



## ANALIZA SYTUACJI PANUJĄCEJ NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI W 2011 ROKU

Raport dla Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej

Sierpień 2013



**Spis treści:**

Wstęp .....	4
1. Makroekonomiczne otoczenie rynku nieruchomości w roku 2011 .....	5
2. Rynek obrotu nieruchomościami .....	9
3. Kredytowanie rynku nieruchomości.....	13
4. Budownictwo mieszkaniowe w kraju .....	27
4.1. Budownictwo mieszkaniowe w podziale na województwa .....	34
4.2. Budownictwo mieszkaniowe w aglomeracjach.....	42
4.3. Budownictwo mieszkaniowe w podziale na miasta wojewódzkie i siedziby Marszałków województw .....	44
5. Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi.....	45
5.1. Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi w województwach.....	50
5.2. Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi w aglomeracjach .....	53
5.3. Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw .....	55
6. Rynek obrotu lokalami niemieszkalnymi .....	58
6.1. Rynek obrotu lokalami niemieszkalnymi w województwach.....	61
6.2. Rynek obrotu lokalami niemieszkalnymi w aglomeracjach .....	64
6.3. Rynek obrotu lokalami niemieszkalnymi w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw .....	66
7. Rynek obrotu budynkami mieszkalnymi .....	70
7.1. Rynek obrotu budynkami mieszkalnymi w województwach .....	72
8. Rynek obrotu budynkami niemieszkalnymi .....	75
8.1. Rynek obrotu budynkami niemieszkalnymi w województwach .....	76
9. Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi .....	78
9.1. Rynek obrotu nieruchomości zabudowanych w województwach .....	81
9.2. Rynek obrotu nieruchomości zabudowanych w aglomeracjach.....	87
9.3. Rynek obrotu nieruchomości gruntowych zabudowanych w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw.....	94
10. Rynek obrotu nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	97
10.1. Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwach .....	102
10.2. Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w aglomeracjach.....	115
10.3. Rynek obrotu nieruchomości gruntowych niezabudowanych w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw.....	127
11. Nieruchomości komercyjne.....	131
12. Karty informacyjne .....	135
12.1. Województwo Dolnośląskie .....	135
12.2. Województwo Kujawsko-pomorskie.....	136
12.3. Województwo Lubelskie .....	137

12.4. Województwo Lubuskie .....	138
12.5. Województwo Łódzkie .....	139
12.6. Województwo Małopolskie.....	140
12.7. Województwo Mazowieckie .....	141
12.8. Województwo Opolskie .....	142
12.9. Województwo Podkarpackie.....	143
12.10. Województwo Podlaskie .....	144
12.11. Województwo Pomorskie .....	145
12.12. Województwo Śląskie .....	146
12.13. Województwo Świętokrzyskie.....	147
12.14. Województwo Warmińsko-mazurskie .....	148
12.15. Województwo Wielkopolskie.....	149
12.16. Województwo Zachodniopomorskie .....	150
12.17. Aglomeracja Bydgosko-Toruńska .....	151
12.18. Aglomeracja Krakowska .....	152
12.19. Aglomeracja Lubelska.....	153
12.20. Aglomeracja Łódzka.....	154
12.21. Aglomeracja Poznańska.....	155
12.22. Aglomeracja Szczecińska .....	156
12.23. Aglomeracja Warszawska.....	157
12.24. Aglomeracja Wrocławska .....	158
12.25. Konurbacja Górnośląska.....	159
12.26. Konurbacja Trójmiejska .....	160
12.27. Białystok .....	161
12.28. Bydgoszcz .....	162
12.29. Gdańsk.....	163
12.30. Gorzów Wielkopolski.....	164
12.31. Katowice .....	165
12.32. Kielce .....	166
12.33. Kraków.....	167
12.34. Lublin .....	168
12.35. Łódź .....	169
12.36. Olsztyn.....	170
12.37. Opole .....	171
12.38. Poznań .....	172
12.39. Rzeszów .....	173
12.40. Szczecin .....	174
12.41. Toruń .....	175

12.42. Warszawa .....	176
12.43. Wrocław .....	177
12.44. Zielona Góra .....	178
12.45. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- lokale mieszkalne .....	179
12.46. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- lokale niemieszkalne .....	180
12.47. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- budynki mieszkalne.....	181
12.48. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- nieruchomości gruntowe zabudowane.....	182
12.49. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi	183
12.50. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową .....	184
12.51. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- użytki rolne.....	185

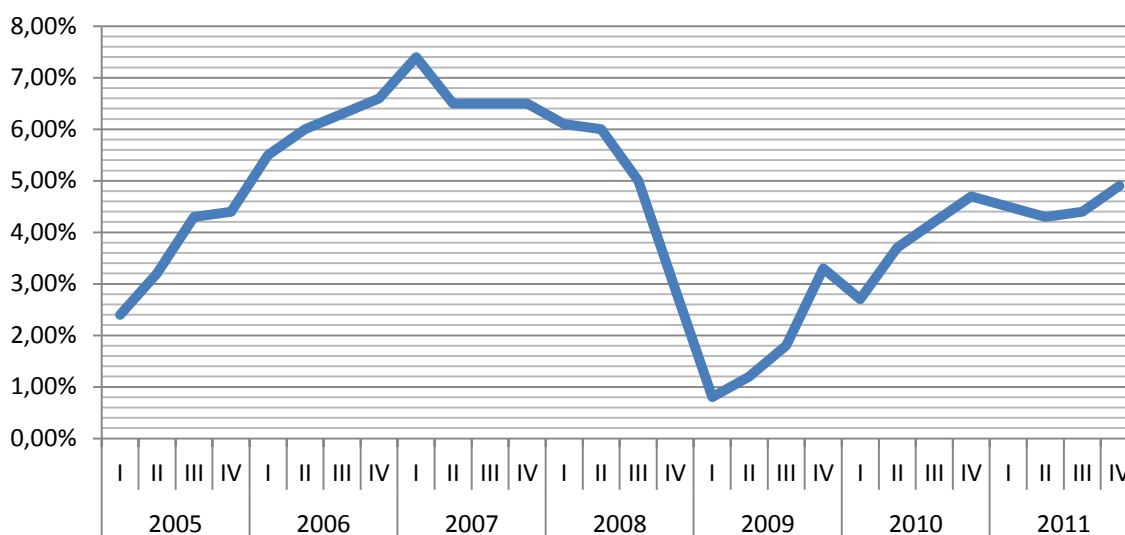
## Wstęp

Cechą rynku nieruchomości, w różnym stopniu w zależności od jego segmentu, jest ograniczona zdolność do generowania wysokiej jakości aktualnej informacji o zachodzących na nim procesach. Stąd też próby dokonania kompleksowej, przekrojowej analizy tego rynku, nastrożają poważne problemy metodologiczne. W Polsce, poza samym charakterem rynku nieruchomości dostęp do wysokiej jakości informacji utrudniony jest dodatkowo przez niesprawny system gromadzenia informacji o rynku nieruchomości (wiele rejestrów powiatowych wciąż prowadzonych jest w formie „papierowej”), jak i często idącą wbrew samej idei prowadzenia rejestrów publicznych, a wynikającą z nadmiernej obawy o ujawnianie informacji, praktykę ich udostępniania. Problem ten dotyczy nie tylko uczestników rynku nieruchomości lecz także instytucji państwowych, w tym Głównego Urzędu Statystycznego. Zgodnie z danymi pochodzącymi ze sprawozdawczości Ministerstwa Sprawiedliwości w 2011 roku zawarto ok. 401 tysięcy transakcji sprzedaży nieruchomości wszystkich typów. Liczba ok. 285 tysięcy transakcji odnotowanych w tym czasie przez powiatowe Rejestry Cen i Wartości Nieruchomości stanowi zatem zaledwie 71% z nich. Blisko 48% transakcji to te, w których przedmiotem obrotu były nieruchomości gruntowe, 33% to transakcje lokalami, najmniejszą zaś część rynku stanowiły transakcje sprzedaży budynków – zaledwie 0,3%. Dane zgromadzone przez GUS, które były podstawą do przygotowania niniejszego opracowania stanowią zatem pewien wycinek informacji o rynku. Wynika to między innymi ze znacznych opóźnień, z jakimi informacje o transakcjach trafiają do rejestrów powiatowych. Z doświadczeń Centrum AMRON wynika, że w zależności od sprawności organizacji lokalnego RCIWN opóźnienie we wprowadzaniu danych do systemu waha się od ok. 3 miesięcy do nawet 9 miesięcy. Obserwowaliśmy również pojedyncze przypadki znacznie dłuższych opóźnień. Analiza poszczególnych segmentów rynku nieruchomości jest dodatkowo utrudniona przez wprowadzony, niejasny z punktu widzenia analityka podział na kategorie nieruchomości. Znaczna zmienność cen, wielkości obrotów czy średnich powierzchni nieruchomości sprzedanych w kolejnych okresach wskazuje na zbyt pojemne kategorie przyjęte przez GUS. Najlepszym przykładem jest radykalny wzrost znaczenia kategorii „inne” na przestrzeni 3 lat w segmencie lokali niemieszkalnych, czy też różnice w powierzchni nieruchomości rolnych zabudowanych budzące podejrzenia o połączenie w tej kategorii zabudowanych działek siedliskowych z wielohektarowymi gospodarstwami rolnymi. Brak bardziej szczegółowego kategoryzowania przedmiotu obrotu uniemożliwia w praktyce właściwą analizę poszczególnych segmentów rynku nieruchomości. Stąd też, tam gdzie było to możliwe autorzy raportu starali się uzupełnić informację pochodzącą z GUS opracowanymi danymi pochodzącymi z Systemu AMRON, bądź jak miało to miejsce w przypadku segmentu nieruchomości komercyjnych, praktycznie nie uwzględnionych w danych GUS, danymi pochodzącymi z innych źródeł.

## 1. Makroekonomiczne otoczenie rynku nieruchomości w roku 2011

Po latach 2006 – 2007, okresie, na który przypadła szczytowa faza cyklu koniunkturalnego, począwszy od drugiej połowy 2008 i 2009 sytuację gospodarczą Polski kształtował światowy kryzys ekonomiczny zapoczątkowany ogłoszeniem bankructwa banku Lehman Brothers. Jego skutkiem był spadek tempa wzrostu PKB w Polsce z 5% do 1,8% (z 2008 do 2009). Rok 2010 przyniósł przełamanie tych negatywnych tendencji i wzrost aktywności gospodarczej, a w 2011 roku tempo wzrostu gospodarczego uległo dalszemu przyspieszeniu. PKB wzrósł o 4,3% wobec 3,9% w roku poprzednim i był to wynik najlepszy wśród krajów Unii Europejskiej.

Wykres 1.1. Produkt krajowy brutto w Polsce w latach 2005 – 2011, w ujęciu kwartalnym

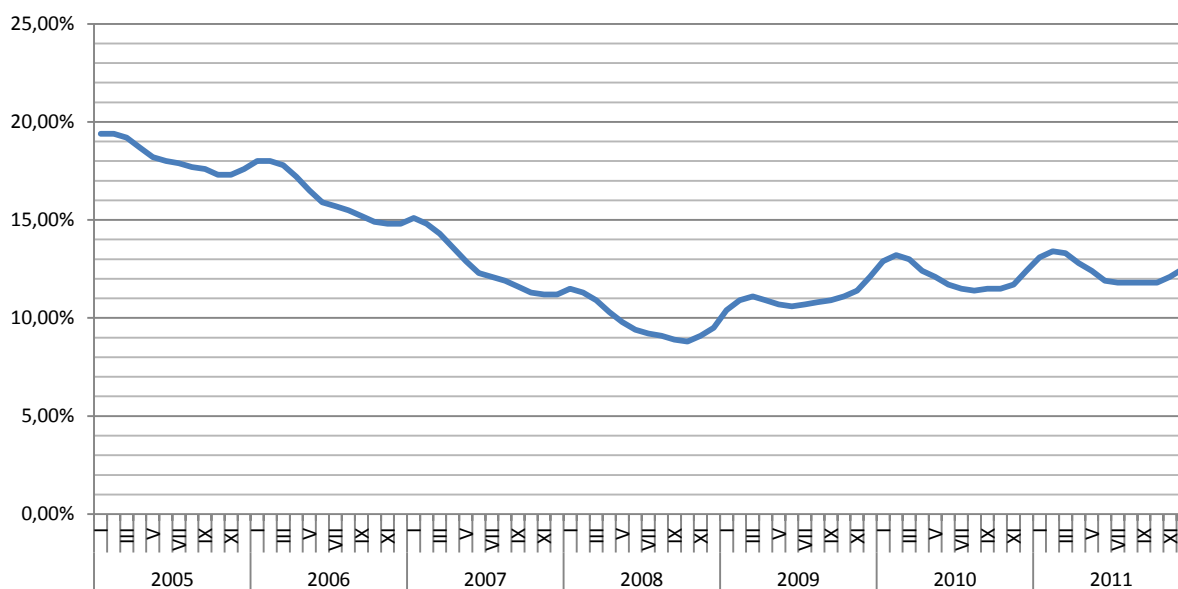


Źródło: GUS

Wzrost gospodarczy wywołany był przez trzy główne czynniki, jakimi były: konsumpcja wewnętrzna, eksport i inwestycje. Sprzyjającym rozwojowi gospodarstwu czynnikiem była demografia – na rynek pracy trafiały roczniki wyżu demograficznego, co zwiększało udział osób w wieku produkcyjnym na rynku, a dodatkowym korzystnym zjawiskiem była rosnąca aktywność ekonomiczna w tej grupie społecznej. Odnotowano ożywienie w handlu zagranicznym, w tym przede wszystkim wzrost eksportu o 13,6%. Wartość towarów sprzedanych za granicę osiągnęła poziom 136,7 mld EUR. Znaczący wzrost osiągnięto zarówno w produkcji przemysłowej – o 7,5%, jak i w produkcji budowlano-montażowej – o 12% w stosunku do wyników osiągniętych w roku 2010. Co istotne jednak, tak znaczący wzrost produkcji budowlano-montażowej wynikał w znacznym stopniu z inwestycji prowadzonych w związku z nadchodzącymi w 2012 roku Mistrzostwami Europy w piłce nożnej UEFA EURO 2012.

Na poprawę sytuacji gospodarczej notowanej w 2011 roku słabo zareagował polski rynek pracy. W 2011 roku liczba osób pracujących wzrosła o ok. 1,2% w stosunku do okresu poprzedniego, jednak mimo to stopa bezrobocia rejestrowanego była o 0,2 p.p. wyższa niż rok wcześniej i wyniosła 12,5%. Zgodnie z danymi pochodzącymi ze statystyk bezrobocia rejestrowanego, na koniec 2011 roku bez pracy pozostawało 1 982 tys. osób. Dynamika zatrudnienia wyraźnie osłabła już w drugiej połowie 2008 roku, a więc na początku kryzysu. W latach 2005 - 2008 przeciętne roczne wzrosty liczby osób zatrudnionych wynosiły ok. 4%, natomiast począwszy od roku 2009 dynamika wzrostów spadła do poziomu ok. 1%. Zasadniczą przyczyną tego zjawiska była utrzymująca się, wobec narastającego kryzysu finansów publicznych w niektórych krajach Eurostrefy, niepewna sytuacja gospodarcza i wynikające z niej zachowania przedsiębiorców, podejmujących oszczędnościowe decyzje w obszarze zwiększania zatrudnienia.

**Wykres 1.2. Stopa bezrobocia w Polsce w latach 2005 - 2011**



Źródło: GUS

Istotnym problemem, również z punktu widzenia funkcjonowania rynku nieruchomości, był rosnący poziom bezrobocia wśród osób młodych. Wyraźnie niższa dynamika wzrostu zatrudnienia wraz ze stopniowym wchodzeniem na rynek roczników wyżu demograficznego skutkowałą pogorszeniem sytuacji w obszarze zatrudnienia najmłodszych pracowników. W latach 2010 i 2011 zatrudnienie w grupach wiekowych 15-24 i 30-34 lata nieznacznie spadło. Odsetek zatrudnionych w tych grupach osiągnął w roku 2011 roku poziom 24,9% dla grupy wiekowej 15-24 (o 1,4 p.p. mniej niż przed rokiem) i 79,3% dla grupy wiekowej 30-34 (o 0,5 p.p. mniej niż w roku 2010). Dla grupy wiekowej 25 - 29 lat wskaźnik był zbliżony do roku poprzedniego (73,8%). W następstwie otwierania swoich

rynków pracy przez państwa członkowskie UE, wiele osób, w tym również tych z najniższych roczników, zdecydowało się na wyjazd zarobkowy za granicę. W maju 2011 roku dostęp do swoich rynków pracy otworzyły jako ostatnie kraje Unii Europejskiej, Niemcy i Austria.

Kolejnym poważnym problemem na styku rynku pracy i rynku nieruchomości były strukturalne niedopasowania wynikające ze stosunkowo niskiej mobilności siły roboczej w Polsce, utrwalające i pogłębiające geograficzną koncentrację obszarów dotkniętych bezrobociem i biedą. Do najważniejszych czynników ograniczających mobilność siły roboczej należała ograniczona możliwość znalezienia mieszkania na wynajem za akceptowalne dla tej grupy osób czynsze, utrwalana dodatkowo przez długoletnią politykę Państwa skierowaną wyłącznie na rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych przez budownictwo na własność.

Rok 2011 przyniósł wzrost przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, które w okresie styczeń-grudzień 2011 wyniosło 3 605 zł i było o 5,0% wyższe niż w roku 2010. Nieznacznie wzrosła siła nabywczą przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, jak również emerytur i rent z pozarolniczego systemu ubezpieczeń. Nastąpiło natomiast obniżenie siły nabywczej emerytur i rent rolników indywidualnych wobec roku 2010.

Wskaźnik inflacji HICP w 2011 roku wyniósł 3,9% tj. był o 1,2 p.p. wyższy niż w roku 2010. Wzrost cen w całym 2011 r. wywołany był głównie znaczną zmiennością cen żywności oraz surowców energetycznych na rynkach międzynarodowych. Dodatkowo, presję inflacyjną zwiększyły czynniki wewnętrzne takie jak presja płacowa związana ze wzrostem zatrudnienia czy rosnący popyt konsumpcyjny. Inflacja mierzona wskaźnikiem CPI w okresie I-XII 2011 r. wyniosła 4,3%. Najszybciej rosły ceny transportu - o 7,7% (w tym paliw do środków transportu – 13,7%) oraz koszty użytkowania mieszkania i nośniki energii – o 6,2%. W tym samym okresie ceny produkcji sprzedanej przemysłu wzrosły o 7,6%, a ceny produkcji budowlano-montażowej o 1,0% w porównaniu do roku poprzedniego. W Założeniach polityki pieniężnej na 2011 rok za główny jej cel przyjęto utrzymanie inflacji w pobliżu średniookresowego celu inflacyjnego (2,5%). Dążąc do osiągnięcia tego celu – przy utrzymującej się presji inflacyjnej – Rada Polityki Pieniężnej w I połowie 2011 roku czterokrotnie podnosiła poziom podstawowych stóp procentowych NBP, w sumie zwiększając każdą z nich o 1 p.p. W drugim półroczu RPP nie zmieniała poziomu stóp, uznając dotychczas dokonane zmiany za wystarczające, a tym samym sprzyjające powrotowi polskiej gospodarki na ścieżkę potencjalnego tempa wzrostu. Na koniec 2011 roku stopa referencyjna wynosiła 4,5%, lombardowa – 6,00%, depozytowa - 3,00%, a redyskonto weksli – 4,75%.

W ustawie budżetowej na rok 2011 przyjęto deficyt budżetu państwa na dopuszczalnym poziomie 40,2 mld zł. Ponieważ jednak tempo wzrostu PKB w 2011 roku było wyższe niż zakładane w ustawie



budżetowej 3,5%, a średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2011 roku wyniósł 4,3% wobec 2,3% prognozowanego w ustawie, faktyczny deficyt budżetu państwa na koniec 2011 roku był niższy niż zakładano i wyniósł 25,1 mld zł. Relacja państwowego długu publicznego do PKB wyniosła w 2011 roku 53,5%. Oznacza to, że próg ostrożnościowy zapisany w ustawie o finansach publicznych (50%) został przekroczony. Dług sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrósł z 55,0% do 56,4%.

Wobec narastającego kryzysu nadmiernego zadłużenia niektórych państw Eurostrefy rok 2011 cechowała słabnąca aktywność ekonomiczna gospodarek europejskich. Po relatywnie dobrej pierwszej połowie roku, w ostatnim kwartale roku większość krajów notowała spadek PKB. Nie pozostało to bez znaczenia dla powszechnego postrzegania perspektyw sytuacji gospodarczej jako niepewnych, a co za tym idzie charakteru podejmowanych decyzji ekonomicznych. Z pewnym opóźnieniem odbiło się to także na naszej gospodarce.

## 2. Rynek obrotu nieruchomościami

### Kraj

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w 2011 roku zarejestrowanych zostało 284 576 transakcji sprzedaży o łącznej wartości ponad 48,8 mld zł. Zarówno pod względem liczby, jak i wartości transakcji rok 2011 był zatem rokiem lepszym zarówno od roku poprzedniego jak i roku 2009 i porównywalnym z okresem szczytowej fazy cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości - rokiem 2008. Wobec wartości zanotowanych w roku 2010 wzrost liczby i wartości transakcji zanotowano we wszystkich segmentach rynku.

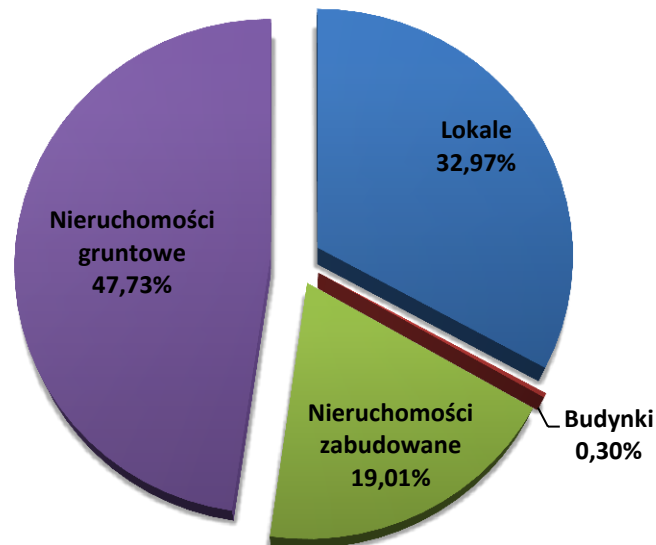
Struktura obrotu pod względem udziału poszczególnych typów nieruchomości w obrocie nie uległa w roku 2011 zasadniczym zmianom. Podobnie jak w latach poprzednich, największy udział w rynku w ujęciu ilościowym miały nieruchomości gruntowe. Obrót tego typu nieruchomościami stanowił blisko 48% zawartych transakcji. Łączna wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych wyniosła w 2011 roku blisko 13,6 mld zł, co oznaczało wzrost o ponad 24% w stosunku do poprzedniego roku. Największym segmentem rynku był segment nieruchomości budynkowych, których udział w rynku w ujęciu ilościowym wyniósł zaledwie 0,3%. Wartość obrotu tego typu nieruchomościami wyniosła 246 583 tys. zł i stanowiła zaledwie 0,51% rynku. W segmencie nieruchomości budynkowych jednak, w 2011 roku zanotowano największą dynamikę wzrostu, zarówno w ujęciu wartościowym – wzrost o 50%, jak i ilościowym - wzrost o 27%, w relacji do wartości notowanych w roku 2010. Transakcje sprzedaży nieruchomości lokalowych stanowiły blisko 33% łącznej liczby transakcji zawartych na rynku, natomiast w ujęciu wartościowym nieco ponad 39% obrotu. Oznaczało to odpowiednio 14,3% i 26,8% wzrostu w stosunku do analogicznych wartości notowanych rok wcześniej. Obrót nieruchomościami zabudowanymi stanowił 19% wszystkich zawartych transakcji, biorąc pod uwagę ich liczbę. W ujęciu wartościowym udział w rynku tego typu transakcji wyniósł 32,6%, a ich łączna wartość wyniosła 15,9 mld zł. W porównaniu do 2010 roku liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi wzrosła o 6,6%, w przypadku wartości tych transakcji zanotowano wzrost w wysokości 46%.

Tabela 2.1. Liczba i wartość transakcji sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2008 – 2011

Rodzaj nieruchomości	2008	2009	2010	2011
<b>Liczba transakcji</b>				
Lokale	85 334	66 595	82 110	93 815
Budynki	2 572	1 100	674	856
Nieruchomości zabudowane	50 325	39 069	46 491	54 087
Nieruchomości gruntowe	138 782	101 426	127 339	135 818
<b>Wartość transakcji (w tys. zł)</b>				
Lokale	13 491 283	12 374 049	15 025 812	19 053 800
Budynki	1 745 884	654 510	164 094	246 583
Nieruchomości zabudowane	16 017 740	10 503 337	9 221 363	15 912 588
Nieruchomości gruntowe	15 678 586	8 369 723	9 155 679	13 590 218

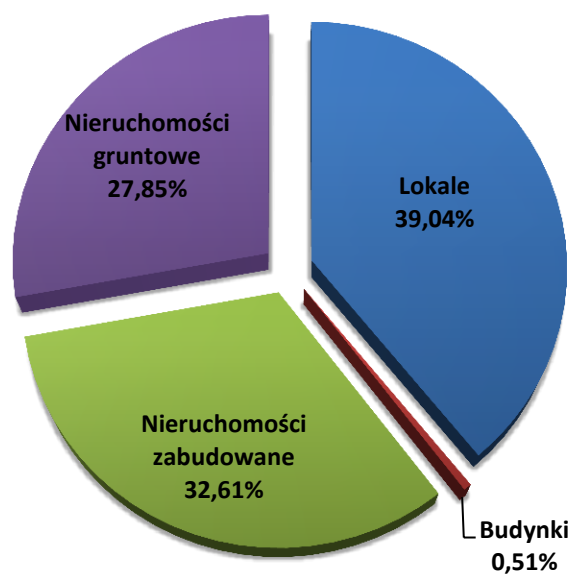
Źródło: GUS

Wykres 2.1. Struktura ilościowa transakcji sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2011 roku



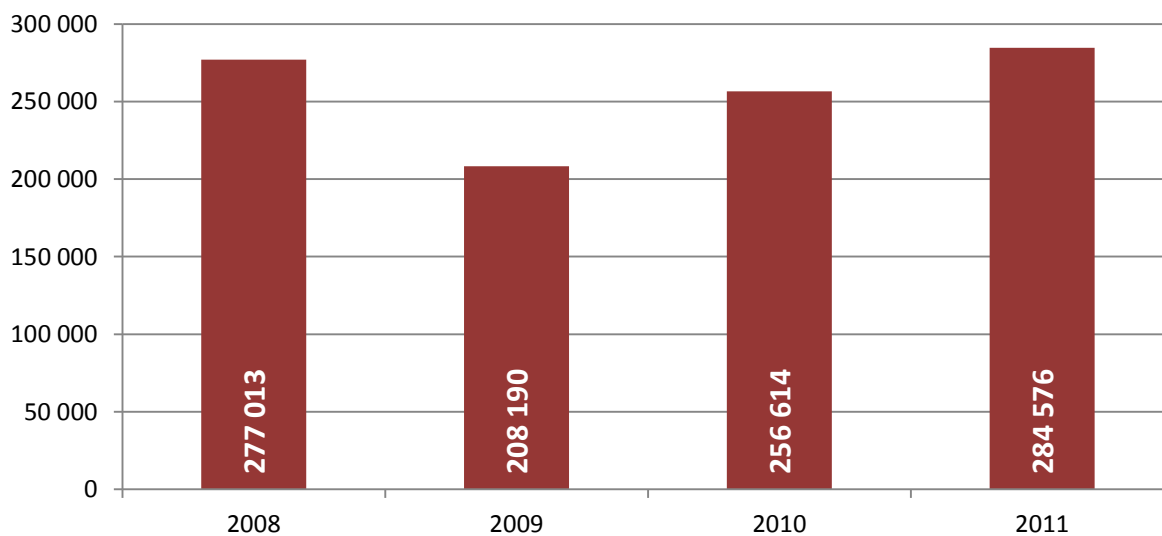
Źródło: GUS

Wykres 2.2. Struktura wartościowa transakcji sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2011 roku



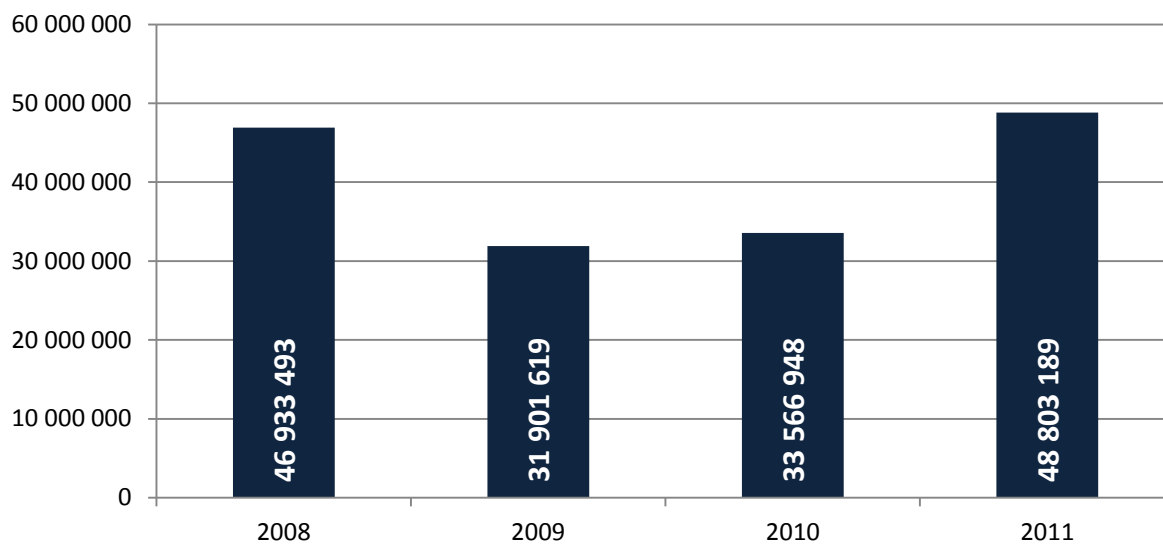
Źródło: GUS

Wykres 2.3. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości w latach 2008-2011



Źródło: GUS

Wykres 2.4. Wartości transakcji sprzedaży nieruchomości w latach 2008-2011



Źródło: GUS

### 3. Kredytowanie rynku nieruchomości

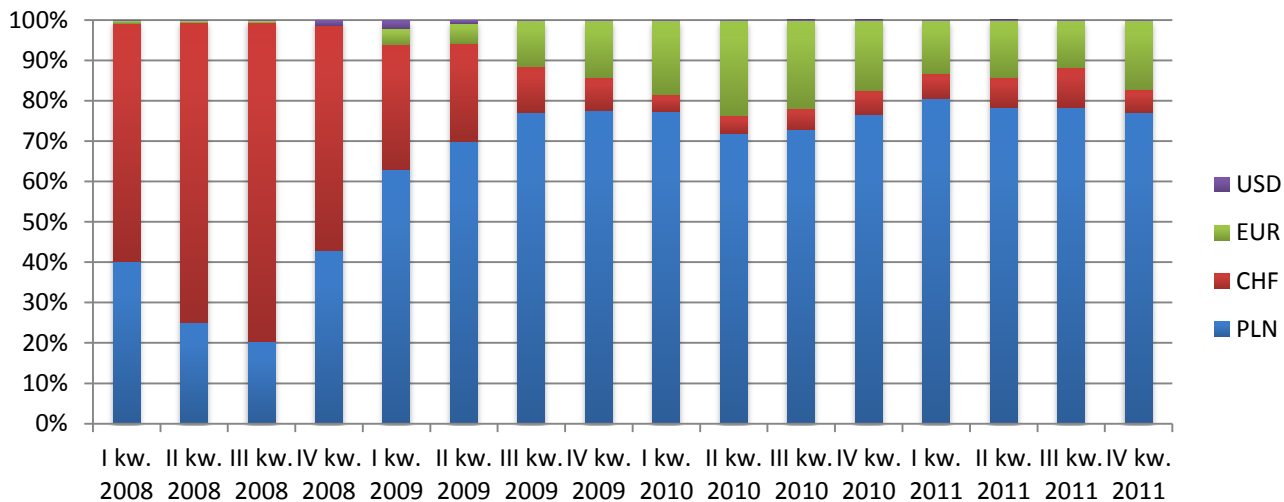
Finansowanie zakupów nieruchomości w Polsce jest w znacznym stopniu zróżnicowane ze względu na segmenty rynku. O ile finansowanie nieruchomości mieszkaniowych opiera się głównie na kredytach hipotecznych udzielanych przez polski sektor bankowy oraz zakupach gotówkowych, o tyle transakcje nieruchomościami komercyjnymi, które w przeważającej większości (ok. 90% wartości rynku) zawierane są przez podmioty zagraniczne, finansowane są zwykle również przez zagraniczne instytucje finansowe. Związek Banków Polskich gromadzi informacje pochodzące z polskiego sektora bankowego i stąd też dane zaprezentowane w części raportu poświęconej kredytowaniu rynku nieruchomości odnoszą się głównie do segmentu rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Sytuacja na rynku kredytów hipotecznych kształtowana była w roku 2011 z jednej strony przez stopniowo poprawiający się stan finansów gospodarstw domowych – wzrost płac i względną stabilizację stopy bezrobocia, z drugiej strony natomiast przez nadal niepewną sytuację makroekonomiczną i co za tym idzie - niechęć dużej części potencjalnych kredytobiorców do zaciągania długoterminowych zobowiązań. Istotny wpływ na rynek kredytów hipotecznych miały również nowe regulacje wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego - Rekomendacje T i S(III), które w znaczący sposób wpłynęły na warunki udzielania kredytów hipotecznych, a przede wszystkim na ocenę zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców, będące odpowiedzią regulatora na narastające w sektorze finansowym negatywne zjawiska – nadmierne zadłużanie się gospodarstw domowych czy ryzyka związane ze znacznym odsetkiem kredytów denominowanych w walutach obcych w portfelach kredytowych banków. Rekomendacja T wprowadzona w końcówce roku 2010, regulowała dopuszczalny poziom obciążenia dochodów gospodarstwa domowego z tytułu obsługi zadłużenia. Ponadto, Rekomendacja T nałożyła na banki obowiązek dodatkowego zabezpieczenia się przed ryzykiem walutowym przez wymóg wniesienia przez klienta wkładu własnego lub wykupienia przez niego obowiązkowego ubezpieczenia.

