na 10 tys. ludności przypadało

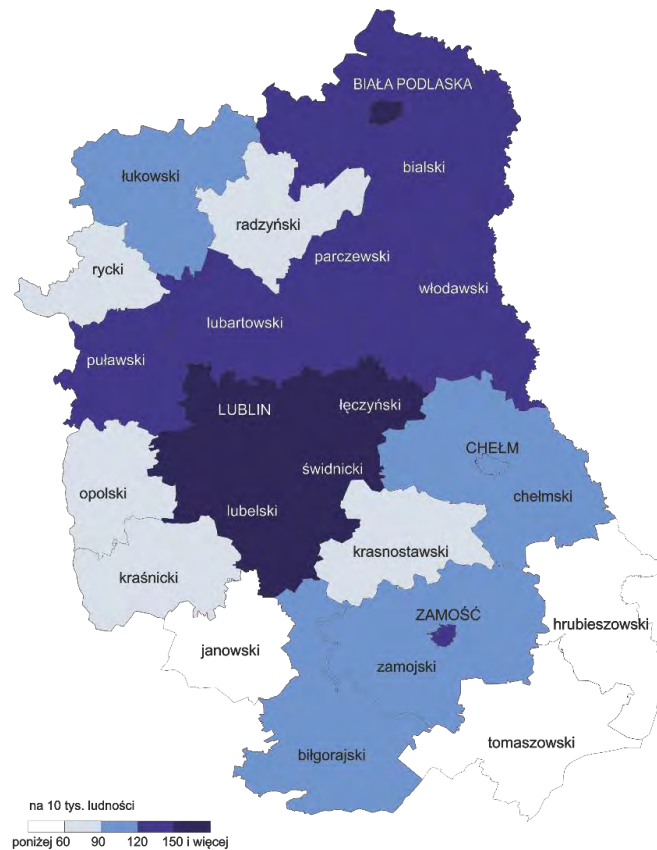
na zasoby osób fizycznych, 19,9 nowo oddanych lokali, a także innych podmiotów, 14,6. W pozostałych zasobach oddano do użytkowania 2,3 mieszkania na 10 tys. mieszkańców. Podkreślić należy fakt istotnych różnic w tym zakresie pomiędzy obszarami miejskimi i wiejskimi, które wynikają głównie ze specyfiki inwestorów oraz form budownictwa charakterystycznych dla tych obszarów. Na obszarach miejskich koncentruje się bowiem aktywność deweloperów.

Analizując dane w układzie przestrzennym wyraźnie uwidacznia się zróżnicowanie wskaźników. Najwyższymi współczynnikami charakteryzowały się województwa mazowieckie i pomorskie, które blisko trzykrotnie przekraczały najniższy współczynnik - odnotowany dla województwa opolskiego. Średnioroczny współczynnik na poziomie 29,4 mieszkań na 10 tys. ludności plasuje województwo lubelskie na 11 pozycji wśród w kraju. W latach 2010-2012 notowano przyrosty współczynnika z poziomu 26,0 do 33,1, w kolejnych latach notowano jego spadki, a jego wartość w roku 2014 wyniosła 26,5 mieszkań na 10 tys. mieszkańców. Podobnie jak dla kraju, również dla województwa lubelskiego charakterystyczna jest najwyższa aktywność osób fizycznych w budownictwie mieszkaniowym. W ich zasobach oddano do użytkowania 19,3 mieszkania na 10 tys. ludności. Ponad dwukrotnie wyższy wskaźnik niż w kraju odnotowano w odniesieniu do mieszkań przekazanych do użytkowania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych (11,0 mieszkań na 10 tys. ludności wobec 5,2), natomiast mniej zaobserwowano ich w budownictwie innych podmiotów (35,6 wobec 73,1) oraz towarzystw budownictwa społecznego (1,06 wobec 2,4).

O ile w przypadku wyników dla Polski różnice wartości analizowanego wskaźnika pomiędzy obszarami wiejskimi i miejskimi są niewielkie (średnio 2,6 mieszkania na 10 tys. ludności), to w przypadku województwa lubelskiego aktywność podmiotów budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich jest znacznie niższa niż w miastach, a różnica wzrasta do 11,6 mieszkań na 10 tys. mieszkańców). Dzieje się tak głównie za przyczyną deweloperów (zaliczanych do grupy „inne podmioty”). W analizowanym okresie w województwie lubelskim oddali oni do użytkowania zaledwie 0,9 mieszkań na 10 tys. mieszkańców, podczas gdy analogiczny wskaźnik w kraju wyniósł 16,8 mieszkań na 10 tys. osób. Znajduje to odzwierciedlenie w terytorialnym zróżnicowaniu współczynnika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców według powiatów. Najwyższe

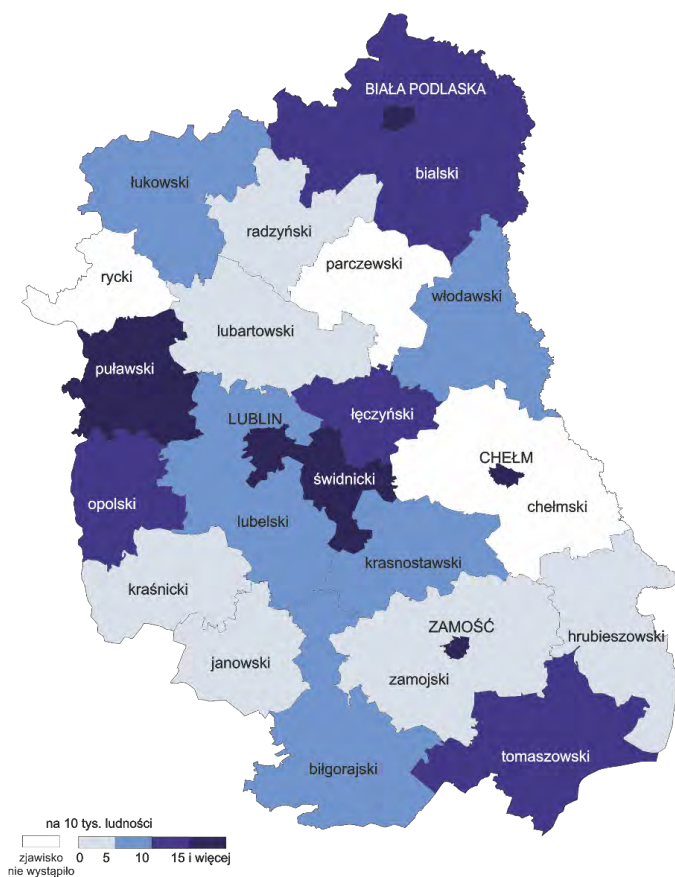
skumulowane dla całego 5-letniego okresu współczynniki odnotowano w powiecie lubelskim (282,6 mieszkań na 10 tys. ludności) oraz łęczyńskim (159,7) i świdnickiego (150,1).

Rys.4. Mieszkania oddane do użytku w latach 2010-2014 według powiatów



Podkreślić należy znaczące zróżnicowanie wskaźników w grupie powiatów grodzkich: wartości odnotowane dla Białej Podlaskiej (260,9 mieszkań na 10 tys. ludności) oraz Lublina (264,1) okazały się być ponad dwukrotnie wyższe niż odnotowane w Chełmie (119,8) i Zamościu (131,0). Najniższą aktywnością wykazały się podmioty z powiatów: janowskiego, gdzie w przeliczeniu na 10 tys. ludności oddano do użytkowania 51,9 mieszkań oraz tomaszowskiego (56,6) i hrubieszowskiego (59,5).

Rys.5. Mieszkania oddane do użytkowania przez deweloperów w latach 2010-2014



Zarówno gospodarstwa domowe podejmujące decyzje dotyczące zakupu domu lub mieszkania, jak i instytucje finansowe, które oceniają zdolność kredytową tych pierwszych, kierują się rachunkiem ekonomicznym. Wprowadzane przez Komisję Nadzoru Finansowego nowe rekomendacje ograniczające dostępność kredytów i pułap finansowania oraz limity powierzchni w przypadku programu Rodzina na swoim⁹, powodują dostosowania inwestorów do tego typu wymagań.

Średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w kraju w całym analizowanym okresie wyniosła 104,2 m², przy czym porównując dane dla poszczególnych lat od roku 2011 wyraźnie zaznacza się ograniczanie ich powierzchni ze 107,1m² do 100,9m². Na zmiany wartości wskaźnika wpływają zmiany udziału mieszkań oddawanych do użytkowania przez osoby fizyczne. Inwestorzy z tej grupy budują bowiem mieszkania o największej średniej powierzchni - 140,8 m². Jednak zmniejszenie średniej powierzchni

⁹ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2011 r. Nr 168, poz. 1006.

mieszkania (na ogół domy) w kraju jest również skutkiem zmniejszania powierzchni mieszkań – we wszystkich zasobach. Poza nielicznymi mieszkaniami TBS i komunalnymi inwestorzy oddawali do użytkowania mieszkania mniejsze (o 4,6% w spółdzielniach mieszkaniowych do 11,8% - mieszkania zakładów pracy).

Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w miastach była o blisko 55 m² niższa niż na wsi (138,3 m²). Nowe mieszkania oddane do użytkowania głównie w budownictwie wielorodzinnym w roku 2014 były średnio o 7 m² mniejsze (o 9,1%), niż wybudowane 4 lata wcześniej, podczas gdy w przypadku mieszkań zlokalizowanych poza miastami różnica wynosi zaledwie 3 m² (2,1%).

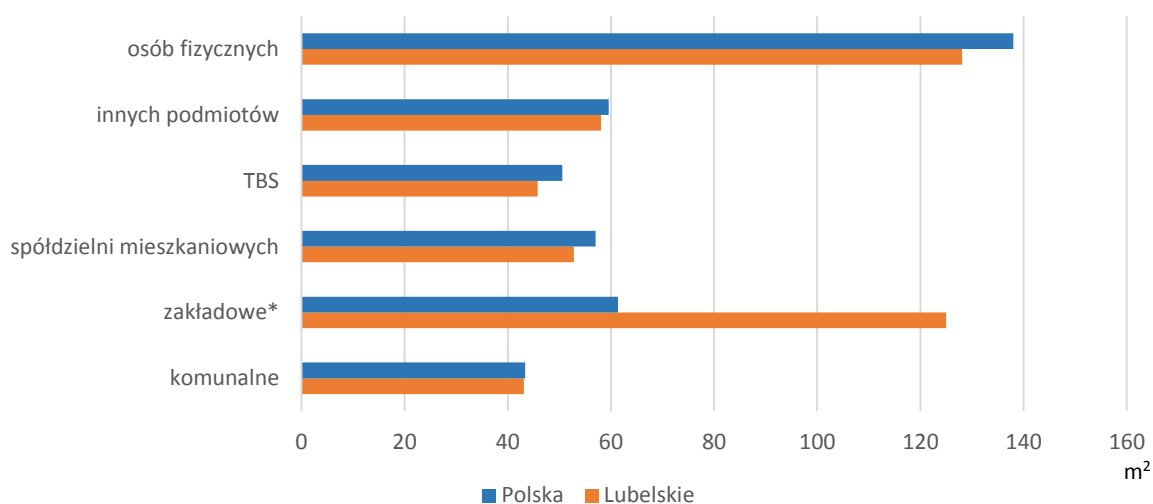
W 2014 roku inwestorzy w województwie opolskim oddawali do użytkowania mieszkania o największej powierzchni użytkowej – przy czym średnio miały one powierzchnię 126,2m² wobec 100,9 m² średnio w kraju. Zwiększenie średniej powierzchni o 12,3 m² względem roku 2010 nastąpiło głównie na skutek wzrostu udziału (o 10 p. proc.) mieszkań oddawanych przez osoby fizyczne, o największej przeciętnej powierzchni 149,9 m². Najniższą powierzchnią użytkową miały mieszkania w województwach dolnośląskim (90,0 m²), mazowieckim (91,6m²) i pomorskim (93,9 m²), tj. tych, o najwyższych udziałach mieszkań deweloperskich. W województwie lubuskim na niską przeciętną powierzchnię nowych mieszkań (92,6 m²) wpływał fakt, iż mieszkania oddawane do użytkowania przez osoby fizyczne miały tu stosunkowo małą powierzchnię, 126,7 m², o 11,3m² mniejszą niż średnio w kraju. W roku 2014 największe mieszkania oddawały do użytkowania osoby fizyczne w województwie podlaskim, przy czym średnia ich powierzchnia wyniosła aż 154,8 m².

W latach 2010-2014 powierzchnia mieszkań oddawanych do użytkowania przez deweloperów w kraju zmniejszyła się o 10,0% (do 59,6 m²). W tej kategorii największą powierzchnią charakteryzowały się mieszkania w województwie śląskim, w roku 2010 roku były one większe o 11,5m² niż średnio w kraju i aż o 23,0 m² - niż w województwie kujawsko-pomorskim i Polsce.

Jakkolwiek lokale przekazywane użytkownikom w województwie mazowieckim charakteryzowały się jedną z najniższych przeciętnych powierzchni w kraju, to należy odnotować najwyższą wśród wszystkich województw powierzchnię mieszkań w zasobie komunalnym (47,9 m² wobec 43,4 m² średnio w kraju), spółdzielni mieszkaniowych (62,5 m² wobec 57,0m²) oraz towarzystw budownictwa społecznego (73,6 m² wobec 50,6 m²).

W województwie lubelskim przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania w roku 2014 wyniosła 109,7 m² i była wyższa o 9,2 m² niż rok wcześniej oraz o 2,0 m² - niż w roku 2010. W ostatnim z analizowanych lat mieszkania o największej powierzchni oddawali do użytkowania inwestorzy z podregionu puławskiego oraz chełmsko-zamojskiego. Miały one powierzchnię większą niż przeciętnie w województwie odpowiednio o 18,2m² i 14,4m². W przypadku podregionu bialskiego różnica ta była dużo mniejsza i wynosiła 3,0 m², natomiast w podregionie lubelskim nowo oddawane mieszkania były mniejsze niż przeciętnie w województwie, o 12,2 m².

Rys.6. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania według form własności w roku 2014



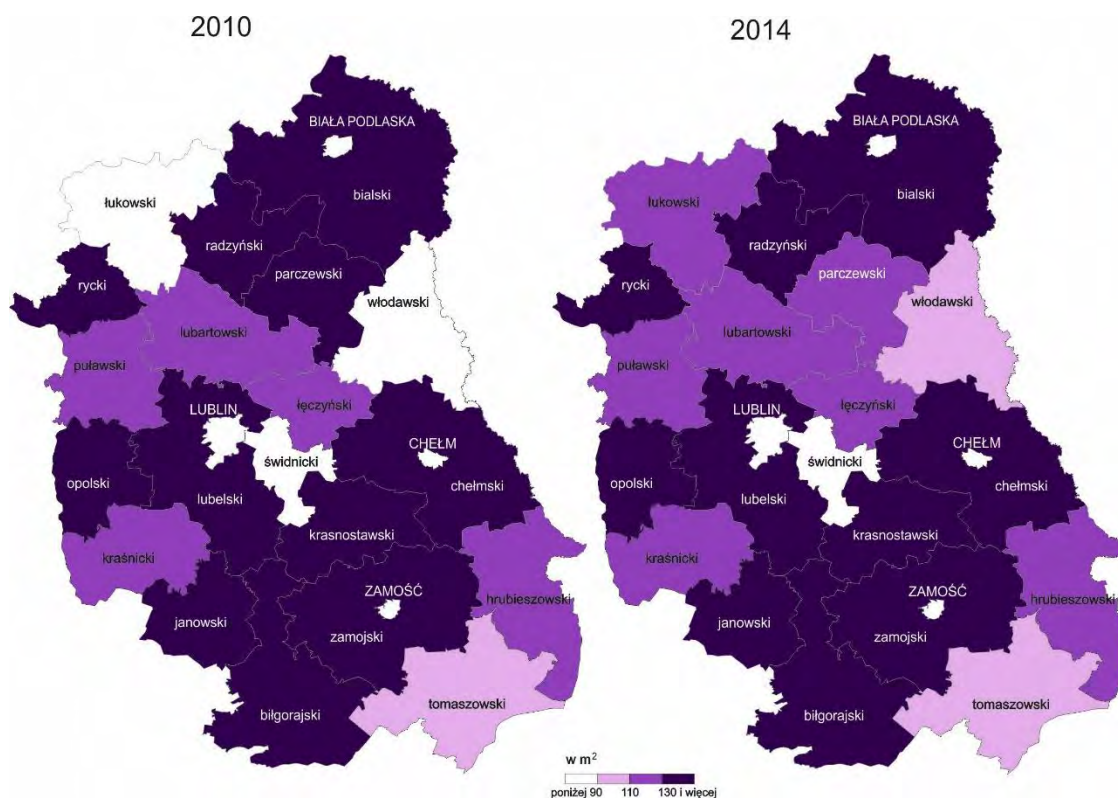
* - w roku 2014 w województwie lubelskim oddano do użytkowania tylko 1 mieszkanie zakładowe o powierzchni 125 m².

Powierzchnia mieszkań oddawanych do użytkowania w poszczególnych powiatach województwa lubelskiego, podobnie jak w kraju, jest skorelowana z poziomem ich urbanizacji¹⁰. W powiatach grodzkich oraz bezpośrednio sąsiadujących z nimi powiatów ziemskich wysoka aktywność podmiotów innych niż osoby fizyczne powoduje, że przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań jest dla nich niższa niż w jednostkach położonych peryferyjnie. Przykładem jest powiat rycki, w którym w każdym z analizowanych lat do użytkowania oddawano wyłącznie mieszkania w zasobach osób fizycznych, tak że przeciętna powierzchnia nowo oddawanych do użytkowania mieszkań przekraczała 130 m². Z kolei w 2013 roku 21 mieszkań oddanych do użytkowania w powiecie janowskim

¹⁰ A .Myna, Rynek nieruchomości w województwie lubelskim w latach 2007-2014, s.46.

spowodowało obniżenie średniej powierzchni mieszkań przekazanych do użytkowania aż o 22,9 m², po roku, gdy 100% nowych mieszkań stanowiły te oddane do użytku przez osoby fizyczne, wzrosła o 29,1 m².

Rys.7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2010 i 2014



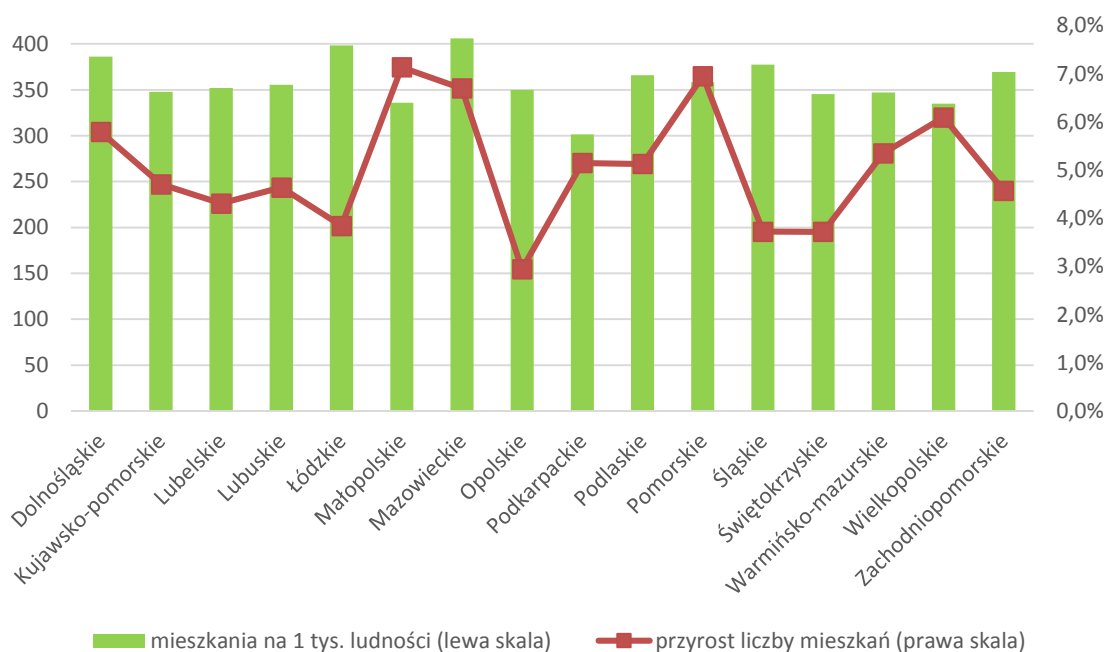
Z miast na prawach powiatów najmniejsze mieszkania oddawano do użytkowania w Lublinie - w 2014 roku miały one przeciętnie powierzchnię 71,2 m² oraz w Białej Podlaskiej (76,2 m²).

2.4. Zasoby mieszkaniowe, zaludnienie i wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne

W wyniku działalności budowlanej w zakresie wznoszenia nowych budynków, jak również adaptacji istniejących budynków niemieszkalnych do pełnienia przez nie funkcji mieszkalnej, krajowy zasób mieszkaniowy w latach 2010-2014 zwiększył się o 3,8% (o 512,6 tys. mieszkań). Dynamika wzrostu w poszczególnych województwach była zróżnicowana. W dużym stopniu zwiększyły się zasoby mieszkań w województwach: pomorskim, małopolskim oraz mazowieckim odpowiednio o 5,4%, 5,2 % i 5,0%. Niski przyrost zasobów mieszkaniowych w całym analizowanym okresie odnotowano

w województwie opolskim (1,8%) oraz śląskim (2,0%). Przy uwzględnieniu malejącego trendu liczby ludności Polski, średni wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1 tys. mieszkańców (stosowany jako jeden z mierników określających stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności), zwiększył się o 13,8 mieszkań, do 363,4.

Rys.8. Wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1 tys. ludności według województw w roku 2014



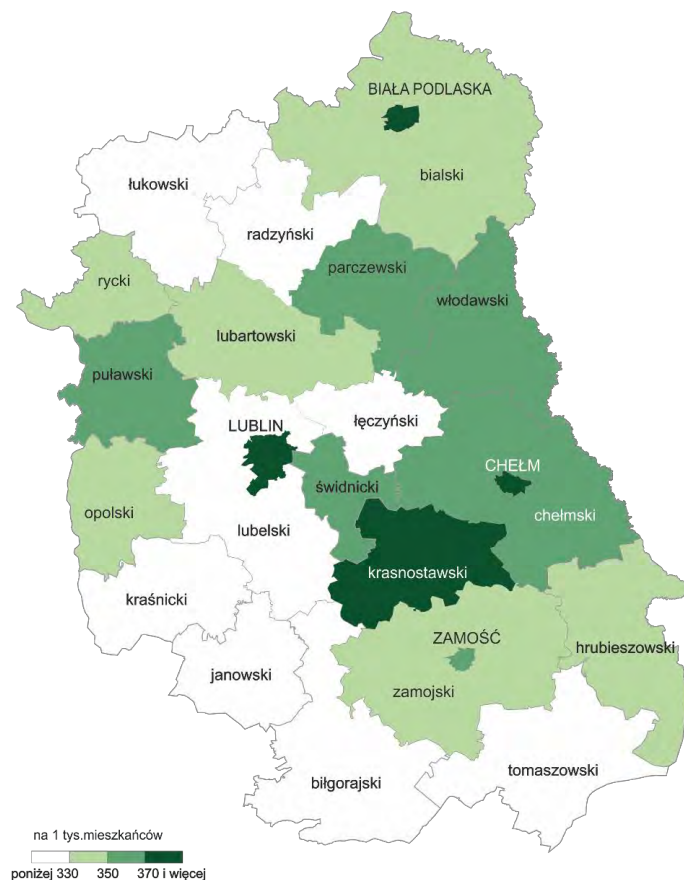
W roku 2014 w województwie mazowieckim odnotowano wskaźnik powyżej 400 mieszkań na 1 tys. ludności, a w łódzkim - nieznacznie niższy (398,4), w krajach Europy Zachodniej uznawany za akceptowalny. Na przeciwległym krańcu znalazło się województwo podkarpackie, gdzie wskaźnik ten jest o ponad 100 mieszkań niższy (301,3). Pomimo ponad 7-procentowego wzrostu liczby mieszkań w zasobie województwa małopolskiego, nadal na 1 tys. mieszkańców przypada w nim zaledwie 336 mieszkań.

Wskaźnik na poziomie 352 mieszkań na 1 tys. mieszkańców plasuje województwo lubelskie na 11 pozycji w kraju, przy niższej od średniej dynamice wzrostu ich liczby (4,3% wobec 5,3%). W okresie objętym analizą, zasób mieszkaniowy w województwie zwiększył się o 23,2 tys. lokali, z tej liczby niespełna 60% przypadało na zasoby w miastach, a 40% na obszary wiejskie. Niższa dynamika przyrostu mieszkań na obszarach wiejskich, 2,6% wobec 3,8% w miastach powoduje, że rozpiętość pomiędzy nimi pod względem wskaźnika liczby mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców wzrasta. W roku 2010 był on wyższy dla obszarów miejskich o 52,9, a w roku 2014 różnica zwiększyła się do poziomu 63,5 mieszkań.

Przeliczając na 1 tys. mieszkańców, największy przyrost zasobów odnotowano w podregionie lubelskim, gdzie liczba mieszkań w badanym okresie zwiększyła się o 20,3 (na 1 tys. ludności), w podregionie białskim o 15,4, w chełmsko-zamojskim o 13,1, zaś w puławskim o 12,0.

Ze znacznie wyższym zróżnicowaniem tego współczynnika mamy do czynienia na poziomie powiatów, w których jego wartości za rok 2014 wahają się od 284,3 mieszkań na 1 tys. ludności w powiecie janowskim, do 425,9 – dla Lublina.

Rys.9. Mieszkania na 1 tysięcy mieszkańców w roku 2014

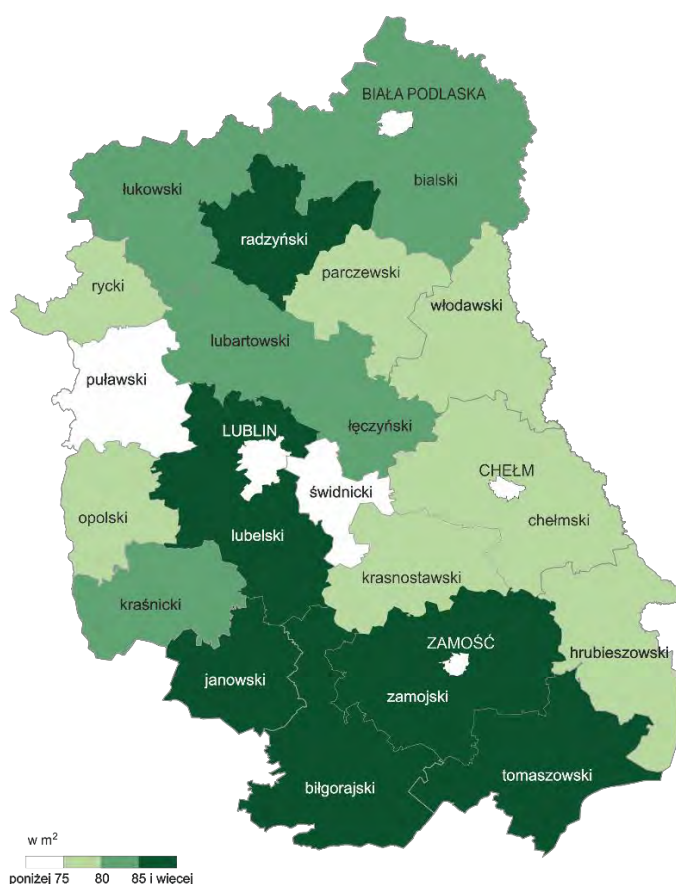


Według stanu na koniec roku 2014 łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w kraju zwiększyła się względem roku 2010 o 5,3%, do 1,0 mln m². Wobec przyrostu liczby mieszkań o 3,8% oznacza to, że nowo oddawane do użytku mieszkania posiadały większą powierzchnię niż dotychczas, w efekcie czego przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zwiększyła się z 72,3 m² do 73,4 m². Największe zmiany odnotowano w województwie małopolskim, w którym przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zwiększyła się o 1,4 m², oraz w podkarpackim (o 1,3 m²). Mieszkaniem o najniższej przeciętnej powierzchni użytkowej

dysponowali mieszkańcy województwa warmińsko-mazurskiego - w którym były one mniejsze aż o 13,0 m² niż w województwie podkarpackim.

W analizowanym okresie w województwie lubelskim przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań zwiększyła się o 0,9 m², przy czym w miastach o 0,5m², zaś na obszarach wiejskich o 1,2 m². Ze względu na koncentrację budownictwa wielorodzinnego, które charakteryzuje się niższą powierzchnią mieszkań, w miastach ich przeciętna powierzchnia użytkowa była znacznie niższa niż w obszarach, na których dominuje (lub występuje jako wyłączna forma) budownictwo jednorodzinne.

Rys.10. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2014 r.



Potwierdzają to wyniki w Lublinie, w którym przeciętna powierzchnia mieszkania zwiększyła się o 0,5 m² i wyniosła 60,0 m². Poza miastami grodzkimi, średnią poniżej 75 m², charakteryzowały się powiaty świdnicki oraz puławski – a więc te, o wysokim poziomie urbanizacji, przy czym zwłaszcza Świdnik - ze względu na stosunkowo niskie ceny mieszkań oraz dostępność komunikacyjną stolicy województwa - stanowi dla Lublina pewną alternatywę jako miejsca zamieszkania.

Należy zwrócić uwagę na 2 powiaty otaczające miasta Lublin oraz Białą Podlaską. Grunty na ich obszarze stanowią potencjalny zasób tańszych względem miast, działek pod budowę mieszkań. W efekcie procesów urbanizacyjnych, często o nieuporządkowanym przebiegu i charakterze, na tych terenach intensywnie prowadzona jest budowa domów - nierzadko o charakterze rezydencjalnym. W latach 2010-2014 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań zwiększyła się więc o 2,7 m² w powiecie lubelskim oraz o 1,5 m² w powiecie bialskim. Z kolei duży wzrost przeciętnej powierzchni mieszkania w powiecie łęczyńskim (o 1,8 m²) wiązał się z oddziaływaniem zlokalizowanych na jego obszarze ważnych w skali województwa podmiotów przemysłowych.

Suburbanizacja w połączeniu z wysoką aktywnością inwestorów budujących domy jednorodzinne powodują, że przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w powiecie lubelskim jest o jedną czwartą wyższa niż średnia dla województwa, zaś w janowskim – o jedną piątą wyższa.

Do oceny warunków mieszkaniowych ludności poza powierzchnią użytkową mieszkania wykorzystuje informację o przeciętnej liczbie izb w mieszkaniu oraz liczbie osób w mieszkaniu. Przyrost ilościowy zasobu mieszkaniowego w wyniku budowy, rozbudowy i przekształcania lokali niemieszkalnych w mieszkalne, powoduje stopniową poprawę tego typu wskaźników. W latach 2010-2014 przeciętna liczba izb w mieszkaniu zwiększyła się z 3,81 do 3,82, a więc spadek przeciętnej liczby osób w mieszkaniu sięgał z 2,86 do 2,75.

W przypadku pierwszego ze wskaźników w województwach (lata 2010 i 2014) wystąpiły zarówno wzrosty (największe w województwie śląskim i podkarpackim o 0,03), jak i spadki (o 0,01 w województwie śląskim oraz pomorskim). W roku 2014 na przeciętne mieszkanie w województwie lubelskim składało się 3,84 izby, o 0,02 izby więcej niż w roku 2010. Przyrost ten był efektem zwiększenia liczby izb w mieszkaniach budowanych na obszarach wiejskich (3,95 wobec 3,90 cztery lata wcześniej), podczas gdy wskaźnik dla miast w analizowanym okresie nie zmienił się (3,73). Podobnie jak w przypadku zróżnicowania przeciętnej powierzchni mieszkania, również w odniesieniu do przeciętnej ilości izb w mieszkaniu, najwyższy wskaźnik odnotowano dla powiatu lubelskiego (4,23 izby), niskie zaś dla Lublina (3,58), Chełma oraz powiatów chełmskiego i świdnickiego (po 3,63).

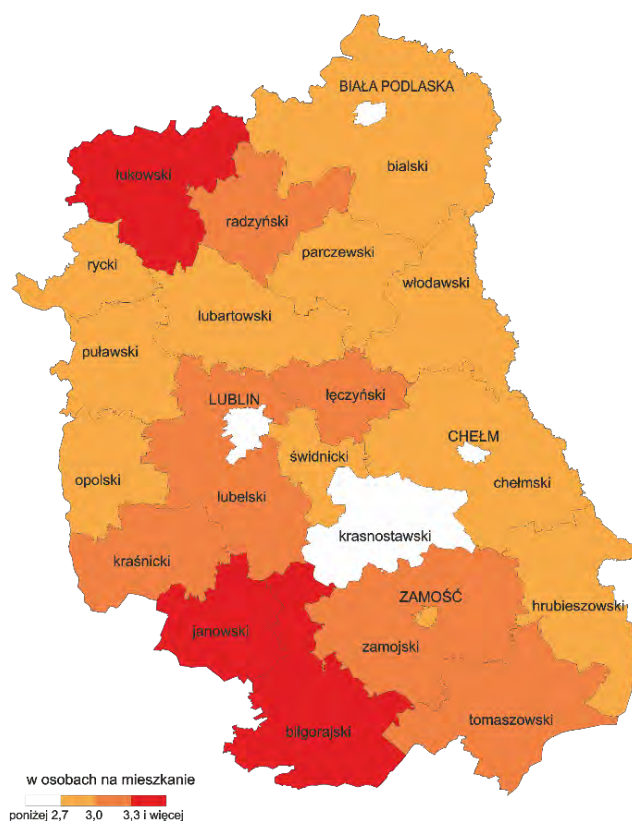
Na drugi ze wskaźników tj. przeciętną liczbę osób w mieszkaniu, poza wynikami dotyczącymi bezpośrednio tworzenia i utrzymania zasobu mieszkaniowego wpływały również procesy demograficzne - zmiany liczby ludności faktycznie zamieszkałej na danym obszarze.

Liczba osób przypadających na 1 mieszkanie w kraju zmniejszyła się z 2,86 w roku 2010 do 2,75 w 2014 roku. W ujęciu wojewódzkim najmniejszą poprawę odnotowano w województwie śląskim (-0,08) oraz mazowieckim (-0,09). Województwo lubelskie obok dolnośląskiego, podlaskiego i warmińsko-mazurskiego należało do grupy, w której zaobserwowano największy spadek zagęszczenia mieszkań (-0,13 osoby). W roku 2014 największym zagęszczeniem charakteryzowały się mieszkania w województwie podkarpackim, w którym (jedynym) na 1 mieszkanie przypadało powyżej 3 osób (3,32), a najniższym województwo mazowieckie (2,48 osób na 1 mieszkanie).

W województwie lubelskim odnotowano największą poprawę wskaźnika zagęszczenia mieszkań, nadal jednak warunki mieszkaniowe należały tu do najtrudniejszych. Wskaźnik 2,84 osoby na 1 mieszkanie plasował je na 10 pozycji wśród województw.

Zróżnicowanie wewnątrzwojewódzkie wskaźnika było wyższe niż na poziomie województw, zawierał się on w przedziale od 2,35 (m. Lublin) do 3,52 (powiat janowski).

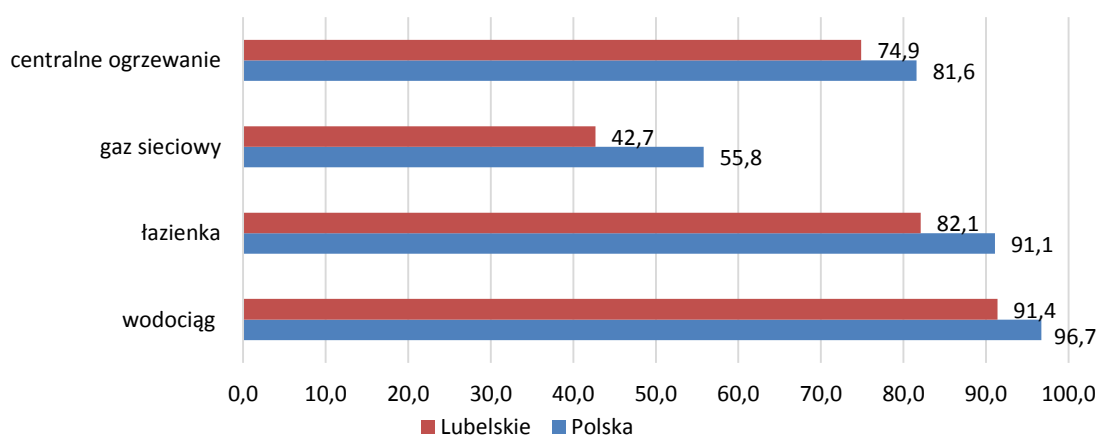
Rys.11. Liczba ludności przypadającej na 1 mieszkanie w 2014 r.



O warunkach mieszkaniowych i zaspokojeniu potrzeb ludności w tym obszarze, decyduje nie tylko dostępność mieszkań, ich powierzchnia użytkowa, ale również standard oraz wyposażenie mieszkania w instalacje zapewniające bieżącą wodę, gaz oraz centralne ogrzewanie. Z niskim standardem mieszkań w tym zakresie wiąże się popyt na mieszkania w pełni wyposażone w instalacje techniczne, które można zakupić na rynku nieruchomości.

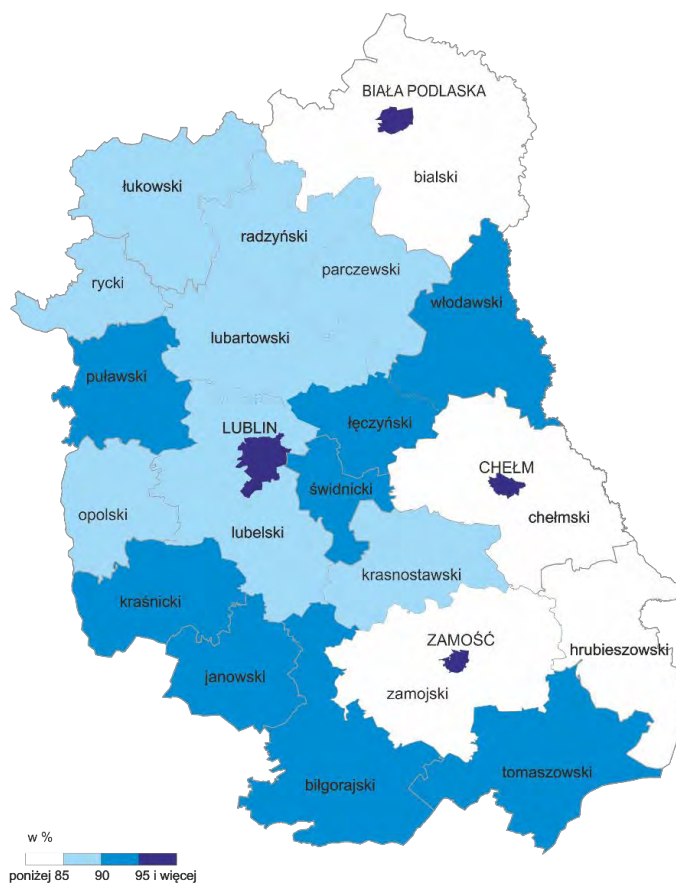
Według stanu na koniec roku 2014 zaledwie 3,6% mieszkań w kraju nie posiadało w wyposażeniu instalacji wodociągowej, zaś 8,9% - łazienki. Porównując wyniki z rokiem 2010 wskaźniki uległy poprawie odpowiednio o: 0,1 p. proc oraz o 0,4 p. proc. Wysoki poziom nasycenia w urządzeniach, powoduje relatywnie niewielkie zróżnicowanie wskaźników pomiędzy województwami. Najlepiej sytuacja w tym zakresie przedstawia się w województwie pomorskim oraz zachodniopomorskim, gdzie mieszkania bez dostępu do bieżącej wody stanowiły poniżej 1% zasobu, zaś łazienki nie posiadało 5% lokali.

Rys.12. Wyposażenie mieszkań w instalacje - stan na 31 XII 2014 r.