W styczniu 2011 KNF uchwaliła Rekomendację S(III), bezpośrednio dotyczącą rynku kredytów hipotecznych. Zaleceniem KNF było wprowadzenie zapisów tej Rekomendacji do 1 stycznia 2012 roku, jednak większość banków wdrożyła zapisy nowej Rekomendacji znacznie wcześniej – już w połowie roku 2011, co miało decydujący wpływ na zaostrzenie przez banki polityki kredytowej, a co za tym idzie na wyniki akcji kredytowej w drugiej połowie roku. Zgodnie z zapisami nowej Rekomendacji, w trakcie badania zdolności kredytowej banki zobligowane zostały do przyjęcia maksymalnie 25-letniego okresu spłaty kredytu. Przyznanie kredytu na okres dłuższy byłoby możliwe jednak pod warunkiem spełnienia tego kryterium. Dodatkowo, Rekomendacja ta wprowadzała

obniżony w stosunku do zapisów Rekomendacji T limit obciążenia dochodu w przypadku kredytów walutowych. Suma miesięcznych zobowiązań z tytułu spłaty kredytów nie mogła w takim przypadku przekraczać 42% dochodów netto, niezależnie od ich poziomu. Dodatkowo, Rekomendacja S obliuguje banki do założenia obniżenia dochodów kredytobiorcy po osiągnięciu przez niego wieku emerytalnego. Skutkiem przyjęcia i wdrożenia obydwu Rekomendacji było nie tylko zdecydowane obniżenie liczby i wartości udzielanych kredytów hipotecznych, ale również dalsze ograniczenie oferty kredytów denominowanych w walutach obcych (pod koniec roku tego typu produkty znajdowały się w ofercie jedynie dwóch banków), a co za tym idzie - dalsze zmiany w strukturze walutowej udzielanych kredytów. Czynnikiem, który dodatkowo przyspieszył odejście rynku od kredytów denominowanych w walutach obcych, był znaczny wzrost kursu franka szwajcarskiego i euro. Od końca 2010 do grudnia 2011 kurs franka szwajcarskiego wzrósł z poziomu 3,17 zł do 3,70 zł, natomiast kurs euro z 3,95 zł do 4,6 zł, powiększając zarówno saldo zadłużenia, jak i wysokość miesięcznej raty. Kolejne interwencje banku centralnego Szwajcarii natomiast skutecznie zniechęciły banki do oferowania kredytu denominowanego we franku szwajcarskim, przekonując o niskim prawdopodobieństwie utrzymania się tak wysokiego kursu szwajcarskiej waluty. Utrzymanie blisko 20% udziału kredytów denominowanych w walutach obcych w IV kwartale roku 2011 to przede wszystkim efekt zmiany struktury nowo udzielanych kredytów, wywołanej znacznym obniżeniem liczby kredytów złotych udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w tym okresie oraz perspektywą praktycznie całkowitego wyeliminowania kredytów walutowych od początku roku 2012. Wysoka, blisko 4% inflacja i wywołane nią podwyżki stóp procentowych spowodowały dodatkowe pogłębienie obniżenia zdolności kredytowej związane z wdrożeniem Rekomendacji KNF. W ciągu roku 2011 trzymiesięczna stopa WIBOR wzrosła o ponad 1 punkt procentowy, osiągając pod koniec roku 2011 poziom 4,9%. W praktyce mogło to oznaczać spadek średniej zdolności kredytowej o blisko 10%.

Wykres 3.1. Struktura walutowa nowo udzielonych kredytów w okresie 2008 - 2011

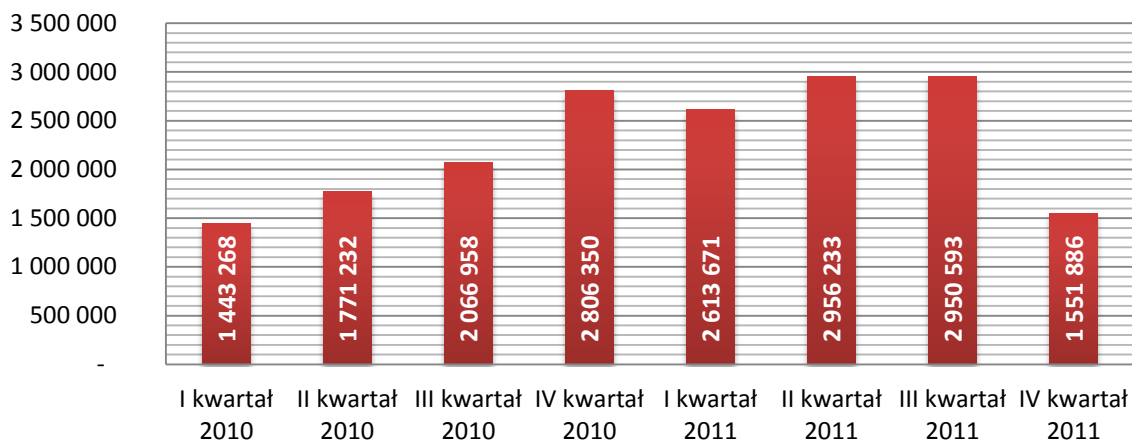


Źródło: ZBP

Kolejnym czynnikiem, który w istotny sposób zmienił sytuację na rynku kredytów hipotecznych, była nowelizacja rządowego Programu „Rodzina na Swoim”, która weszła w życie z początkiem września 2011 roku. Nowelizacja wprowadzała przede wszystkim radykalną redukcję limitów cenowych obowiązujących w Programie, przy czym w przypadku rynku wtórnego redukcja ta wyniosła 42% dotychczasowego limitu, natomiast w przypadku rynku pierwotnego - 28%. W rzeczywistości nowe poziomy limitów cenowych na pewien okres praktycznie wyeliminowały z Programu mieszkania na rynku wtórnym. Dodatkowo nowelizacja Programu „RnS” wprowadziła ograniczenie wieku kredytobiorcy do 35 lat, z wyłączeniem osób samotnie wychowujących dzieci, które nie zostały objęte tymi obostrzeniami. Rekompensując wprowadzone ograniczenia ustawodawca zdecydował się na włączenie do grupy beneficjentów osób prowadzących jednoosobowe gospodarstwo domowe. Ta grupa kredytobiorców mogła jednak nabywać w ramach Programu mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>. Nie bez znaczenia dla zainteresowania zaciągnięciem kredytu w ramach Programu była zapowiedź zakończenia „RnS” w 2012 roku.



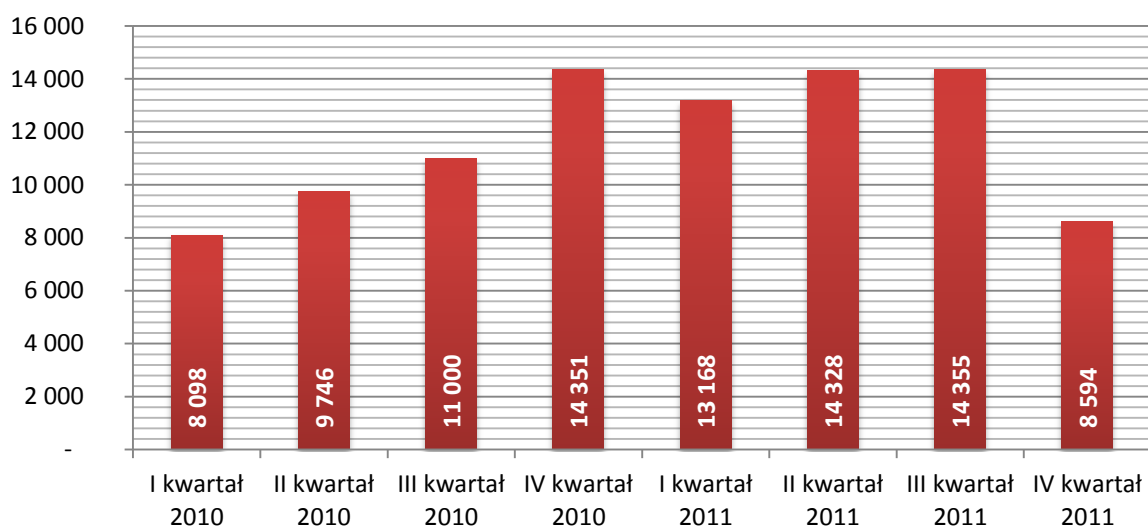
**Wykres 3.2. Wartość kredytów udzielonych w latach 2010 – 2011 w ramach Programu „Rodzina na Swoim” ( w tys. zł) w ujęciu kwartalnym**



Źródło: BGK

Zainteresowanie Programem dynamicznie rośnie w pierwszych trzech kwartałach 2011 roku, jednak redukcja limitów cenowych m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania w październiku spowodowała gwałtowny spadek liczby i wartości kredytów udzielonych w ramach Programu „RnS” w IV kwartale 2011 roku. Łączna wartość kredytów udzielonych w Programie spadła wówczas z 2 950 593 tys. w III kw. 2011 roku do 1 551 886 tys. w IV kw. 2011 roku. Liczba nowo udzielonych kredytów spadła natomiast do poziomu najniższego od sześciu kwartałów i wyniosła 8 594 sztuki.

**Wykres 3.3. Liczba kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w okresie I kw. 2010 r. – IV kw. 2011 r.**

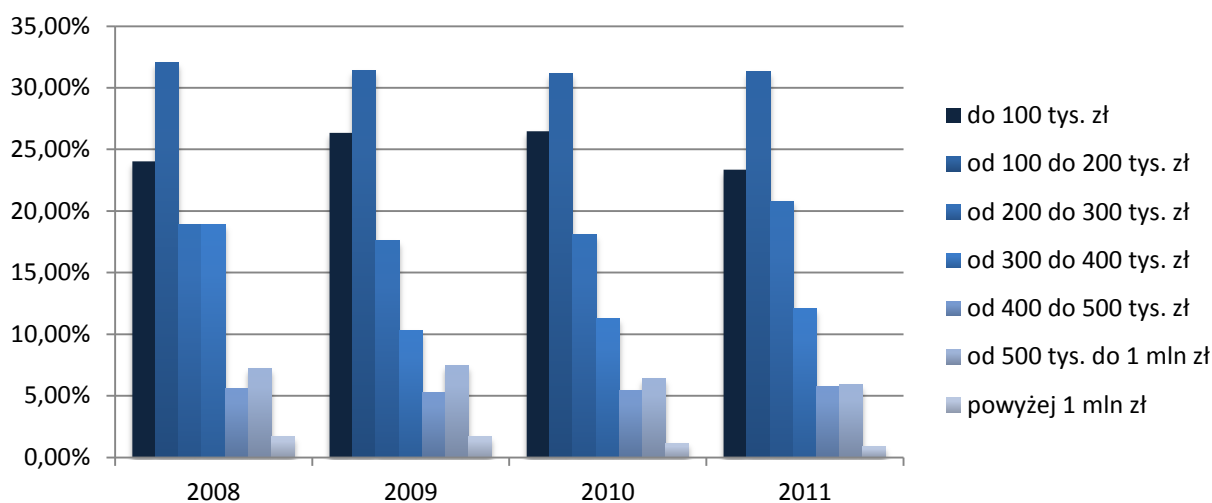


Źródło: BGK

Ostatecznie rok 2011 przyniósł najwyższy po roku 2008 przyrost czynnych umów kredytowych. Łączna liczba aktywnych umów kredytowych osiągnęła poziom 1,630 mln sztuk aktywnych kredytów, a dynamika wzrostu w porównaniu do 2010 roku wyniosła 12,55%. Kredyty udzielone w 2011 roku zwiększyły łączny stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych z 263,64 mld zł w roku 2010 do poziomu 313,970 mld zł, a dynamika wzrostu wartości zadłużenia była niższa o około 3,6 p.p. niż rok wcześniej i wyniosła 19,09%. Rok 2011 przyniósł również najlepsze od kryzysowego roku 2009 wyniki w zakresie nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Wzrosła zarówno liczba, jak i wartość nowych kredytów mieszkaniowych. Wzrost liczby kredytów wyniósł 1,13%, a wartości - 0,35%, porównując do 2010 roku. Łączna liczba nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 231 159, a wartość 49,210 mld zł.

Podobnie jak w okresach poprzednich, największy udział w strukturze udzielonych kredytów miały kredyty hipoteczne udzielone na kwotę od 100 do 200 tys. zł. W 2011 roku wyniósł on 31,29%. O 3,12 p.p. spadł udział kredytów udzielonych w kwocie do 100 tys. zł, i był to najniższy udział tej grupy kredytów w łącznej liczbie nowo udzielonych kredytów od 2008 roku. Kredyty udzielone na kwotę ponad 400 tys. zł stanowiły 12,52% portfela nowych kredytów. Najwyższy wzrost spośród badanych przedziałów odnotowano w przypadku kredytów na kwotę od 200 do 300 tys. zł. Częściowo do popularności tego segmentu przyczynił się wysoki popyt na kredyty preferencyjne z dopłatą rządową w pierwszych trzech kwartałach roku.

Wykres 3.4. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP

Tabela 3.1. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym

	2008	2009	2010	2011
do 100 tys. zł	24,01%	26,34%	26,46%	23,34%
od 100 do 200 tys. zł	32,07%	31,39%	31,17%	31,29%
od 200 do 300 tys. zł	18,86%	17,62%	18,10%	20,79%
od 300 do 400 tys. zł	18,86%	10,3%	11,27%	12,07%
od 400 do 500 tys. zł	5,59%	5,23%	5,44%	5,75%
od 500 tys. do 1 mln zł	7,24%	7,42%	6,41%	5,87%
powyżej 1 mln zł	1,67%	1,71%	1,15%	0,89%

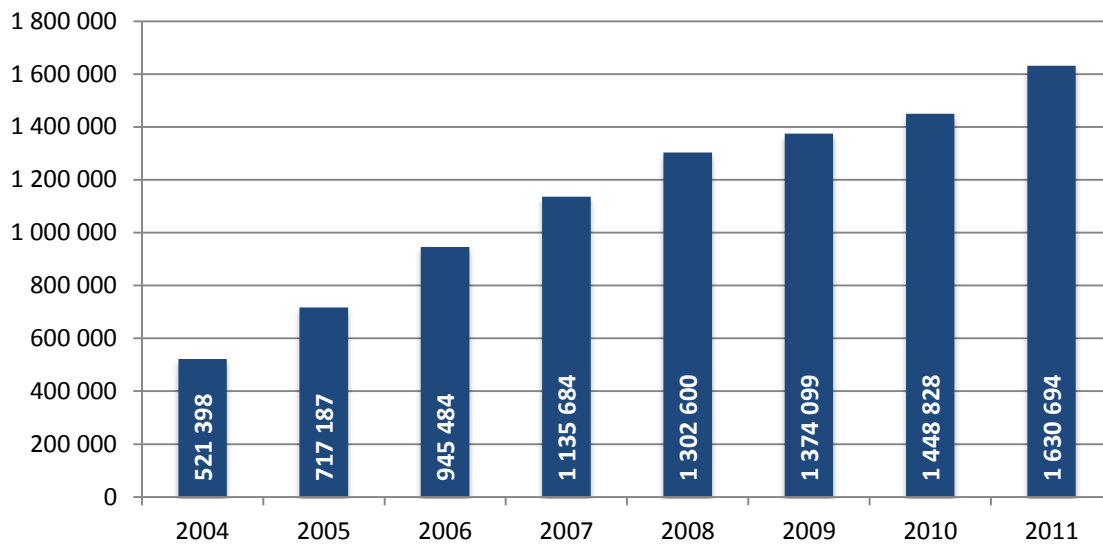
Źródło: ZBP

Tabela 3.2. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy oraz całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2004 – 2011

Rok	Kredyty mieszkaniowe - liczba czynnych umów	Zmiana	Stan zadłużenia w mld złotych	Zmiana
2004	521 398		35,81	
2005	717 187	37,55%	50,43	40,82%
2006	945 484	31,83%	77,71	51,10%
2007	1 135 684	20,12%	116,84	50,36%
2008	1 302 600	14,70%	192,61	64,85%
2009	1 374 099	54,89%	214,89	11,57%
2010	1 448 828	5,44%	263,64	22,69%
2011	1 630 694	12,55%	313,97	19,09%

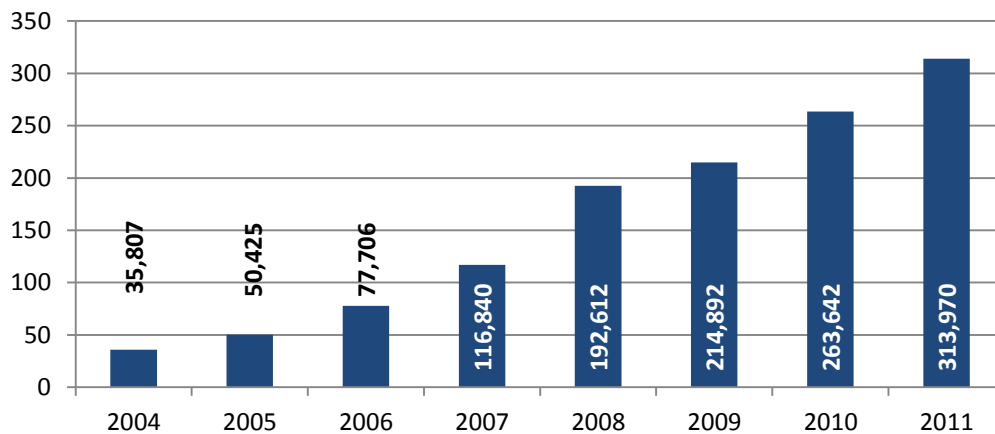
Źródło: ZBP

Wykres 3.5. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2004 – 2011



Źródło: ZBP

Wykres 3.6. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2004 – 2011



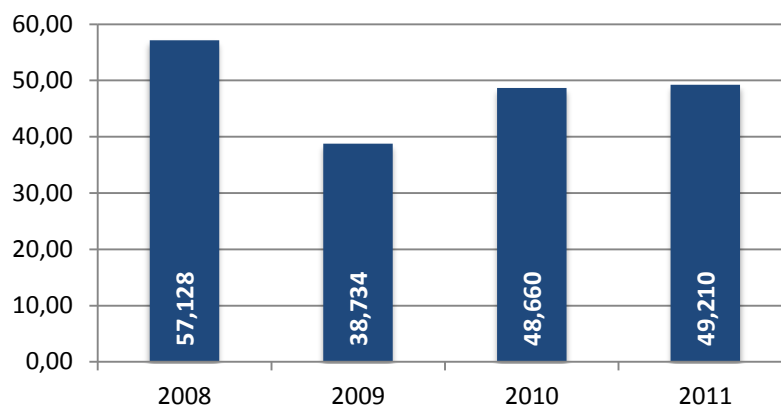
Źródło: ZBP

Tabela 3.3. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2008 – 2011

Okresy	Wartość w mld zł	Zmiana r/r	Liczba	Zmiana r/r
2008	57,13		286 761	
2009	38,73	32,20%	189 192	34,20%
2010	48,66	25,63%	230 361	21,76%
2011	49,21	1,13%	231 159	0,35%

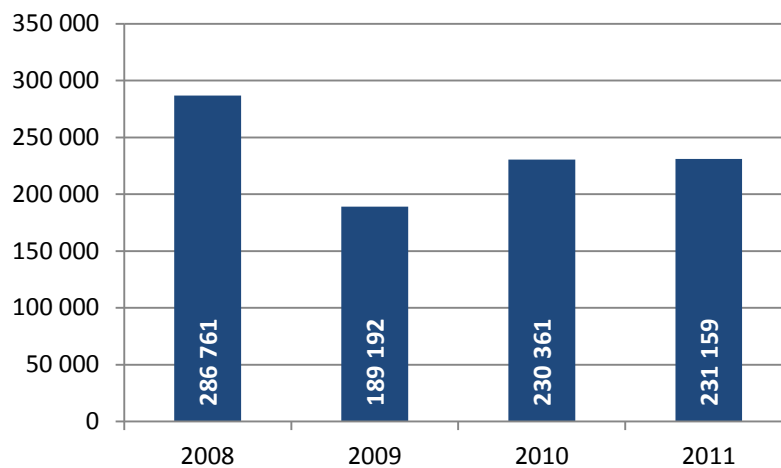
Źródło: ZBP

Wykres 3.7. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym (mld zł)



Źródło: ZBP

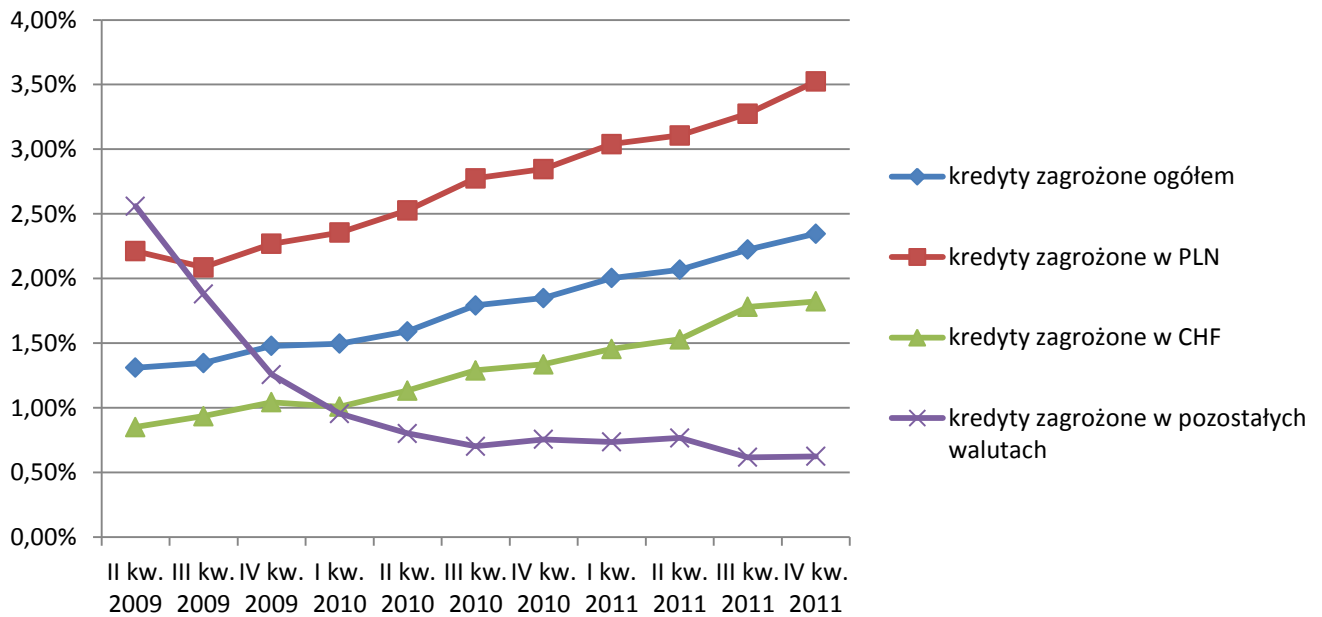
Wykres 3.8. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym



Źródło: ZBP

Analiza jakości portfela kredytowego banków wskazywała na przyspieszone pogorszenie jakości obsługi kredytów począwszy od II połowy roku 2011. Trudno jest nie dostrzec źródła tego zjawiska w stopniowym słabnięciu waluty krajowej zarówno w stosunku do franka szwajcarskiego, jak i euro. Co prawda z danych wynika, że portfel złotowy miał zdecydowanie niższą jakość niż walutowy, ale zgodnie z danymi nadzoru finansowego wynikało to z przymusowego przewalutowania zagrożonych kredytów denominowanych w walutach obcych na kredyty złotowe.

Wykres 3.9. Struktura jakości portfela kredytowego w okresie II kw. 2009 r. – IV kw. 2011 r.



Źródło: BIK

Tabela 3.4. Struktura jakości portfela kredytowego w okresie II kw. 2009 r. – IV kw. 2011 r.

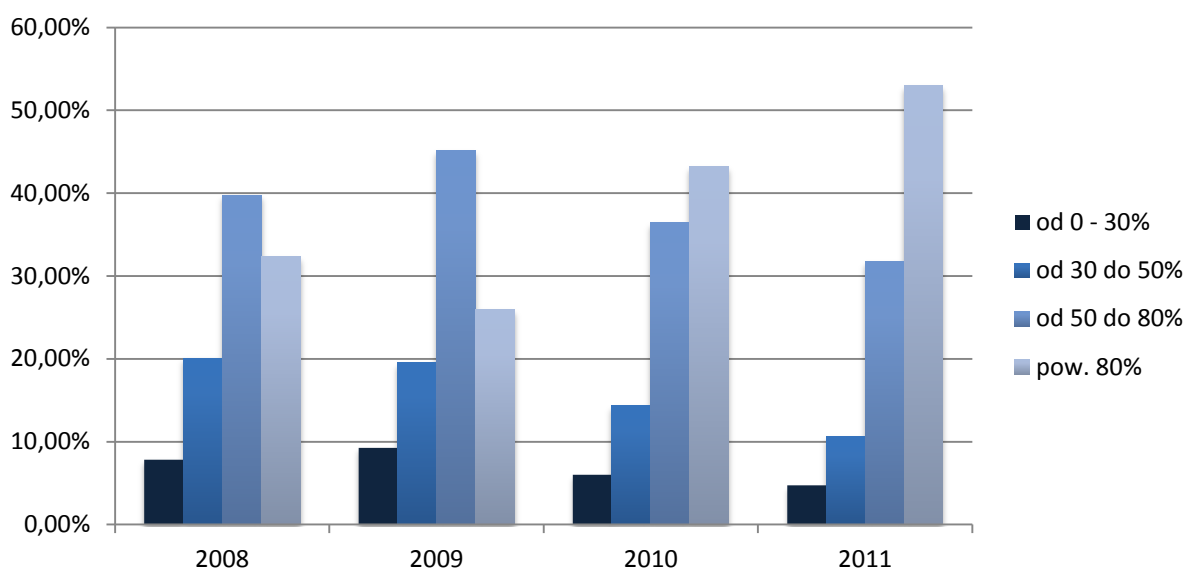
Okres	Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF	Kredyty zagrożone w pozostałych walutach
II kw. 2009	1,31%	2,21%	0,85%	2,56%
III kw. 2009	1,35%	2,09%	0,94%	1,88%
IV kw. 2009	1,48%	2,27%	1,04%	1,26%
I kw. 2010	1,50%	2,36%	1,01%	0,96%
II kw. 2010	1,59%	2,53%	1,13%	0,80%
III kw. 2010	1,79%	2,78%	1,29%	0,70%
IV kw. 2010	1,85%	2,85%	1,34%	0,76%
I kw. 2011	2,00%	3,04%	1,46%	0,74%
II kw. 2011	2,07%	3,11%	1,53%	0,77%
III kw. 2011	2,22%	3,28%	1,78%	0,62%
IV kw. 2011	2,35%	3,52%	1,82%	0,63%

Źródło: ZBP

## Struktura wskaźnika LtV

Wdrażanie regulacji KNF znalazło odbicie w strukturze nowo udzielonych kredytów pod względem wysokości wkładu własnego. Począwszy od I kwartału 2010 roku wzrastał udział kredytów o poziomie wskaźnika LtV powyżej 80%, kosztem spadku udziału kredytów o poziomie wskaźnika LtV 50% – 80%. W II kwartale 2011 roku udział w rynku kredytów o wysokości wskaźnika LtV od 50% do 80% osiągnął minimalny poziom (w badanym okresie), przy maksymalnym udziale kredytów o poziomie wskaźnika LtV powyżej 80%. Podobnie zatem jak w przypadku wartości kredytu, II kwartał 2011 r. przyniósł odwrócenie dotychczasowych długoterminowych trendów na rynku kredytów hipotecznych.

Wykres 3.10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2008 – 2011 w ujęciu wartościowym



Źródło: ZBP

Tabela 3.5. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym

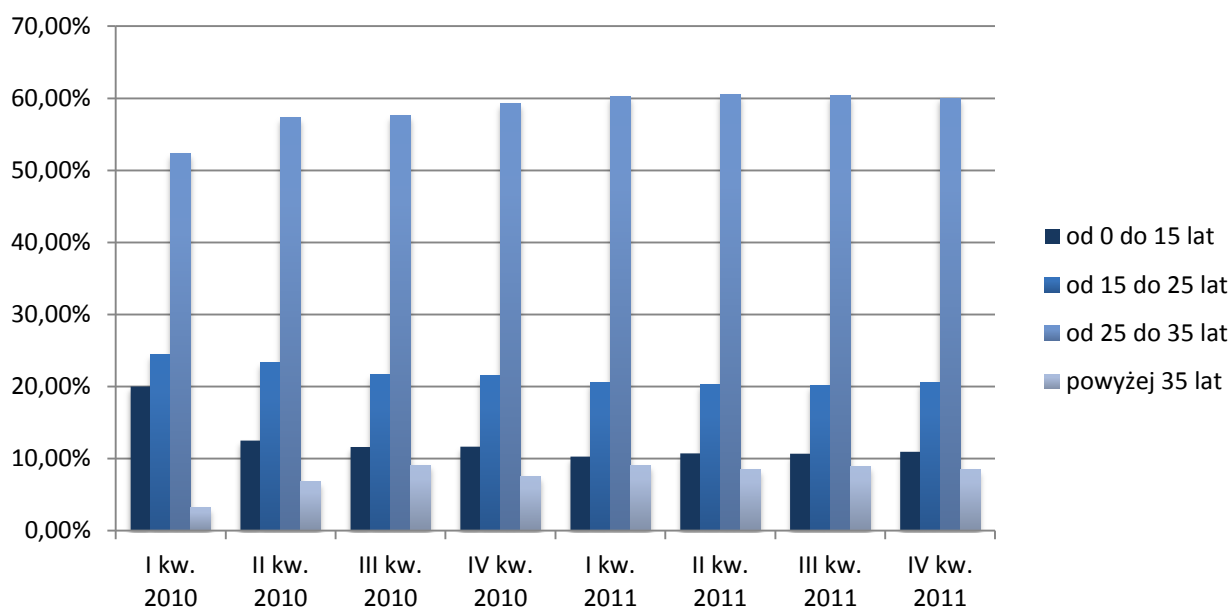
	2008	2009	2010	2011
od 0 - 30%	7,83%	9,26%	6,00	4,72%
od 30 do 50%	20,09%	19,56%	14,34	10,59%
od 50 do 80%	39,76%	45,19%	36,43	31,75%
pow. 80%	32,32%	25,98%	43,23	52,93%

Źródło: ZBP

## Okres kredytowania

W strukturze nowo udzielonych kredytów pod względem długości okresu zapadalności rok 2011 przyniósł kontynuację trendów z poprzednich okresów. Z analizy struktury nowo udzielonych kredytów wynika, że rynek kredytowy wyraźnie przesunął się w kierunku kredytów o okresach zapadalności powyżej 25 lat. Zmianę taką można tłumaczyć przede wszystkim stopniowo obniżającą się zdolnością kredytową i racjonalnym dążeniem kredytobiorców do obniżania rat kredytowych w okresie niepewnej sytuacji ekonomicznej. W 2011 roku banki najczęściej udzielały kredytów na okres od 25 do 35 lat. Udział tych kredytów w całym portfelu nowo udzielonych kredytów wyniósł w tym okresie 60,28%, co oznaczało wzrost o 3,65 p.p. w stosunku do roku 2010. Najniższy udział w strukturze kredytów udzielonych w badanym okresie przypadł kredytom o okresie zapadalności powyżej 35 lat (w 2011 – 8,70%).

**Wykres 3.11. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2010 – 2011 w ujęciu kwartalnym**



Źródło: ZBP

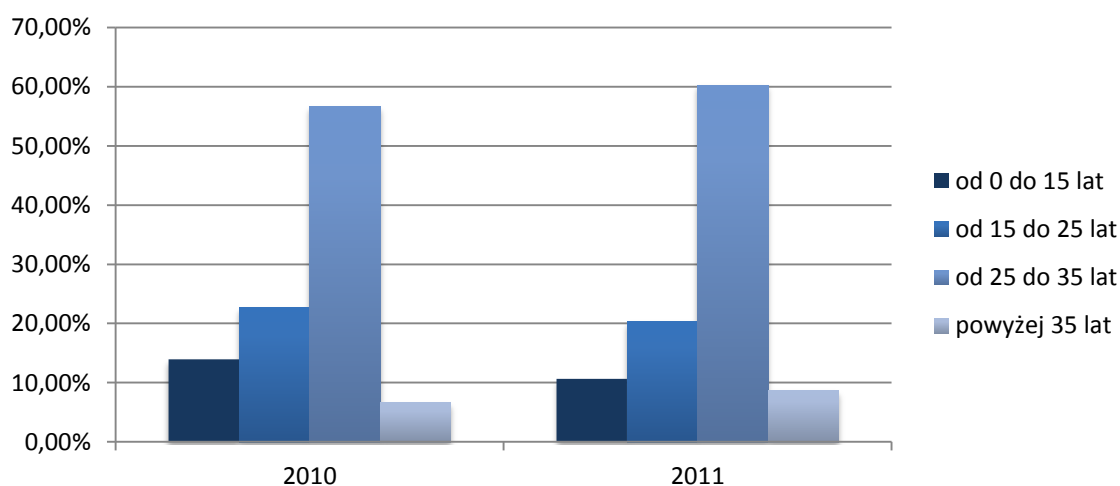


Tabela 3.6. Struktura nowo udzielonych kredytów w latach 2010 – 2011 w podziale na okres kredytowania w ujęciu kwartalnym

	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010	IV kw. 2010	I kw. 2011	II kw. 2011	III kw. 2011	IV kw. 2011
od 0 do 15 lat	20,00%	12,51%	11,62%	11,67%	10,29%	10,73%	10,69%	10,93%
od 15 do 25 lat	24,44%	23,37%	21,71%	21,55%	20,50%	20,26%	20,08%	20,59%
od 25 do 35 lat	52,30%	57,34%	57,57%	59,30%	60,22%	60,50%	60,36%	60,03%
powyżej 35 lat	3,26%	6,78%	9,11%	7,49%	8,99%	8,51%	8,86%	8,45%

Źródło: ZBP

Wykres 3.12. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2010 – 2011 porównanie roczne



Źródło: ZBP

### Średnia wartość kredytu

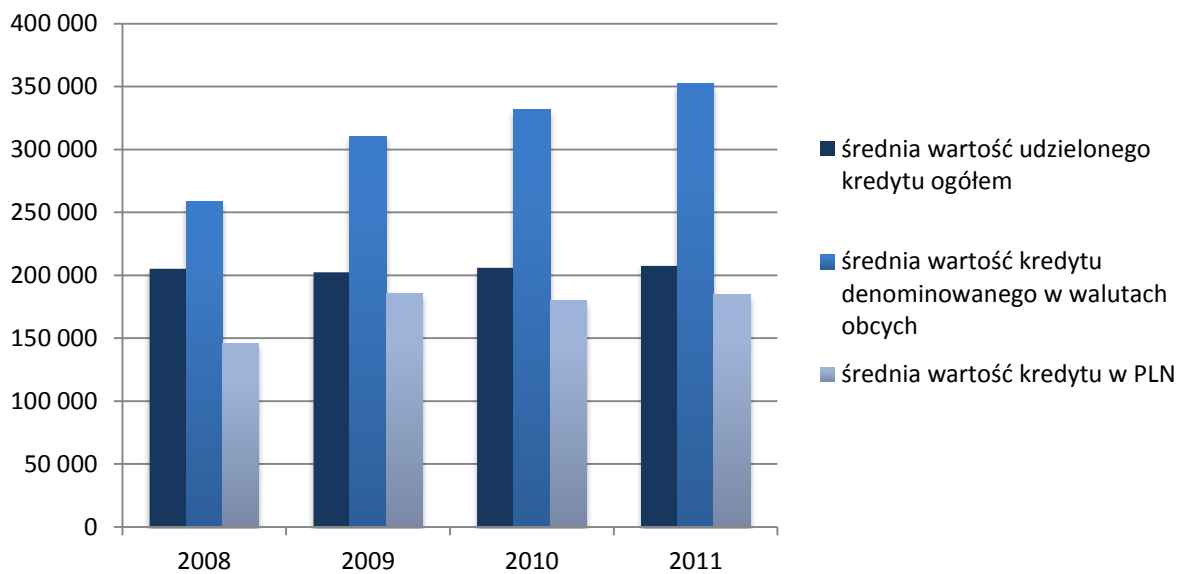
2011 rok nie przyniósł znacznych zmian średniej wartości kredytów hipotecznych. Najwyższą średnią wartość miały kredyty denominowane w walutach obcych, co naturalnie wynikało ze znacznego ograniczenia dostępności kredytów denominowanych i zawężenia ich odbiorców do osób najlepiej sytuowanych, dysponujących najwyższą zdolnością kredytową. Średnia wartość kredytu w złotych wyniosła 184 771 zł, a duży wpływ na tę wartość miały kredyty udzielone w ramach Programu "Rodzina na Swoim", zwłaszcza przez konieczność dostosowania się kupujących zarówno do limitów powierzchni mieszkań, jak i limitów cenowych za m<sup>2</sup>

Tabela 3.7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym

Rok	Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	Średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych	Średnia wartość kredytu w PLN
2008	205 180	258 820	145 940
2009	202 448	310 061	185 460
2010	205 954	331 787	179 651
2011	207 571	352 576	184 771

Źródło: ZBP

Wykres 3.13. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym

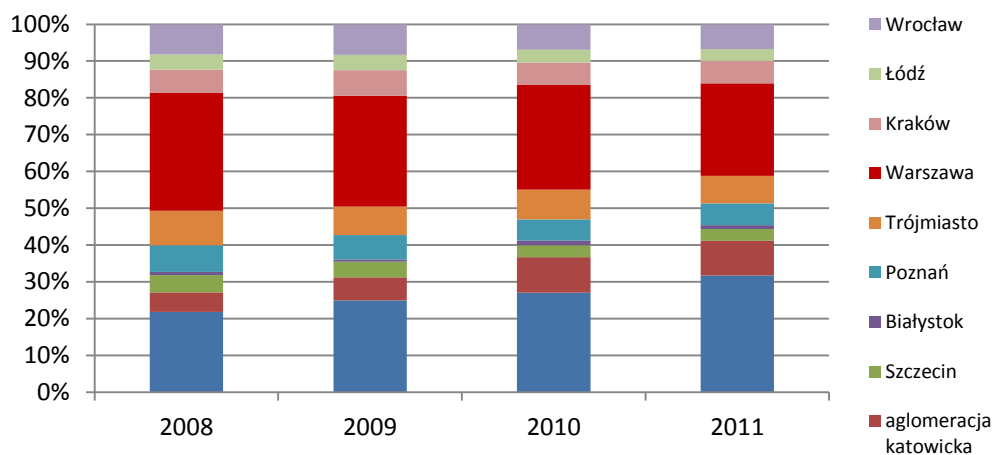


Źródło: ZBP

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

Analiza struktury nowo udzielonych kredytów w podziale na największe aglomeracje w Polsce oraz mniejsze aglomeracje pokazuje, że największe miasta miały dominujący udział w portfolio nowych kredytów (68,3% w 2011 r.). Jednak od 2008 roku udział mniejszych rynków rósł regularnie i w 2011 roku wyniósł 31,7%. Dominujący udział wśród wszystkich miast zachowuje Warszawa. W 2011 roku 25% wszystkich kredytów w ujęciu wartościowym zostało udzielonych w stolicy.

Wykres 3.14. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2008 – 2011

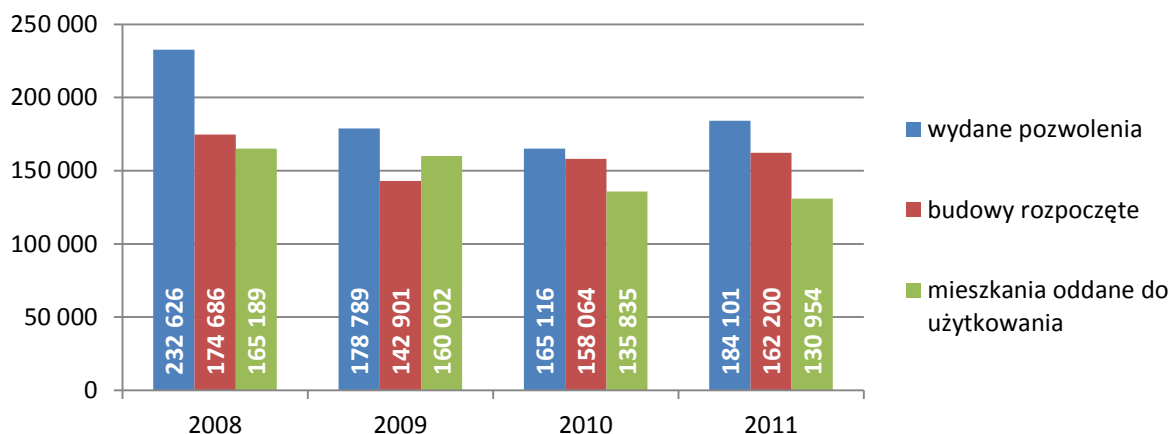


Źródło: ZBP

#### 4. Budownictwo mieszkaniowe w kraju

Rok 2011 przyniósł wysoki, bo aż 12% wzrost produkcji budowlano-montażowej, wobec wzrostu o 4,6% w roku 2010 oraz o 5,1% w roku 2009. Przyspieszenie dynamiki było jednak głównie wynikiem wzrostu produkcji w przedsiębiorstwach zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (budowa autostrad i dróg ekspresowych) oraz związanych z robotami budowlanymi specjalistycznymi, a więc przede wszystkim z realizacją inwestycji związanych z przygotowaniem do nadchodzących mistrzostw Europy w piłce nożnej. W obszarze budownictwa mieszkaniowego rok 2011 był już trzecim z kolei, w którym odnotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytku. W okresie tym oddano do użytkowania nieco ponad 131 tys. mieszkań, tj. ok. 4,6 tys. mieszkań mniej (3,5%) niż w roku 2010. Spadek liczby mieszkań oddanych do użytku wystąpił w większości form budownictwa: w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem, spółdzielczym, społecznym czynszowym i komunalnym. Należy jednak pamiętać, że liczba mieszkań oddanych do użytkowania nie stanowi właściwego wskaźnika aktualnych nastrojów na rynku mieszkaniowym czy też w sektorze budownictwa mieszkaniowego, a jest jedynie konsekwencją decyzji inwestycyjnych podjętych przez inwestorów – zarówno indywidualnych, jak i instytucjonalnych, w okresach poprzednich. Wynik ten, ze względu na czas przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej, jest zatem ściśle związany z liczbą mieszkań, których budowę rozpoczęto w kryzysowym roku 2009. Znacznie bardziej aktualnymi i odpowiednimi miernikami sytuacji na rynku budownictwa mieszkaniowego są zatem liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie i mieszkań, których budowę rozpoczęto. W roku 2011 roku liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia, wzrosła do 184 101 i była o 11,50% wyższa niż w roku 2010. Wzrosła również o 2,62% liczba rozpoczętych budów. Łącznie w 2011 roku rozpoczęto budowę 162 200 mieszkań.

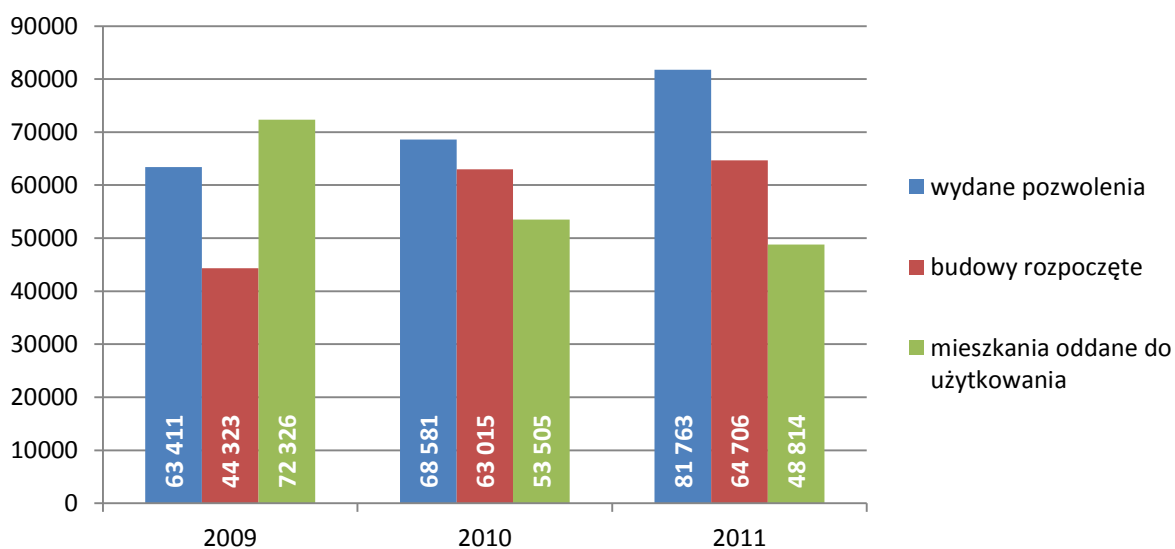
Wykres 4.1. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2008 – 2011



Źródło: GUS

Do ożywienia doszło w sektorze deweloperskim, gdzie nastąpił bardzo wyraźny wzrost liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia. W 2011 roku wydano w tym sektorze pozwolenia na budowę 81 763 mieszkań, co stanowiło wzrost o 19,22% w relacji do roku poprzedniego. Liczba rozpoczętych budów wzrosła o 2,68% w porównaniu do 2010 roku i wyniosła 64 706 mieszkań. Utrwaliła się również struktura nowo budowanych mieszkań ze względu na typ inwestora. Można powiedzieć, że rynek w zasadzie ograniczył liczbę możliwych rozwiązań w kwestii zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych do dwóch – budowy indywidualnej lub zakupu mieszkania od dewelopera. Pozostałe formy budownictwa, a więc budownictwo zakładowe, a przede wszystkim budownictwo spółdzielcze zostało praktycznie zmarginalizowane. Podkreślić należy także wyraźny podział geograficzny z silną koncentracją produkcji deweloperskiej w największych ośrodkach miejskich i dominacją inwestorów indywidualnych na pozostałym obszarze kraju.

**Wykres 4.2. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2009 – 2011**

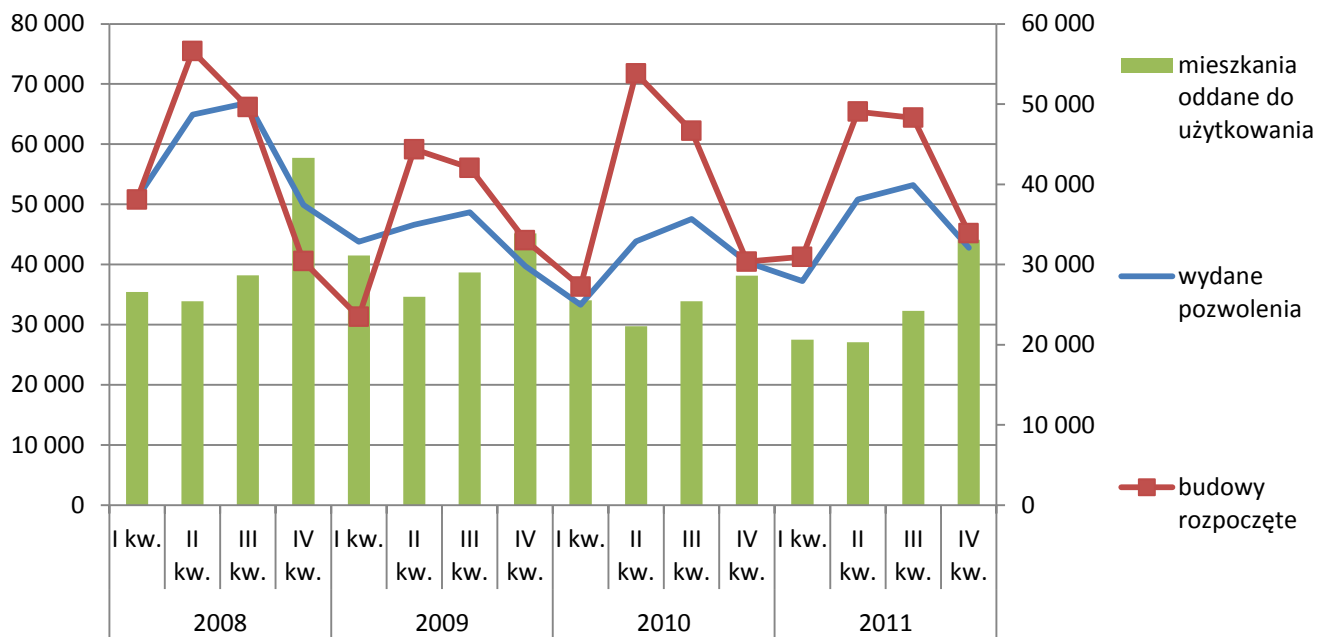


Źródło: GUS

Czynnikiem, który w zasadniczy sposób zmienił sytuację sektora deweloperskiego, a co za tym idzie budownictwa na sprzedaż i wynajem, było uchwalenie 16 września 2011 roku Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 Nr 232, poz. 1377), zwanej Ustawą deweloperską. W założeniu ustawodawcy miała ona zabezpieczyć interesy klientów nabywających mieszkania i domy na rynku pierwotnym. Ustawa nałożyła na deweloperów szereg dodatkowych obowiązków, takich jak konieczność zabezpieczenia płatności klienta przez prowadzenie rachunków powierniczych otwartych lub zamkniętych czy zawieranie umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego. Określała także zasady postępowania ze środkami nabywcy w przypadku upadłości dewelopera. Niepewność związaną z zakupem niewybudowanego lokalu zdecydowanie zmniejszać miały też rozwiązania, które obligowały deweloperów do przedkładania klientom prospektu zawierającego kluczowe informacje o inwestycji i firmie, która realizowała inwestycję, oraz informacja w której inwestor musiał ujawnić, plany inwestycyjne w promieniu jednego kilometra wokół lokalizacji mieszkania. Jednym z zasadniczych zarzutów analityków rynku nieruchomości wobec nowego prawa było to, że dodatkowe koszty realizacji i sprzedaży mieszkań w projektach deweloperskich, wynikające ze zmian rozwiązań prawnych i finansowych, zostaną przeniesione na nabywców mieszkań w formie bądź podwyższonej ceny, bądź też obniżonej jakości oddawanych mieszkań.

Ustawa ta, wprowadzając nowe, obligatoryjne rozwiązania, niestosowane wcześniej przez deweloperów wywołała racjonalną reakcję branży deweloperskiej skierowaną na odpowiednie „przygotowanie się” do wejścia w życie nowego prawa, zapewnienie ciągłości produkcji i funkcjonowania firm deweloperskich przez wprowadzenie na rynek maksymalnej liczby mieszkań, których sprzedaż nie byłaby objęta zapisami ustawy. W kontekście stopniowo słabnącej akcji kredytowej budziło to poważne i uzasadnione obawy o przyszłość pierwotnego rynku mieszkań i stan sektora deweloperskiego.

**Wykres 4.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2008 - 2011 w ujęciu kwartalnym**



Źródło: Centrum AMRON

### Mieszkania oddane do użytkowania

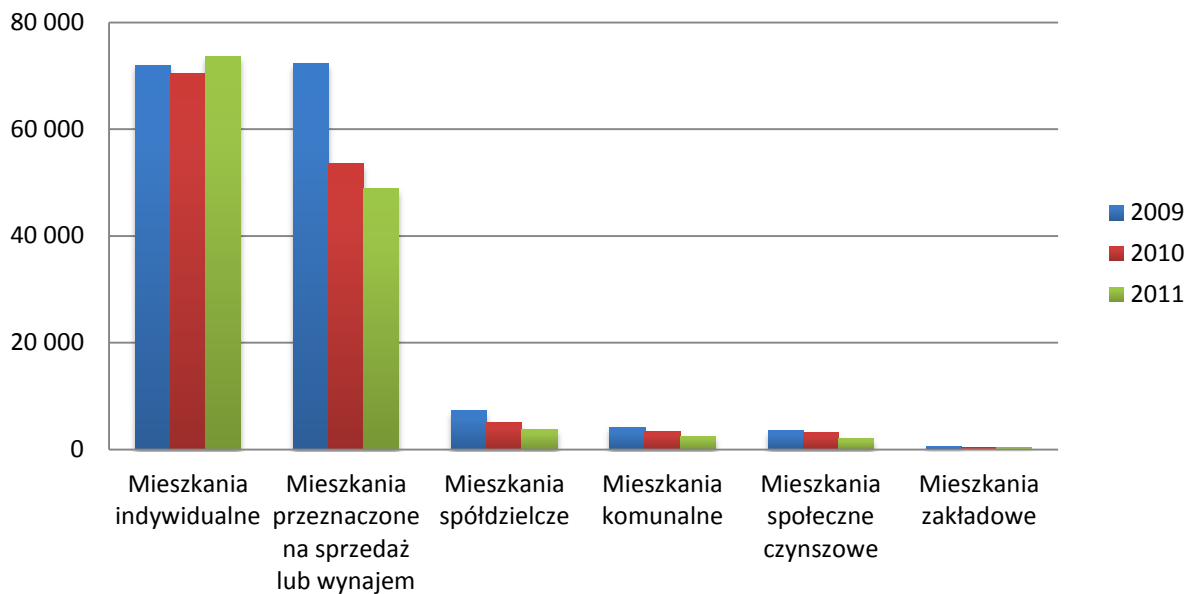
Podobnie jak w latach poprzednich, w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania ze względu na typ inwestora najwyższy udział miały mieszkania wybudowane przez inwestorów indywidualnych - 73 553, natomiast mieszkań wybudowanych przez deweloperów oddano 48 814. Najmniej mieszkań oddanych do użytkowania zarejestrowano w segmencie mieszkań zakładowych - 321. Od 2009 roku znacznie spadła liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów, podobnie, kontynuowany był trend spadkowy liczby mieszkań wybudowanych i oddanych do użytku przez spółdzielnie mieszkaniowe – w 2011 oddano zaledwie 3 786 mieszkań tego typu, natomiast w przypadku mieszkań oddanych przez inwestorów indywidualnych w porównaniu do 2010 roku liczba ta wzrosła o 3 112 mieszkań. Świadczyć to może o specyficznej „odporności” indywidualnych inwestorów na zmienne i niepewne warunki makroekonomiczne.

**Tabela 4.1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wg form budownictwa w latach 2009 - 2011**

Forma budownictwa	2009	2010	2011
Mieszkania indywidualne	71 971	70 441	73 553
Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	72 326	53 505	48 814
Mieszkania spółdzielcze	7 260	5 052	3 786
Mieszkania komunalne	4 202	3 418	2 500
Mieszkania społeczne czynszowe	3 600	3 129	1 980
Mieszkania zakładowe	643	290	321

Źródło: GUS

Wykres 4.4. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wg form budownictwa w latach 2009 - 2011



Źródło: GUS

### Budowy rozpoczęte

Również w przypadku budów rozpoczętych w 2011 roku, największą ich liczbę zanotowano w segmencie mieszkań indywidualnych - 90 500 oraz mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem - 64 706. Najniższa liczba nowych inwestycji została zarejestrowana w segmencie mieszkań zakładowych - 386 budów rozpoczętych. W 2011 roku nastąpił 2,68% wzrost, w porównaniu do 2010 roku, liczby rozpoczętych budów mieszkań deweloperskich. Wzrosła również liczba nowych inwestycji w segmentach mieszkań indywidualnych i mieszkań społeczno-czynszowych, odpowiednio o 4 023 i 744.

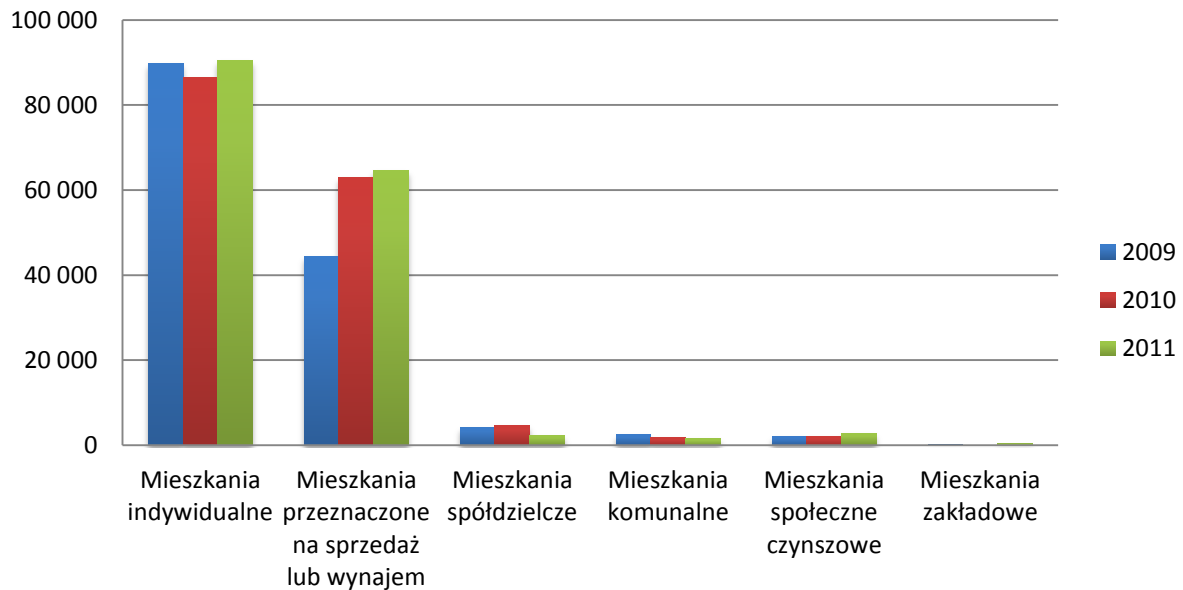
Tabela 4.2. Liczba budów rozpoczętych wg form budownictwa w latach 2009 - 2011

Forma budownictwa	2009	2010	2011
Mieszkania indywidualne	89 783	86 477	90 500
Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	44 323	63 015	64 706
Mieszkania spółdzielcze	4 196	4 644	2 263
Mieszkania komunalne	2 466	1 815	1 566
Mieszkania społeczne czynszowe	2 000	2 035	2 779
Mieszkania zakładowe	133	78	386

Źródło: GUS



Wykres 4.5. Liczba budów rozpoczętych wg form budownictwa w latach 2009-2011



Źródło: GUS

### Wydane pozwolenia

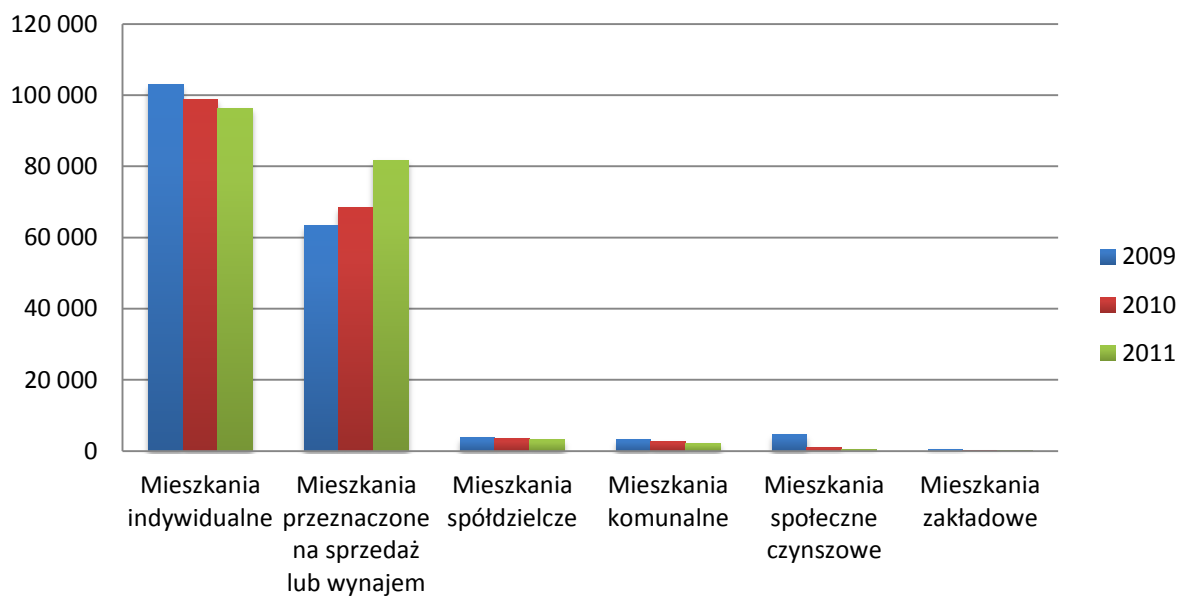
Najwyższą liczbę pozwoleń na budowę zarejestrowano w segmencie mieszkań indywidualnych – 96 398 oraz mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem - 81 763. Najniższą liczbę pozwoleń odnotowano w segmencie mieszkań zakładowych - 111. Rok 2011 przyniósł wyraźny, 19% wzrost liczby pozwoleń na budowę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Co więcej, sektor deweloperski był jedynym, w którym odnotowano wzrost, podczas gdy, we wszystkich pozostałych segmentach mieszkań, na których realizację wydano pozwolenia odnotowano spadek tej liczby w porównaniu do 2010 roku.