Najstąbiej wyposażone mieszkania znajdowały się w województwie lubelskim, w którym 9,6% nie było wyposażonych w instalację wodociągową, a 17,9% nie posiadało łazienki. Wyraźne zróżnicowanie widoczne jest, jeśli rozpatrywane są dane w układzie miasto-wieś. W miastach województwa wskaźniki były wyższe od średnich wskaźników dla Polski (o 1,4 p. proc. oraz o 3,9 p. proc.). Znacznie słabiej niż średnio w kraju wyposażone były mieszkania na lubelskiej wsi, w przypadku wodociągów różnica wynosi 12,1 p. proc., zaś w odniesieniu do łazienek aż 22,4 p. proc. Znajduje to odzwierciedlenie w zróżnicowaniu wskaźników dla powiatów.

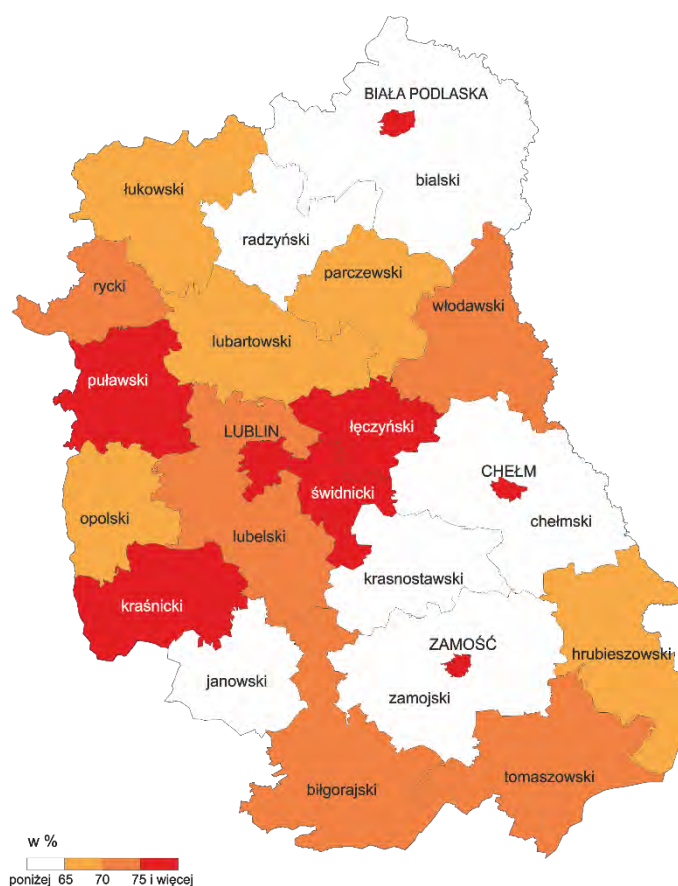
Rys.13. Mieszkania wyposażone w wodociąg - stan na 31 XII 2014 r.



Zapewnienie dostępu do gazu sieciowego ze źródła zewnętrznego wymaga dużo większych nakładów finansowych oraz jest przedsięwzięciem złożonym pod względem technicznym. Ma to przełożenie na poziom wyposażenia mieszkań w tego rodzaju instalacje, które jest znacząco niższe niż w przypadku sieci wodociągowej, czy centralnego ogrzewania. Do takiego stanu rzeczy przyczynia się również fakt stopniowej rezygnacji z gazu jako paliwa – szczególnie w nowo oddawanych do użytkowania mieszkaniach i zastępowania go energią elektryczną. Porównując wyniki wyposażenia mieszkań w tym zakresie z lat 2010-2014 aż dla 13 województw odnotowano zmniejszenie odsetka mieszkań z dostępem do gazu z sieci (tabl. 10). Jednym z dwóch województw, gdzie na przestrzeni lat 2010-2014 udział mieszkań nie wyposażonych w gaz z sieci zwiększył się, jest województwo lubelskie (poza nim – podlaskie, przy czym w województwie świętokrzyskim wskaźnik nie zmienił się). Dostęp do gazu z sieci zapewniało 42,7 % zasobów mieszkaniowych w województwie, tj. o 0,6 p. proc. więcej niż w 2010 roku. Pomimo zwiększenia się ogólnego wskaźnika dla województwa lubelskiego, w roku 2014 nadal żadne z gospodarstw domowych z powiatu włodawskiego nie korzystało z gazu sieciowego, zaś w kolejnych sześciu powiatach

wskaźnik nie przekraczał 10%. Podobnie jak na szczeblu województw, również w przypadku powiatów województwa lubelskiego zaznacza się tendencja rezygnacji z błękitnego paliwa, szczególnie w powiatach: puławskim, łukowskim, łęczyńskim oraz białskim, w których odsetek mieszkań wyposażonych w gaz z sieci w analizowanym okresie uległ zmniejszeniu. Podkreślić należy istotny wzrost wskaźnika odnotowany w Zamościu, gdzie w 2014 r. był on o 2,8 p. proc. wyższy niż w 2010 roku. Aż 92,7% mieszkań w tym mieście było wyposażonych w gaz sieciowy.

Rys.14. Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie - stan na 31 XII 2014 r.



Istotnym, z punktu widzenia standardu mieszkania oraz warunków mieszkaniowych ludności, składnikiem wyposażenia mieszkań, jest system jego ogrzewania. W roku 2014 w system centralnego ogrzewania, pod pojęciem którego rozumie się zarówno instalację dostarczającą ciepło z elektrociepłowni, lokalnej ciepłowni lub kotłowni znajdującej się w budynku, jak również piec dwufunkcyjny w mieszkaniu, wyposażonych było 81,6 % mieszkań w kraju, tj. o 0,8 p. proc. więcej niż w roku 2010. W roku 2014 najwyższy odsetek takich mieszkań odnotowano w województwie pomorskim, w którym zaledwie 13,3% mieszkań

nie było wyposażonych w system c.o. W rankingu województw uwzględniającym to kryterium, województwo lubelskie zajmuje ostatnią pozycję, gdzie w system centralnego ogrzewania wyposażone były 3 z 4 mieszkań.

Ze względu na fakt, iż każde z nowo oddawanych do użytkowania mieszkań posiada system centralnego ogrzewania, największą poprawę warunków mieszkaniowych w tym zakresie odnotowuje się w powiatach, gdzie inwestorzy oddają do użytkowania nowe mieszkania, t.j. w powiatach lubelskim, bialskim oraz chełmskim (tabl.11).

W oparciu o powyższe informacje stwierdzić można, iż w okresie objętym niniejszą analizą warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych, zarówno w kraju, jak i w województwie lubelskim uległy poprawie. Powiększył się zasób lokali, głównie poprzez budowę nowych mieszkań, zwiększył się stopień wyposażenia mieszkań w niezbędne instalacje techniczne. Nadal jednak znaczący odsetek gospodarstw domowych zamieszkuje w mieszkaniach, które nie spełniają ich oczekiwań i potrzeb co do samodzielności zamieszkiwania, powierzchni użytkowej, czy niezbędnych urządzeń sanitarno-technicznych. Zamieszkiwanie w warunkach substandardowych stanowi jeden z głównych czynników tworzących popyt na rynku nieruchomości, a w efekcie stymuluje podaż na rynku mieszkań i domów.

3. Transakcje kupna sprzedaży na rynku nieruchomości

Przez transakcję kupna/sprzedaży nieruchomości rozumie się zbywanie albo nabywanie nieruchomości przez dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości. Kupno/sprzedaż nieruchomości obejmuje transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, nieruchomościami budynkowymi oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi i niezabudowanymi dokonane na wolnym rynku, w wyniku sprzedaży poprzedzonej przetargiem oraz na zasadzie sprzedaży bezprzetargowej.

Na wolnym rynku zbywanie nieruchomości następuje w wyniku dobrowolnie zawieranych transakcji pomiędzy kupującymi a sprzedającymi przy dobrowolnie ustalonej przez nich cenie. Kupujący i sprzedający nie podlegają żadnym ograniczeniom ani przymusowi ze strony podmiotów zewnętrznych (np. władzy publicznej), a warunki transakcji, w szczególności cena, zależą jedynie od ich obopólnej zgody. Wolny rynek można podzielić na:

- 1) Rynek pierwotny - obejmujący obrót nowymi nieruchomościami, które są nabywane bezpośrednio od deweloperów bądź spółdzielni mieszkaniowych.
- 2) Rynek wtórny – na którym odbywa się obrót nieruchomościami używanymi, nabywanymi od osób trzecich bezpośrednio lub za pośrednictwem biur nieruchomości.

Sprzedają nieruchomości w drodze przetargu zajmują się starostwa powiatowe, w których wykonywane są zadania z zakresu administracji rządowej dotyczące gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, oraz urzędy gmin, starostwa powiatowe i urzędy marszałkowskie prowadzące sprawy gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego.

Nieruchomości są zbywane w drodze bezprzetargowej:

- 1) na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu (jest ona poprzednim właścicielem pozbawionym prawa własności tej nieruchomości bądź najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony),
- 2) między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,
- 3) na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 4) w wyniku zamiany lub darowizny,
- 5) na rzecz jej użytkownika wieczystego,
- 6) gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 7) gdy mają stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji,

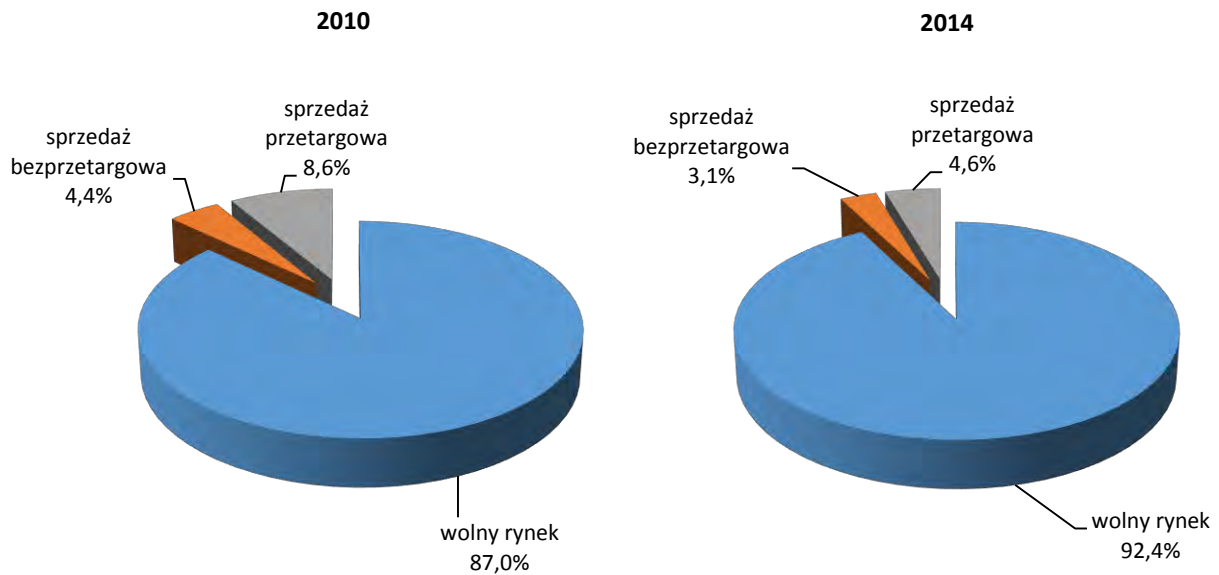
- 8) na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona,
- 9) gdy przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a następuje ono na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 10) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

Nieruchomości, które stanowią własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą być sprzedawane wyżej wymienionym osobom lub jednostkom z upustem sięgającym aż 95% ceny rynkowej. Podobnie nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być zbywane jednostkom samorządu terytorialnego poniżej ceny rynkowej.

W 2014 r. w Polsce ponad 80% transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości przeprowadzono na wolnym rynku, przy czym ponad połowę transakcji zanotowano w granicach miast. W 2010 r. i 2014 r. udział wartości transakcji na terenie miast był jeszcze wyższy i wyniósł odpowiednio 66,6% i 73,8%. Większość transakcji dotyczyła nieruchomości gruntowych niezabudowanych (49,6% w 2010 r. i 42,4% w 2014 r.), następnie lokali (32,0% w 2010 r. i 40,4% w 2014 r.), nieruchomości gruntowych zabudowanych (18,1% w 2010 r. i 16,9% w 2014 r.) oraz nieruchomości budynkowych (0,3% w 2010 r. i 0,2% w 2014 r.).

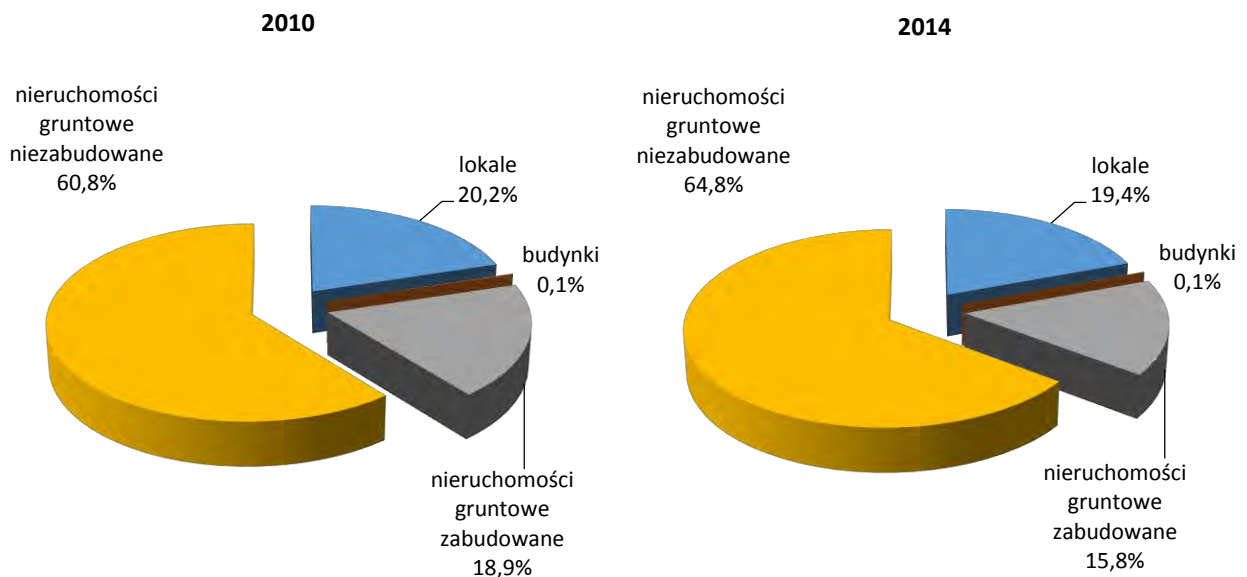
Udział rynku nieruchomości województwa lubelskiego w transakcjach kupna/sprzedaży w Polsce, w ostatnich pięciu latach systematycznie spadał. Pod względem liczby transakcji zmniejszył się z 6,8% w 2010 r. do 5,3% w 2014 r., a pod względem wartości transakcji, z 4,6% w 2010 r. do 2,6% w 2014 r. W województwie lubelskim blisko jedną trzecią transakcji zawarto w miastach (35,3% w 2010 r. i 32,9% w 2014 r.). Biorąc pod uwagę formę obrotu nieruchomościami w województwie, podobnie jak w Polsce, pod względem liczby dominowały transakcje zawarte na wolnym rynku, których udział wzrósł w ciągu ostatnich pięciu lat o 5,4 p.proc. W 2014 r. sprzedaż bezprzetargowa i przetargowa łącznie nie przekroczyły 8% ogółu transakcji zawartych w województwie lubelskim.

Rys.15. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży według formy obrotu w województwie lubelskim



W województwie lubelskim dominował obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, których udział w liczbie transakcji, w ostatnich 5 latach wzrósł o 4 p.proc. W 2014 r. wyniósł ponad 64% (11196 transakcji), podczas gdy transakcji lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi zanotowano ponad trzykrotnie mniej (3347 transakcji), a nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi ponad pięciokrotnie mniej (2731 transakcji).

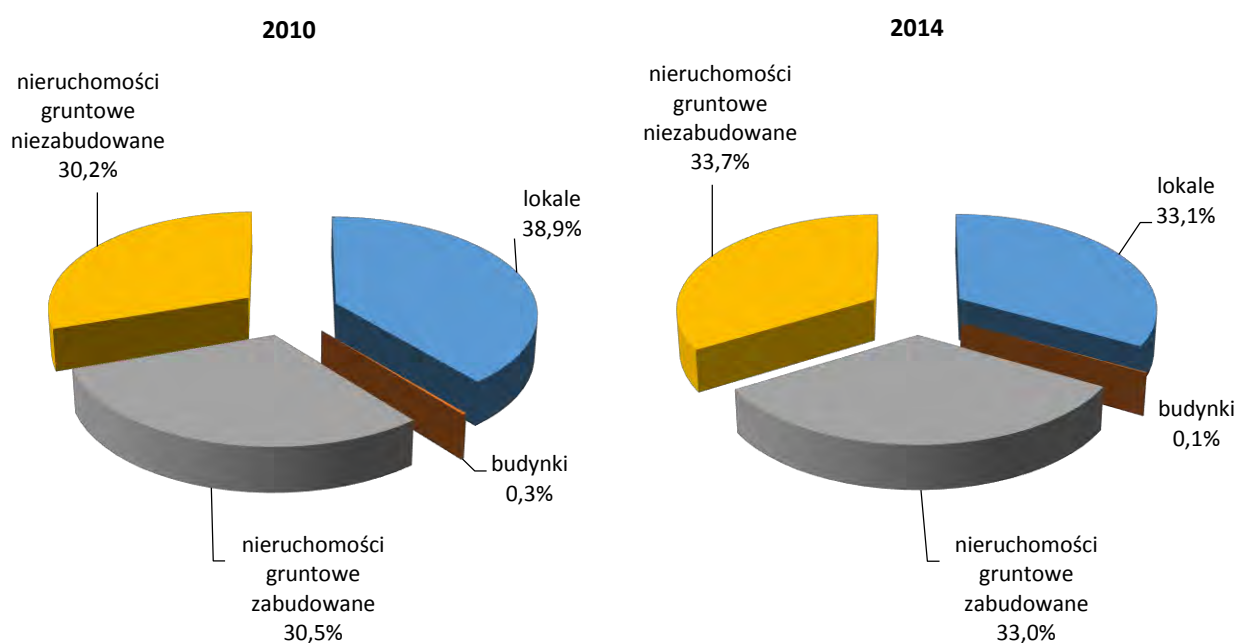
Rys.16. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży według rodzaju nieruchomości w województwie lubelskim



Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się znacznie od struktury dla kraju. W województwie udział transakcji lokalami był ponad dwukrotnie niższy od średniej dla Polski, podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie przekraczał średnią krajową (o 14,4 p. proc.). Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły aż 83,4% tego typu transakcji. Dominacja użytków rolnych w transakcjach wiązała się z rolniczym charakterem województwa lubelskiego, które pod względem powierzchni użytków rolnych zajmuje trzecie miejsce w kraju po woj. mazowieckim i wielkopolskim oraz z rozdrobnieniem gospodarstw rolnych. Gospodarstwa o powierzchni do 5 ha stanowiły w województwie lubelskim aż 54,0%, a do 10 ha aż 80,0%, przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła tylko 8,9 ha. Średnia dla Polski sięgała 11,5 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 28,2 ha, natomiast dla woj. małopolskiego tylko 4,7 ha.

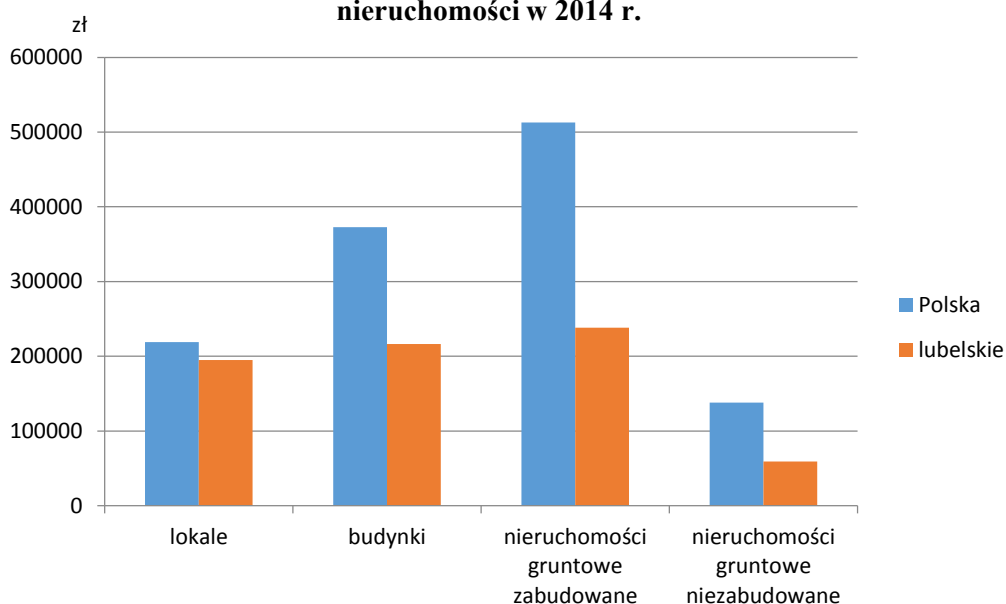
Wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wzrosła z 1,54 mld zł w 2010 r. do 1,97 mld zł w 2014 r., co stanowiło 2,6% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości gruntowe niezabudowane, a najmniejszy nieruchomości budynkowe. Różnica pomiędzy nimi w wartości transakcji wynikała głównie z różnicy w liczbie kupna/sprzedaży obu rodzajów nieruchomości.

Rys.17. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży według rodzaju nieruchomości w województwie lubelskim



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim w 2014 r. dla lokali wyniosła 194873 zł i kształtowała się na niższym poziomie niż dla nieruchomości gruntowych zabudowanych (238175 zł), lecz była wyższa od nieruchomości gruntowych niezabudowanych (59276 zł). Wartość pojedynczej transakcji lokalu w województwie nieznacznie odbiegała od przeciętnej dla Polski i wynosiła 89%. W przypadku nieruchomości budynkowych, przeciętna wartość w województwie stanowiła jedynie 58% przeciętnej wartości dla kraju.

Rys.18. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2014 r.

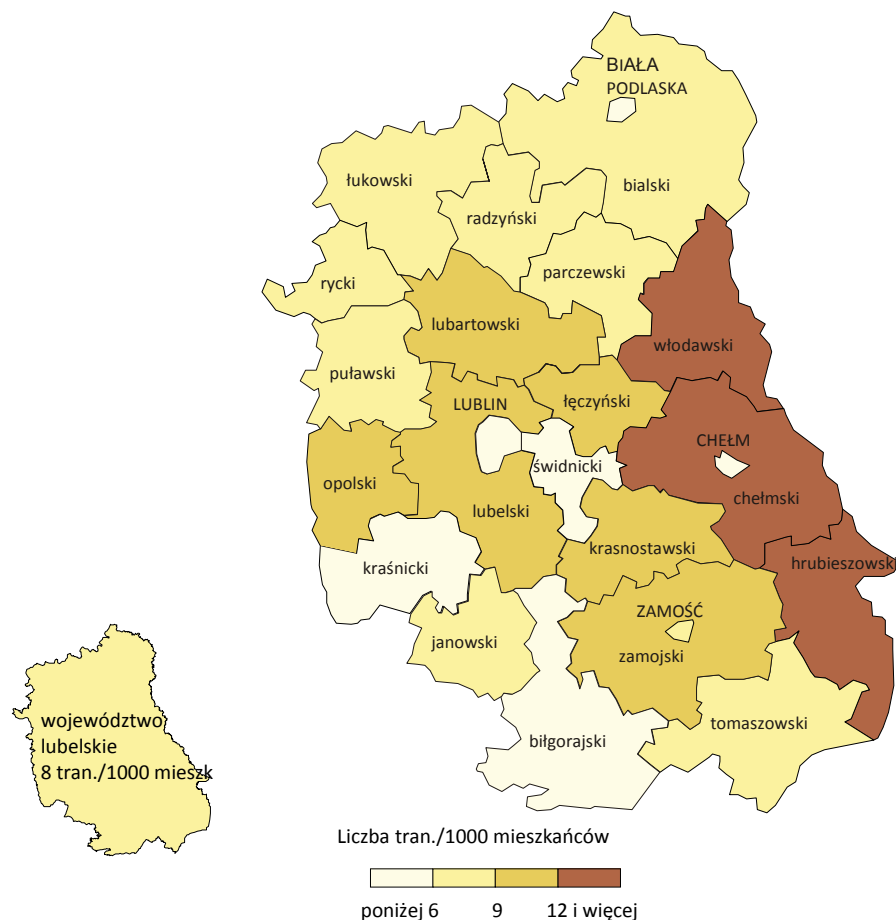


Dla nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie była ponad dwukrotnie niższa od średniej w kraju i wyniosła odpowiednio 46% i 43%.

Przestrzenne rozmieszczenie zawartych w 2014 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 17 tys. transakcji w województwie, w mieście na prawach powiatu Lublin zawarto 1980 transakcji (11,5%), a w powiecie lubelskim 1787 (10,3%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie parczewskim (246) oraz w mieście na prawach powiatu Białej Podlaskiej (251). Jeżeli liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, to rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie znacznie się zmienia. Najwięcej transakcji przeprowadzono we wschodnich

powiatach województwa: włodawskim (18,5), hrubieszowskim (13,7) i chełmskim (13,4), a najmniej w Białej Podlaskiej (4,4) oraz powiecie biłgorajskim (4,9). Lublin ze wskaźnikiem wynoszącym 5,8 transakcji na 1000 mieszkańców znalazł się dopiero na 20 miejscu na 24 powiaty i miasta na prawach powiatów, a powiat lubelski na czwartym miejscu ze wskaźnikiem wynoszącym 11,9 transakcji.

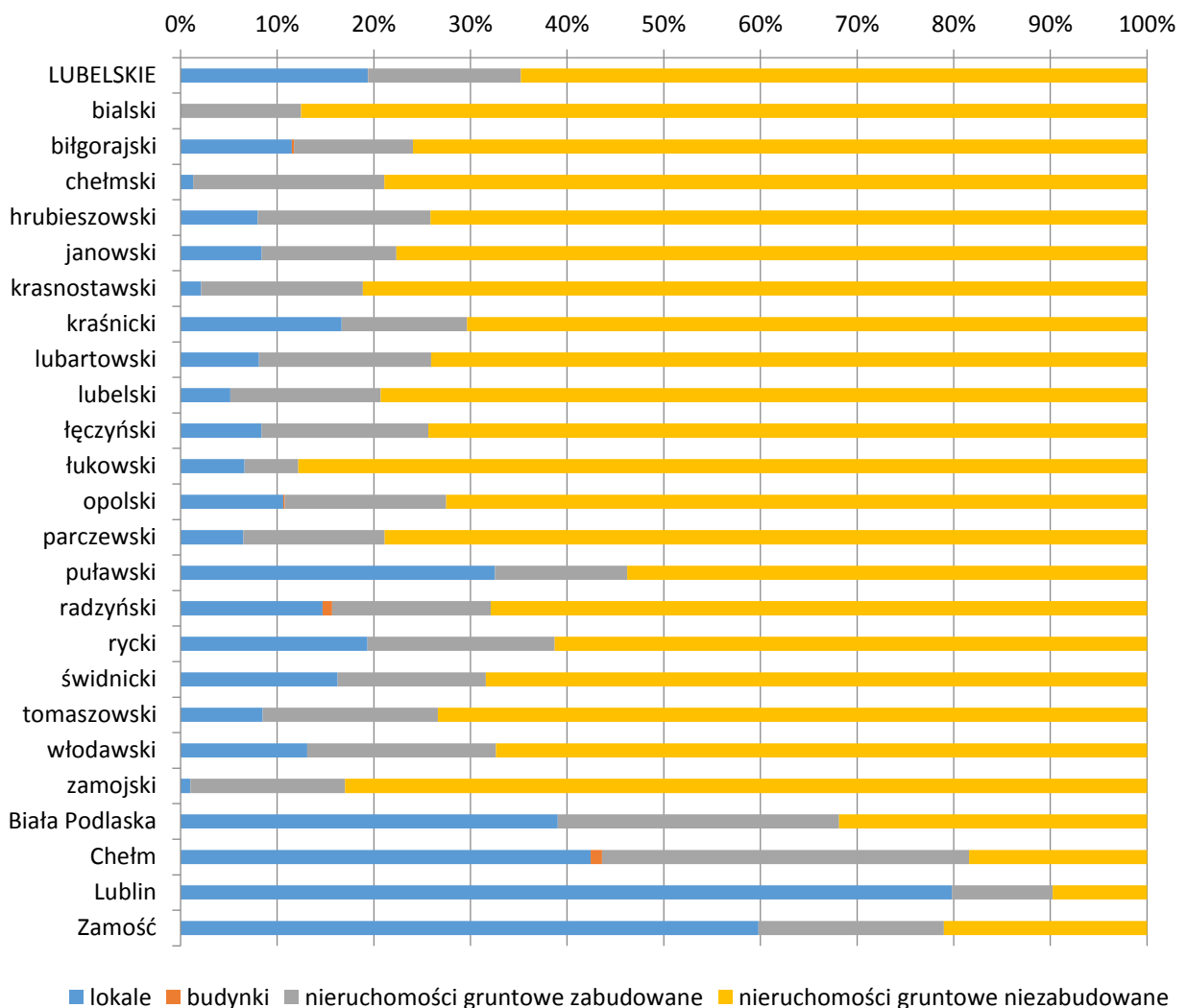
Rys.19. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2014 r.



W poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów wystąpiły prawidłowości dotyczące udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości w transakcjach kupna/sprzedaży. W trzech miastach na prawach powiatu przeważały transakcje lokalami: w Lublinie z udziałem 79,8%, w Zamościu 59,8%, w Chełmie 42,4%. W mieście na prawach powiatu Białej Podlaskiej transakcje lokalami stanowiły tylko 39%

wszystkich transakcji. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, których udział w powiecie łukowskim wyniósł 87,8%, w białskim 87,5% oraz w zamojskim 83,0%. Wyjątkiem jest powiat puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi nieznacznie przekroczył 50%, a udział transakcji lokalami był najwyższy wśród powiatów i wyniósł 32,5%.

Rys.20. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2014 r.



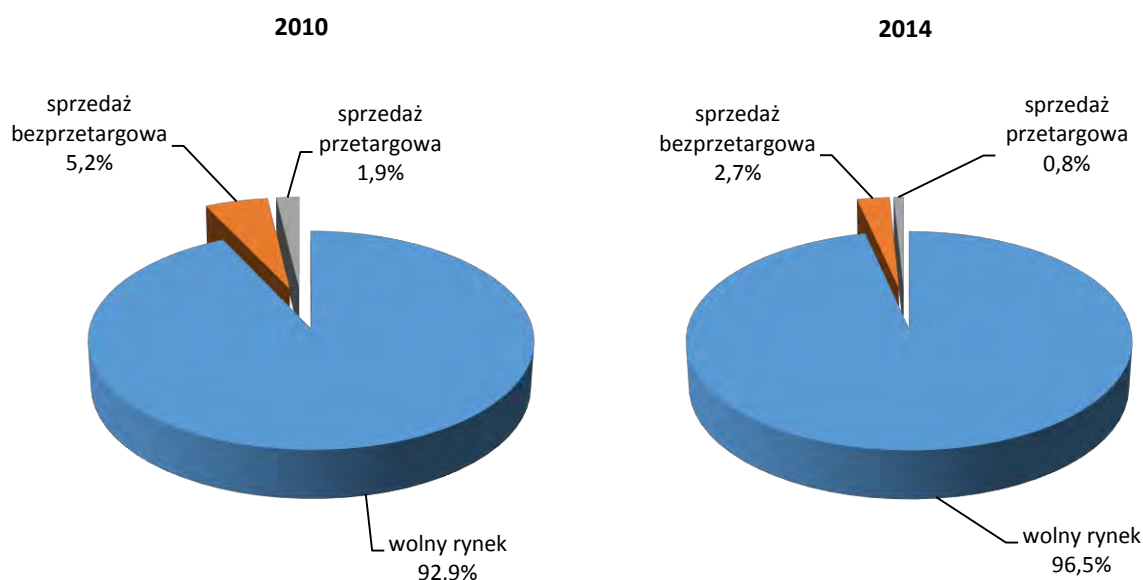
3.1. Lokale mieszkalne

Udział liczby transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w transakcjach ogółem nieruchomościami w Polsce wzrósł z 29,9% w 2010 r. do 36,4% w 2014 r. Większość transakcji przeprowadzono na wolnym rynku, 78,2% w 2010 r. i 89,1% w 2014 r. Ponad 90% wszystkich

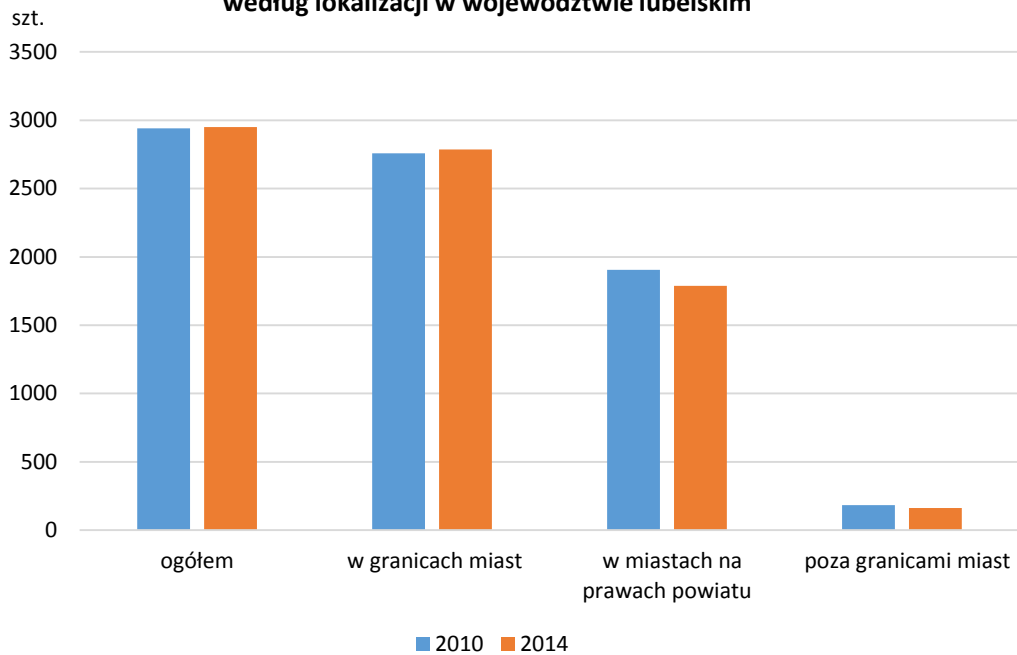
transakcji lokalami mieszkalnymi dokonano w miastach, biorąc pod uwagę wartość transakcji, udział miast był jeszcze większy i wyniósł 93,9% w 2010 r. i 93,7% w 2014 r. Średnia cena transakcyjna na wolnym rynku w Polsce wyniosła 4323 zł za 1m² lokalu mieszkalnego. Wysoki popyt na mieszkania pozostał w dużych aglomeracjach miejskich, które miały największy wpływ na średnie wojewódzkie. Wysokie ceny lokali mieszkalnych notowano zatem w woj. mazowieckim, małopolskim oraz pomorskim, odpowiednio 6393 zł, 5737 zł i 4818 zł za 1 m², a niskie w województwach: lubuskim (2410 zł), śląskim (2581 zł) i opolskim (2642 zł).

W 2014 r. w województwie lubelskim udział transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wyniósł 17,1% i był dwukrotnie mniejszy od średniego udziału w Polsce. Na tak mały udział ma wpływ niski stopień zurbanizowania województwa lubelskiego wynoszący 46,3% przy średniej dla Polski 60,4%. Lokale mieszkalne, z uwagi na swój charakter, zlokalizowane są głównie w miastach. Ponad 90% transakcji przeprowadzono na wolnym rynku. Udział transakcji na wolnym rynku w ciągu 5 lat zwiększył się o 3,6 p.proc. Sprzedaż bezprzetargowa i przetargowa nie miały większego wpływu na rynek lokali mieszkalnych i nie przekroczyły łącznie 4% wszystkich transakcji lokalami mieszkalnymi, które zawarto w województwie lubelskim.

Rys.21. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według formy obrotu w województwie lubelskim

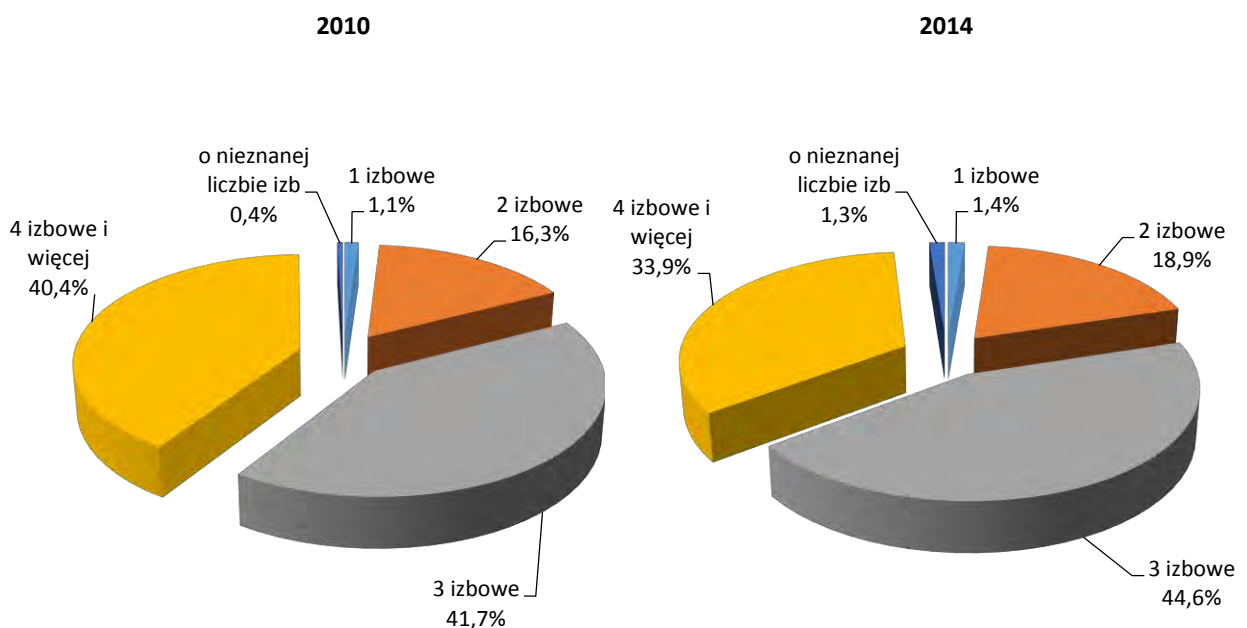


Rys.22. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według lokalizacji w województwie lubelskim

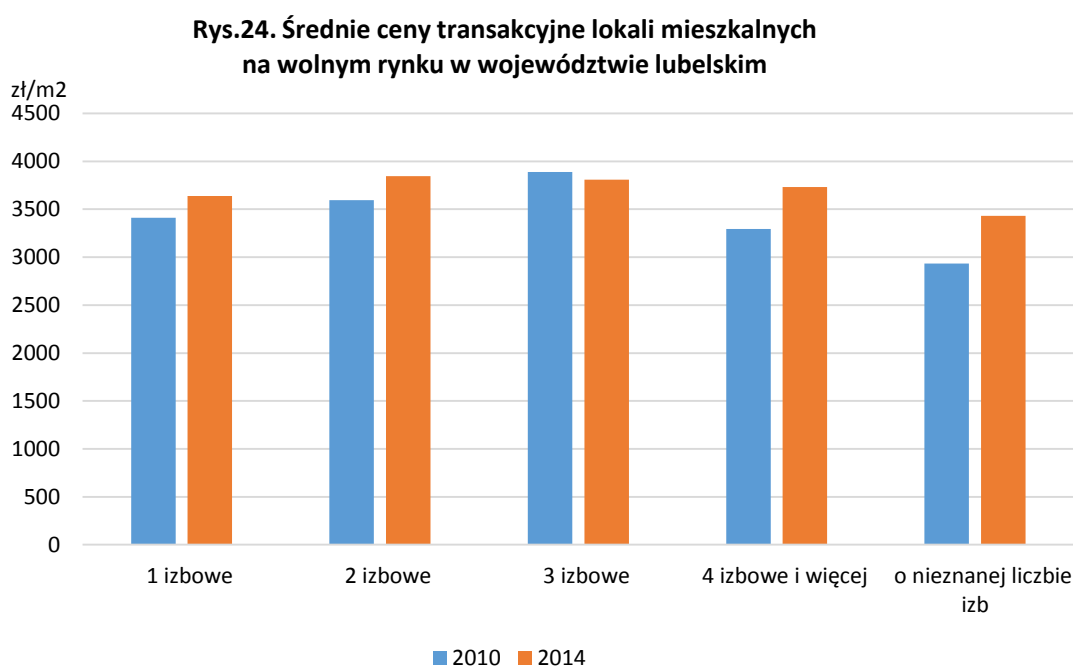


Obrót lokalami mieszkalnymi w województwie lubelskim skupiał się głównie w miastach. W 2010 r. ich udział w liczbie transakcji wynosił 93,8% a w 2014 r. 94,5% transakcji lokalami mieszkalnymi przeprowadzono w granicach miast, z tego 64,1% w miastach na prawach powiatu. Największym rynkiem mieszkaniowym województwa lubelskiego pozostał Lublin, na który przypadało 45% transakcji.