Tabela 4.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę wg form budownictwa w latach 2009 - 2011

Forma budownictwa	2009	2010	2011
Mieszkania indywidualne	102 947	98 934	96 398
Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	63 411	68 581	81 763
Mieszkania spółdzielcze	3 715	3 530	3 184
Mieszkania komunalne	3 369	2 824	2 242
Mieszkania społeczne czynszowe	4 767	907	403
Mieszkania zakładowe	592	153	111

Źródło: GUS

Wykres 4.6. Liczba wydanych pozwoleń na budowę wg form budownictwa w latach 2009 - 2011



Źródło: GUS

#### 4.1. Budownictwo mieszkaniowe w podziale na województwa

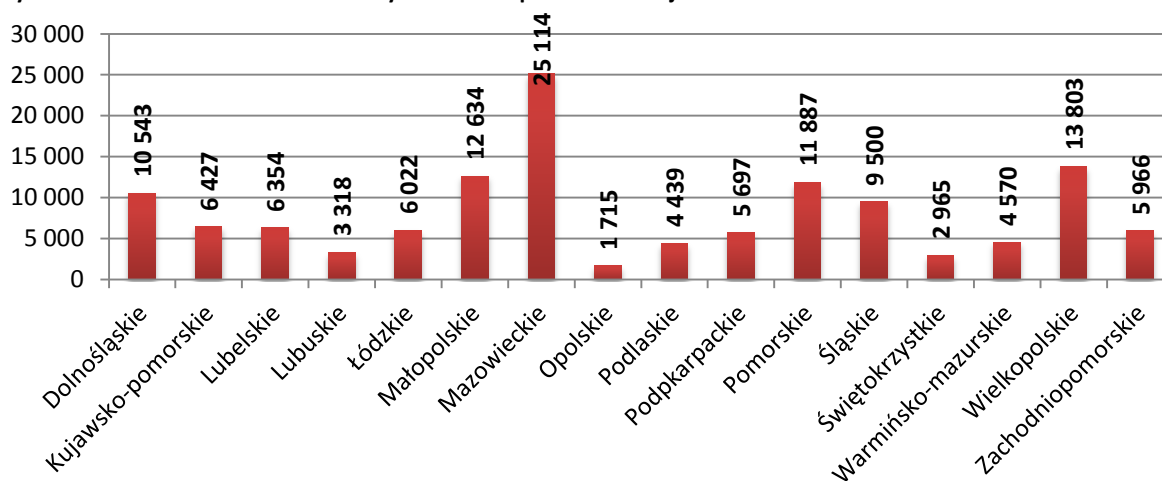
Tabela 4.1.1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, budów rozpoczętych oraz wydanych pozwoleń w podziale na województwa w 2011 roku

Województwo	Mieszkania oddane do użytkowania	Budowy rozpoczęte	Wydane pozwolenia
Dolnośląskie	10 543	15 255	18 259
Kujawsko-pomorskie	6 427	7 439	8 029
Lubelskie	6 354	7 607	8 766
Lubuskie	3 318	3 341	4 175
Łódzkie	6 022	8 112	9 087
Małopolskie	12 634	19 777	19 558
Mazowieckie	25 114	31 856	35 953
Opolskie	1 715	2 284	2 246
Podlaskie	4 439	4 304	4 428
Podkarpackie	5 697	8 419	8 670
Pomorskie	11 887	11 610	13 040
Śląskie	9 500	11 748	13 841
Świętokrzyskie	2 965	4 117	4 932
Warmińsko-mazurskie	4 570	4 704	5 882
Wielkopolskie	13 803	14 485	19 044
Zachodniopomorskie	5 966	7 142	8 191

Źródło: GUS

W województwie mazowieckim w 2011 roku oddano do użytkowania największą liczbę mieszkań - było to 25 114 lokali mieszkalnych. Znaczny udział w strukturze gotowych mieszkań miały również województwa wielkopolskie oraz małopolskie, w których oddano do użytkowania odpowiednio 13 803 i 12 634 mieszkań. Województwami z najniższą liczbą gotowych mieszkań były: opolskie, świętokrzyskie i lubuskie, gdzie oddano do użytkowania odpowiednio 1 715, 2 965 i 3 318 mieszkań.

Wykres 4.1.1. Mieszkania oddane do użytkowania w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

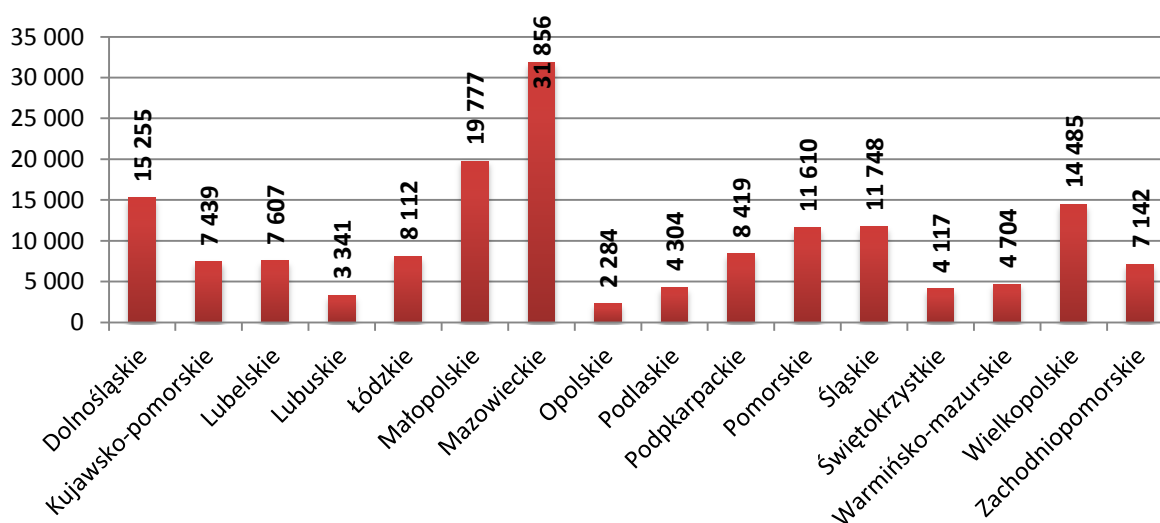
Mapa 4.1.1. Mieszkania oddane do użytkowania w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: Centrum AMRON

W 2011 roku w szesnastu województwach Polski rozpoczęto budowę łącznie 162 200 mieszkań. Największą liczbę nowych inwestycji zanotowano w województwie mazowieckim - 31 856, małopolskim - 19 777 oraz dolnośląskim - 15 255 budów rozpoczętych. Najmniejsza liczba podjętych inwestycji zanotowana została w województwie opolskim - 2 284, niski poziom nowych lokali mieszkalnych zanotowano również w województwie lubuskim - 3 341 i świętokrzyskim - 4 117 mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Wykres 4.1.2. Budowy rozpoczęte w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

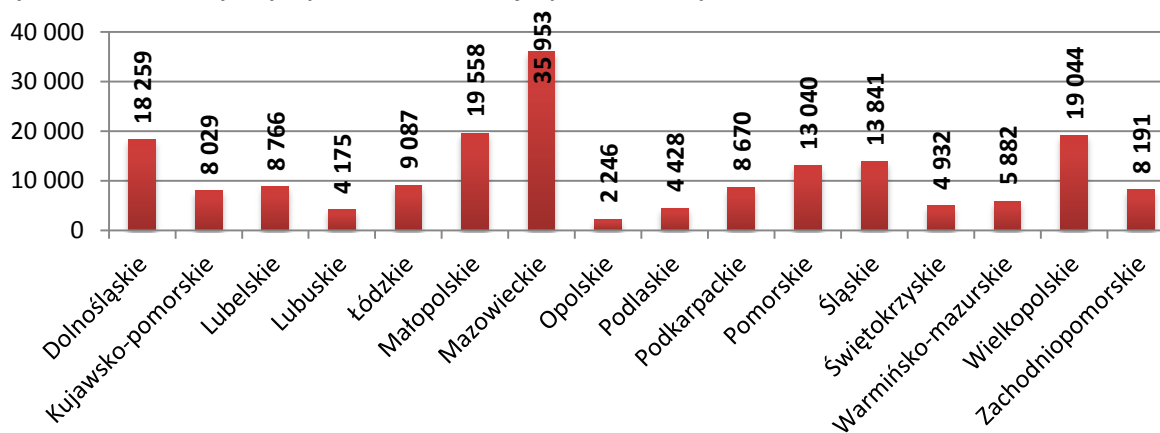
Mapa 4.1.2. Budowy rozpoczęte w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: Centrum AMRON

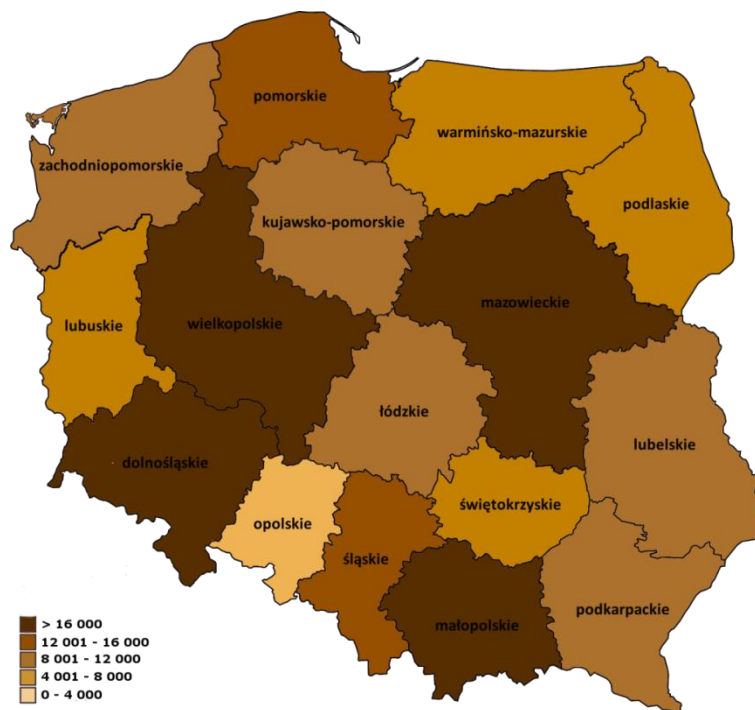
W przypadku liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia województwo mazowieckie jest tym, w którym w 2011 roku była ona największa, i wyniosła 35 953 pozwolenia. W województwie małopolskim wydano pozwolenia na budowę 19 558 mieszkań natomiast w województwie wielkopolskim na 19 044. Najniższą liczbę mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie, zanotowano w województwach opolskim, lubuskim i świętokrzyskim, odpowiednio – 2 246, 4 175 i 4 932 pozwolenia. Łącznie w 2011 roku wydano pozwolenia na budowę 184 101 mieszkań.

Wykres 4.1.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

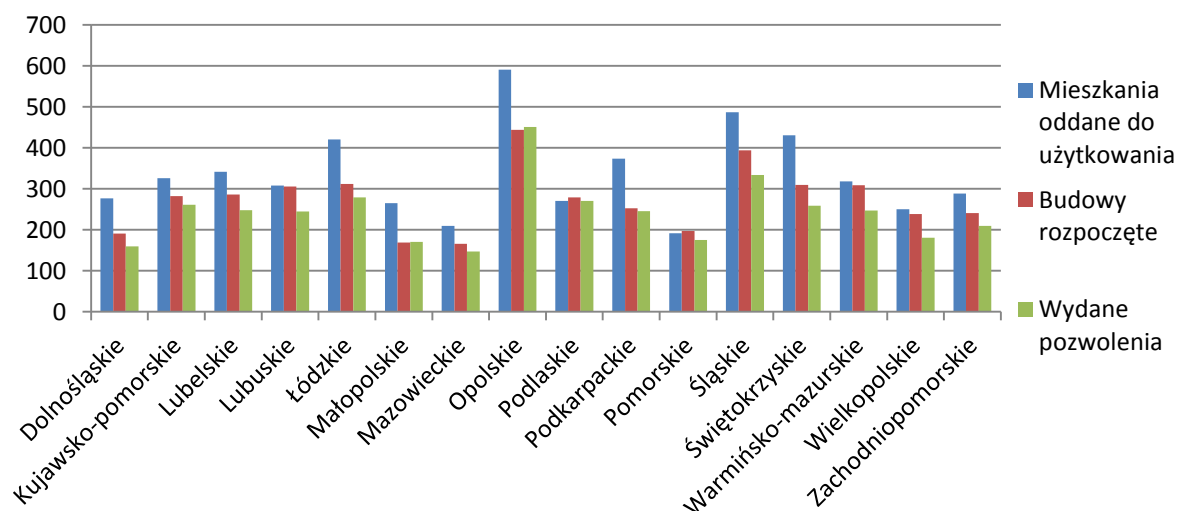
Mapa 4.1.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: Centrum AMRON

Analiza zestawienia wyników budownictwa mieszkaniowego z liczbą ludności w poszczególnych województwach wskazuje, że trzema województwami, w których osiągnięto najlepsze wyniki (najwyższa liczba mieszkań oddanych, rozpoczętych budów i uzyskanych pozwoleń na budowę w przeliczeniu na liczbę ludności) były w przypadku mieszkań oddanych województwa pomorskie, mazowieckie i wielkopolskie, natomiast w pozostałych dwóch kategoriach - mazowieckie, małopolskie i dolnośląskie. W zestawieniu tym zdecydowanie najgorzej we wszystkich trzech kategoriach wypada województwo opolskie. Co ciekawe, stosunkowo dobrze kształtuje się sytuacja w województwach tzw. ściany wschodniej – podlaskim, lubelskim i podkarpackim, co przy stosunkowo słabych wynikach sektora deweloperskiego na tym obszarze wskazuje na znaczną aktywność inwestorów indywidualnych.

Wykres 4.1.4. Liczba osób na 1 mieszkanie – oddane, rozpoczęte, z wydanym pozwoleniem na budowę.



Źródło: GUS

Tabela 4.1.2. Liczba osób na 1 mieszkanie – oddane, rozpoczęte, z wydanym pozwoleniem na budowę

Województwo	Mieszkania oddane do użytkowania	Budowy rozpoczęte	Wydane pozwolenia
Dolnośląskie	277	191	160
Kujawsko-pomorskie	326	282	261
Lubelskie	342	286	248
Lubuskie	308	306	245
Łódzkie	421	312	279
Małopolskie	265	169	171
Mazowieckie	210	166	147
Opolskie	591	444	451
Podlaskie	271	279	271
Podkarpackie	374	253	246
Pomorskie	192	197	175
Śląskie	487	394	334
Świętokrzyskie	431	310	259
Warmińsko-mazurskie	318	309	247
Wielkopolskie	250	239	181
Zachodniopomorskie	289	241	210

Źródło: GUS

Tabela 4.1.3. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, budów rozpoczętych i wydanych pozwoleń na budowę – porównanie 2010 i 2011 roku

Województwo	Mieszkania oddane do użytkowania		Budowy rozpoczęte		Wydane pozwolenia	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Dolnośląskie	12 746	10 543	12 922	15 255	14 911	18 259
Kujawsko-pomorskie	5 807	6 427	6 479	7 439	6 914	8 029
Lubelskie	5 667	6 354	7 302	7 607	7 668	8 766
Lubuskie	3 313	3 318	4 152	3 341	3 747	4 175
Łódzkie	6 957	6 022	8 190	8 112	9 615	9 087
Małopolskie	12 264	12 634	18 780	19 777	23 151	19 558
Mazowieckie	28 961	25 114	31 802	31 856	31 217	35 953
Opolskie	2 149	1 715	1 982	2 284	2 564	2 246
Podlaskie	4 965	5 697	7 615	8 419	8 245	8 670
Podkarpackie	4 326	4 439	4 629	4 304	4 475	4 428
Pomorskie	11 815	11 887	13 073	11 610	12 553	13 040
Śląskie	10 202	9 500	11 932	11 748	14 114	13 841
Świętokrzyskie	2 277	2 965	3 821	4 117	4 557	4 932
Warmińsko-mazurskie	4 757	4 570	4 040	4 704	6 192	5 882
Wielkopolskie	13 494	13 803	14 174	14 485	17 087	19 044
Zachodniopomorskie	6 135	5 966	7 171	7 142	7 919	8 191

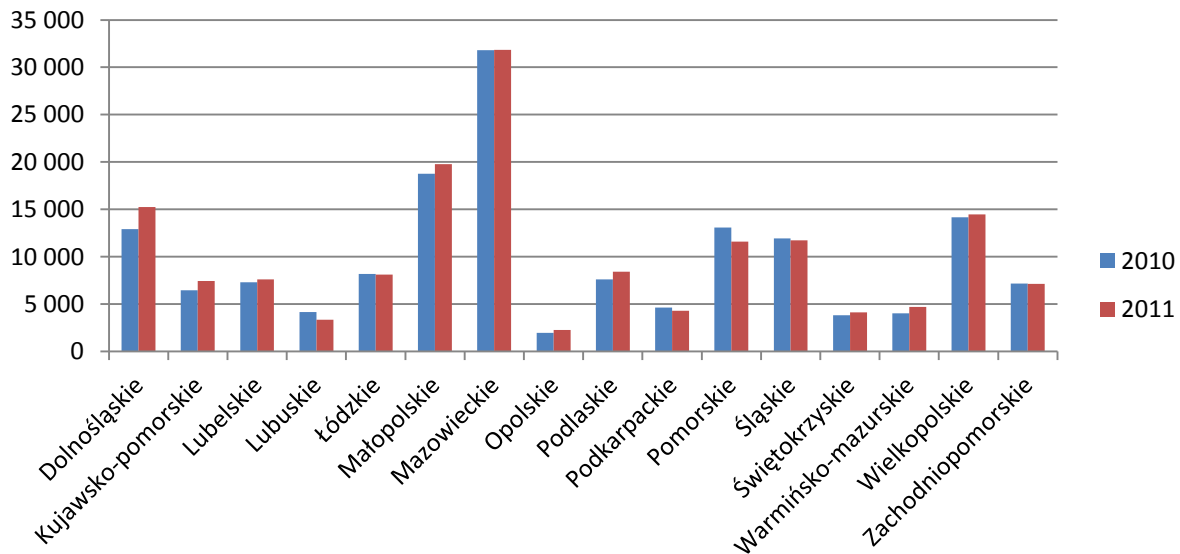
Źródło: GUS

Roczne porównanie danych liczbowych z sektora budownictwa (rok 2010 i 2011) potwierdza, że struktura tych danych w podziale na województwa jest niezmienna. Najlepsze wyniki w każdej z badanych kategorii były notowane w województwie mazowieckim. Najwyższe liczby rozpoczętych budów, wydanych pozwoleń na budowę i mieszkań oddanych do użytkowania utrzymują się również w województwach małopolskim, wielkopolskim, dolnośląskim i pomorskim. Najgorsze wyniki we wszystkich trzech segmentach w przekroju dwóch badanych lat utrzymywały się w województwie opolskim, świętokrzyskim i lubuskim.

W kategorii mieszkań, których budowę rozpoczęto, wyraźny wzrost liczby nowych inwestycji został odnotowany w województwie dolnośląskim i warmińsko-mazurskim, odpowiednio o 18% i 16%. Największy spadek liczby nowych budów zanotowano w województwie lubuskim i pomorskim, gdzie liczba inwestycji wynosiła w 2011 roku 3 341 i 11 610, a spadek wyniósł odpowiednio 20% i 11% w porównaniu do 2010 roku.



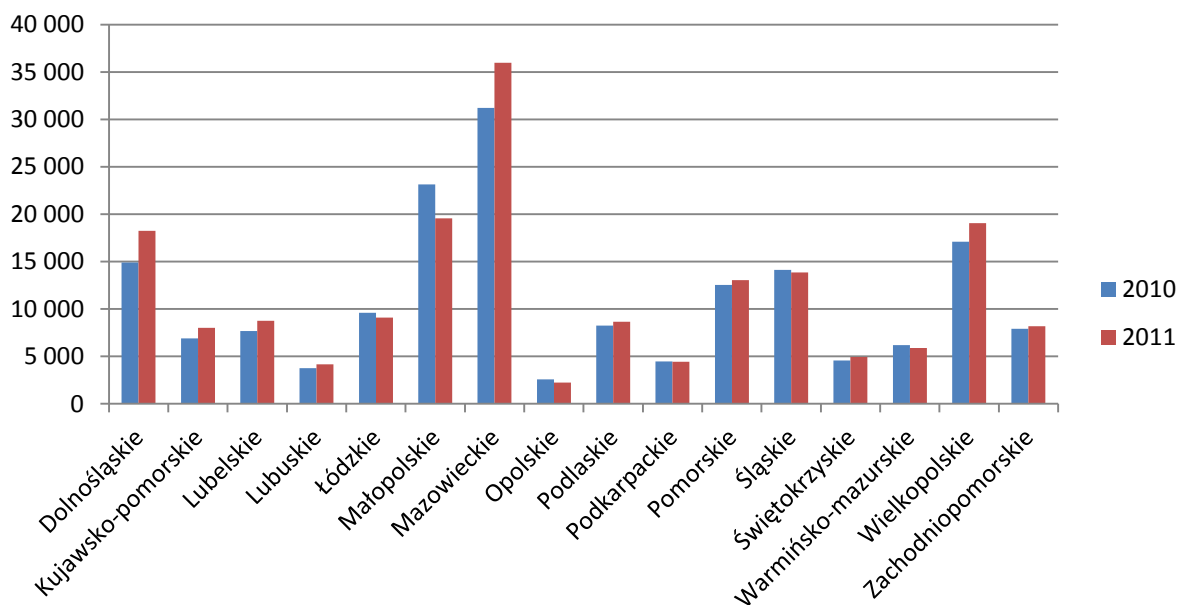
Wykres 4.1.5. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2010 i 2011



Źródło: GUS

W 2011 roku w województwie mazowieckim o 15% (do 35 953) wzrosła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia. W tej kategorii zdecydowanie wyższe niż w roku poprzednim wyniki odnotowano w województwie dolnośląskim - wzrost o 22% oraz kujawsko-pomorskim - 16%.

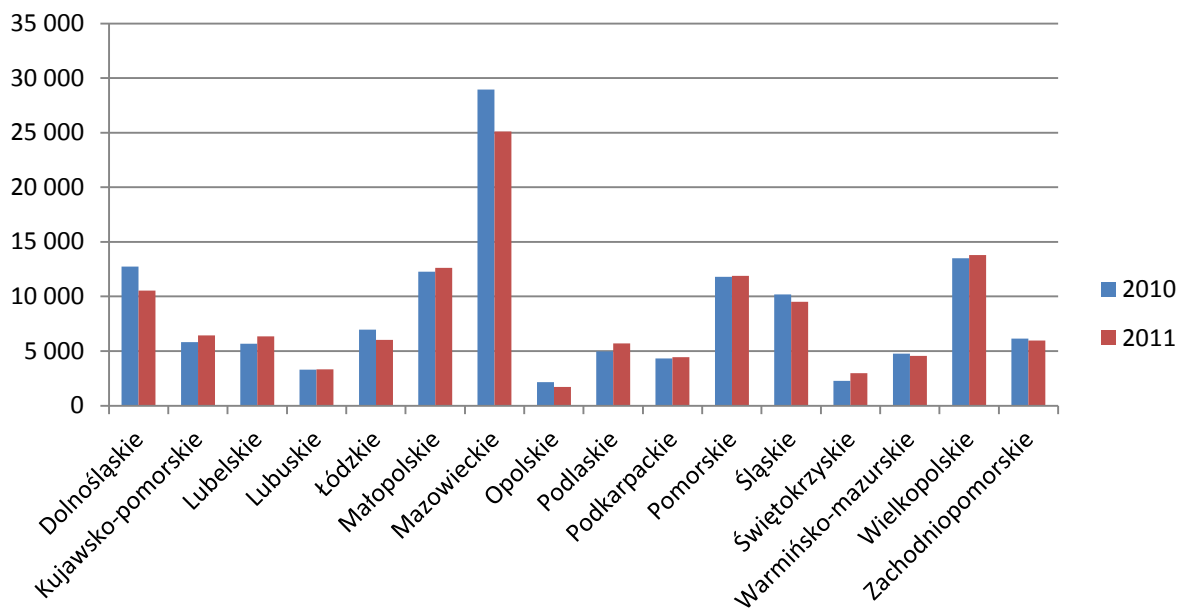
Wykres 4.1.6. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia w latach 2010 i 2011



Źródło: GUS

W roku 2011 w siedmiu województwach odnotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W porównaniu do 2010 roku najwyższe spadki, rzędu 13% - 20% miały miejsce w województwach opolskim, dolnośląskim, łódzkim i mazowieckim. W pozostałych województwach liczba mieszkań oddanych do użytkowania nieznacznie wzrosła.

Wykres 4.1.7. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2010 i 2011



Źródło: GUS

#### 4.2. Budownictwo mieszkaniowe w aglomeracjach

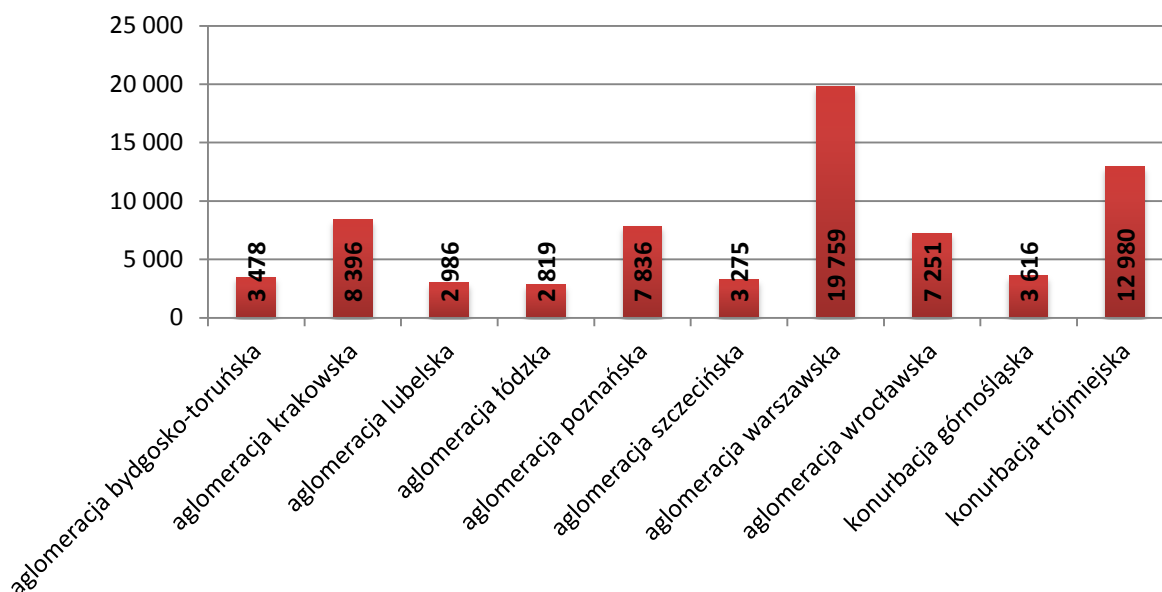
Najwyższą liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2011 roku, zarejestrowano w aglomeracji warszawskiej - 24 727 mieszkań, natomiast najniższa liczba rozpoczętych budów została zanotowana w aglomeracji bydgosko-toruńskiej - 3 588. W aglomeracji warszawskiej zarejestrowano również najwyższą liczbę mieszkań oddanych do użytkowania - 19 759 oraz wydanych pozwoleń na budowę - 26 727. W aglomeracji łódzkiej odnotowano najniższą liczbę mieszkań oddanych do użytkowania - 2 819, w wypadku wydanych pozwoleń na budowę najniższa ich liczba została odnotowana w aglomeracji bydgosko - toruńskiej - 3 694 pozwolenia.

Tabela 4.2.1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, budów rozpoczętych oraz wydanych pozwoleń w podziale na aglomeracje w 2011 roku

	Mieszkania oddane do użytkowania	Budowy rozpoczęte	Wydane pozwolenia
aglomeracja bydgosko-toruńska	3 478	3 588	3 694
aglomeracja krakowska	8 396	13 702	13 210
aglomeracja lubelska	2 986	3 652	4 210
aglomeracja łódzka	2 819	4 024	4 444
aglomeracja poznańska	7 836	7 556	10 102
aglomeracja szczecińska	3 275	4 177	4 532
aglomeracja warszawska	19 759	24 090	26 727
aglomeracja wrocławska	7 251	11 517	13 548
konurbacja górnośląska	3 616	4 994	6 027
konurbacja trójmiejska	12 980	11 768	13 610

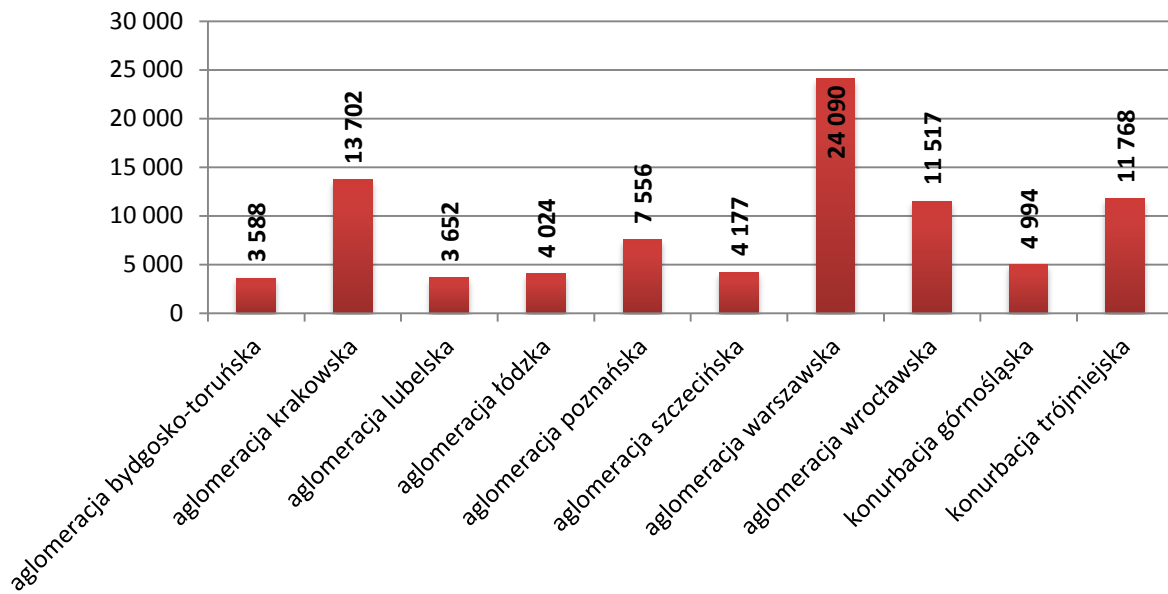
Źródło: GUS

Wykres 4.2.1. Mieszkania oddane do użytkowania w podziale na aglomeracje w 2011 roku



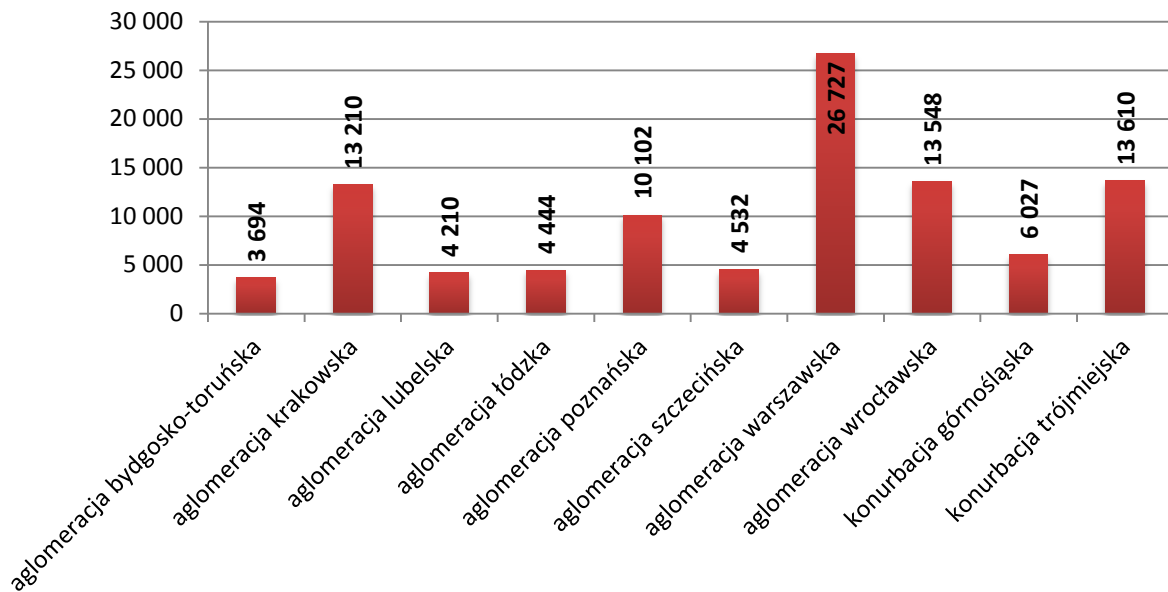
Źródło: GUS

Wykres 4.2.2. Budowy rozpoczęte w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Wykres 4.2.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

#### 4.3. Budownictwo mieszkaniowe w podziale na miasta wojewódzkie i siedziby Marszałków województw

Wśród badanych miast, najwyższymi wartościami wszystkich wskaźników wyróżnia się Warszawa. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2011 roku, wyniosła w tym mieście 14 737, liczba mieszkań oddanych do użytkowania - 9 356, a liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła 15 663. Najniższa wartość wszystkich badanych wskaźników notowana była w Opolu. W tej lokalizacji liczba budów rozpoczętych wyniosła 260, mieszkań oddanych do użytkowania - 410, a wydanych pozwoleń na budowę - 270.

Tabela 4.3.1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, budów rozpoczętych oraz wydanych pozwoleń w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku

Miasto	Mieszkania oddane do użytkowania	Budowy rozpoczęte	Wydane pozwolenia
Białystok	1 711	1 191	1 184
Bydgoszcz	865	1 261	1 255
Gdańsk	4 422	4 595	3 203
Gorzów Wielkopolski	626	542	544
Katowice	663	1 290	1 351
Kielce	876	792	1 419
Kraków	4 852	9 423	8 620
Lublin	1 493	1 698	2 267
Łódź	1 525	1 972	2 562
Olsztyn	957	1 165	911
Opole	410	260	270
Poznań	2 512	2 167	4 438
Rzeszów	1 565	1 595	1 486
Szczecin	1 805	2 560	2 704
Toruń	1 365	716	786
Warszawa	9 356	14 737	15 663
Wrocław	3 752	7 364	8 053
Zielona Góra	557	769	1 144

Źródło: GUS

## 5. Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi

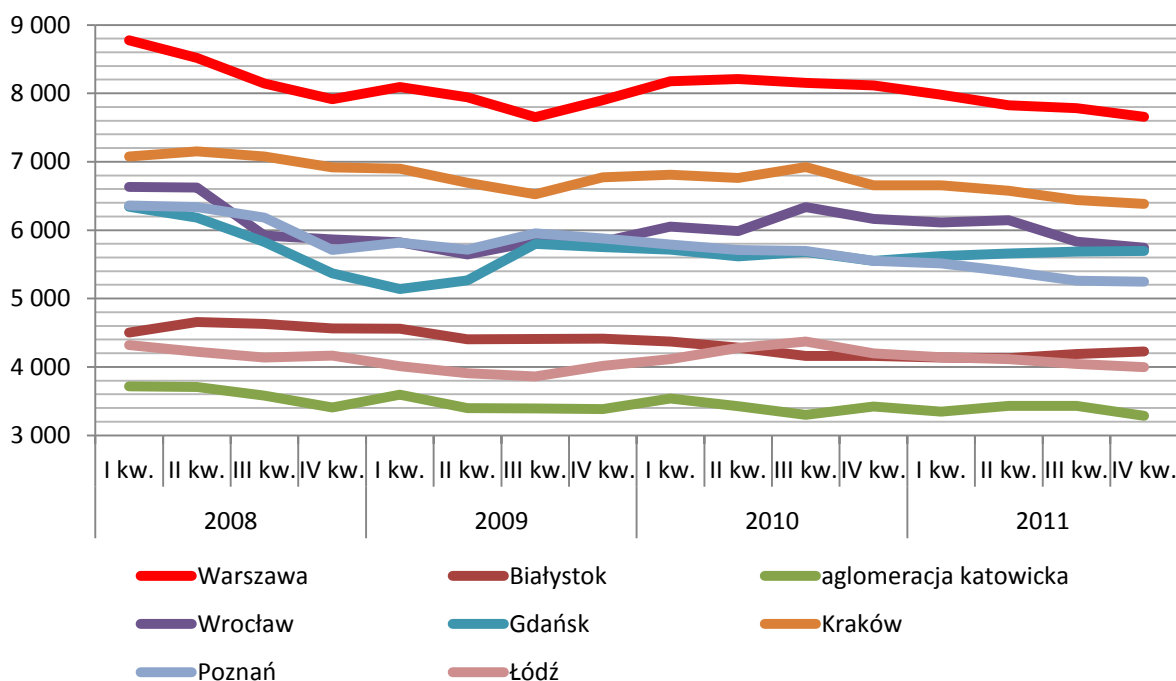
### Kraj

Rok 2011 był drugim z kolei okresem powolnego powrotu rynku lokali mieszkalnych do równowagi. Liczba zawartych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w roku 2011 była najwyższa od 3 lat i wyniosła 86 879, przekraczając wynik notowany w roku 2008, kiedy to na rynku zawarto 77 526 transakcji. Po załamaniu w drugiej połowie 2008 i kryzysowym roku 2009, rok 2010 przyniósł odwrócenie negatywnych trendów i wzrost popytu na lokale mieszkalne, a co za tym idzie - wzrost liczby zawartych transakcji. Rok 2011, a zwłaszcza jego pierwsze dwa kwartały, to okres kontynuacji tego trendu – dalszego ożywienia na rynku kredytów hipotecznych i wzrostu liczby zawartych transakcji. Te pozytywne zjawiska zostały jednak spowolnione w drugiej połowie roku przez szereg negatywnych czynników, takich jak mająca kluczowe znaczenie dla decyzji potencjalnych nabywców mieszkań niepewność co do rozwoju sytuacji makroekonomicznej, wysoki poziom stóp procentowych, zaostrzona polityka kredytowa banków czy zmiany regulacji prawnych, nie tylko ograniczające dostępność wsparcia nabywców w Programie „RnS”, ale również w znaczącym stopniu wpływające na oczekiwania co do kształtowania się cen mieszkań w okresach następnych. Rok 2011 był okresem kontynuacji powolnego spadku cen mieszkań. Dynamika spadków, zwłaszcza w ujęciu nominalnym, nie była jednak wysoka i według danych Centrum AMRON osiągnęła poziom zbliżony do 5% w stosunku do cen notowanych w roku 2010. Wartość ta nie uwzględnia co prawda zmian struktury obrotu lokalami mieszkalnymi, które przesunęły rynek w stronę mieszkań mniejszych i tańszych, jeżeli jednak uwzględnimy wysoki poziom inflacji okaże się, że w ujęciu realnym ceny mieszkań zaczęły powoli zbliżać się do poziomu sprzed boomu lat 2006-2008. Proces spadku cen był zjawiskiem wspólnym dla wszystkich lokalnych rynków nieruchomości, bez względu na lokalną specyfikę i uwarunkowania, jednak najsilniej wystąpił w największych ośrodkach miejskich, czyli tam, gdzie w okresie boomu doszło do największych wzrostów cen.

W Warszawie koniec 2011 roku przyniósł 5,7% spadek cen mieszkań. Nominalnie w IV kwartale średnia cena w stolicy spadła o 461 zł/m<sup>2</sup> w porównaniu do IV kwartału 2010 roku. Do największego spadku na stołecznym rynku doszło na przełomie I i II kwartału, kiedy średnia cena transakcyjna spadła w skali kwartału o 156 zł/m<sup>2</sup> (1,95%). Do najwyraźniejszego spadku spośród badanych miast doszło we Wrocławiu. IV kwartał przyniósł w stolicy województwa dolnośląskiego spadek średniej ceny transakcyjnej o 6,89%, nominalnie o 425 zł/m<sup>2</sup>. Największy kwartalny spadek ceny transakcyjnej we Wrocławiu odnotowano w III kwartale 2011 roku i wyniósł on 312 zł/m<sup>2</sup>, czyli 5,08%. W Poznaniu w skali roku mieszkania staniały o 5,49% (305 zł/m<sup>2</sup>). Najwyższy spadek w ciągu trzech miesięcy

wyniósł 133zł/m<sup>2</sup> i zarejestrowano go, podobnie jak w przypadku Wrocławia, w III kwartale 2011 roku. Spadek cen rzędu od 4% do niespełna 5% zanotowano również w aglomeracji górnośląskiej - 4,03%, Krakowa - 4,07% i Łodzi - 4,84% (porównanie IV kw. 2011 i IV kw. 2010 r.). W dwóch miastach - Białymstoku i Gdańsku w skali roku odnotowano wzrost średnich cen transakcyjnych. W Gdańsku IV kwartał przyniósł 2,58% wzrost (143 zł/m<sup>2</sup>) w porównaniu do IV kwartału 2010 roku, a ceny rosły z kwartału na kwartał regularnie. W Białymstoku średnia cena wzrosła o 1,61%, czyli o 67 zł/m<sup>2</sup> (IV kw. 2011/ IV kw. 2010 r.). W 2011 roku zmniejszył się wolumen obrotu mieszkaniami o najmniejszej powierzchni - czyli do 45m<sup>2</sup>. Wzrost udziału tych mieszkań w strukturze obrotu szczególnie wyraźnie można było zaobserwować w czasie załamania koniunktury w 2009 roku. W 2011 roku wzrósł obrót mieszkaniami od 45 do 75 m<sup>2</sup>. W porównaniu do 2010 roku ich udział w strukturze wzrósł o 1,32 p.p. Podobnie było z lokalami mieszkalnymi o powierzchni od 55 do 65 m<sup>2</sup> - wzrost obrotu w porównaniu do 2010 roku był równy 1,21 p.p.

Wykres 5.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r.– IV kw. 2011 r. w ujęciu kwartalnym



Źródło: Centrum AMRON

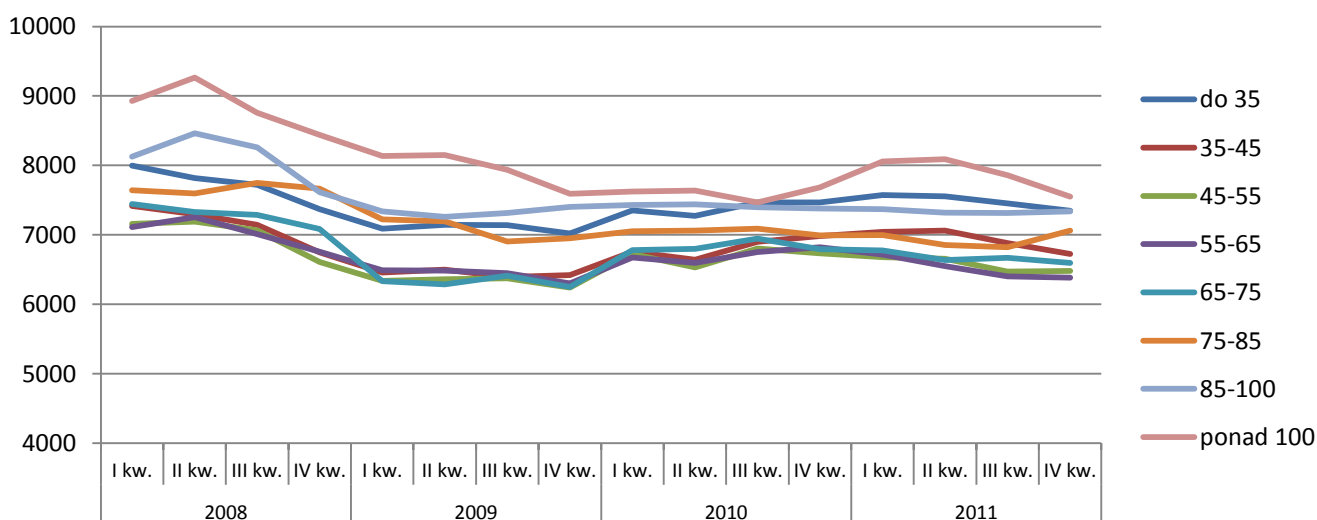
**Tabela 5.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r.– IV kw. 2011 r. w ujęciu kwartalnym**

	2008				2009				2010				2011			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.2	II kw.3	III kw.4	IV kw.5	I kw.6	II kw.7	III kw.8	IV kw.9	I kw.10	II kw.11	III kw.12	IV kw.13
Warszawa	8 774	8 519	8 143	7 913	8 091	7 945	7 653	7 902	8 178	8 207	8 151	8 117	7 982	7 826	7 785	7 656
Białystok	4 504	4 657	4 628	4 565	4 558	4 403	4 411	4 412	4 371	4 281	4 162	4 159	4 136	4 130	4 191	4 226
aglomeracja katowicka	3 715	3 708	3 580	3 407	3 595	3 398	3 393	3 385	3 537	3 427	3 301	3 423	3 348	3 432	3 433	3 285
Wrocław	6 634	6 622	5 922	5 866	5 823	5 644	5 837	5 831	6 053	5 988	6 338	6 166	6 112	6 146	5 834	5 741
Gdańsk	6 342	6 182	5 825	5 370	5 141	5 263	5 799	5 754	5 714	5 619	5 680	5 551	5 622	5 660	5 686	5 694
Kraków	7 077	7 153	7 077	6 917	6 897	6 695	6 526	6 774	6 811	6 764	6 921	6 655	6 654	6 577	6 440	6 384
Poznań	6 360	6 339	6 183	5 710	5 816	5 714	5 952	5 877	5 788	5 712	5 698	5 551	5 513	5 396	5 263	5 246
Łódź	4 322	4 222	4 136	4 167	4 010	3 907	3 861	4 018	4 116	4 279	4 370	4 198	4 142	4 116	4 042	3 995

Źródło: Centrum AMRON

Średnie ceny mieszkań poszczególnych przedziałów powierzchni wróciły w 2011 roku do stanu z początku 2007 roku. W badaniu obejmującym osiem największych aglomeracji (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Łódź, aglomeracja katowicka i Białystok) najwyższe średnie ceny transakcyjne dotyczyły mieszkań o powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup>. Średnia cena tych mieszkań na koniec 2011 roku wyniosła 7 347 zł/m<sup>2</sup>. Duży wpływ na wysokość cen mieszkań tej kategorii ma rynek warszawski, gdzie zamożni nabywcy kupują wysokiej klasy apartamenty. Najniższe ceny za jednostkę powierzchni w 2011 roku dotyczyły mieszkań z segmentu popularnego, mającego najwyższy udział w strukturze obrotu lokalami mieszkalnymi, są to mieszkania z przedziału od 45 do 65 m<sup>2</sup>.

**Wykres 5.2. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na powierzchnię w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie od I kw. 2008 do IV kw. 2011 r.**



Źródło: Centrum AMRON



**Tabela 5.2. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na powierzchnię w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie od I kw. 2008 do IV kw. 2011 r.**

	2008				2009				2010				2011			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
do 35	7 996	7 818	7 720	7 371	7 090	7 146	7 139	7 018	7 350	7 271	7 466	7 465	7 574	7 556	7 452	7 347
35-45	7 414	7 297	7 143	6 746	6 458	6 499	6 392	6 419	6 758	6 640	6 899	6 984	7 042	7 062	6 882	6 726
45-55	7 159	7 189	7 063	6 611	6 337	6 358	6 372	6 239	6 722	6 529	6 804	6 734	6 678	6 657	6 472	6 479
55-65	7 111	7 254	7 011	6 755	6 491	6 483	6 446	6 300	6 672	6 595	6 754	6 819	6 713	6 548	6 402	6 382
65-75	7 442	7 327	7 287	7 083	6 330	6 287	6 412	6 247	6 779	6 800	6 944	6 794	6 774	6 635	6 670	6 596
75-85	7 642	7 595	7 748	7 665	7 222	7 192	6 905	6 949	7 051	7 061	7 090	6 994	6 997	6 855	6 821	7 061
85-100	8 127	8 461	8 262	7 612	7 335	7 259	7 314	7 401	7 431	7 438	7 399	7 381	7 368	7 321	7 313	7 338
ponad 100	8 928	9 264	8 756	8 438	8 136	8 148	7 938	7 589	7 625	7 638	7 469	7 684	8 055	8 089	7 861	7 550

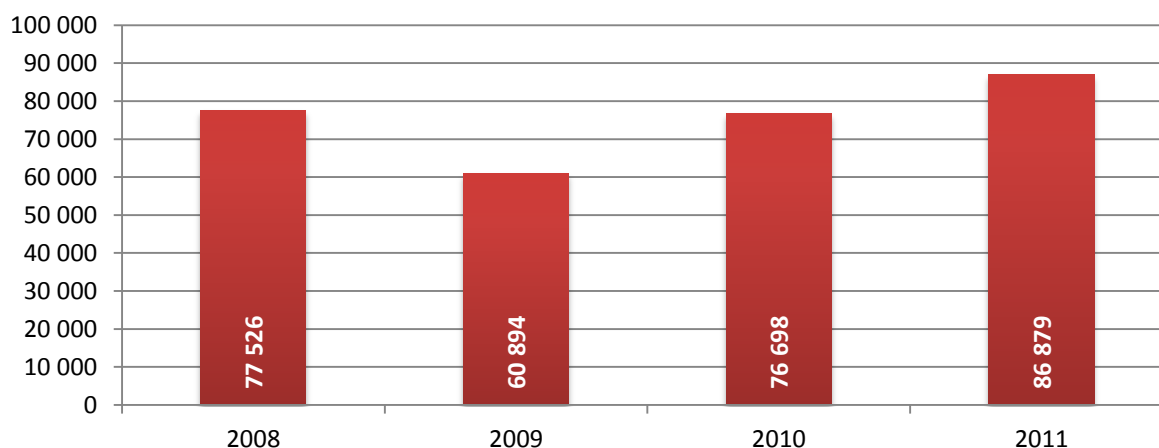
Źródło: Centrum AMRON

**Tabela 5.3. Liczba transakcji, średnia wartość, średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w latach 2008 – 2011**

	2008	2009	2010	2011
Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi	77 526	60 894	76 698	86 897
Średnia wartość transakcji lokalami mieszkalnymi	163 587	192 747	188 575	207 955
Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych	54,80	53,60	53,06	53,59

Źródło: GUS/ Centrum AMRON

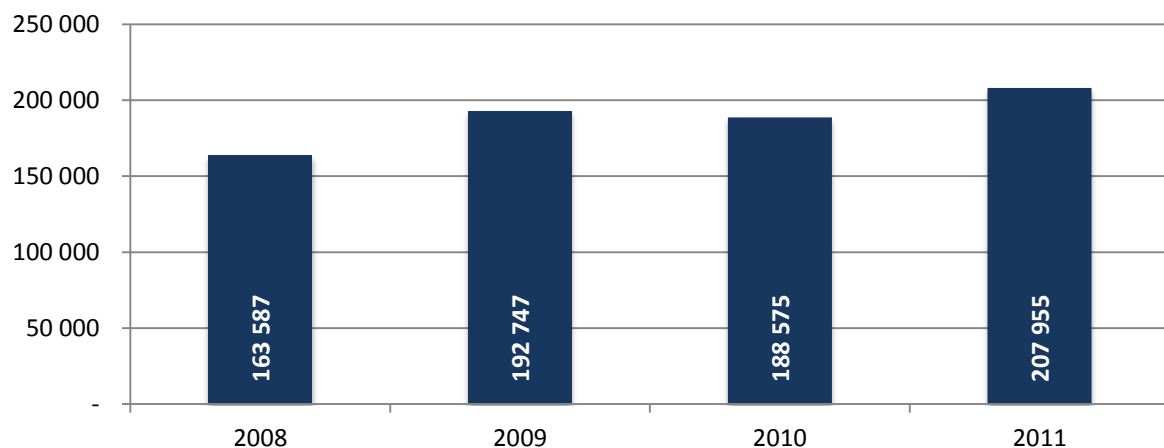
**Wykres 5.3. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008 - 2011**



Źródło: GUS

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w roku 2011 została odnotowana najwyższa średnia wartości transakcji lokalami mieszkalnymi. Przeciętna wartość transakcji wyniosła w tym okresie 207 955 zł. Najniższa średnia wartość transakcji została z kolei zanotowana w 2008 roku i była równa 163 587 zł.

Wykres 5.4. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008-2011



Źródło: GUS

W okresie 2008 – 2011 odnotowano słaby spadkowy trend średniej powierzchni lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu. Najwyższą wartość średniej powierzchni osiągnięto w 2008 roku, lokale wówczas sprzedane przeciętnie miały 54,8 m<sup>2</sup>. W kolejnych trzech latach wartość ta nieznacznie spadała, by w 2011 roku osiągnąć poziom 53,59 m<sup>2</sup>. Zmiana ta wywołana została przesunięciem popytu w trudniejszym ekonomicznym okresie na segment mieszkań mniejszych i tańszych i widoczna była zarówno w strukturze obrotu na rynku wtórnym, jak i w odpowiednim dostosowaniu oferty deweloperskiej.

### 5.1. Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi w województwach

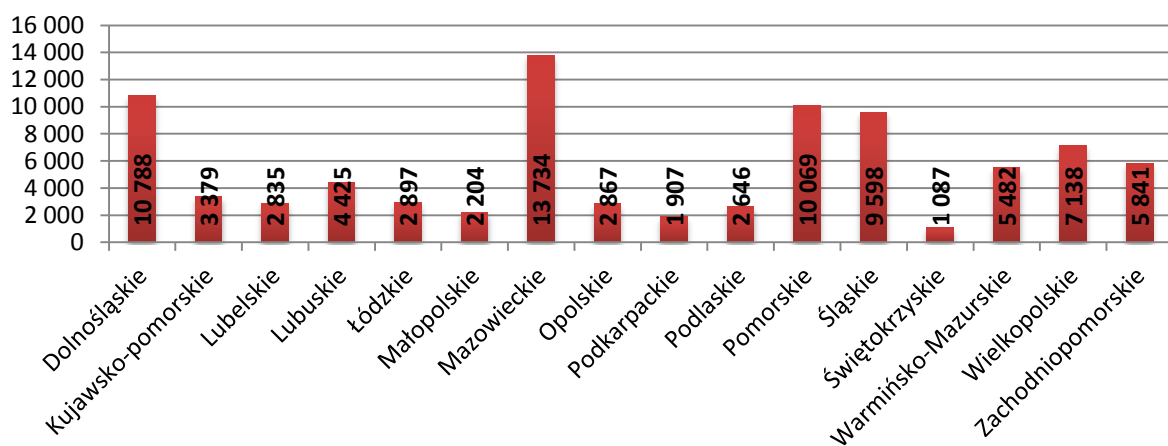
Z danych GUS wynika, że w 2011 roku największą liczbę transakcji lokalami mieszkalnymi zanotowano w województwie mazowieckim - 13 734, a następnie dolnośląskim - 10 788, pomorskim - 10 069 i śląskim - 9 598. Natomiast najbardziej płytkimi lokalnymi rynkami lokali mieszkalnych były województwa podkarpackie - 1 907 i świętokrzyskie - 1 087.

Tabela 5.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku

Województwo	Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi	Średnia wartość transakcji lokalami mieszkalnymi	Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych
Dolnośląskie	10 788	198 773	54,59
Kujawsko-pomorskie	3 379	161 964	52,47
Lubelskie	2 835	190 340	54,74
Lubuskie	4 425	129 905	53,49
Łódzkie	2 897	155 715	51,42
Małopolskie	2 204	229 027	53,32
Mazowieckie	13 734	368 538	55,00
Opolskie	2 867	146 567	53,39
Podlaskie	1 907	137 073	49,66
Podkarpackie	2 646	202 019	53,67
Pomorskie	10 069	223 019	54,68
Śląskie	9 598	132 702	51,59
Świętokrzyskie	1 087	150 712	49,59
Warmińsko-mazurskie	5 482	149 469	51,80
Wielkopolskie	7 138	201 960	54,43
Zachodniopomorskie	5 841	185 461	53,75

Źródło: GUS

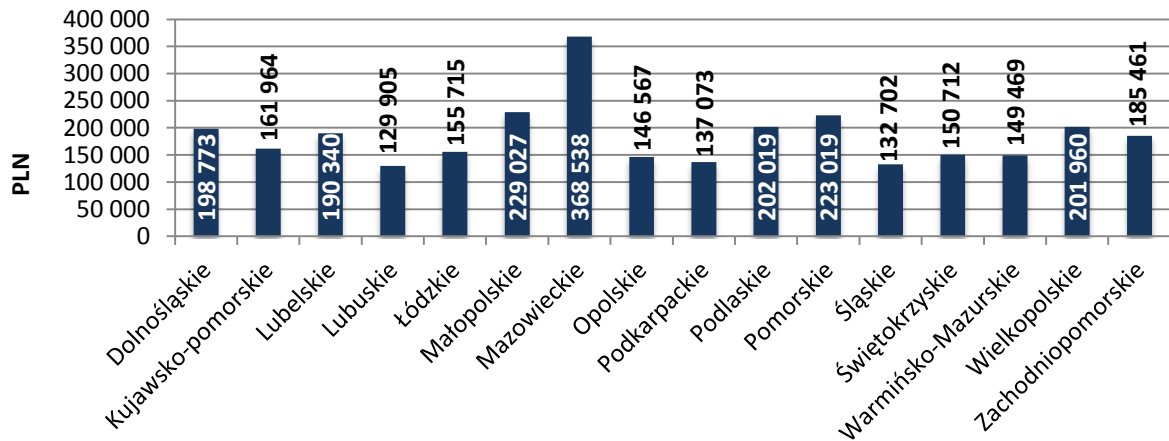
Wykres 5.1.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

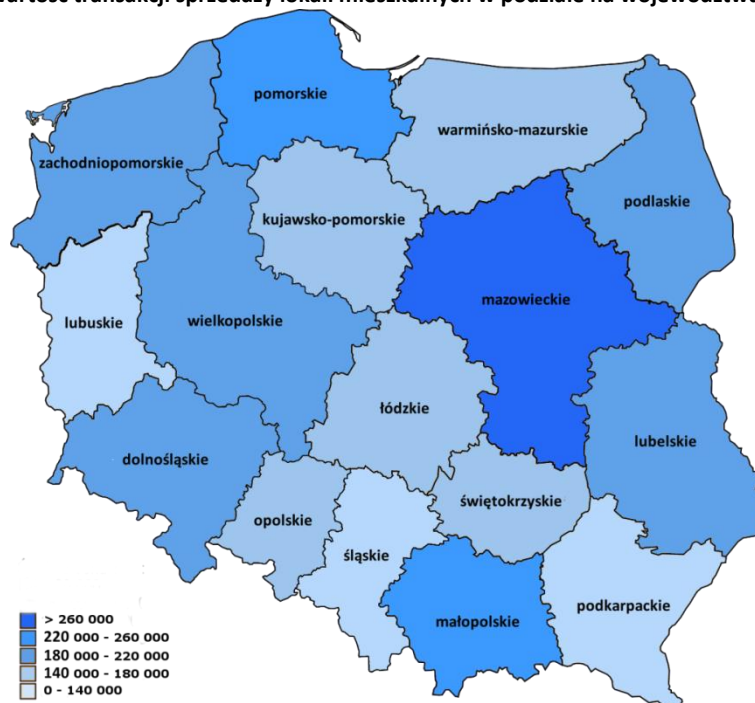
Pod względem średniej wartości transakcji lokalami mieszkalnymi zdecydowanie najwyższą wartość została zarejestrowana w województwie mazowieckim, gdzie przeciętna transakcja wyniosła w 2011 roku 368 537 zł. Województwo mazowieckie znacząco przewyższało pozostałe województwa, w których średnia wartość kształtowała się na zbliżonym poziomie. Najniższą średnią wartość transakcji zanotowano w województwach śląskim - 132 702 zł i lubuskim - 129 905 zł.

Wykres 5.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

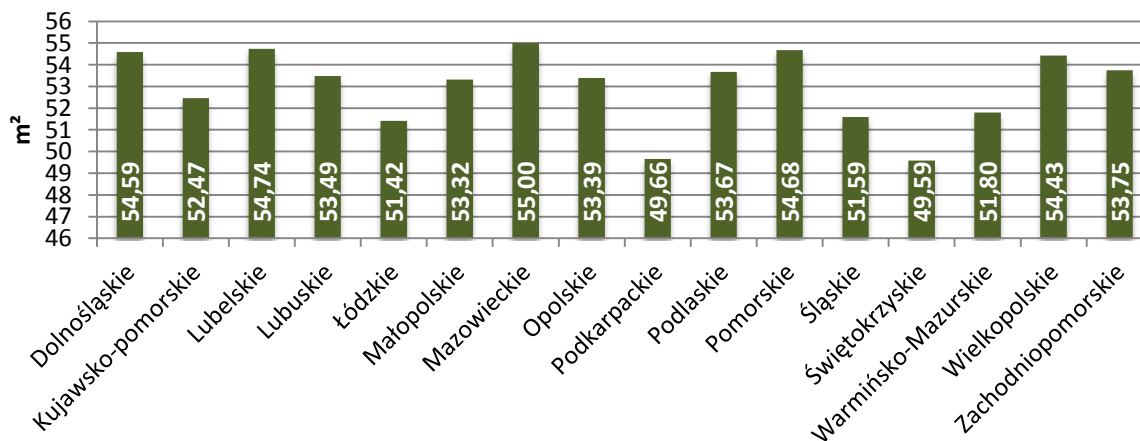
Mapa 5.1.1. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: Centrum AMRON

Również najwyższa wartość średniej powierzchni lokali mieszkalnych zanotowana została w województwie mazowieckim. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych, które znalazły nabywców w 2011 roku wyniosła tam 55,00 m<sup>2</sup>. Kolejnym pod względem wielkości lokali było województwo lubelskie - 54,74 m<sup>2</sup>. Najniższa średnia powierzchnia sprzedanego w 2011 roku mieszkania została odnotowana w województwie świętokrzyskim - 49,59 m<sup>2</sup>.