Rys.23. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według liczby izb w województwie lubelskim



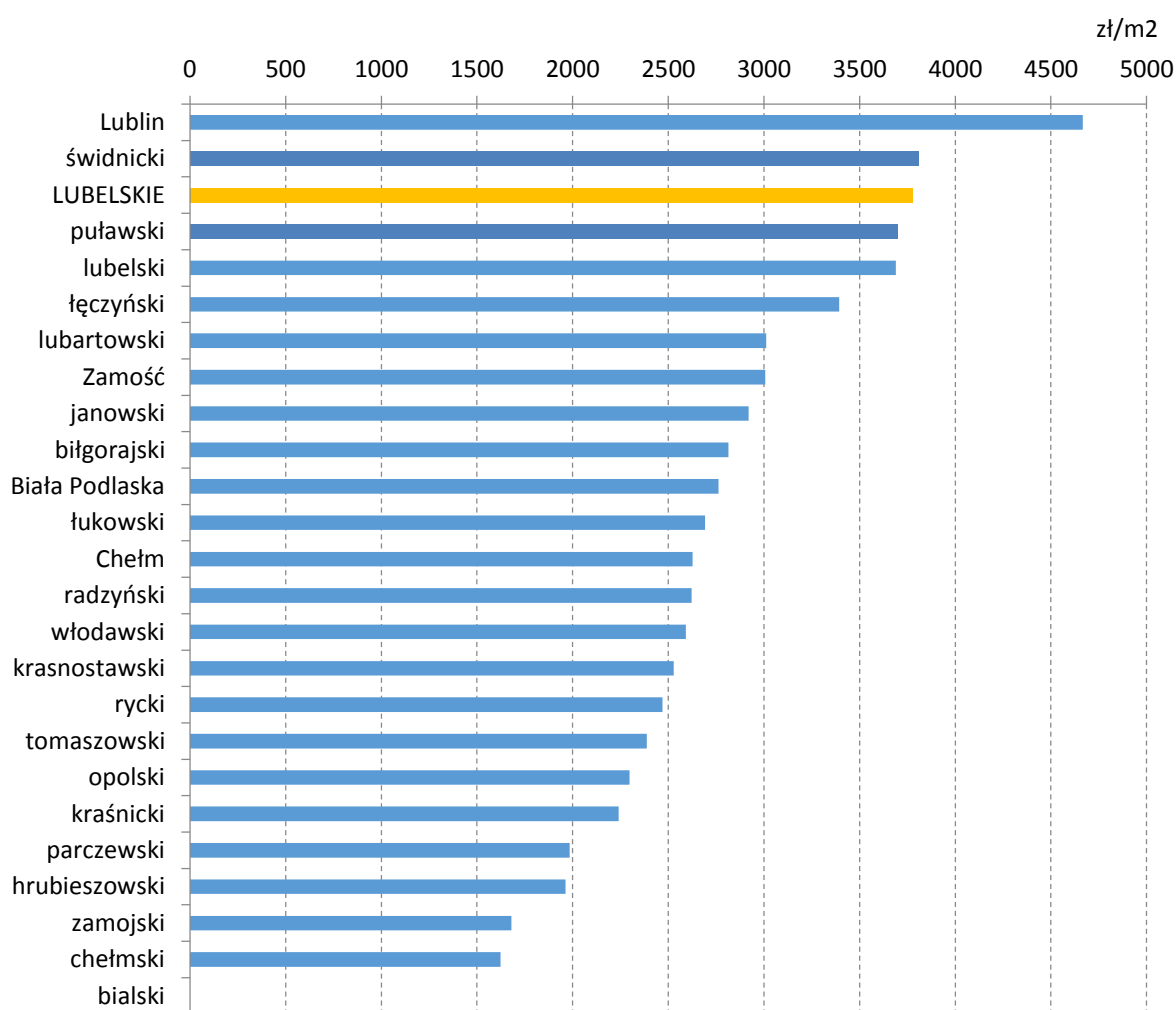
W województwie lubelskim, spośród wszystkich transakcji lokalami mieszkalnymi ponad 40% dotyczyło transakcji lokalami 3 izbowymi a ponad 30% lokalami 4 izbowymi. Największy popyt był na dwu- i trzy-pokojowe mieszkania z kuchnią. Tego typu lokali na rynku pojawia się coraz więcej, ponieważ deweloperzy lepiej niż w poprzednich latach dopasowują ofertę do efektywnego popytu. Popularne „kawalerki”, czyli mieszkania 1 pokojowe, cieszyły się mniejszym zainteresowaniem, przy czym ich udział w rynku po względem liczby transakcji nie przekraczał 20%. Pomimo tego, najwyższe ceny transakcyjne w 2014 r. osiągały mieszkania 2 izbowe (3846 zł za 1 m²), a dopiero w dalszej kolejności 3 i 4 izbowe (odpowiednio 3809 zł i 3733 zł za 1 m²).



W 2014 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła 3775 zł za 1 m² i była o 548 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny płacono w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m² wyniosła 4666 zł. Najdroższe były mieszkania 1 pokojowe osiągające cenę 4876 zł za 1 m² powierzchni, a najtańsze mieszkania posiadające 3 i więcej pokoi ze średnią ceną 4589 zł za 1 m². Poza wielkością mieszkania, na cenę największy wpływ miała ich lokalizacja. Mieszkania położone w atrakcyjnych dzielnicach Lublina, takich jak Wieniawa, Śródmieście, Rury osiągały ceny przekraczające 5000 zł za 1 m², natomiast w nieatrakcyjnych dzielnicach (Bronowice, Kośminek, Tatary) były one aż o ponad 1000 zł niższe. Jeszcze niższe ceny lokali mieszkalnych wynoszące ponad 3500 zł/m², odnotowano w powiatach: świdnickim, puławskim i lubelskim.

Najniższe ceny zanotowano w powiecie chełmskim (1623 zł/m²) i zamojskim (1680 zł/m²). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 1900 do 3400 zł/m². Na wysokie ceny lokali mieszkalnych w powiecie świdnickim i lubelskim ma wpływ bliskie położenie Lublina. Świdnik oraz powiat lubelski są uznawane za „sypialnie” Lublina, przy czym mieszkańcy tych powiatów często pracują w stolicy województwa. Natomiast na wysokie ceny nieruchomości w powiecie puławskim mają wpływ ceny lokali mieszkalnych w Puławach oraz Kazimierzu Dolnym i Nałęczowie, ośrodkach turystycznych o znaczeniu krajowym. Na uwagę zasługują też relatywnie niskie ceny w miastach na prawach powiatu: Zamość (3007 zł za 1 m², 7 miejsce w województwie), Biała Podlaska (2762 zł za 1 m², 10 miejsce w województwie) Chełm (2627 zł za 1 m², 12 miejsce w województwie).

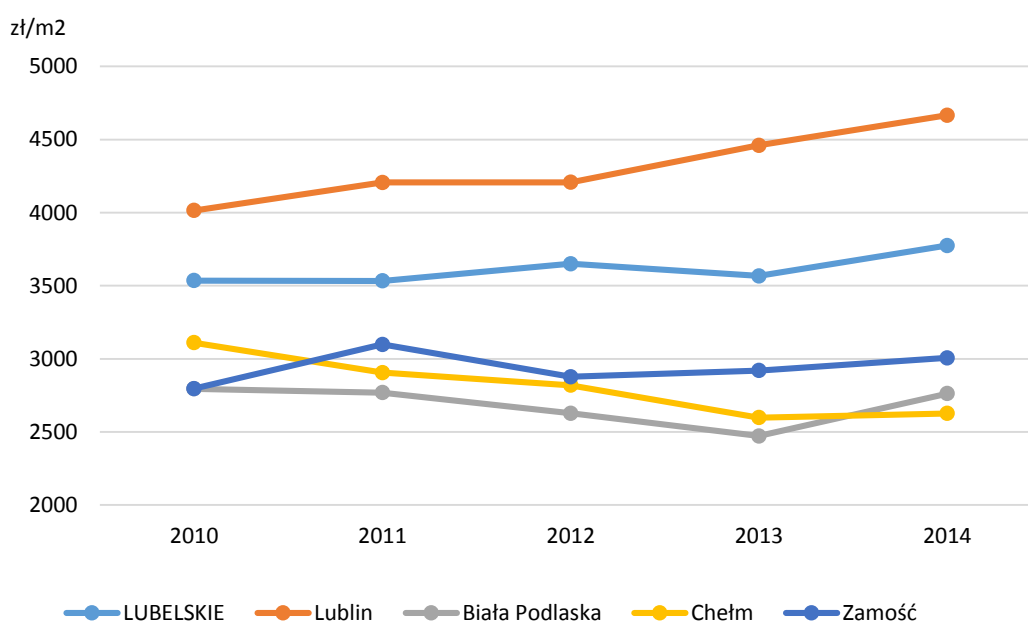
Rys.25. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2014 r.



* brak transakcji lokalami mieszkalnymi dla powiatu białskiego

Na przestrzeni ostatnich 5 lat średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w województwie lubelskim wzrosły o 240 zł, z 3535 zł za 1 m² do 3775 zł za 1 m². Znaczny wzrost cen, o 125 zł za 1 m², można było zaobserwować w ostatnich dwóch latach. Na zmiany cen lokali mieszkalnych wpłynęły głównie ceny w miastach na prawach powiatu, z ponad 64% udziałem w rynku nieruchomości województwa lubelskiego. W przeciągu pięciu lat ceny w Lublinie wzrosły o 651 zł za 1 m², z 4015 zł do 4666 zł. W Zamościu ceny wzrosły o 211 zł za 1 m² mieszkania. Odwrotny trend można zaobserwować w Białej Podlaskiej i Chełmie, gdzie ceny za 1 m² spadły w tym okresie odpowiednio o: 33 zł i 487 zł.

Rys.26. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku



W powiecie janowskim, ryckim, włodawskim, łęczyńskim, lubartowskim i zamojskim ceny transakcyjne lokali mieszkalnych wzrosły w ciągu pięciu lat od 356 zł (powiat zamojski) do 986 zł za 1 m² w powiecie janowskim. W pięciu powiatach: kraśnickim, tomaszowskim, łukowskim i parczewskim, zanotowano znaczne spadki cen, od 399 zł za 1 m² (powiat kraśnicki) do 1454 zł za 1 m² (powiat parczewski). W pozostałych powiatach województwa notowano niewielkie zmiany w czasie (spadki lub wzrosty cen).

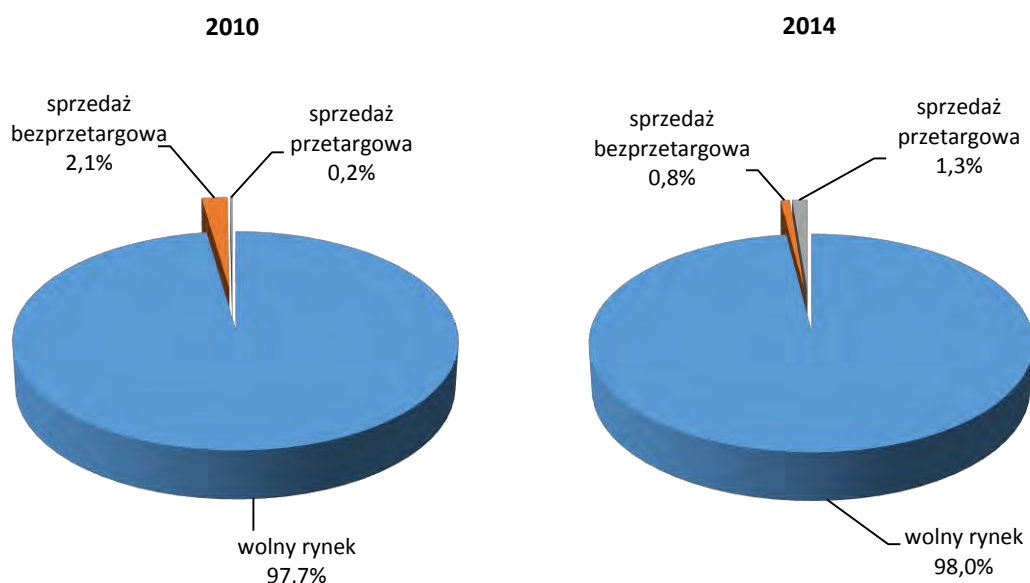
3.2. Lokale niemieszkalne

W skład lokali niemieszkalnych wchodzi lokales handlowo-usługowe, biurowe, produkcyjne, garaże i inne niemieszkalne. Udział transakcji kupna/sprzedaży lokalami

niemieszkalnymi w Polsce wzrósł z 2,1% w 2010 r. do 5,0% w 2014 r. Większość transakcji przeprowadzono na wolnym rynku, 86,0% w 2010 r. i 92,9% w 2014 r. Ponad 94% transakcji lokalami niemieszkalnymi przeprowadzono w miastach, a biorąc pod uwagę wartość transakcji, udział miast był jeszcze wyższy i wyniósł 96,2% w 2010 r. i 96,1% w 2014 r. W 2014 r. w Polsce średnia cena transakcyjna na wolnym rynku wyniosła 3362 zł za 1m² lokalu niemieszkalnego. Najdroższe były lokale handlowo-usługowe (4337 zł za 1 m²), natomiast najtańsze lokale produkcyjne (828 zł za 1 m²). Największy popyt na lokale niemieszkalne jest niezmiennie w dużych aglomeracjach miejskich, które mają decydujący wpływ na średnią cenę w województwie. Najwyższe ceny tego typu nieruchomości odnotowano w woj. mazowieckim i pomorskim, odpowiednio 5283 zł i 4299 zł za 1 m² lokalu, a najniższe w województwie śląskim 1294 zł i opolskim 1538 zł za 1 m².

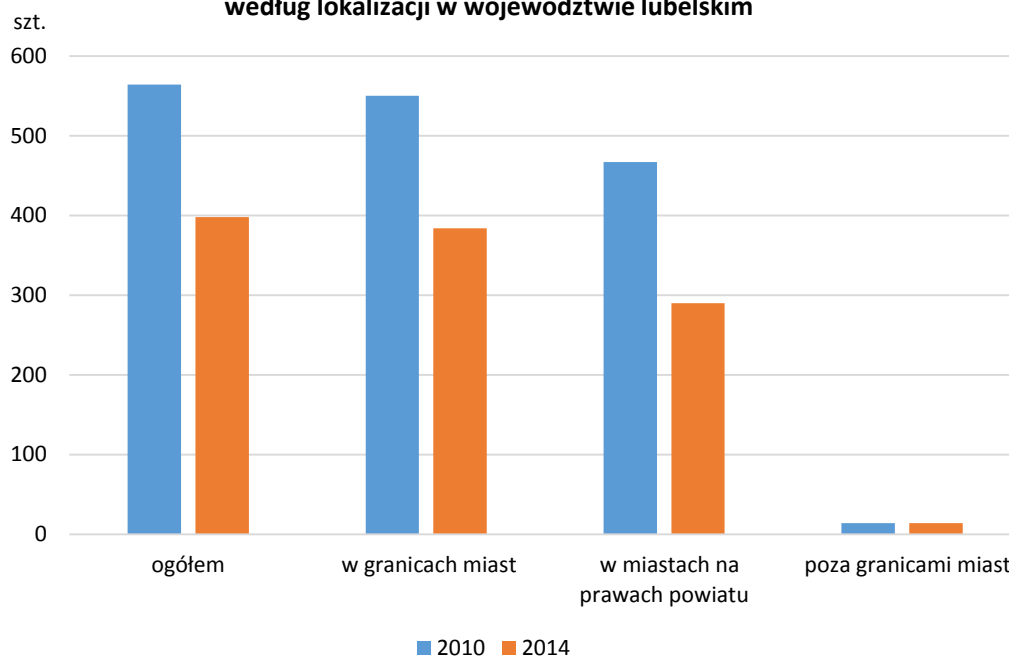
W 2014 r. w województwie lubelskim udział transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych w liczbie transakcji ogółem wyniósł 2,3% i był dwukrotnie mniejszy od udziału dla Polski. Ponad 97% transakcji przeprowadzono na wolnym rynku. Udział transakcji na wolnym rynku w badanym okresie pozostał na tym samym poziomie. Udział transakcji w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej nieznacznie przekraczał 2% i nie miał istotnego wpływu na obrót lokalami niemieszkalnymi w województwie.

Rys.27. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych według formy obrotu w województwie lubelskim

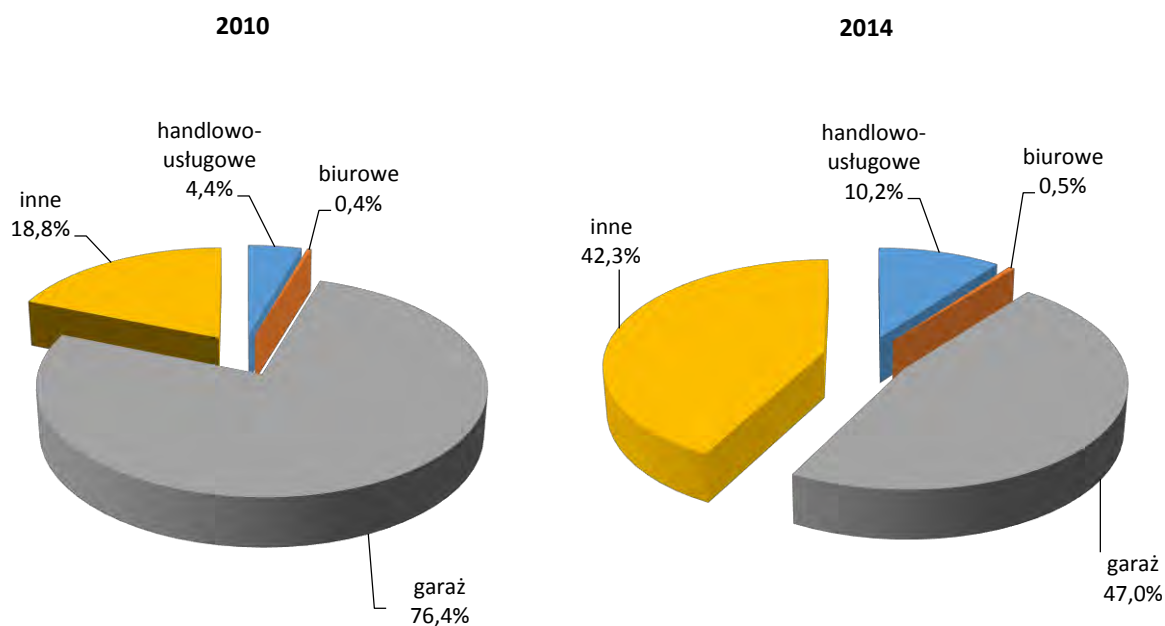


Obrót lokalami niemieszkalnymi w województwie lubelskim skupiał się głównie w miastach (97,5% w 2010 r. i 96,5% w 2014 r.), z tego odpowiednio: 82,8% i 72,9% w miastach na prawach powiatu. Największym rynkiem lokali niemieszkalnych województwa lubelskiego jest miasto Lublin, na które przypadało 63,1% transakcji. Obrót lokalami niemieszkalnymi poza granicami miast pozostał znikomy i nie przekraczał 4%.