Wykres 5.1.3. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

## 5.2. Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi w aglomeracjach

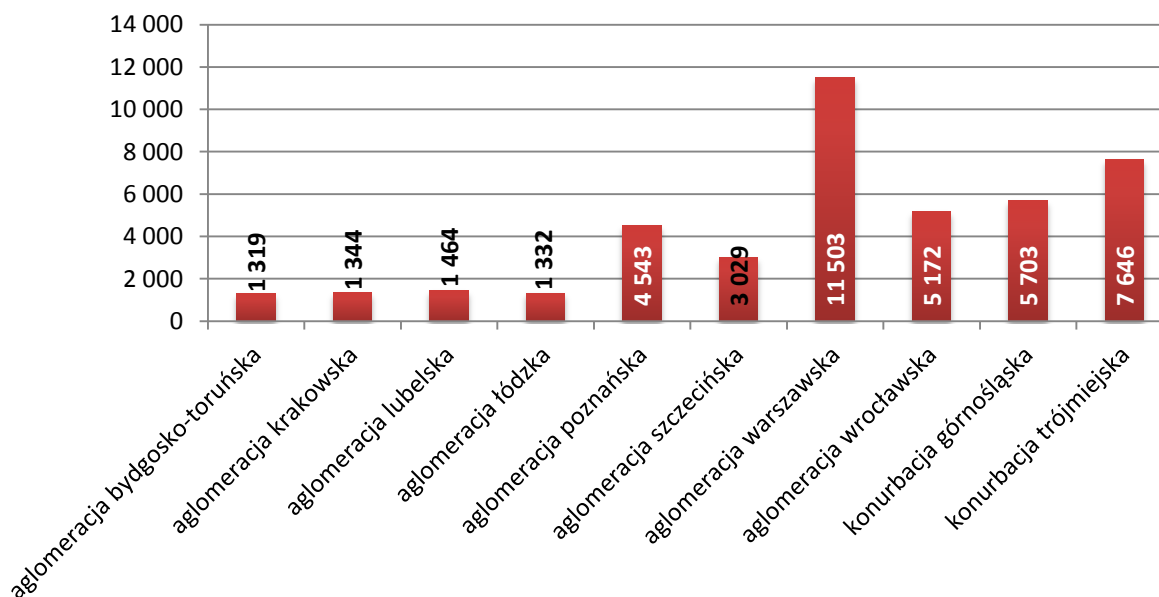
W aglomeracji warszawskiej odnotowano największą liczbę transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych - 11 503, w konurbacji trójmiejskiej liczba ta wynosiła 7 646. Najmniejszą liczbę transakcji zanotowano w aglomeracji łódzkiej i aglomeracji bydgosko-toruńskiej - odpowiednio 1 332 i 1 319.

Tabela 5.2.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku

	Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi	Średnia wartość transakcji lokalami mieszkalnymi	Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych
aglomeracja bydgosko-toruńska	1 319	207 618	53,62
aglomeracja krakowska	1 344	277 903	54,35
aglomeracja lubelska	1 464	239 942	58,73
aglomeracja łódzka	1 332	175 470	48,96
aglomeracja poznańska	4 543	240 306	55,51
aglomeracja szczecińska	3 029	222 572	55,22
aglomeracja warszawska	11 503	409 432	55,55
aglomeracja wrocławska	5 172	284 802	54,12
konurbacja górnośląska	5 703	137 367	51,33
konurbacja trójmiejska	7 646	249 186	55,60

Źródło: GUS

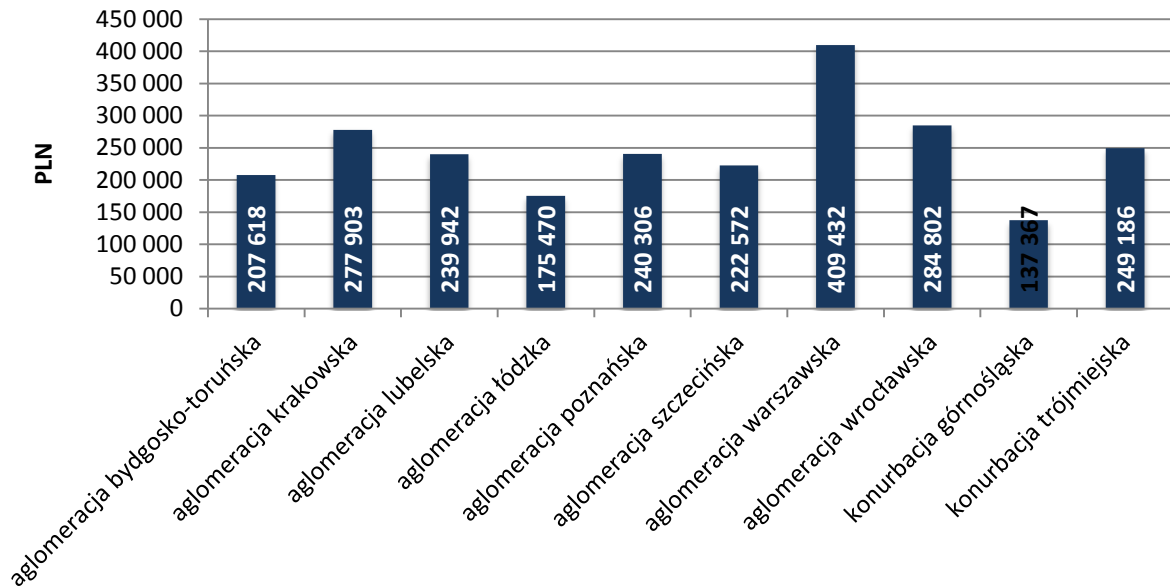
Wykres 5.2.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Biorąc pod uwagę kryterium średniej wartości transakcji mieszkań najwyższą wartość odnotowaną została w aglomeracji warszawskiej – 409 432 zł. Kolejnymi są aglomeracja wrocławska - 284 802 zł i aglomeracja krakowska - 277 903 zł. Najniższą średnią wartość zanotowaną była w konurbacji górnośląskiej - 137 367 zł.

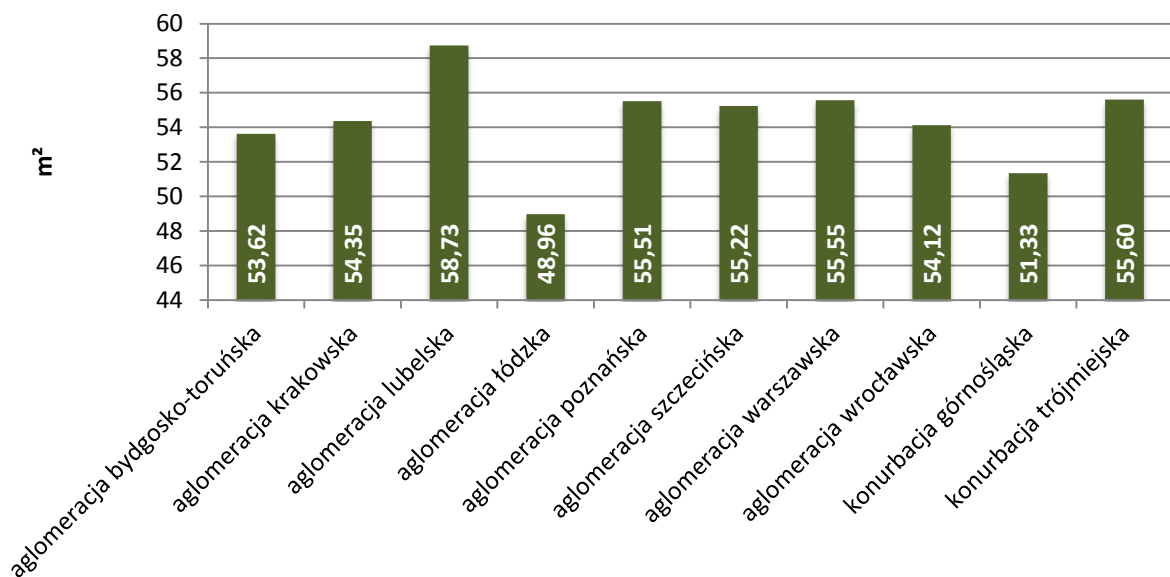
Wykres 5.2.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu w roku 2011 w aglomeracji lubelskiej wynosiła 58,73 m<sup>2</sup>. Najmniejszą średnią powierzchnią odnotowaną została w aglomeracji łódzkiej i wynosiła ona 48,96 m<sup>2</sup>.

Wykres 5.2.3. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

### 5.3. Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw

W miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw w roku 2011 liczba transakcji lokalami mieszkalnymi była bardzo zróżnicowana. Warszawa w tym przypadku znacznie wyprzedza inne miasta, notując 9 629 sprzedanych mieszkań. Na następnym miejscu znajduje się Wrocław - 4 310 i Poznań - 3 703. Najmniejsza liczba transakcji zarejestrowana została w Kielcach - 415 i Rzeszowie - 306.

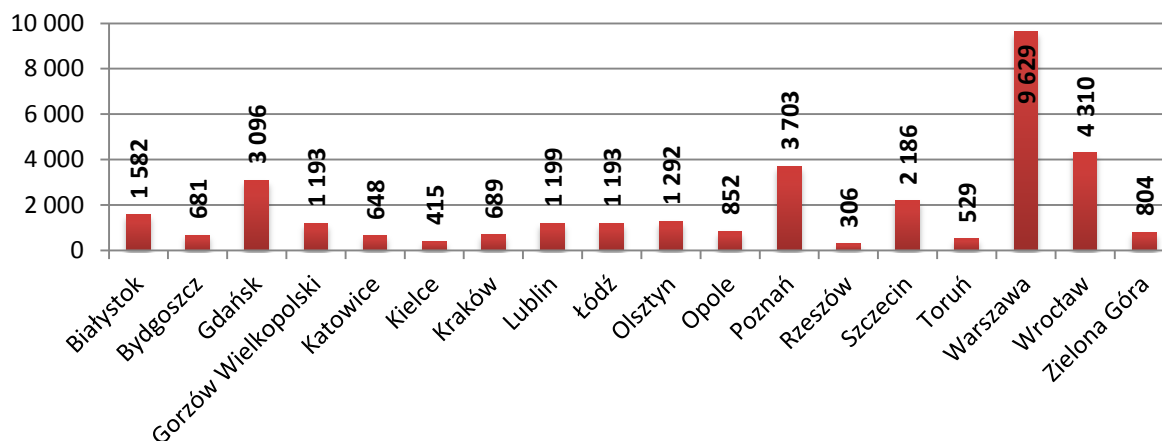
**Tabela 5.3.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku**

	Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi	Średnia wartość transakcji lokalami mieszkalnymi	Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych
Białystok	1 582	239 818	54,15
Bydgoszcz	681	209 016	53,25
Gdańsk	3 096	259 914	58,29
Gorzów Wielkopolski	1 193	153 870	53,52
Katowice	648	186 552	54,38
Kielce	415	201 825	49,84
Kraków	689	345 992	54,57
Lublin	1 199	251 774	59,79
Łódź	1 193	179 795	48,59
Olsztyn	1 292	217 001	51,83
Opole	852	208 051	52,79
Poznań	3 703	247 797	54,96
Rzeszów	306	161 044	52,33
Szczecin	2 186	249 461	56,28
Toruń	529	214 054	53,14
Warszawa	9 629	440 558	55,65
Wrocław	4 310	306 611	53,31
Zielona Góra	804	164 522	53,55

Źródło: GUS



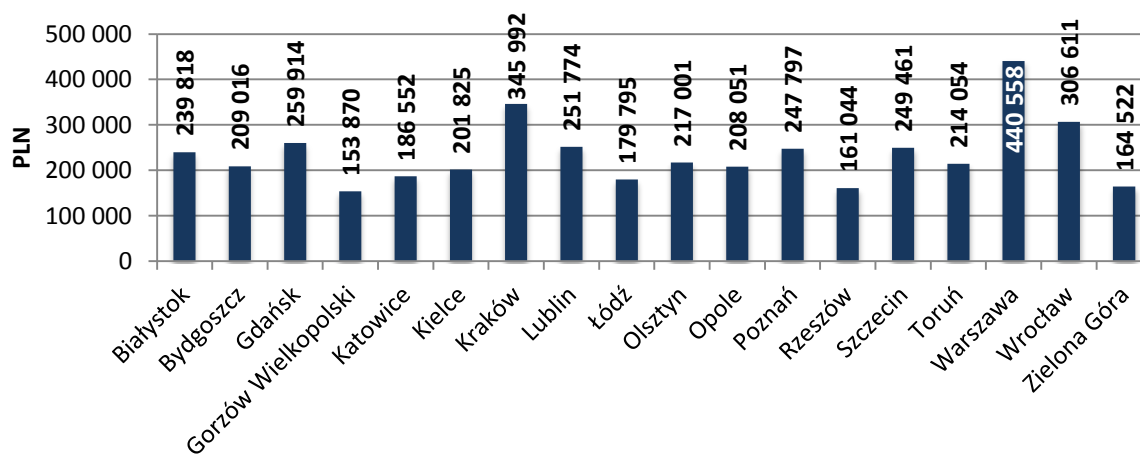
Wykres 5.3.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnymi w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku



Źródło: GUS

Najwyższa średnia wartość transakcji sprzedaży mieszkań odnotowana została w 2011 roku w dwóch największych ośrodkach miejskich w Polsce. W Warszawie wyniosła ona 440 558 zł, podczas gdy w Krakowie osiągnęła poziom 345 992 zł. Najniższa wartość została zanotowana w Gorzowie Wielkopolskim i była równa 153 870 zł.

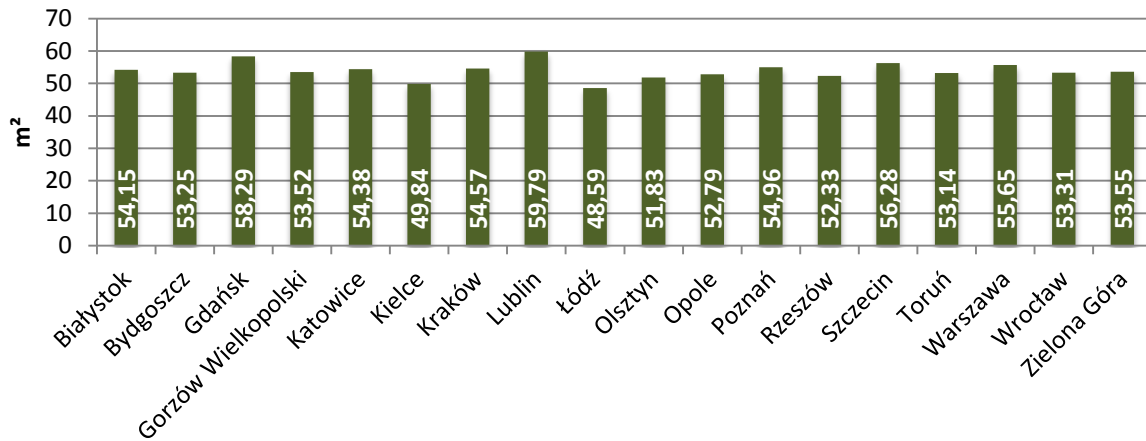
Wykres 5.3.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku



Źródło: GUS

Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych będących przedmiotem sprzedaży w 2011 roku osiągnęła najwyższą wartość na rynku lubelskim - 59,79 m<sup>2</sup> i w Gdańsku - 58,29 m<sup>2</sup>. Natomiast najniższą średnią powierzchnią sprzedanych mieszkań cechowały się miasta: Kielce - 49,84 m<sup>2</sup> i Łódź - 48,59 m<sup>2</sup>.

Wykres 5.3.3. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku



Źródło: GUS

## 6. Rynek obrotu lokali niemieszkalnych

### Kraj

Rynek lokali handlowo-usługowych przede wszystkim ze względu na niekorzystną strukturę własnościową (przewaga własności komunalnej w największych ośrodkach miejskich) należy do najpłytszych segmentów rynku nieruchomości. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w roku 2011 dokonano zaledwie 402 transakcji nieruchomościami tego typu. Co więcej, od 2008 roku obserwowany był silny trend spadkowy liczby transakcji sprzedaży lokali tego typu. Przyczyną tego zjawiska, wobec niskiego poziomu podaży na rynku wtórnym, była najprawdopodobniej zawężająca się oferta tego typu lokali na rynku pierwotnym. Średnia wartość transakcji w 2011 roku wyniosła 206 896 zł i również była najniższa w porównaniu do lat ubiegłych. Przeciętna powierzchnia lokali także okazała się być najniższa i wyniosła 68,54 m<sup>2</sup>.

Liczba transakcji lokalami niemieszkalnymi biurowymi wyniosła w 2011 roku 85 sztuk. W porównaniu do lat poprzednich, była to liczba zdecydowanie najniższa. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali tego typu kształtowała się na poziomie 186 824 zł. Przeciętna powierzchnia wyniosła natomiast 82,76 m<sup>2</sup>.

Znaczny wzrost odnotowano natomiast w przypadku liczby transakcji sprzedaży lokali produkcyjnych. W skali kraju, w roku 2011 liczba odnotowanych transakcji nieruchomościami tego typu wyniosła 42 i była wyższa o 36 niż rok wcześniej. Średnia wartość transakcji była natomiast niższa niż w dwóch poprzednich latach i wyniosła 276 857 zł. Średnia powierzchnia sprzedanego lokalu tego typu kształtowała się na poziomie 389,79 m<sup>2</sup>.

Liczba odnotowanych w 2011 roku transakcji sprzedaży garaży była najniższa od czterech lat i wyniosła 2 374. Średnia wartość była równa 21 324 zł, natomiast przeciętna powierzchnia wyniosła 19,45 m<sup>2</sup>.

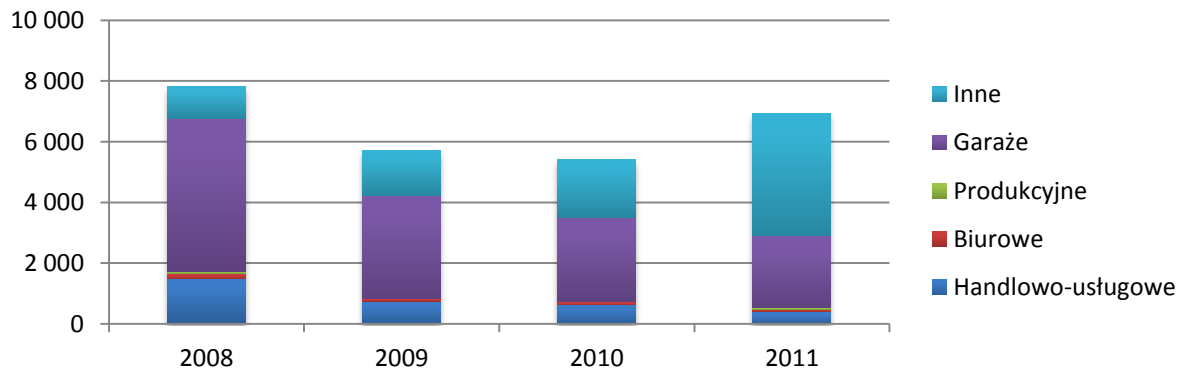
Od 2008 roku nastąpiła zdecydowana zmiana struktury obrotu na rynku lokali niemieszkalnych. W roku 2008 zdecydowanie największy udział w obrocie miały garaże, stanowiło to ponad 64% obrotu w ujęciu ilościowym. W roku 2011 udział garaży w rynku spadł do 34% kosztem lokali niemieszkalnych w kategorii „inne”, których udział w rynku w 2011 roku wyniósł nieco ponad 58%. W ujęciu wartościowym, w roku 2008 zdecydowanie przeważały lokale handlowo-usługowe stanowiąc blisko 45% wartości rynku, natomiast w roku 2011 ich udział spadł do 8,43%.

Tabela 6.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia wg rodzaju w latach 2008 - 2011

Rodzaj nieruchomości	2008	2009	2010	2011
<b>Liczba transakcji lokalami niemieszkalnymi wg rodzaju</b>				
Handlowo-usługowe	1 480	751	624	402
Biurowe	172	92	101	85
Produkcyjne	89	9	6	42
Garaże	5 018	3 388	2 786	2 374
Inne	1 049	1 461	1 895	4 015
<b>Średnia wartość transakcji lokalami niemieszkalnymi wg rodzaju</b>				
Handlowo-usługowe	245 027	317 656	255 655	206 896
Biurowe	690 698	688 902	277 327	186 824
Produkcyjne	74 045	283 444	309 500	276 857
Garaże	27 385	25 070	25 650	21 324
Inne	175 014	169 384	159 172	205 615
<b>Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych wg rodzaju</b>				
Handlowo-usługowe	97,57	84,89	96,20	68,54
Biurowe	152,91	144,01	100,92	82,76
Produkcyjne	129,21	348,89	179,17	389,79
Garaże	52,39	36,25	36,87	19,45
Inne	69,21	62,70	81,94	208,68

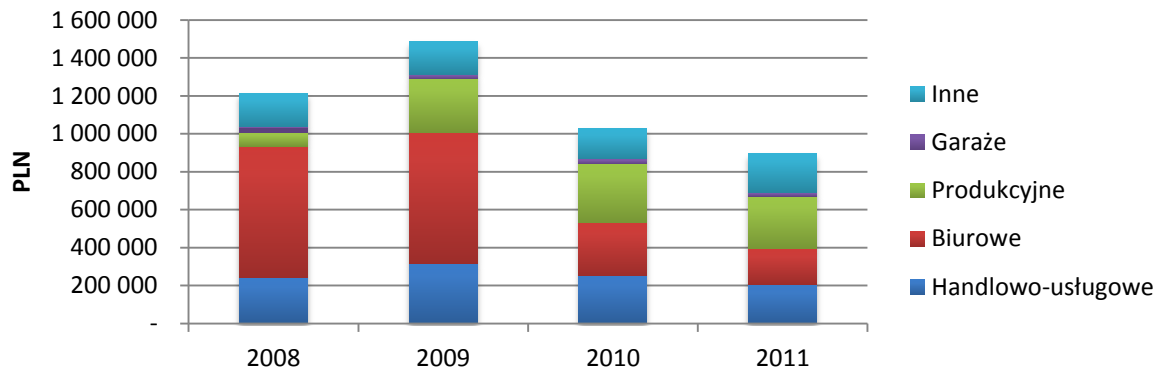
Źródło: GUS

Wykres 6.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w latach 2008 - 2011



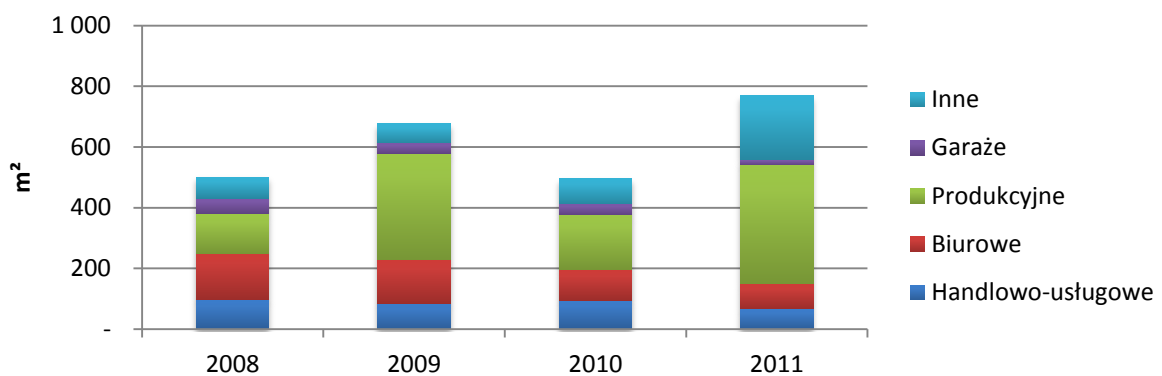
Źródło: GUS

Wykres 6.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w latach 2008 - 2011



Źródło: GUS

Wykres 6.3. Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych wg rodzaju w latach 2008-2011



Źródło: GUS

## 6.1. Rynek obrotu lokalami niemieszkalnymi w województwach

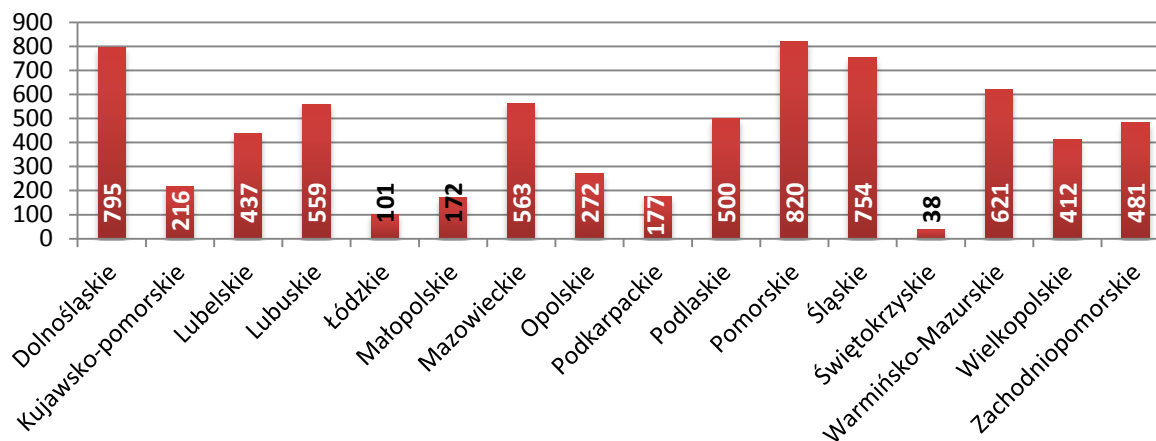
Najwyższą liczbę transakcji na rynku lokali niemieszkalnych zanotowano w województwach pomorskim - 820, dolnośląskim - 795 i śląskim – 754, natomiast najniższą liczbę transakcji zarejestrowano w województwie łódzkim - 101 transakcji i świętokrzyskim – 38.

Tabela 6.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku

Województwo	Liczba transakcji lokalami niemieszkalnymi	Średnia wartość transakcji lokalami niemieszkalnymi	Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych
Dolnośląskie	795	120 301	58,17
Kujawsko-pomorskie	216	65 465	28,09
Lubelskie	437	66 166	91,02
Lubuskie	559	95 063	88,08
Łódzkie	101	191 447	53,71
Małopolskie	172	204 970	254,20
Mazowieckie	563	380 556	82,44
Opolskie	272	57 728	155,31
Podkarpackie	177	169 685	145,40
Podlaskie	500	108 545	166,16
Pomorskie	820	213 286	397,41
Śląskie	754	61 651	36,42
Świętokrzyskie	38	228 191	62,45
Warmińsko-mazurskie	621	130 222	234,61
Wielkopolskie	412	148 878	53,55
Zachodniopomorskie	481	112 068	49,00

Źródło: GUS

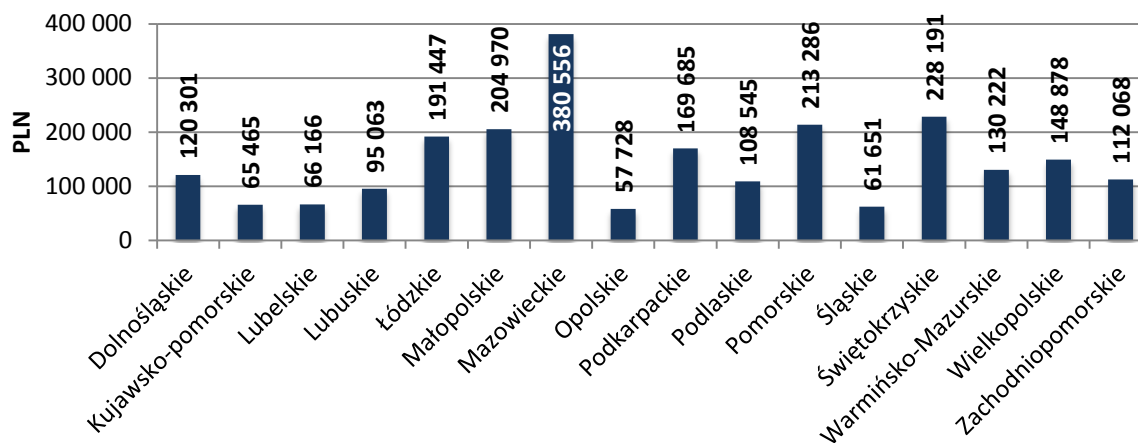
Wykres 6.1.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

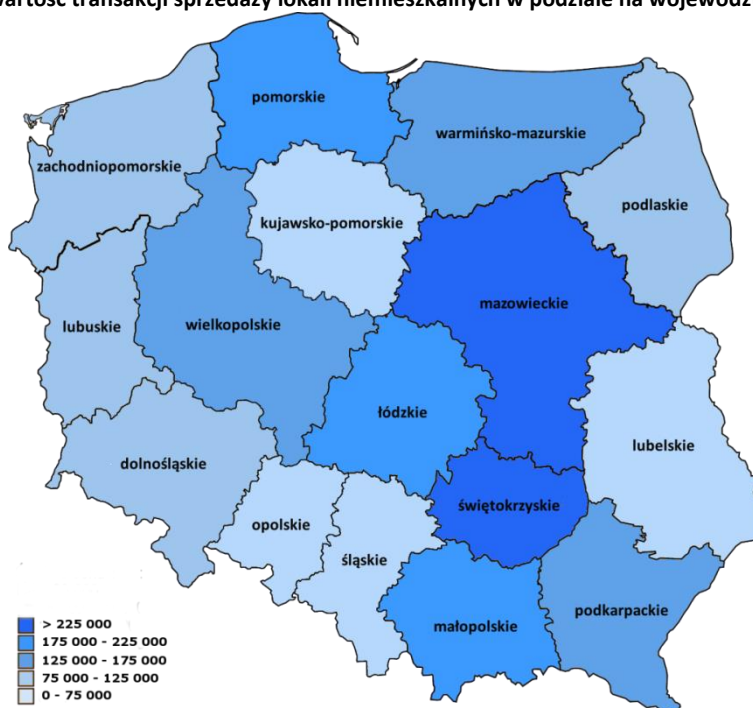
W wypadku średniej wartości transakcji lokalami niemieszkalnymi zdecydowanie najwyższą wartość została zarejestrowana w województwie mazowieckim, gdzie przeciętna wartość transakcji wyniosła 380 556 zł. Najniższa średnia wartość transakcji została zanotowana w województwie opolskim i wyniosła 57 728 zł.

Wykres 6.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

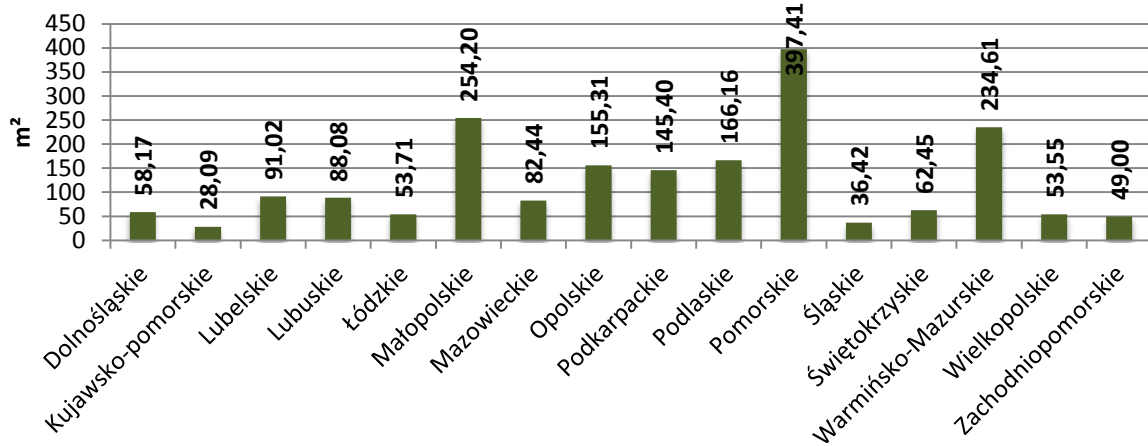
Mapa 6.1.1. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: Centrum AMRON

Najwyższa średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych odnotowana została w województwie pomorskim. Przeciętna powierzchnia lokali niemieszkalnych sprzedanych na terenie tego województwa w 2011 roku wyniosła 397,41 m<sup>2</sup>. Obrót najmniejszymi lokalami miał miejsce w województwie kujawsko-pomorskim, gdzie średnia powierzchnia lokalu niemieszkalnego wyniosła 28,09 m<sup>2</sup>.

Wykres 6.1.3. Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS



## 6.2. Rynek obrotu lokali niemieszkalnych w aglomeracjach

Według danych zgromadzonych przez Główny Urząd Statystyczny łączna liczba transakcji sprzedaży lokali handlowo-usługowych zawartych w aglomeracjach w roku 2011 wyniosła 108. Najwyższą liczbę zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości tego typu odnotowano w konurbacji górnośląskiej – 36, gdzie równocześnie zanotowano najmniejszą przeciętną powierzchnię lokalu tego typu – 34,78 m<sup>2</sup> i w konsekwencji, najniższą średnią wartość transakcji – 68 035 zł. Transakcji tego typu nieruchomościami nie odnotowano w aglomeracjach krakowskiej, łódzkiej, szczecińskiej i wrocławskiej. Najwyższa średnia wartość, znacznie odbiegająca od wartości notowanych w pozostałych lokalizacjach, zarejestrowana została w aglomeracji poznańskiej – 612 672 zł. Najwyższa przeciętna powierzchnia lokalu handlowo-usługowego została zarejestrowana natomiast w aglomeracji warszawskiej- 114,43 m<sup>2</sup>.

Główny Urząd Statystyczny nie odnotował obrotu lokalami biurowymi i produkcyjnymi w analizowanych aglomeracjach w roku 2011.

Łączny obrót garażami w 2011 roku wyniósł 1 171 transakcji. Najwyższą liczbę transakcji sprzedaży przy jednocześnie najniższej średniej wartości garaży zanotowano w aglomeracji górnośląskiej - 258. Średnia wartość transakcji wyniosła tutaj zaledwie 16 105 zł. Zdecydowanie najwyższa wartość została natomiast zarejestrowana w aglomeracji krakowskiej, gdzie przeciętna transakcja wyniosła 36 932 zł. Najwyższa średnia powierzchnia garaży zanotowana została w aglomeracji trójmiejskiej – przeciętne lokale miały tam 41,31 m<sup>2</sup>. Obrót najmniejszymi lokalami tego typu miał miejsce w aglomeracji łódzkiej, gdzie średnia powierzchnia wyniosła 15,5 m<sup>2</sup>.

Ogólna liczba transakcji lokalami niemieszkalnymi w kategorii inne niż wcześniej wymienione wyniosła 1 926 transakcji. W aglomeracji trójmiejskiej takich transakcji zawarto najwięcej - 487, natomiast najmniej w aglomeracji bydgosko-toruńskiej - 19. Najwyższa średnia wartość transakcji wyniosła 577 355 zł w aglomeracji warszawskiej. Najniższa zaś była w aglomeracji lubelskiej i wynosiła 73 670 zł. Najwyższa przeciętna powierzchnia odnotowana została w aglomeracji krakowskiej - 450,4 m<sup>2</sup> i w aglomeracji warszawskiej - 421,62 m<sup>2</sup>. W aglomeracji wrocławskiej powierzchnia ta była najniższa i wyniosła 47,16 m<sup>2</sup>.

Tabela 6.2.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych wg rodzaju w podziale na aglomeracje w 2011 roku

	Handlowo-usługowe	Biurowe	Produkcyjne	Garaże	Inne
<b>Liczba transakcji lokalami niemieszkalnymi wg rodzaju</b>					
aglomeracja bydgosko-toruńska	11	0	0	92	19
aglomeracja krakowska	0	0	0	44	89
aglomeracja lubelska	12	0	0	96	198
aglomeracja łódzka	0	0	0	4	47
aglomeracja poznańska	15	0	0	159	118
aglomeracja szczecińska	0	0	0	129	101
aglomeracja warszawska	14	0	0	102	397
aglomeracja wrocławska	0	0	0	191	315
konurbacja górnośląska	36	0	0	258	155
konurbacja trójmiejska	20	0	0	96	487
<b>Średnia wartość transakcji lokalami niemieszkalnymi wg rodzaju</b>					
aglomeracja bydgosko-toruńska	265 575	0	0	27 160	198 674
aglomeracja krakowska	0	0	0	36 932	301 819
aglomeracja lubelska	104 729	0	0	25 970	73 670
aglomeracja łódzka	0	0	0	21 000	330 522
aglomeracja poznańska	612 672	0	0	25 417	310 877
aglomeracja szczecińska	0	0	0	22 540	83 238
aglomeracja warszawska	370 557	0	0	22 063	577 355
aglomeracja wrocławska	0	0	0	26 961	179 750
konurbacja górnośląska	68 035	0	0	16 105	114 508
konurbacja trójmiejska	402 380	0	0	16 500	224 132
<b>Średnia powierzchnia lokalami niemieszkalnymi wg rodzaju</b>					
aglomeracja bydgosko-toruńska	64,64	0,00	0,00	17,05	71,47
aglomeracja krakowska	0,00	0,00	0,00	19,39	450,40
aglomeracja lubelska	39,00	0,00	0,00	17,79	158,24
aglomeracja łódzka	0,00	0,00	0,00	15,50	78,83
aglomeracja poznańska	97,87	0,00	0,00	31,71	85,20
aglomeracja szczecińska	0,00	0,00	0,00	15,60	58,02
aglomeracja warszawska	114,43	0,00	0,00	17,62	421,62
aglomeracja wrocławska	0,00	0,00	0,00	16,00	47,16
konurbacja górnośląska	34,78	0,00	0,00	17,26	48,74
konurbacja trójmiejska	58,80	0,00	0,00	41,31	364,61

Źródło: GUS

### **6.3. Rynek obrotu lokalami niemieszkalnymi w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw**

Najwyższą liczbę transakcji lokalami niemieszkalnymi handlowo-usługowymi zanotowano w Opolu - 16, Poznaniu - 15 i Zielonej Górze - 15. Według danych zgromadzonych przez GUS w dziewięciu spośród osiemnastu miast nie odnotowano w roku 2011 żadnej takiej transakcji. Najwyższa średnia wartość transakcji została zarejestrowana w Poznaniu - 612 672 zł, najniższa natomiast w Opolu - 82 450 zł i Lublinie - 81 685 zł. Średnia powierzchnia lokali handlowo-usługowych będących przedmiotem obrotu w Warszawie wyniosła 114,5 m<sup>2</sup>. Obrót najmniejszymi lokalami miał miejsce w Opolu, gdzie średnia powierzchnia lokalu handlowo-usługowego wyniosła 29,94 m<sup>2</sup>. Łączny obrót lokalami niemieszkalnymi handlowo-usługowymi w 2011 roku według danych GUS wyniósł 90 transakcji.

Łączna liczba transakcji lokalami biurowymi w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw wyniosła 16 transakcji w 2011 roku. Najwyższa liczba odnotowana została w Gorzowie Wielkopolskim - 8. W Opolu i Zielonej Górze zostały zawarte po 4 transakcje. Tylko w tych miastach zostały zawarte transakcje tego typu. Średnia wartość była najwyższa w Zielonej Górze - 408 420 zł. Przeciętna powierzchnia sprzedanego lokalu w tym mieście była również najwyższa i wyniosła 106 m<sup>2</sup>. Najniższa przeciętna wartość odnotowana była w Opolu - 163 250 zł. Gorzów Wielkopolski zanotował natomiast najniższą średnią powierzchnię - 47,5 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z danymi GUS transakcje sprzedaży lokali produkcyjnych miały miejsce tylko w Opolu. Liczba zawartych transakcji wyniosła 10, natomiast średnia wartość wynosiła 264 331 zł. Przeciętna powierzchnia sprzedanego lokalu tego typu była równa 749,5 m<sup>2</sup>.

Łączny obrót lokalami niemieszkalnymi - garażami w roku 2011 wyniósł 1 001 transakcji. Najwyższą ich liczbę zanotowano w Wrocławiu - 167 natomiast w Gdańsku, Kielcach i Rzeszowie nie odnotowano tego typu transakcji. Najwyższą średnią wartość transakcji została zarejestrowana w Krakowie, gdzie przeciętna transakcja wyniosła 79 493 zł. Może to być rezultatem powszechnej, po obniżeniu limitów ceny metra kwadratowego mieszkania w Programie „RnS”, praktyki przenoszenia części ceny sprzedawanego mieszkania na pomieszczenia przynależne, tak aby uzyskać dopłatę do mieszkania, którego cena pierwotnie nie mieściła się w limicie. Najniższą średnią wartość transakcji została zanotowana w Zielonej Górze - 14 756 zł i Opolu - 12 611 zł. Najwyższą średnią powierzchnię garaży odnotowano w Poznaniu – przeciętnie lokale miały tam 31,71 m<sup>2</sup>, oraz Krakowie – 27,6 m<sup>2</sup>. Najniższą średnią powierzchnią tego typu lokali odnotowano w Łodzi i w Szczecinie, odpowiednio - 15,5 m<sup>2</sup> i 15,58 m<sup>2</sup>.

Łączna liczba transakcji lokalami niemieszkalnymi w kategorii „inne” wyniosła 1 739. Najwyższą liczbę tego typu transakcji zanotowano w Warszawie - 264 i Wrocławiu - 258, najniższą zaś w Rzeszowie i Toruniu – po 6 transakcji. W Rzeszowie zanotowano natomiast najwyższą przeciętną wartość tego typu transakcji - 708 728 zł.

**Tabela 6.3.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku**

	Handlowo-usługowe	Biurowe	Produkcyjne	Garáže	Inne
Białystok	12	-	0	97	244
Bydgoszcz	7	0	0	65	13
Gdańsk	0	0	0	0	111
Gorzów Wielkopolski	11	8	-	30	108
Katowice	-	0	0	26	20
Kielce	0	-	0	-	11
Kraków	-	0	-	10	68
Lublin	4	-	-	91	193
Łódź	0	0	0	4	40
Olsztyn	-	-	10	38	124
Opole	16	4	0	9	40
Poznań	15	-	0	159	111
Rzeszów	0	0	0	0	6
Szczecin	-	0	0	111	67
Toruń	4	0	0	27	6
Warszawa	6	-	0	40	264
Wrocław	-	0	0	167	258
Zielona Góra	15	4	0	127	55

Źródło: GUS

Tabela 6.3.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku

	Handlowo- usługowe	Biurowe	Produkcyjne	Garáže	Inne
Białystok	403 766	-	0	22 405	121 388
Bydgoszcz	330 225	0	0	27 305	179 859
Gdańsk	0	0	0	0	284 308
Gorzów Wielkopolski	270 931	175 123	-	25 624	124 097
Katowice	-	0	0	20 836	104 466
Kielce	0	-	0	-	511 347
Kraków	-	0	-	79 493	365 550
Lublin	81 685	-	-	26 441	73 615
Łódź	0	0	0	21 000	383 414
Olsztyn	-	-	264 331	26 380	244 342
Opole	82 450	163 250	0	12 611	89 241
Poznań	612 672	-	0	25 417	326 393
Rzeszów	0	0	0	0	708 728
Szczecin	-	0	0	22 601	73 048
Toruń	152 438	0	0	26 812	239 438
Warszawa	208 262	-	0	22 963	686 136
Wrocław	-	0	0	26 999	150 015
Zielona Góra	241 242	408 420	0	14 756	283 984

Źródło: GUS

Tabela 6.3.3. Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku

	Handlowo- usługowe	Biurowe	Produkcyjne	Garaże	Inne
Białystok	105,50	-	0,00	19,63	275,62
Bydgoszcz	78,57	0,00	0,00	16,32	57,31
Gdańsk	0,00	0,00	0,00	0,00	164,16
Gorzów Wielkopolski	61,36	47,50	-	17,03	265,31
Katowice	-	0,00	0,00	16,85	63,55
Kielce	0,00	-	0,00	-	82,73
Kraków	-	0,00	-	27,60	511,46
Lublin	41,00	-	-	17,88	161,71
Łódź	0,00	0,00	0,00	15,50	89,65
Olsztyn	-	-	749,50	17,08	892,31
Opole	29,94	54,00	0,00	16,11	884,55
Poznań	97,87	-	0,00	31,71	88,77
Rzeszów	0,00	0,00	0,00	0,00	369,17
Szczecin	-	0,00	0,00	15,58	58,88
Toruń	40,25	0,00	0,00	18,81	102,17
Warszawa	114,50	-	0,00	17,15	93,83
Wrocław	-	0,00	0,00	15,89	28,46
Zielona Góra	55,13	106,00	0,00	18,13	110,07

Źródło: GUS

## 7. Rynek obrotu budynkami mieszkalnymi

### Kraj

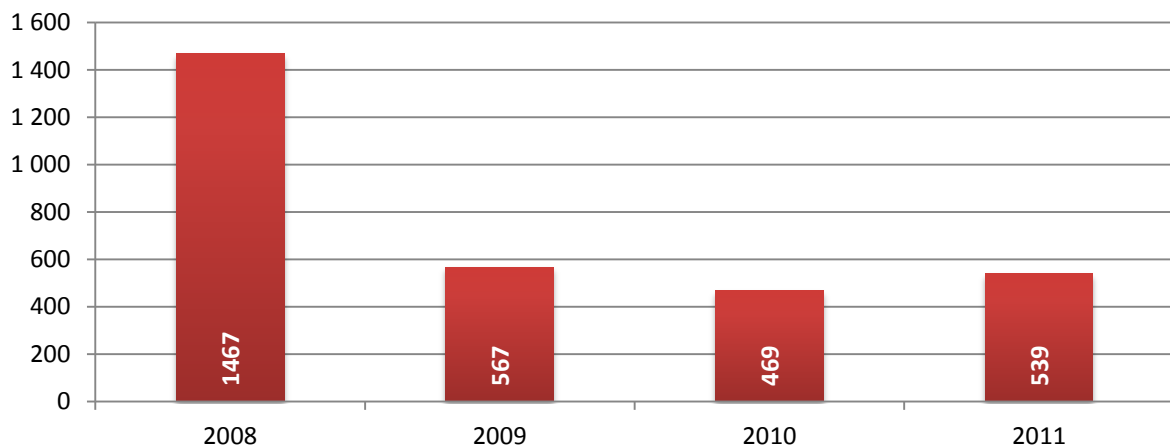
W roku 2011 liczba odnotowanych transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych wyniosła 539 i była ona wyższa niż w roku poprzednim. Średnia wartość sprzedanych nieruchomości była równa 317 989 zł i kształtowała się również na wyższym poziomie niż w roku 2010. Przeciętna powierzchnia budynków mieszkalnych wyniosła natomiast 147,53 m<sup>2</sup> i był to najniższy wynik od 2008 roku.

Tabela 7.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia budynków mieszkalnych w latach 2008-2011

	2008	2009	2010	2011
Liczba transakcji budynkami mieszkalnymi	1 467	567	469	539
Średnia wartość transakcji budynkami mieszkalnymi	374 022	330 755	264 002	317 989
Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych	402,93	203,31	167,03	147,53

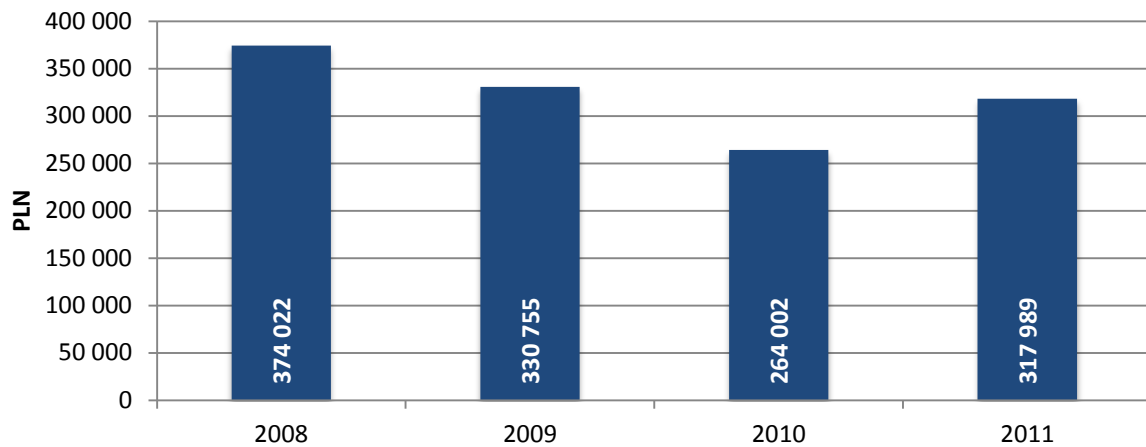
Źródło: GUS

Wykres 7.1. Liczba transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w latach 2008 - 2011



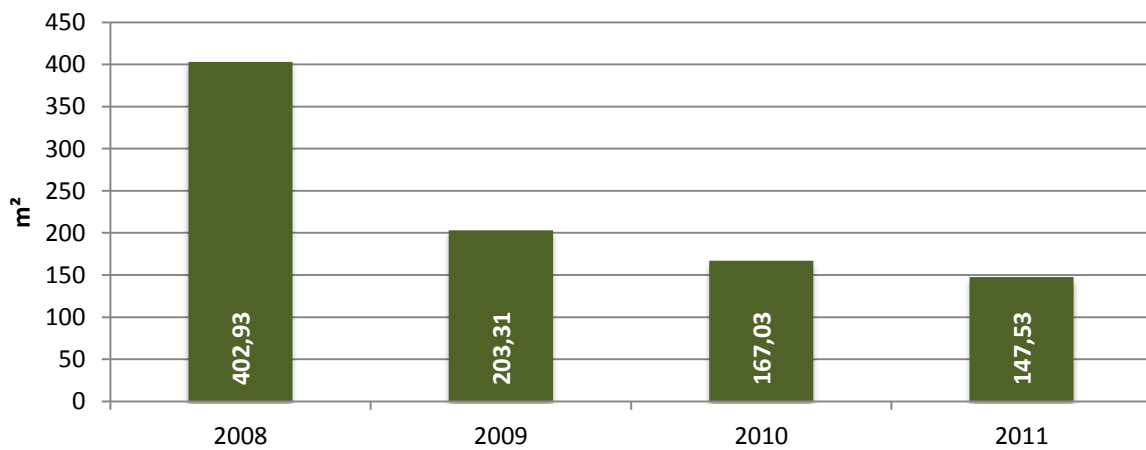
Źródło: GUS

Wykres 7.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w latach 2008 - 2011



Źródło: GUS

Wykres 7.3. Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych w latach 2008 - 2011



Źródło: GUS



### 7.1. Rynek obrotu budynkami mieszkalnymi w województwach

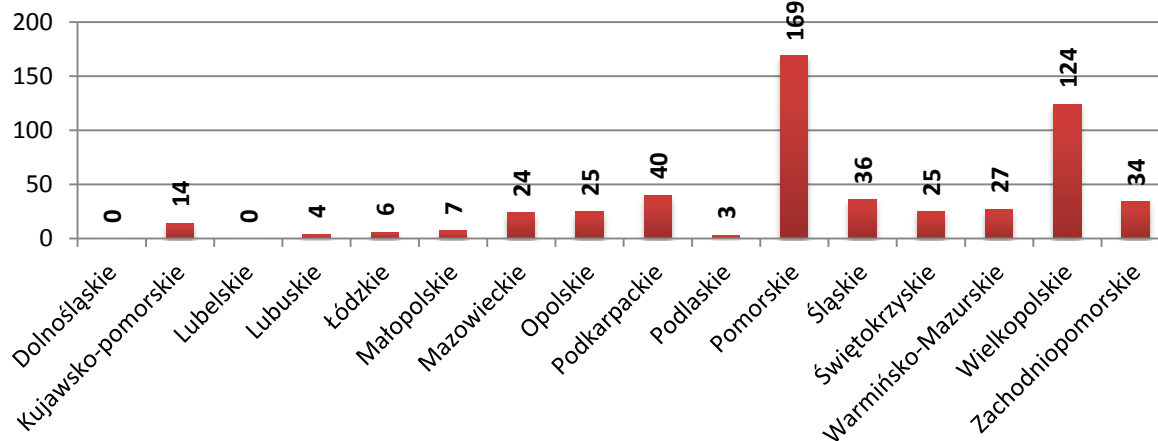
Liczba transakcji budynkami mieszkalnymi w 2011 roku w podziale na województwa była najwyższa w województwie pomorskim i wyniosła 169 transakcji, również wysoka liczba transakcji dotyczyła województwa wielkopolskiego - 124 transakcje. Najniższy poziom transakcji zarejestrowano w województwie podlaskim – 3 transakcje i lubuskim – 4 transakcje. Na Lubelszczyźnie oraz Dolnym Śląsku nie odnotowano w 2011 roku żadnej transakcji tego typu nieruchomości.

Tabela 7.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku

	Liczba transakcji budynkami mieszkalnymi	Średnia wartość transakcji budynkami mieszkalnymi	Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych
Dolnośląskie	-	-	-
Kujawsko-pomorskie	14	440 679	143,64
Lubelskie	0	0	0,00
Lubuskie	4	168 375	143,75
Łódzkie	6	405 017	133,83
Małopolskie	7	244 286	142,14
Mazowieckie	24	481 067	153,79
Opolskie	25	148 520	107,32
Podlaskie	40	191 496	133,13
Podkarpackie	3	486 667	89,33
Pomorskie	169	503 331	174,89
Śląskie	36	315 314	191,19
Świętokrzyskie	25	30 898	75,24
Warmińsko-mazurskie	27	304 557	135,63
Wielkopolskie	124	193 724	107,15
Zachodniopomorskie	34	189 799	224,62

Źródło: GUS

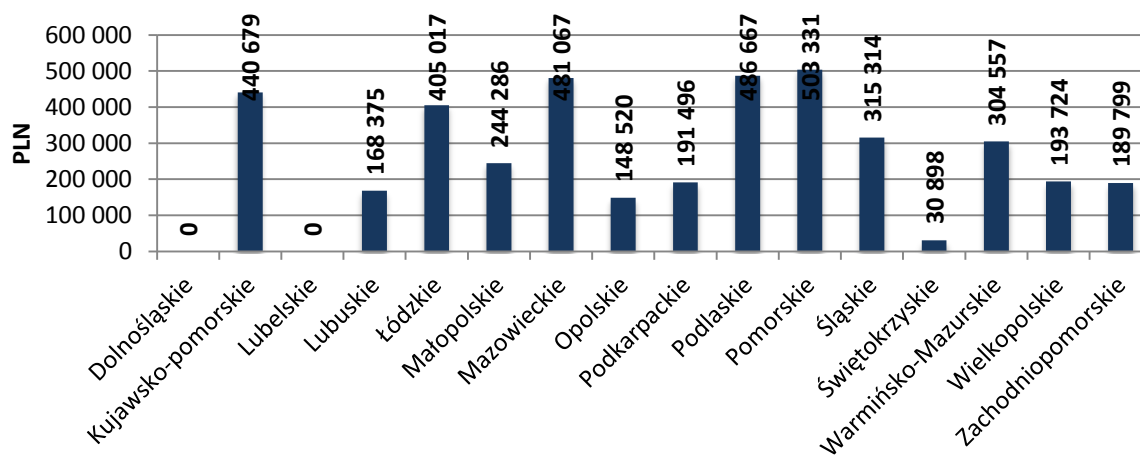
Wykres 7.1.1. Liczba transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

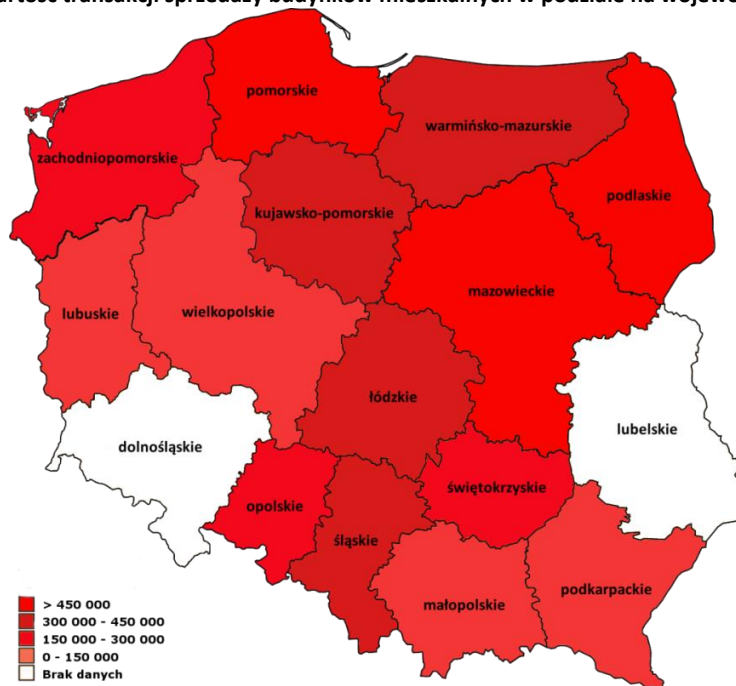
Wśród szesnastu województw Polski, najwyższą średnią cenę transakcyjną zanotowano w województwach: pomorskim - 503 331 zł, podlaskim – 486 667 zł i mazowieckim - 481 067 zł. Najniższa średnia wartość transakcji zanotowana została w województwie świętokrzyskim - 30 898 zł.

Wykres 7.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

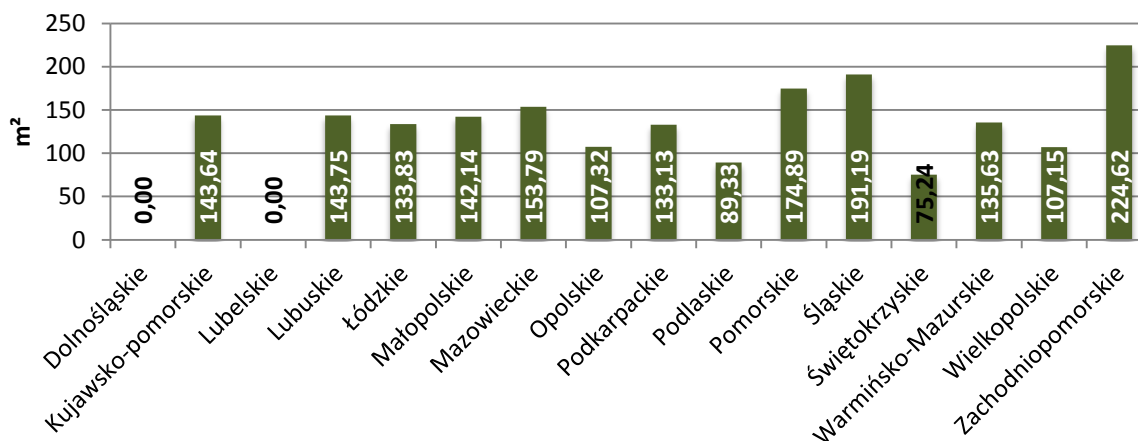
Mapa 7.1.1. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: Centrum AMRON

Najwyższa przeciętna powierzchnia budynku mieszkalnego w 2011 roku wyniosła 224,62 m<sup>2</sup> i została odnotowana w województwie zachodniopomorskim. Wysoka średnia powierzchnia notowana była również w województwach śląskim oraz pomorskim, odpowiednio – 191,19 m<sup>2</sup> i 174,89 m<sup>2</sup>. Najniższa przeciętna powierzchnia została odnotowana w województwie świętokrzyskim – 75,24 m<sup>2</sup>.

Wykres 7.1.3. Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

## 8. Rynek obrotu budynkami niemieszkalnymi

### Kraj

Według danych GUS, łączna liczba transakcji sprzedaży budynków niemieszkalnych zanotowana w 2011 roku wyniosła 315 sztuk i była najniższa od czterech lat. Trend spadkowy notowano w trzech z czterech podawanych kategorii budynków niemieszkalnych. Jedynie w kategorii „inne” rejestrowano w 2011 roku dwukrotny wzrost wobec liczby transakcji z roku 2010, jednak liczba transakcji zanotowanych w 2011 roku była wyraźnie niższa niż liczba transakcji zarejestrowanych w kryzysowym roku 2009. W 2011 roku odnotowano na terenie kraju jedynie 7 transakcji sprzedaży budynków przemysłowych. Średnia wartość tych transakcji kształtowała się na poziomie 503 877 zł i była wyższa niż w 2010 roku. Przeciętna powierzchnia sprzedanych budynków była dwukrotnie większa od notowanej w poprzednim roku i wyniosła 1 148 m<sup>2</sup>.

Liczba zarejestrowanych transakcji sprzedaży budynków handlowo-usługowych w roku 2011 wyniosła 28. Średnia wartość transakcji w roku 2011 wyniosła 238 350 zł i jest to wynik wyższy niż notowany w roku poprzednim. Średnia powierzchnia tego typu nieruchomości będących przedmiotem obrotu w 2011 roku wyniosła 319 m<sup>2</sup>. Nie odnotowano transakcji sprzedaży budynków biurowych w roku 2011.

Liczba transakcji innymi budynkami niemieszkalnymi oraz średnia wartość tych transakcji była w 2011 roku wyższa w porównaniu do roku 2010. W roku 2011 zawarto 280 transakcji, ich średnia wartość wyniosła 220 814 zł natomiast przeciętna powierzchnia była równa 294 m<sup>2</sup>.

Tabela 8.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia budynków niemieszkalnych wg rodzaju w latach 2008 – 2011

	2008	2009	2010	2011
<b>Liczba transakcji budynkami niemieszkalnymi wg rodzaju</b>				
Przemysłowe	133	17	10	7
Handlowo-usługowe	279	92	48	28
Biurowe	105	17	7	-
Inne	588	407	140	280
<b>Średnia wartość transakcji budynkami niemieszkalnymi wg rodzaju</b>				
Przemysłowe	1 433 684	1 380 412	314 000	503 877
Handlowo-usługowe	695 806	483 826	208 667	238 350
Biurowe	5 081 143	20 294 647	387 857	-
Inne	474 235	132 639	174 329	220 814
<b>Średnia powierzchnia budynków niemieszkalnych wg rodzaju</b>				
Przemysłowe	3 110	2 233	532	1 148
Handlowo-usługowe	1 408	397	310	319
Biurowe	3 212	2 925	484	-
Inne	1 185	195	428	294

Źródło: GUS

### 8.1. Rynek obrotu budynkami niemieszkalnymi w województwach

Główny Urząd Statystyczny nie odnotował w 2011 roku transakcji sprzedaży budynków niemieszkalnych w czterech województwach – dolnośląskim, lubelskim, łódzkim oraz śląskim. Spośród pozostałych województw, największą liczbę tego typu transakcji zanotowano w województwie podkarpackim - 107 transakcji, o średniej wartości 132 880 zł i przeciętnej powierzchni 221 m<sup>2</sup>. Najniższą liczbę transakcji zarejestrowano w województwie podlaskim – 3 transakcje, w którym średnia wartość transakcji wyniosła 62 418 zł, a przeciętna powierzchnia nieruchomości – 115,67 m<sup>2</sup>.

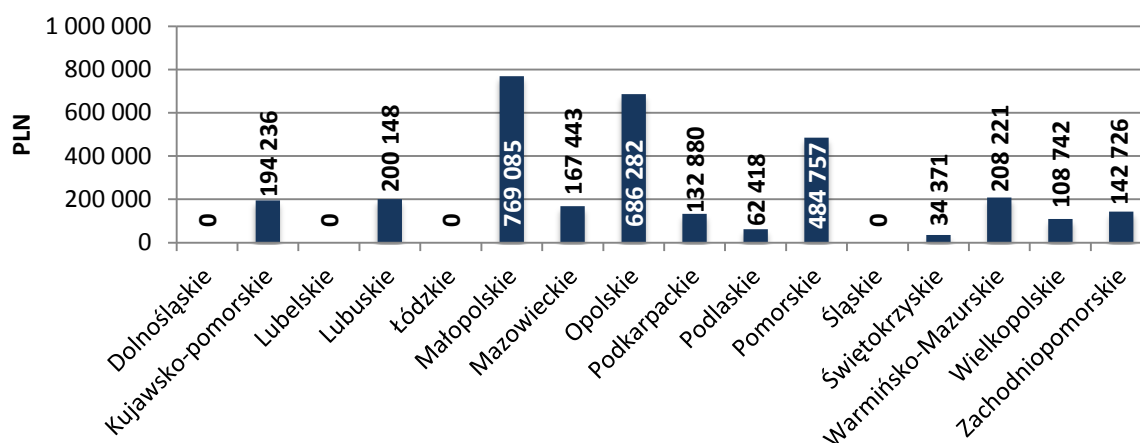
Tabela 8.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia budynków niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku

	Liczba transakcji budynkami niemieszkalnymi	Średnia wartość transakcji budynkami niemieszkalnymi	Średnia powierzchnia budynków niemieszkalnych
Dolnośląskie	0	0	0,00
Kujawsko-pomorskie	11	194 236	171,09
Lubelskie	0	0	0,00
Lubuskie	15	200 148	249,27
Łódzkie	0	0	0,00
Małopolskie	7	769 085	1 354,43
Mazowieckie	7	167 443	77,29
Opolskie	11	686 282	529,45
Podkarpackie	107	132 880	220,76
Podlaskie	3	62 418	115,67
Pomorskie	32	484 757	442,94
Śląskie	0	0	0,00
Świętokrzyskie	7	34 371	37,29
Warmińsko-mazurskie	38	208 221	307,29
Wielkopolskie	29	108 742	219,45
Zachodniopomorskie	33	142 726	344,24

Źródło: GUS

Najwyższą średnią wartość transakcji budynkami niemieszkalnymi zarejestrowano w województwie opolskim – 686 282 zł, natomiast najniższa przeciętna wartość została zanotowana w województwie świętokrzyskim - 34 371 zł.