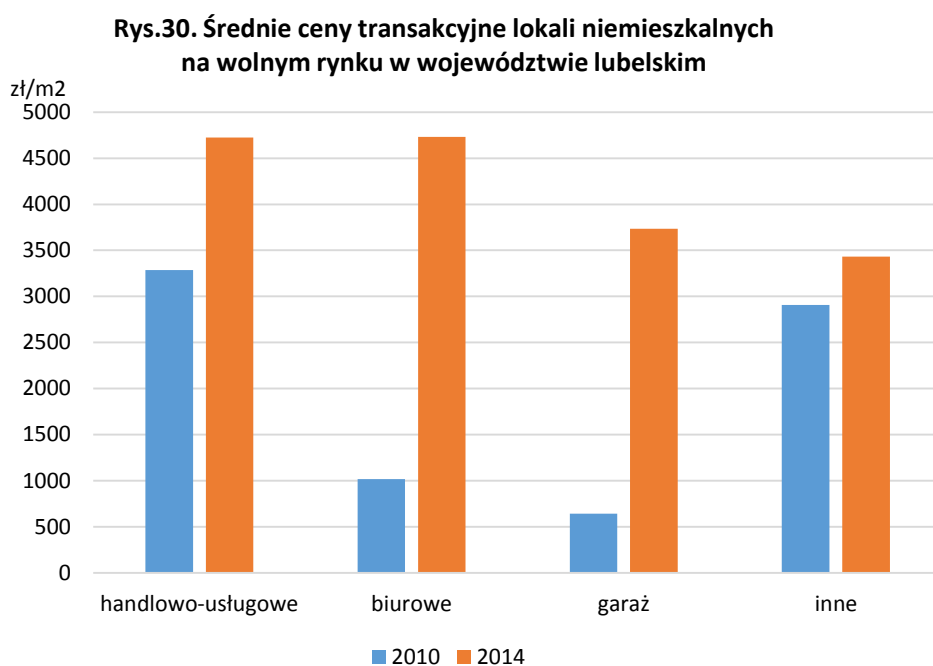
Rys.28. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych według lokalizacji w województwie lubelskim



Rys.29. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży lokali niemieszkalnych według rodzaju lokali w województwie lubelskim

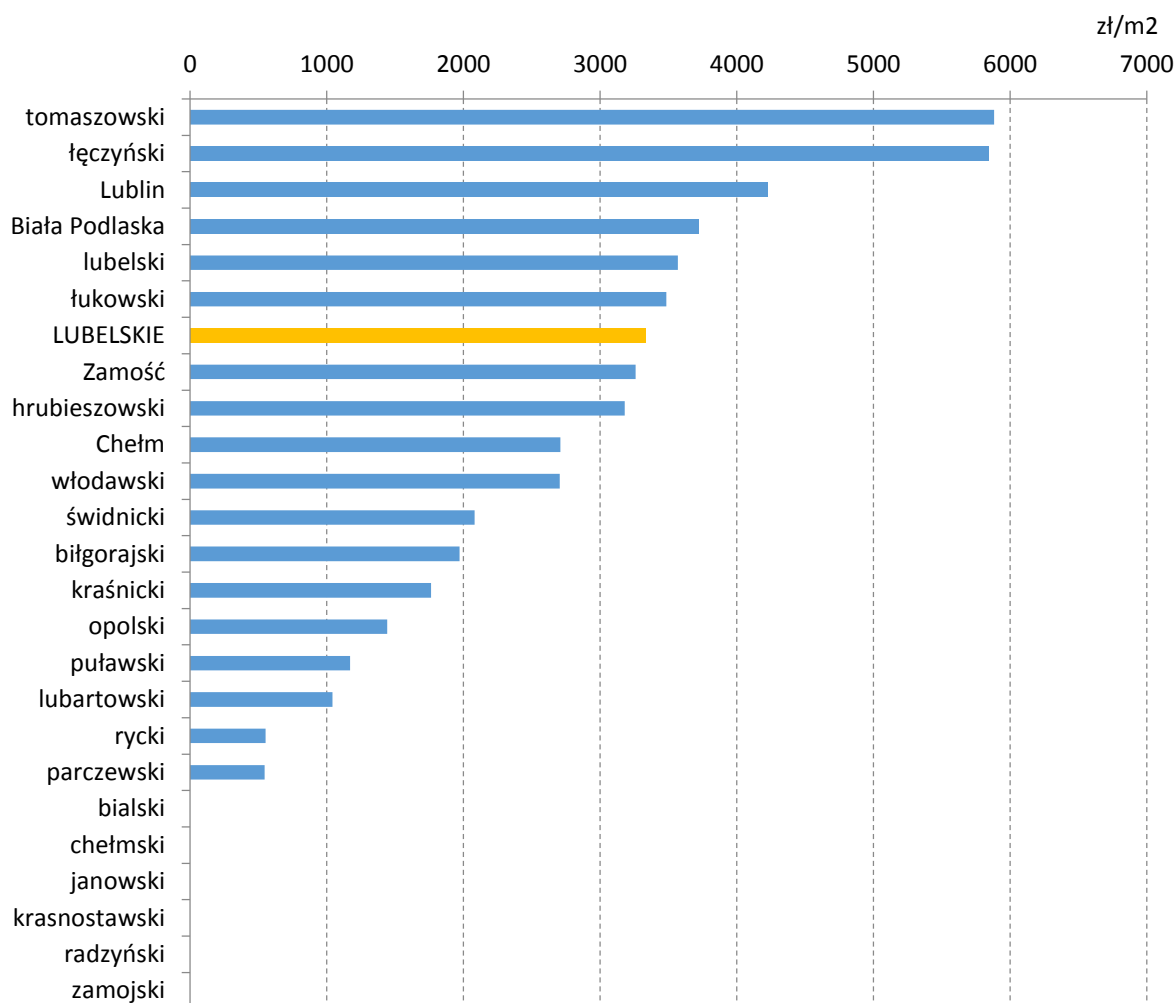


Spośród ogólnej liczby transakcji lokalami niemieszkalnymi, w województwie lubelskim najczęściej dotyczyło garaży (ponad 76% w 2010 r. i 47% w 2014 r.) oraz lokali innych niemieszkalnych (18,8% w 2010 r. i ponad 42% w 2014 r.). Udział transakcji lokalami handlowo-usługowymi nie przekraczał 11%, a biurowymi 1%. Pomimo niskiego udziału lokali biurowych w obrocie lokalami niemieszkalnymi, osiągały one najwyższe ceny 4731 zł za 1 m², nieznacznie tańsze były lokale handlowo-usługowe 4726 zł za 1 m², a najtańsze były lokale inne niemieszkalne 3432 zł za 1 m².



W 2014 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali niemieszkalnych na wolnym rynku wyniosła 3332 zł za 1 m² i była o 30 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal niemieszkalny zapłacono w powiecie tomaszowskim, gdzie średnia cena 1 m² wyniosła 5883 zł oraz w powiecie łęczyńskim, 5847 zł za 1 m² oraz Lublinie 4228 zł za 1 m². Najniższe ceny tego typu lokali zanotowano w powiecie parczewskim (546 zł za 1 m²) i ryckim (553 zł za 1 m²). Ceny lokali niemieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 1000 do 3700 zł za 1 m², przy czym w miastach na prawach powiatu, w których liczba transakcji garażami była znacząca, tego typu transakcje zaniżały średnią cenę lokali niemieszkalnych. W Lublinie garaże z uwagi na swoją niską cenę, obniżyły średnią cenę lokali niemieszkalnych aż o 717 zł za 1 m².

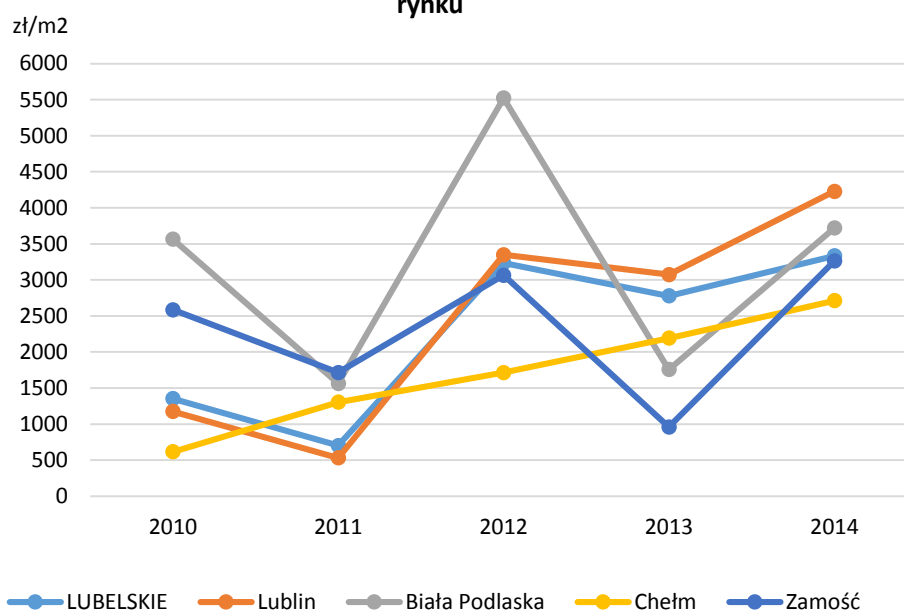
Rys.31. Średnie ceny transakcyjne lokali niemieszkalnych na wolnym rynku w 2014 r.



* brak transakcji lokalami niemieszkalnymi dla powiatu białskiego, chełmskiego, janowskiego, krasnostawskiego, radzyńskiego i zamojskiego

W ostatnich pięciu latach w województwie lubelskim średnie ceny transakcyjne lokali niemieszkalnych na wolnym rynku wzrosły aż o 1980 zł (wzrost o 146%), z 1352 zł za 1 m² w 2010 r. do 3332 zł za 1 m² w 2014 r. Na zmiany cen lokali niemieszkalnych wpłynęły głównie ceny w miastach na prawach powiatu, w których transakcje lokalami niemieszkalnymi stanowiły ponad 72% rynku województwa lubelskiego. Najwyższy wzrost cen wystąpił w Lublinie, gdzie w przeciągu 5 lat ceny wzrosły o 3054 zł (wzrost o 260%), z 1174 zł za 1 m² w 2010 r. do 4228 zł za 1 m² w 2014 r. W pozostałych miastach na prawach powiatu wzrost cen był mniejszy, od 2096 zł w Chełmie do 156 zł w Białej Podlaskiej.

Rys.32. Średnie ceny transakcyjne lokali niemieszkalnych na wolnym rynku

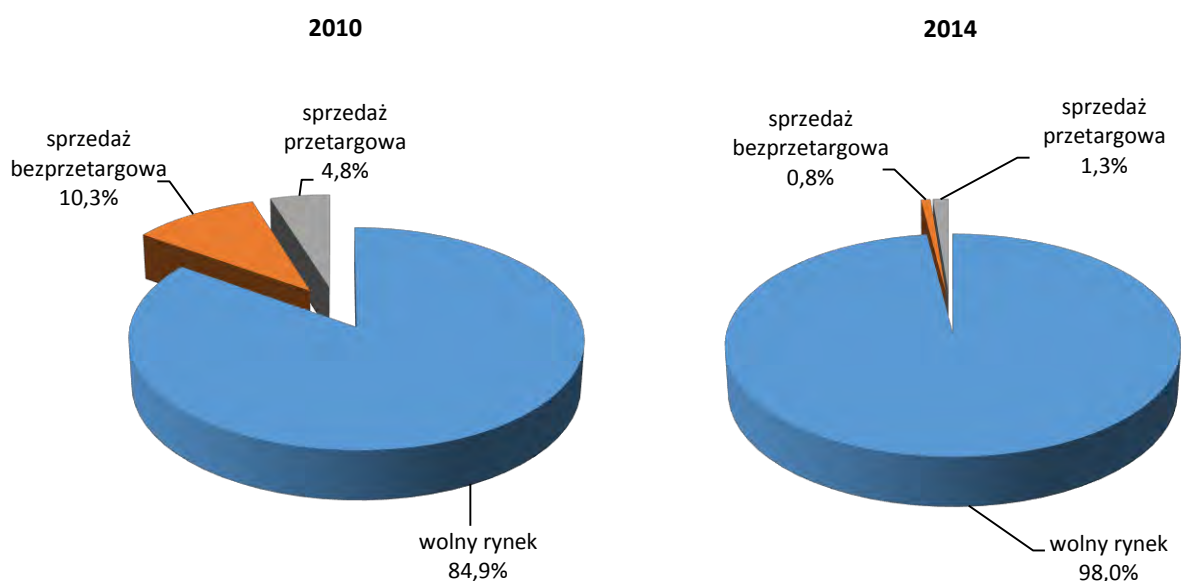


3.3. Nieruchomości gruntowe zabudowane

Nieruchomość gruntowa obejmuje grunt z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. W skład nieruchomości gruntowych zabudowanych wchodzi nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, grunty rolne zabudowane oraz nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa. W Polsce udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi zmalał nieznacznie z 18,1% w 2010 r. do 16,9% w 2014 r. Większość transakcji przeprowadzono na wolnym rynku, 85,8% w 2010 r. i 92,6% w 2014 r. Blisko 50% wszystkich transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi przeprowadzono w miastach, przy czym biorąc pod uwagę wartość transakcji, udział miast był jeszcze większy i wyniósł 56,5% w 2010 r. i 73,7% w 2014 r. W 2014 r. średnia cena transakcyjna na wolnym rynku wyniosła 66 zł za 1m² powierzchni ewidencyjnej działki. Najdroższe były nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi (230 zł za 1 m²), natomiast najtańsze grunty rolne zabudowane (8 zł za 1 m²). Wysokie ceny tego typu nieruchomościami odnotowano w woj. mazowieckim, małopolskim i śląskim, odpowiednio 229 zł, 119 zł i 101 zł za 1 m², a niskie w województwie świętokrzyskim (19 zł) i warmińsko-mazurskim (20 zł za 1 m²).

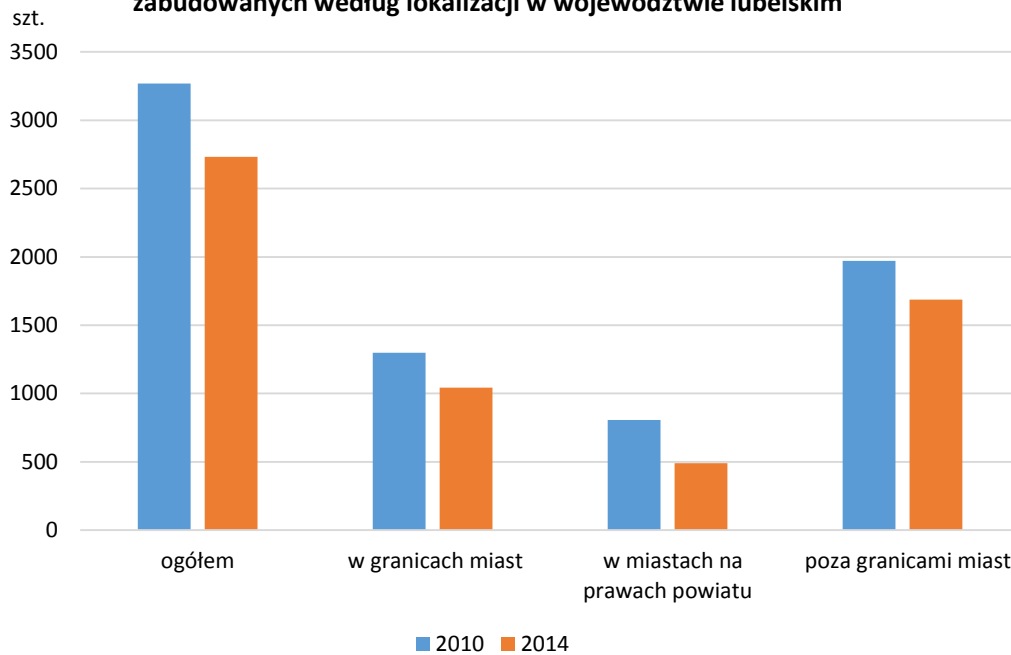
W 2014 r. w województwie lubelskim udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wyniósł 15,8% i był tylko o 1% mniejszy od udziału dla Polski. Ponad 95% transakcji przeprowadzono na wolnym rynku. Udział transakcji na wolnym rynku w przeciągu 5 lat wzrósł o ponad 10 p.proc. kosztem sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej.

Rys.33. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według formy obrotu w województwie lubelskim

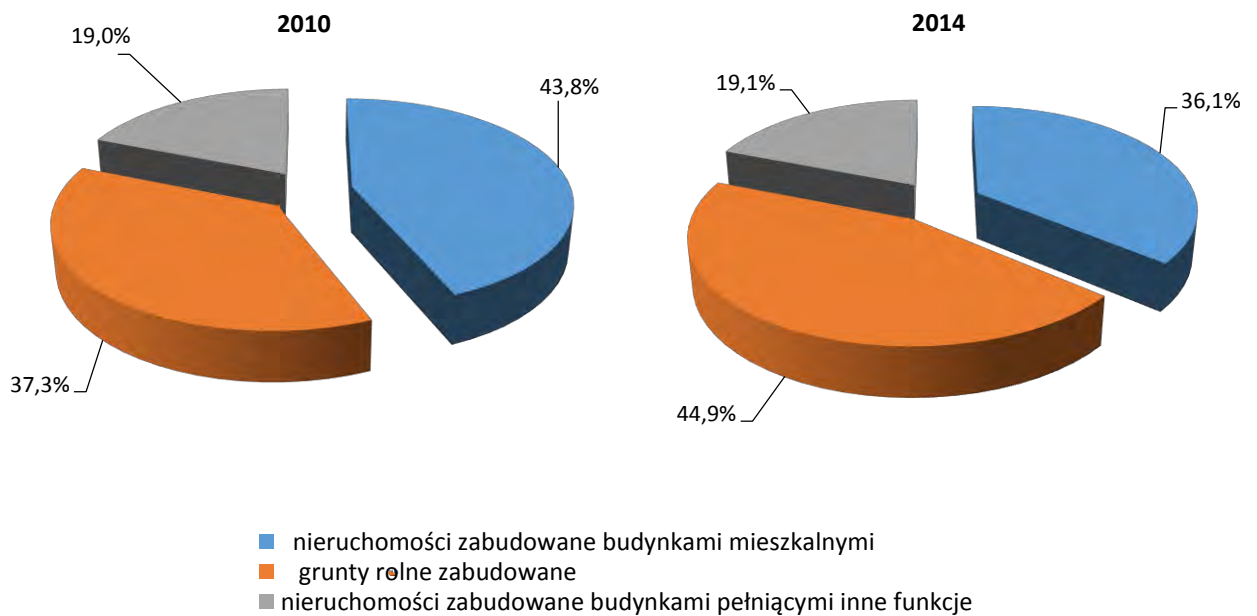


W województwie lubelskim obrót nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi dotyczył głównie obszarów położonych poza granicami miast (60,3% w 2010 r. i 61,8% w 2014 r.). W miasta na prawach powiatu, przeprowadzono tylko 17,9% transakcji tego rodzaju nieruchomościami. Największy obrót nieruchomościami zabudowanymi wystąpił w powiecie lubelskim, chełmskim i mieście Lublin, na które przypadło łącznie 25,4% transakcji. Najmniej transakcji przeprowadzono w powiatach parczewskim, janowskim i łukowskim (łącznie 4,9% obrotu).

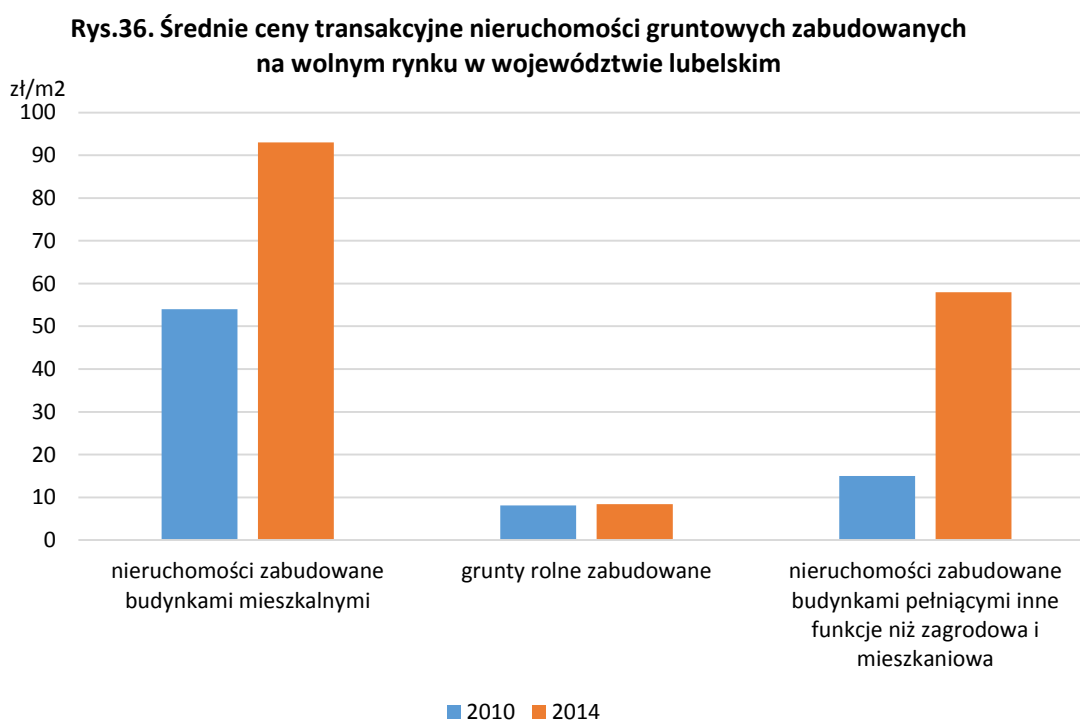
Rys.34. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według lokalizacji w województwie lubelskim



Rys.35. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzaju w województwie lubelskim



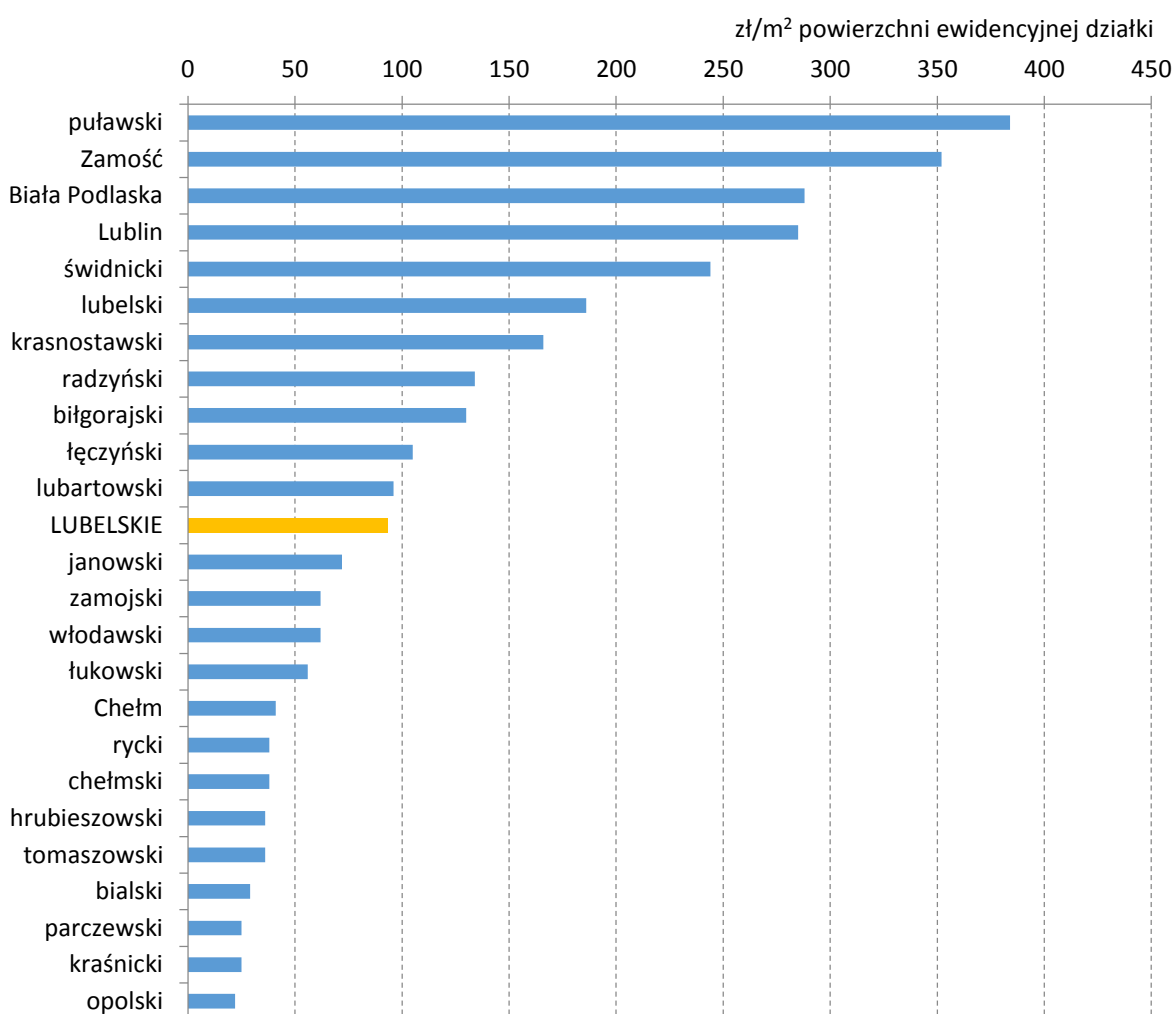
Spośród transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, w 2010 r. najwięcej dotyczyło nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (ponad 43% - 1431 transakcji) oraz gruntów rolnych zabudowanych (37,3% - 1218 transakcji). W 2014 r. przeważały zaś grunty rolne zabudowane (44,9% - 1225 transakcji), następnie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi (ponad 36% - 985 transakcji), podczas gdy transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa stanowiły 19% rynku (620 transakcji w 2010 r. i 521 w 2014 r.). Najwyższe ceny osiągały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi: 54 zł za 1 m² działki ewidencyjnej w 2010 r. i 93 zł w 2014 r. Nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa osiągały cenę 15 zł za 1 m² w 2010 r. i 58 zł w 2014 r. Można zauważyć dużą dynamikę wzrostu ceny obu rodzajów nieruchomości odpowiednio: 172% i 387%. Wzrost średniej ceny gruntów rolnych zabudowanych był nieznaczny (poniżej 104%).



Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podawana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ewidencyjnej działki. Średnia cena na wolnym rynku

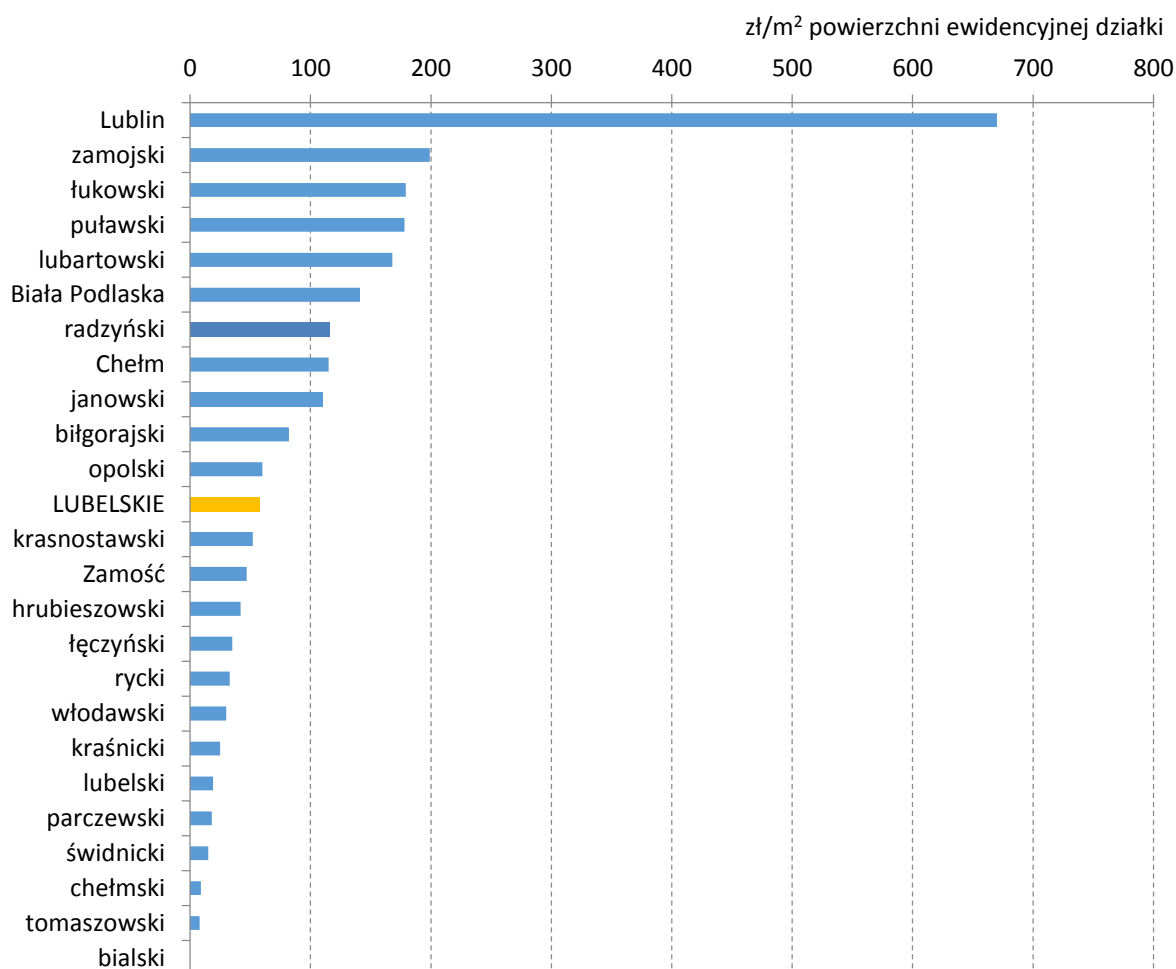
w województwie lubelskim w 2014 r. wyniosła 93 zł/m² i była o 137 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w powiecie puławskim (384 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w Zamościu (352 zł/m²), Białej Podlaskiej (288 zł/m²) i Lublinie (285 zł/m²). Najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie opolskim (22 zł/m²), kraśnickim (25 zł/m²) oraz parczewskim (25 zł/m²).

Rys. 37. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2014 r.



Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa podawana jest także w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ewidencyjnej działki. W 2014 r. w województwie lubelskim średnia cena na wolnym rynku tego typu nieruchomości wyniosła 58 zł/m² i była o 56 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Lublinie (670 zł/m²), który znacznie wyróżniał się na tle pozostałych powiatów województwa. Najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa odnotowano w powiatach tomaszowskim (8 zł/m²) i chełmskim (9 zł/m²).

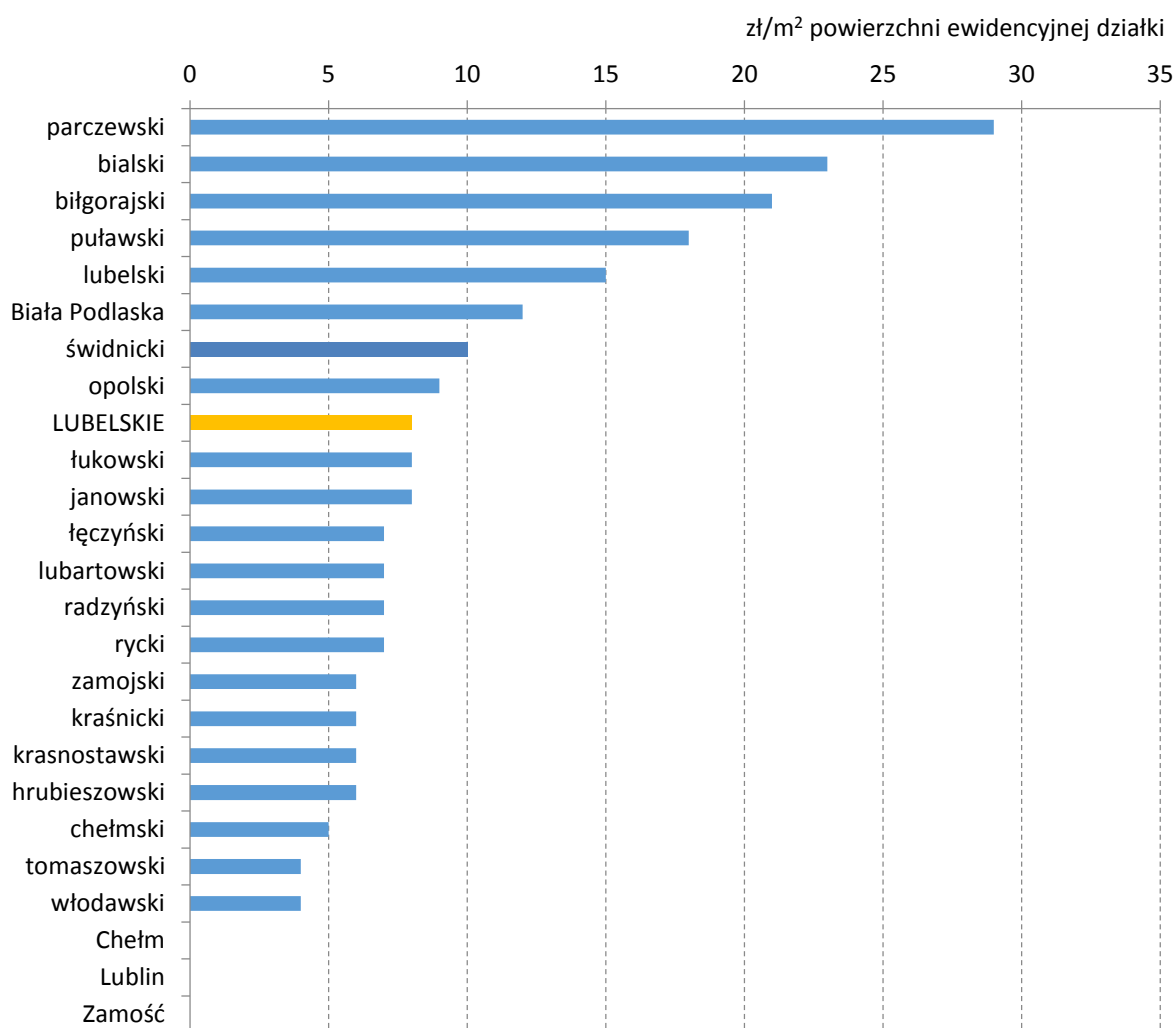
Rys. 38. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa na wolnym rynku w 2014 r.



* brak transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa dla powiatu białskiego

W 2014 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku wynosiła 8 zł za 1m² działki i była równa średniej krajowej. Najwyższą cenę gruntów rolnych zabudowanych odnotowano w powiecie parczewskim (29 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne notowano również w powiatach bialskim (23 zł/m²), biłgorajskim (21 zł/m²) oraz puławskim (18 zł/m²). Najniższe ceny za grunty rolne zabudowane wystąpiły w powiatach włodawskim oraz tomaszowskim (4 zł/m²).

Rys. 39. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku w 2014 r.



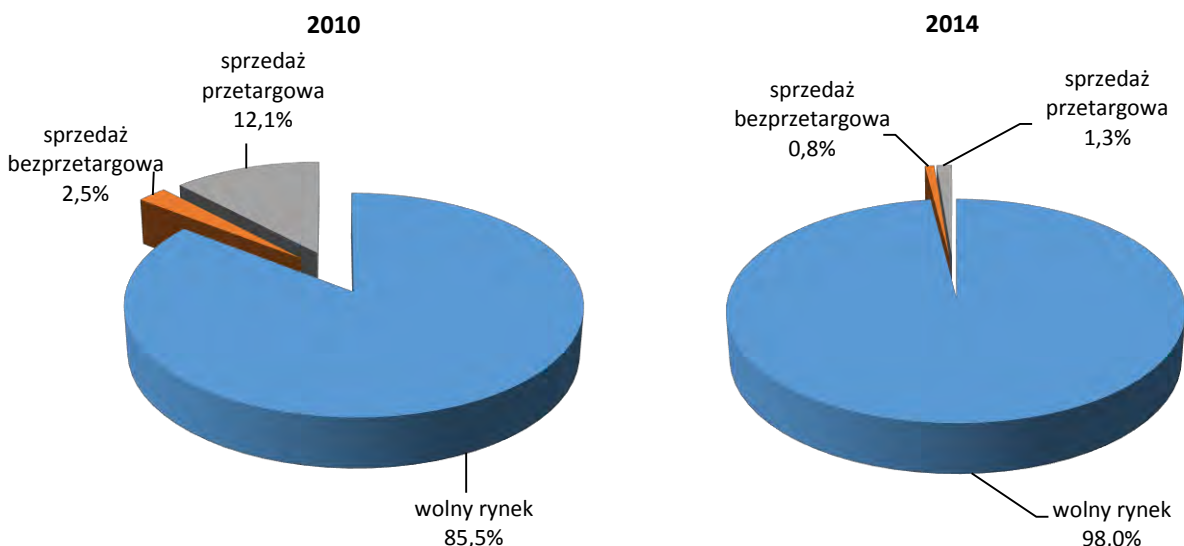
* brak transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi dla Chełma, Lublina i Zamościa

3.4. Nieruchomości gruntowe niezabudowane

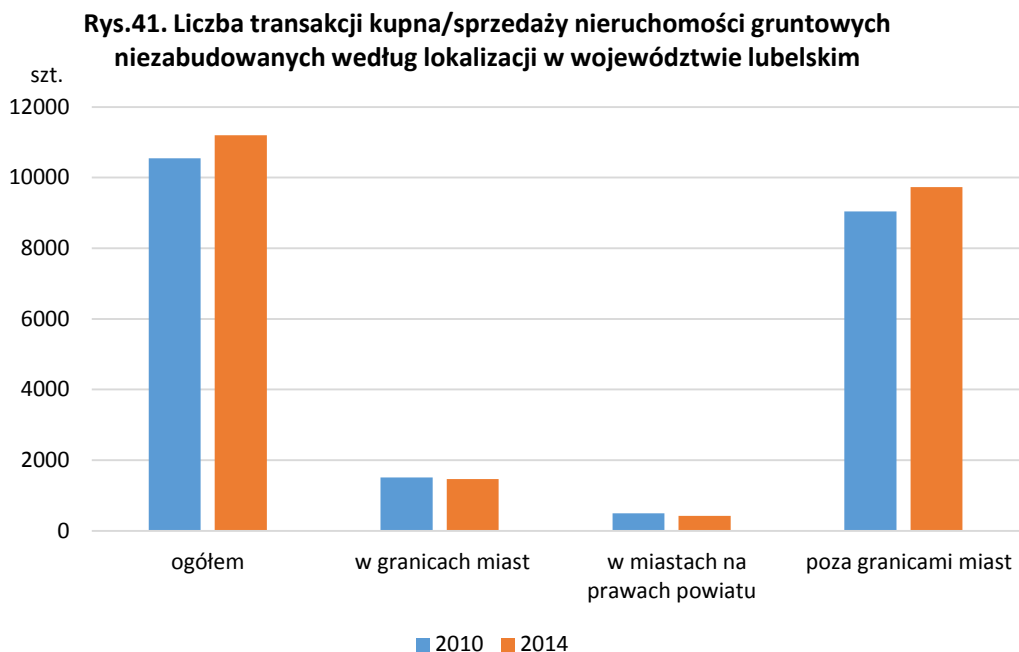
W skład nieruchomości gruntowych niezabudowanych wchodziły grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, handlowo-usługową i inną oraz użytki rolne i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione. W Polsce udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi zmalał nieznacznie, z 49,6% w 2010 r. do 42,4% w 2014 r. Większość transakcji przeprowadzono na wolnym rynku, odpowiednio 84,1% w 2010 r. i 87,0% w 2014 r. Ponad 78% tego typu transakcji odnosiło się do nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych poza granicami miast. Biorąc pod uwagę wartość transakcji, udział miast był mniejszy i wyniósł 68,2% w 2010 r. i 56,5% w 2014 r. W 2014 r. w Polsce średnia cena transakcyjna na wolnym rynku wyniosła 10 zł za 1m² powierzchni ewidencyjnej działki. Najdroższe były grunty przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową (76 zł za 1 m²), natomiast najtańsze grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (4 zł za 1 m²). Najwyższe ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych notowano w woj. mazowieckim, śląskim i małopolskim: odpowiednio 39 zł, 27 i 20 zł za 1 m², a najniższe w województwach podlaskim i warmińsko-mazurskim (4 zł za 1 m²).

W województwie lubelskim udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w 2014 r. wyniósł 64,8% i był o 22,4 p.proc. większy od udziału dla Polski. Ponad 90% transakcji przeprowadzono na wolnym rynku. Udział transakcji na wolnym rynku w ciągu 5 lat wzrósł o ponad 12,5 p.proc., głównie kosztem sprzedaży przetargowej.

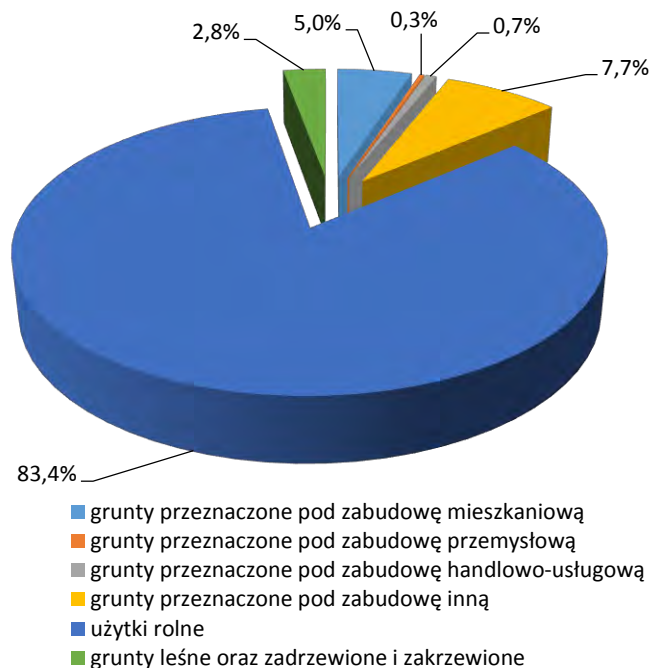
Rys.40. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych według formy obrotu w województwie lubelskim



Obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim skupiał się głównie poza granicami miast (85,7% w 2010 r. i 86,9% w 2014 r.). Najwięcej transakcji przeprowadzono w powiatach lubelskim, chełmskim i zamojskim, na które przypadło łącznie 28,2% transakcji. Najmniej transakcji zawarto w miastach na prawach powiatu (łącznie 3,8% obrotu).

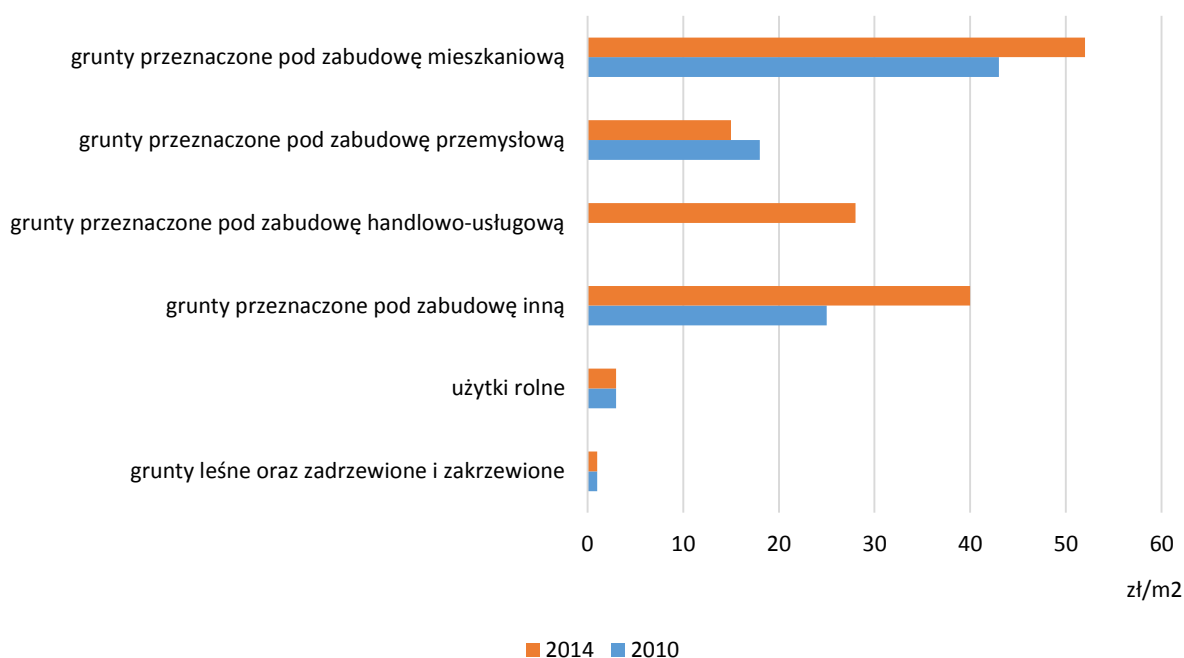


Rys.42. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych według rodzaju w województwie lubelskim w 2014 r.



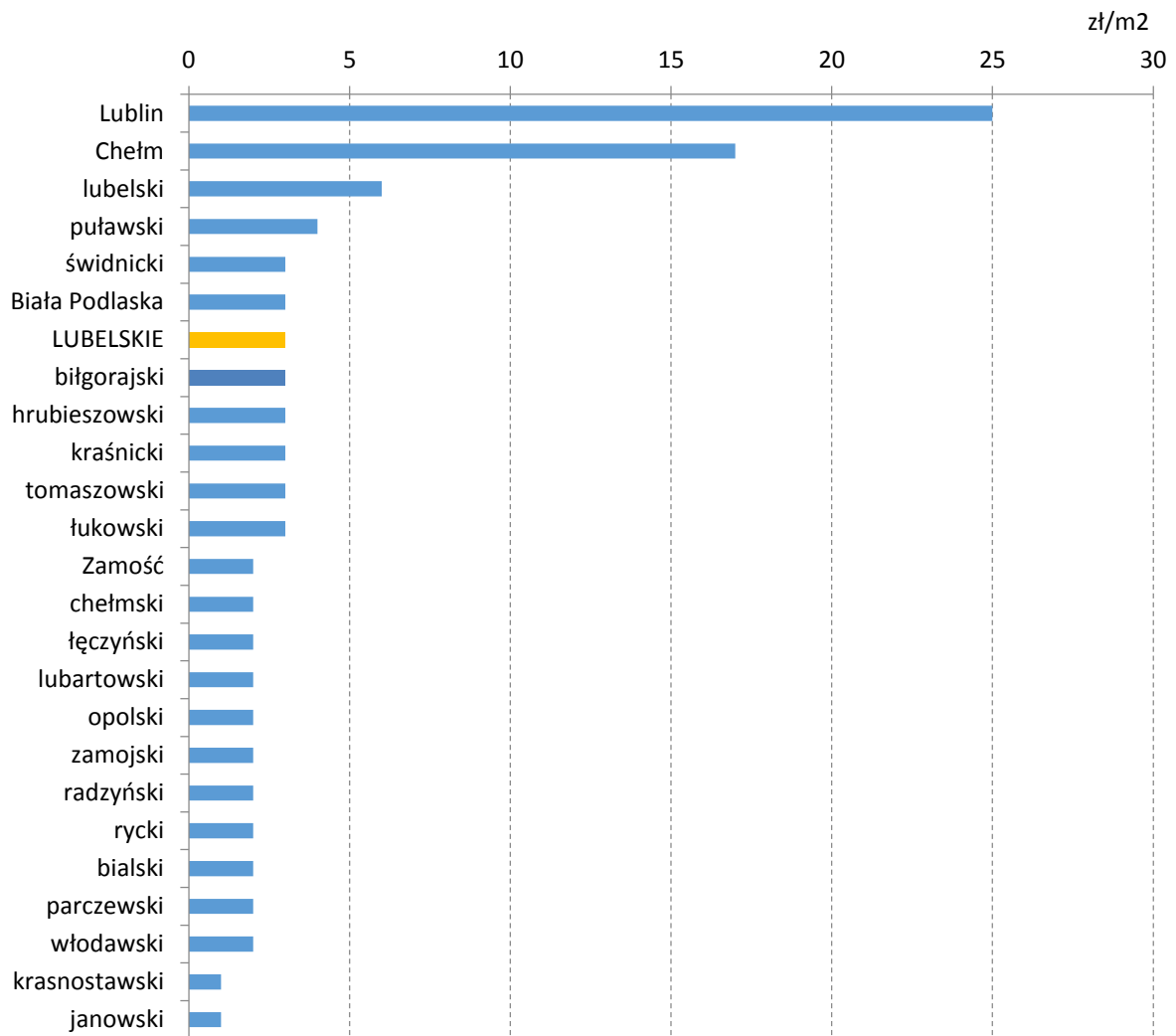
W 2014 r. w województwie lubelskim spośród transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi najwięcej dotyczyło użytków rolnych (ponad 83%), podczas gdy udział pozostałych rodzajów gruntów nie przekraczał 8%. Najwyższe ceny osiągały grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową 43 zł za 1 m² działki ewidencyjnej w 2010 r. i 52 zł w 2014 r. Za grunty przeznaczone pod zabudowę inną niż zagrodowa i mieszkaniowa płacono średnio 25 zł za 1 m² w 2010 r. i 40 zł w 2014 r. Oba typy nieruchomości odznaczały się wysoką dynamiką wzrostu cen, która wynosiła odpowiednio: 121% i 160%. Najniższe ceny osiągnęły grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (1 zł za 1 m²) oraz użytki rolne (3 zł za 1 m²).

Rys.43. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych na wolnym rynku w województwie lubelskim



W województwie lubelskim średnia cena transakcyjna użytków rolnych na wolnym rynku w 2014 r. wynosiła 3 zł za 1 m² działki ewidencyjnej i była dwukrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę użytków rolnych odnotowano w Lublinie (25 zł/m²). Wysokie ceny wystąpiły również w Chełmie (17 zł/m²) oraz powiecie lubelskim (6 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za użytki rolne zanotowano w powiatach janowskim i krasnostawskim (1 zł/m²). Wysoka cena użytków rolnych w Lublinie i powiecie lubelskim wynikała z lokalizacji tego typu nieruchomości w samym mieście i jego okolicach oraz przeznaczenia gruntów pod inwestycje.

Rys. 44. Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych na wolnym rynku w 2014 r.



Inwestorzy kupowali zazwyczaj tego rodzaju nieruchomości nie w celach rolniczych, lecz jako lokatę kapitału lub inwestycje. Gdy użytki rolne były kupowane z przeznaczeniem na działalność rolniczą, wpływ na cenę miała głównie lokalizacja nieruchomości oraz klasa bonitacyjna gleby.

Zakończenie

W województwie lubelskim wartość transakcji na rynkach nieruchomości gruntowych niezabudowanych, nieruchomości gruntowych zabudowanych i lokali kształtowała się na podobnym poziomie, zbliżonym do jednej trzeciej. W województwie udział transakcji lokalami w liczbie transakcji ogółem na rynkach nieruchomości był ponad dwukrotnie niższy od średniej dla Polski, podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, głównie użytkami rolnymi, wyraźnie przekraczał średnią krajową. W latach 2010-2014 udział województwa lubelskiego w rynkach nieruchomości gruntowych, lokali mieszkaniowych i niemieszkalnych systematycznie zmniejszał się, zarówno pod względem wartości, jak i liczby transakcji, co odnosiło się także do lokali mieszkalnych.

W województwie lubelskim rynki nieruchomości odznaczały się heterogenicznością, co znalazło odzwierciedlenie zarówno w silnym zróżnicowaniu cen według powiatów, jak i zmianach cen nieruchomości w czasie, które następowały wraz ze zmianami popytu i podaży mieszkań. W okresie dobrej koniunktury, przed 2010 r., który w publikacji przyjęto jako bazowy, ceny mieszkań osiągnęły zbyt wysoki poziom w stosunku do możliwości potencjalnych nabywców. Pogorszenie koniunktury w budownictwie nastąpiło w następstwie kryzysu finansowego na świecie i zaostrzenia polityki na rynku kredytów hipotecznych. Banki przestały oferować kredyty w walutach obcych i udzielać kredytów hipotecznych w wysokości przekraczającej wartość mieszkania, co spowodowało spadek popytu i cen nieruchomości na rynkach pierwotnym i wtórnym. Po stronie podażowej, w latach 2013-2014 w większości powiatów województwa lubelskiego odnotowano zatem spadek liczby pozwoleń na budowę, jak również rozpoczynanych budów, chociaż oddawano do użytku lokale mieszkalne, których budowę rozpoczęto przed pogorszeniem koniunktury gospodarczej. W 2014 r. aż 68,0% pozwoleń na budowę mieszkań w budynkach wielorodzinnych dotyczyło Lublina, podczas gdy w trzech powiatach, chełmskim, lubartowskim oraz zamojskim, w badanym okresie nie wydano ani jednego pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego. Wyraźnym spadkiem aktywności w budownictwie, której miarę stanowi liczba rozpoczętych budów mieszkań, charakteryzowały się zwłaszcza spółdzielnie mieszkaniowe. Część mieszkań nie znajdowała nabywców, a zatem zwiększała się liczba lokali mieszkalnych oferowanych na rynku pierwotnym.

W Polsce, jak i województwie lubelskim, popyt na mieszkania wiązał się zarówno z niedoborem lokali mieszkalnych w stosunku do liczby gospodarstw domowych, a więc z nadmiernym zagęszczeniem mieszkań, jak i nieodpowiednimi warunkami mieszkaniowymi, co odnosiło się zwłaszcza do lokali komunalnych, słabo wyposażonych w centralne ogrzewanie, gaz czy kanalizację. Złe warunki mieszkaniowe, narastająca degradacja komunalnych zasobów mieszkaniowych i segregacja społeczna w miastach (Węclawowicz 2003), stanowiły uwarunkowanie popytu na mieszkania osób, które chciały poprawić swoje warunki lokalowe. Popyt na mieszkania, szczególnie na domy jednorodzinne, tworzyli także mieszkańcy tak zwanych blokowisk, które obejmowały głównie spółdzielcze zasoby mieszkaniowe. Ulegając efektowi demonstracji, część mieszkańców blokowisk naśladowała swoich znajomych czy krewnych, którzy sprzedali mieszkania spółdzielcze i wybudowali bądź nabyli na rynku dom jednorodzinny. Dom, na ogół położony pod miastem na obszarze suburbanizacji, stanowi często symbol prestiżu oraz odzwierciedlenie statusu społecznego i materialnego jego mieszkańców. Wraz z narastaniem kryzysu na świecie, w Polsce, podobnie jak w innych wysoko rozwiniętych gospodarczo państwach, wystąpił spadek oprocentowania kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Malejące raty tego typu kredytów stanowiły determinantę zmian (wzrostu) popytu na budowę i zakup nieruchomości mieszkaniowych i niemieszkalnych na rynku (Taylor 2011).

W Polsce po stronie podażowej, do głównych aktorów, którzy oferowali mieszkania na pierwotnym rynku nieruchomości, należały osoby fizyczne, a zwłaszcza deweloperzy, których udział w oddanych do użytku mieszkaniach wyraźnie zwiększał się. W latach 2010-2014 największą aktywnością pod względem efektów budownictwa mieszkaniowego w liczbach bezwzględnych i w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców odznaczali się inwestorzy, głównie deweloperzy (ujęci w grupie innych podmiotów) w województwie mazowieckim. Dużo mieszkań oddawano do użytku także w województwie pomorskim oraz województwach: małopolskim, dolnośląskim i wielkopolskim, na których obszarze położone są duże aglomeracje miejskie. Słabo zurbanizowane województwo lubelskie, w którym w badanych latach oddano do użytku relatywnie mało mieszkań, charakteryzowało się najwyższym udziałem mieszkań spółdzielczych w efektach budownictwa mieszkaniowego, a także wysokim udziałem osób fizycznych i relatywnie niskim udziałem deweloperów w liczbie oddanych do użytku mieszkań.

Wyniki pracy stanowią potwierdzenie sformułowanej we wstępie hipotezy badawczej, że w województwie lubelskim rynek nieruchomości mieszkaniowych został zdominowany przez transakcje odnoszące się do miast, szczególnie Lublina. Ponad 90% transakcji lokalami mieszkalnymi zawarto w miastach województwa, przy czym biorąc pod uwagę wartość tego typu transakcji, udział miast kształtował się na jeszcze wyższym poziomie. W 2010 r., jak również w 2014 r., przekroczył on 93%. W województwie lubelskim Lublin stanowił największy rynek mieszkaniowy, na który przypadała prawie połowa transakcji. Za lokal mieszkalny w Lublinie płacono najwięcej. W niektórych miastach województwa mimo bardzo ograniczonej podaży mieszkań na rynku, w warunkach małego popytu osiągały one wyraźnie niższe ceny niż w Lublinie. Pod względem cen sprzedaży lokali mieszkalnych wyróżniał się także powiat lubelski, obejmujący głównie gminy pierwszego pierścienia wokół Lublina, oraz powiaty świdnicki i puławski. Chęć posiadania własnego domu pod Lublinem, jako symbolu prestiżu i pozycji społecznej, okazywała się często silniejsza niż społeczne koszty dojazdów do pracy i obiektów usługowych zlokalizowanych w Lublinie. Wysoki popyt na nieruchomości położone w powiatach lubelskim i świdnickim wiązał się więc z bliskością Lublina jako ośrodka centralnego, który stanowi źródło korzyści zewnętrznych dla mieszkańców i przedsiębiorców.

Największym rynkiem lokali niemieszkalnych województwa lubelskiego pozostał także Lublin, na który przypadało prawie dwie trzecie transakcji. Najdroższe były grunty przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową, natomiast najtańsze grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione. W województwie lubelskim obrót lokalami niemieszkalnymi poza granicami miast miał niewielkie znaczenie, z udziałem, który wyniósł poniżej 4%. Jedynie obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi skupiał się głównie poza granicami miast. Relatywnie dużo tego typu transakcji zawarto w powiatach lubelskim, chełmskim i zamojskim, w których grunty rolne, obciążone relatywnie niskim podatkiem (rolnym), często nabywano w celu tezauryzacji. Ich nabywcy, po określonym czasie, a ściślej mówiąc przed sprzedażą nieruchomości rolnych, przekształcali je (bądź prawdopodobnie przekształcą) w grunty budowlane. Powiaty lubelski, chełmski i zamojski charakteryzowały się więc wysokim natężeniem suburbanizacji, która tworzyła popyt na niezabudowane nieruchomości gruntowe. Stanowiła ona efekt „rozlewania” się miast, co dotyczyło zwłaszcza Lublina, który jako ośrodek o znaczeniu ponadregionalnym przyciągał mieszkańców małych i średnich miast oraz mieszkańców wsi województwa lubelskiego.

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

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

Literatura

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.

Belniak S., 2001, Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych, Akademia Ekonomiczna, Kraków.

Bryx M., 2007, Rynek nieruchomości, System i funkcjonowanie, Poltex, Warszawa.

Brzeski W.J., 1994, Nieruchomość jako zjawisko i rynek, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków.

Coughlin C., Segev E., 2000, Location Determinants of New Foreign-Owned Manufacturing Plants, Journal of Regional Science 40, s. 323-351.

Doganowski R., 2012, Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Dziembowski Z., 1983, Ekonomia 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.

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.

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

Jamróz P., Kowalczyk-Rólczyńska P., Ostrowka D., Spigarska E., Staniszevska A., 2015, Rynek nieruchomości. Teoria i praktyka, Wolters Kluwer, Warszawa.

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

Foryś I., 2009, Obrót nieruchomościami, Poltex, Warszawa.

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

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

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

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

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

Markowski T. 1999, Zarządzanie rozwojem miast, PWN, Warszawa.

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

Myna A., 2010, Rynek nieruchomości w województwie lubelskim w latach 2007-2010, Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin.

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

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

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

Taylor J., 2011, *Zrozumieć kryzys finansowy*, Wydawnictwo naukowe PWN, Warszawa.

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.