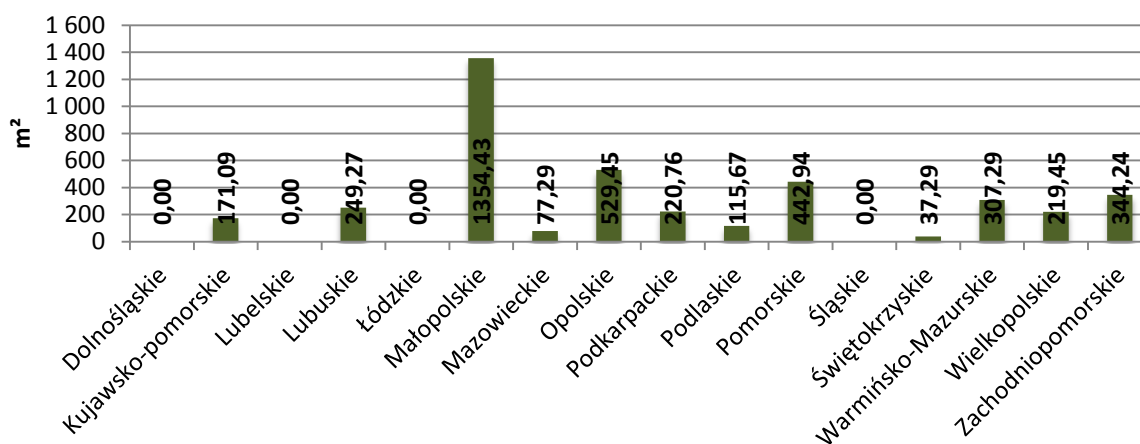
Wykres 8.1.1. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

W województwie małopolskim sprzedawany budynek niemieszkalny miał średnio 1 354,43 m<sup>2</sup> i była to najwyższa przeciętna powierzchnia spośród badanych województw. Najniższa przeciętna powierzchnia została zarejestrowana w województwie świętokrzyskim, gdzie zanotowano wartość 37,29 m<sup>2</sup>.

Wykres 8.1.2. Średnia powierzchnia budynków niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku

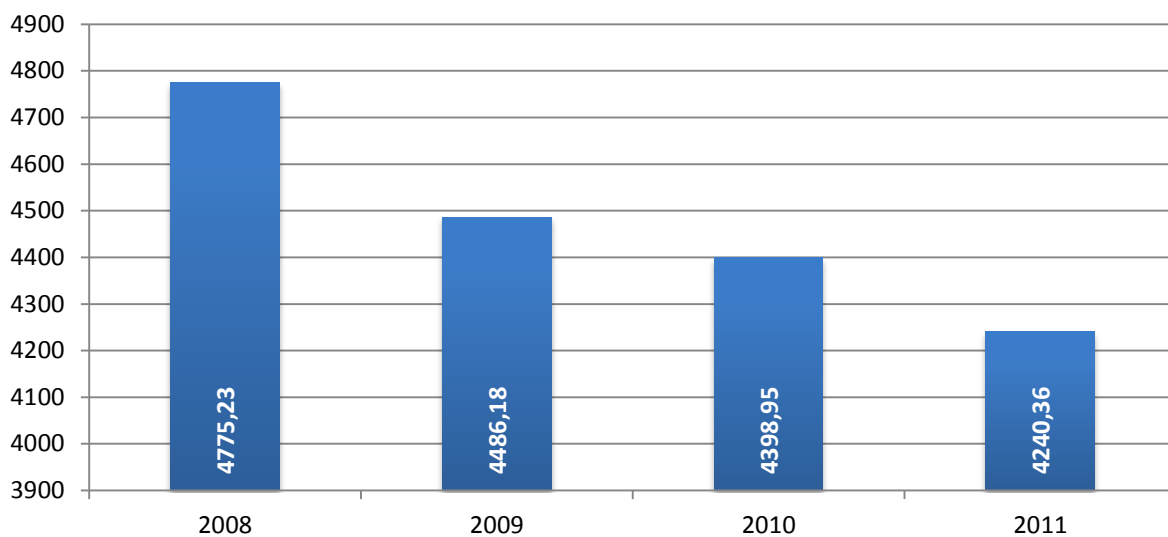


Źródło: GUS

## 9. Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi

### Kraj

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest ściśle związany z rynkiem mieszkań, reaguje jednak z pewnym opóźnieniem na zmiany na nim zachodzące. Budowa domu jest często traktowana jako alternatywa wobec zakupu mieszkania, zwłaszcza w sytuacji znacznej dysproporcji między ceną 1 m<sup>2</sup> mieszkania i kosztami budowy 1 m<sup>2</sup> domu. Rok 2011 przyniósł kontynuację wzrostu na rynku mieszkań i pierwsze symptomy ożywienia na rynku domów jednorodzinnych. Wyniki Narodowego Spisu Powszechnego wskazały, że w 2011 roku 40,6% ludności Polski mieszkało na terenach wiejskich. Oznaczało to wzrost o 2,4% w stosunku do roku 2002. W latach 2002 – 2008 zmiany te w dużej mierze były spowodowane migracjami ludności z dużych miast na ich obrzeża, administracyjnie należące już do terenów wiejskich, i co za tym idzie - znacznym wzrostem popytu zarówno na grunty pod zabudowę, jak i gotowe domy jednorodzinne. W latach 2009 – 2010 trend ten osłabł. W sytuacji spowolnienia gospodarczego i spadków cen mieszkań, zwłaszcza w ujęciu realnym, decyzje o budowie czy zakupie domu jednorodzinnego były odkładane w czasie, a osoby, które wcześniej wyemigrowały za miasto, coraz częściej decydowały się na powrót do mieszkań w miastach, wystawiając jednocześnie na sprzedaż domy zlokalizowane poza miastem. Wytworzyło to dodatkową presję podaży na obniżenie cen domów, która w 2011 roku nie wpłynęła jeszcze na znaczne redukcje poziomu cen ofertowych na rynkach wokół największych aglomeracji. Ceny ofertowe utrzymywane były przez sprzedających na poziomie uwzględniającym wysokie koszty budowy domów w latach poprzednich. Dodatkowo, struktura oferty nie była dopasowana do popytu, która w wyniku spowolnienia gospodarczego, podobnie jak miało to miejsce na rynku mieszkań, przesunęła się w kierunku domów mniejszych, o niższych kosztach utrzymania. Zgodnie z danymi zgromadzonymi w Centrum AMRON, średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego spadła o ponad 11% z notowanych w 2008 roku 4 775 zł do 4 240 w roku 2011. W tym samym okresie średnia powierzchnia sprzedanego domu spadła z poziomu 157 m<sup>2</sup> do 152 m<sup>2</sup>.

Wykres 9.1. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> domu jednorodzinnego w latach 2008 – 2011

Źródło: Centrum AMRON

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, największą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zanotowano w 2011 roku w konurbacji górnośląskiej – 4 527 sztuk, przy jednoczesnej najniższej średniej wartości wynoszącej 179 811 zł. W aglomeracji warszawskiej zanotowano najwyższą przeciętną wartość transakcji – 757 381 zł. Najmniejszy obrót tego typu nieruchomościami odnotowano natomiast w aglomeracji łódzkiej – 410 transakcji. Aglomeracja ta cechowała się również wysoką średnią powierzchnią sprzedanych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – 4 683 m<sup>2</sup>. Wyższa przeciętna powierzchnia tego typu nieruchomości została zanotowana jedynie w aglomeracji lubelskiej - 4 907 m<sup>2</sup>.

W porównaniu do lat 2009 - 2010 rok 2011 pod względem liczby transakcji oraz średniej wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi był rokiem nieco lepszym. W tym okresie zostało zawartych 30 410 transakcji. Ich średnia wartość wyniosła 307 813 zł. Przeciętna powierzchnia nieruchomości wyniosła 2 316,06 m<sup>2</sup>.

Pod względem liczby transakcji, średniej wartości i średniej powierzchni gruntów rolnych zabudowanych, w roku 2011 zanotowano najwyższe w porównaniu do ubiegłych lat wartości odpowiednio: zawartych transakcji - 10 552, średniej wartości transakcji - 163 861 zł i 24 975 m<sup>2</sup> średniej powierzchni sprzedanych nieruchomości.

W odniesieniu do ubiegłych lat, w roku 2011 odnotowano najwyższą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych w kategorii „pozostałe”. Średnia wartość transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości wyniosła 367 462 zł, natomiast przeciętna powierzchnia - 4 659 m<sup>2</sup>.



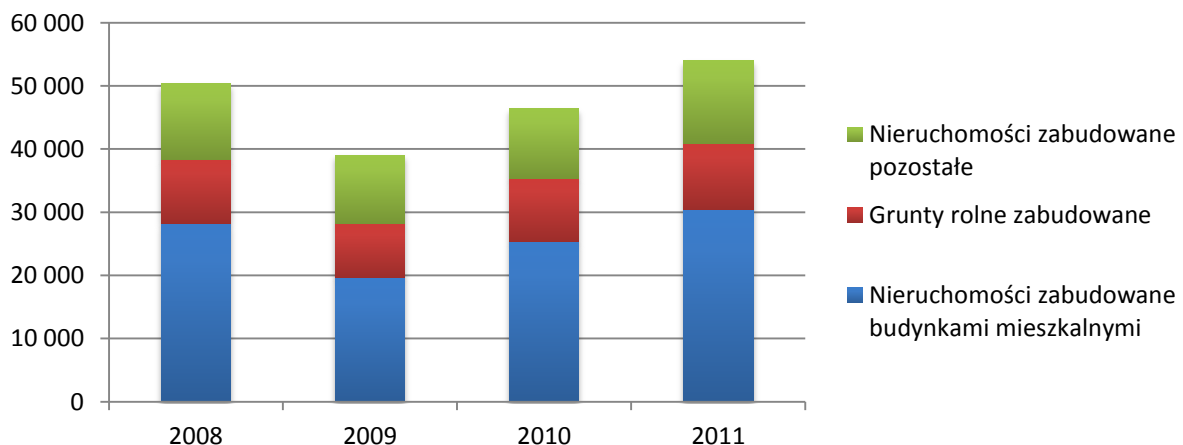
Znaczne różnice w liczbie transakcji notowanych w kolejnych latach wynikały z dużej zmienności liczby transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Pozostałe dwie kategorie miały mniejszy wpływ na sytuację na rynku tego typu nieruchomości.

**Tabela 9.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w latach 2008 - 2011**

	2008	2009	2010	2011
<b>Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi wg rodzaju</b>				
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	28 311	19 763	25 454	30 410
Grunty rolne zabudowane	10 050	8 453	9 953	10 552
Nieruchomości zabudowane pozostałe	11 964	10 853	11 084	13 125
<b>Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi wg rodzaju</b>				
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	303 006	274 851	243 510	307 813
Grunty rolne zabudowane	145 881	119 232	118 566	163 861
Nieruchomości zabudowane pozostałe	499 269	374 421	166 273	367 462
<b>Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju</b>				
Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	1 691,12	2 139,49	2 431,90	2 316,06
Grunty rolne zabudowane	20 905,37	17 435,79	18 874,37	24 975,00
Nieruchomości zabudowane pozostałe	5 384,08	5 051,12	22 952,10	4 659,08

Źródło: GUS

**Wykres 9.2. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w latach 2008 - 2011**



Źródło: GUS

## 9.1. Rynek obrotu nieruchomości zabudowanych w województwach

### Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi

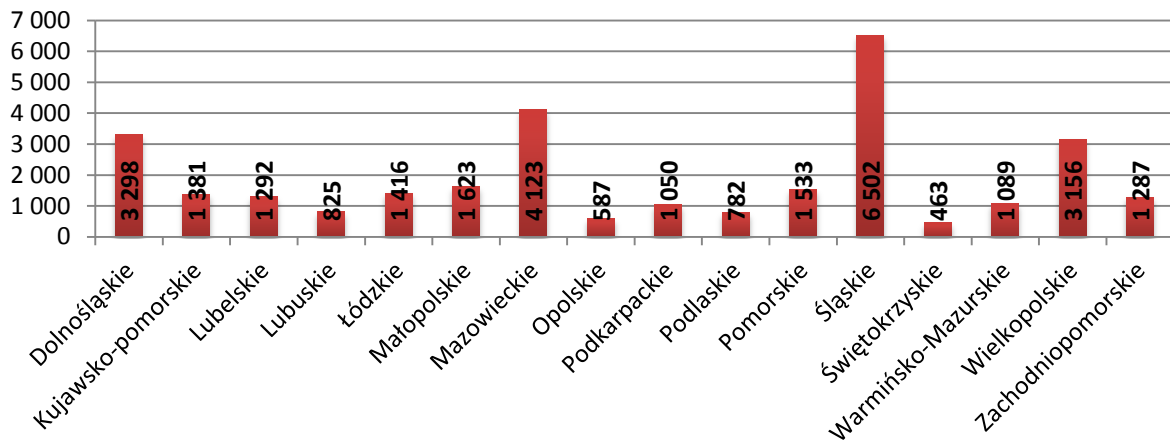
Łączna liczba transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zanotowanych w 2011 roku wyniosła 30 407. Największy udział w tym rynku miały nieruchomości sprzedane w województwie śląskim, na którego obszarze zawarto 6 502 transakcje. Średnia wartość transakcji w województwie śląskim wyniosła 206 726 zł, a nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi w tym województwie miały przeciętną powierzchnię 2 020 m<sup>2</sup>. Zaledwie 463 transakcje – a więc najmniej spośród wszystkich województw - zanotowano w województwie świętokrzyskim. Średnia powierzchnia nieruchomości wyniosła tam 1 866 m<sup>2</sup>, a przeciętna wartość transakcji - 190 504 zł (była to najniższa wartość transakcji spośród badanych województw). Najwyższa średnia wartość nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi została zanotowana w województwie mazowieckim - 638 752 zł. W województwie lubelskim została zarejestrowana najwyższa średnia powierzchnia nieruchomości - 4 609 m<sup>2</sup>.

Tabela 9.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2011 roku.

	Liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	Średnia wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
Dolnośląskie	3 298	277 876	2 717,00
Kujawsko-pomorskie	1 381	234 152	2 052,32
Lubelskie	1 292	214 053	4 608,93
Lubuskie	825	228 425	2 134,73
Łódzkie	1 416	258 365	4 355,32
Małopolskie	1 623	328 120	2 276,04
Mazowieckie	4 123	638 752	1 674,10
Opolskie	587	221 495	1 736,35
Podkarpackie	1 050	213 476	3 054,23
Podlaskie	782	332 596	1 992,43
Pomorskie	1 533	352 052	3 017,03
Śląskie	6 502	206 726	2 020,20
Świętokrzyskie	463	190 504	1 865,84
Warmińsko-mazurskie	1 089	216 214	2 474,71
Wielkopolskie	3 156	305 165	1 343,98
Zachodniopomorskie	1 287	258 690	2 176,00

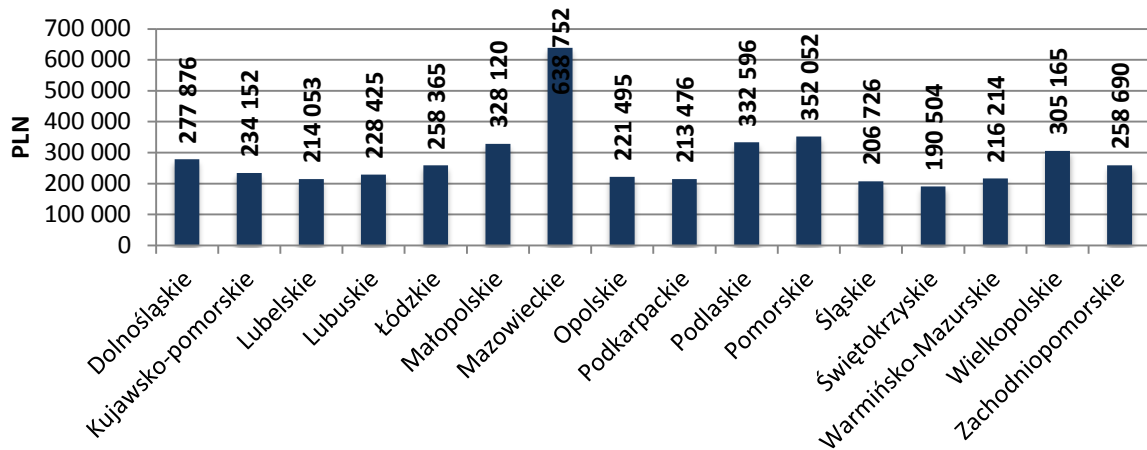
Źródło: GUS

Wykres 9.1.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na województwa w 2011 roku



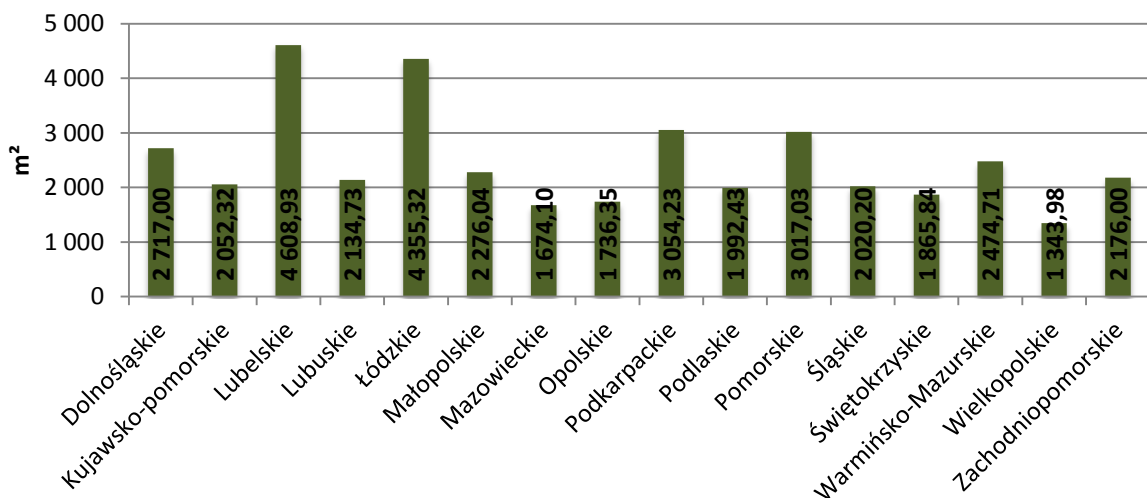
Źródło: GUS

Wykres 9.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

Wykres 9.1.3. Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

## Zabudowane grunty rolne

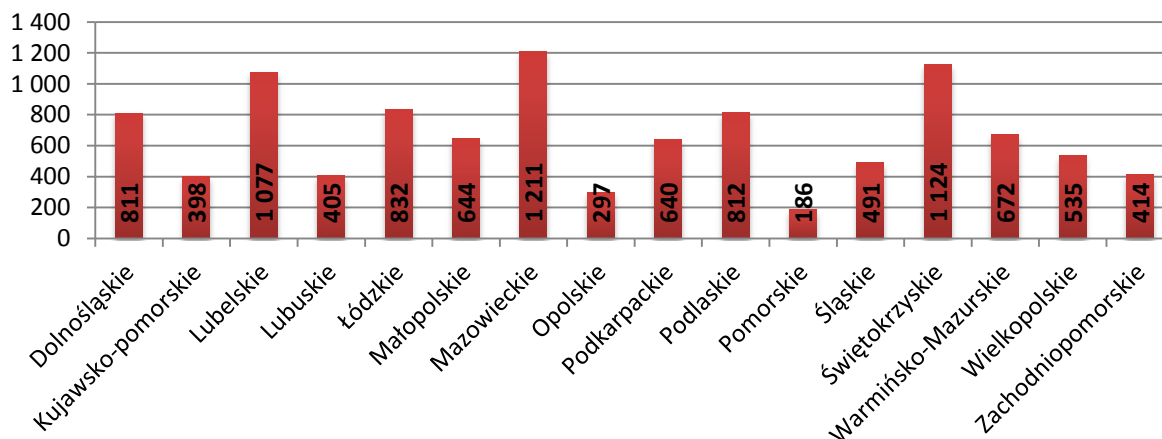
W 2011 roku na terenie całego kraju zanotowano 10 549 transakcji sprzedaży zabudowanych gruntów rolnych. Najniższy obrót zanotowano w województwie pomorskim (186 transakcji), jednocześnie jednak w województwie pomorskim najwyższa była średnia wartość transakcji (372 721 zł) oraz przeciętna powierzchnia nieruchomości – 124 063,70 m<sup>2</sup>. Najniższa średnia wartość transakcji notowana była w województwie lubelskim i wyniosła 93 587 zł, natomiast najniższą średnią powierzchnię zarejestrowano w województwie śląskim 6 050,89 m<sup>2</sup>.

**Tabela 9.1.2. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia zabudowanych gruntów rolnych w podziale na województwa w 2011 roku**

	Liczba transakcji zabudowanych gruntów rolnych	Średnia wartość transakcji zabudowanych gruntów rolnych	Średnia powierzchnia zabudowanych gruntów rolnych
Dolnośląskie	811	163 136	8 753
Kujawsko-pomorskie	398	244 388	62 024
Lubelskie	1 077	93 587	9 935
Lubuskie	405	136 685	22 467
Łódzkie	832	142 251	28 636
Małopolskie	644	144 296	13 534
Mazowieckie	1 211	244 315	15 741
Opolskie	297	166 377	51 846
Podlaskie	640	119 438	7 709
Podkarpackie	812	127 045	27 715
Pomorskie	186	372 721	124 064
Śląskie	491	198 188	6 051
Świętokrzyskie	1 124	106 474	21 886
Warmińsko-mazurskie	672	190 497	45 311
Wielkopolskie	535	192 329	29 149
Zachodniopomorskie	414	217 195	50 290

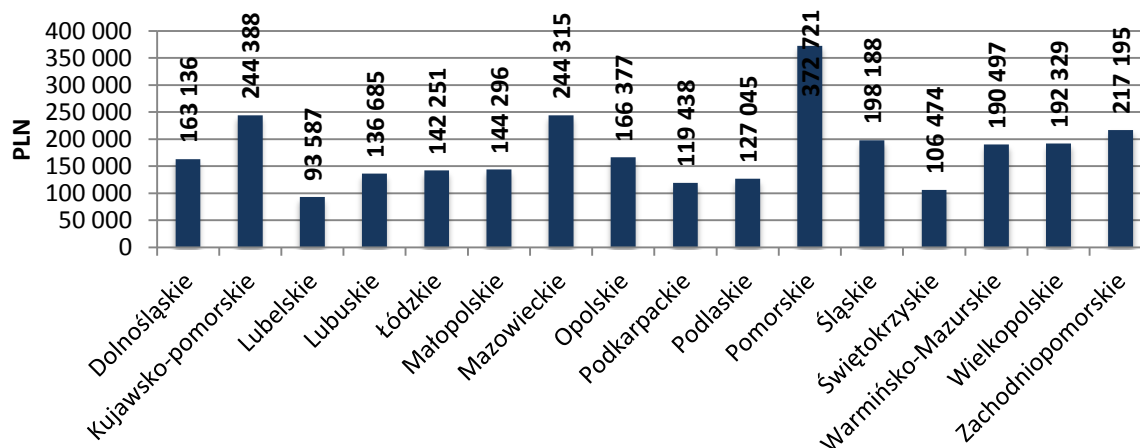
Źródło: GUS

Wykres 9.1.4. Liczba transakcji sprzedaży zabudowanych gruntów rolnych w podziale na województwa w 2011 roku



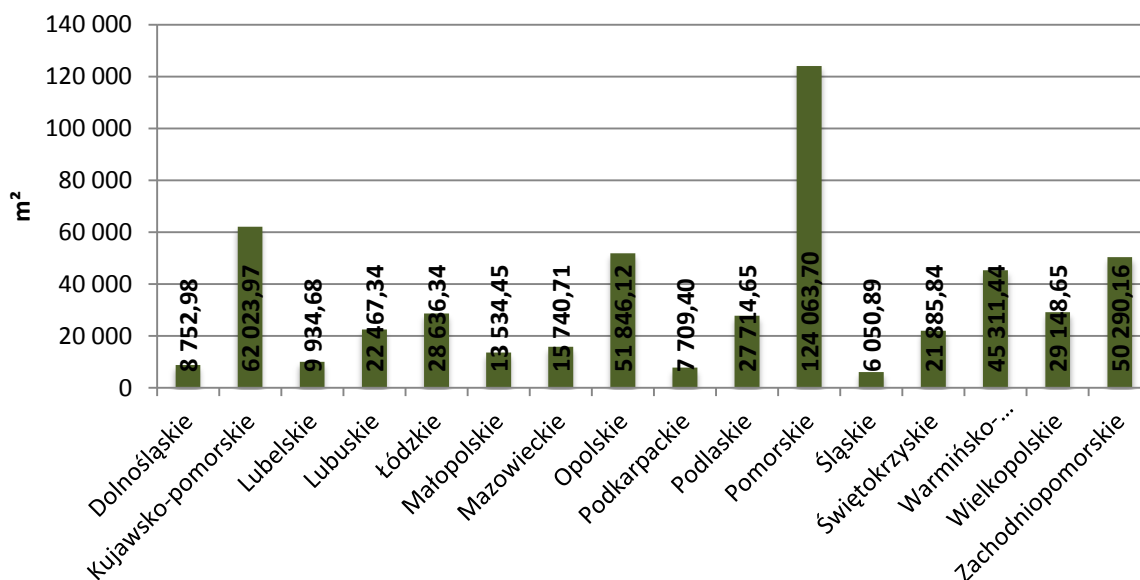
Źródło: GUS

Wykres 9.1.5. Średnia wartość transakcji sprzedaży zabudowanych gruntów rolnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

Wykres 9.1.6. Średnia powierzchnia zabudowanych gruntów rolnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

### Pozostałe nieruchomości zabudowane

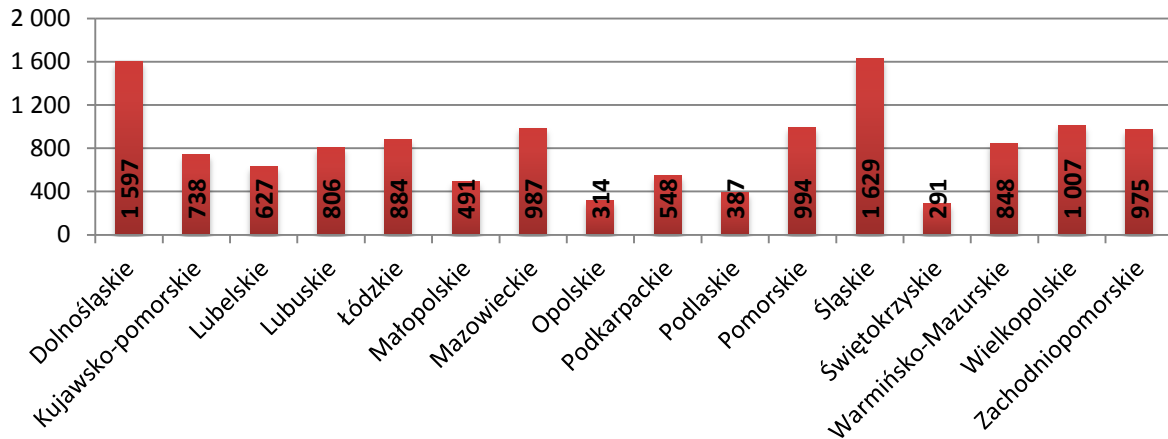
Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w roku 2011 zawarto w Polsce 13 125 transakcji nieruchomościami zabudowanymi w kategorii „pozostałe”. Średnia wartość transakcji wyniosła 367 462 zł. Najwięcej transakcji zawarto w województwie śląskim i dolnośląskim - odpowiednio 1 629 i 1 597, najmniej natomiast w województwie świętokrzyskim i opolskim – odpowiednio 291 i 314. Najwyższa wartość transakcji notowana była w województwie lubelskim (średnio 823 477 zł), a najniższa w województwie lubuskim - 167 265 zł. Przeciętna powierzchnia nieruchomości tego typu sprzedana w województwie mazowieckim wyniosła 10 568 m<sup>2</sup> i była to wartość najwyższa na terenie całego kraju. Najniższą średnią powierzchnię odnotowano w województwie dolnośląskim i było to 3 249 m<sup>2</sup>.

**Tabela 9.1.3. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na województwa w 2011 roku**

	Liczba transakcji nieruchomości pozostałych zabudowanych	Średnia wartość transakcji nieruchomości zabudowanych pozostałych	Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych
Dolnośląskie	1 597	227 422	3 249,22
Kujawsko-pomorskie	738	200 770	3 891,99
Lubelskie	627	823 477	4 519,21
Lubuskie	806	167 265	6 495,84
Łódzkie	884	516 950	4 923,94
Małopolskie	491	443 244	4 719,67
Mazowieckie	987	422 680	10 568,14
Opolskie	314	323 329	4 989,30
Podkarpackie	548	436 811	3 334,05
Podlaskie	387	390 047	7 899,80
Pomorskie	994	294 496	3 705,26
Śląskie	1 629	396 237	3 306,63
Świętokrzyskie	291	329 148	5 624,58
Warmińsko-mazurskie	848	220 644	4 309,89
Wielkopolskie	1 007	465 219	3 555,06
Zachodniopomorskie	975	397 154	3 617,33

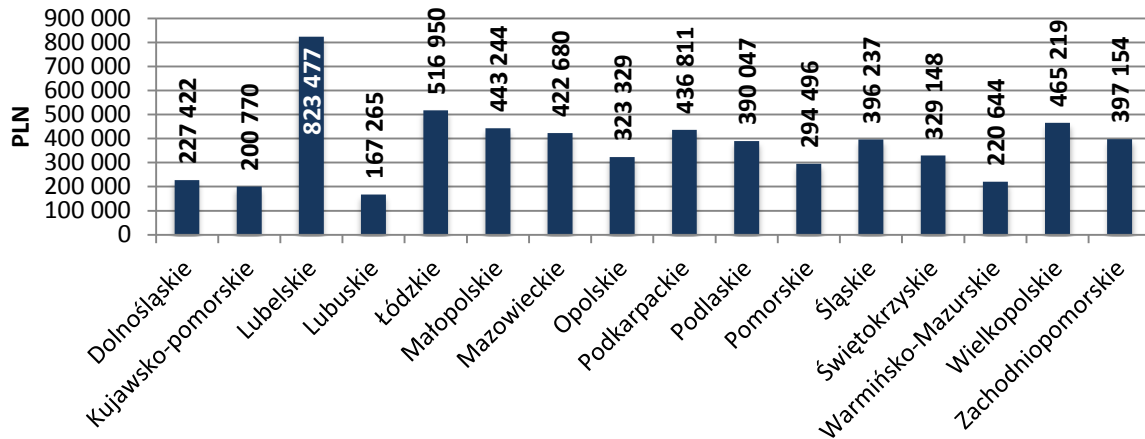
Źródło: GUS

Wykres 9.1.7. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na województwa w 2011 roku



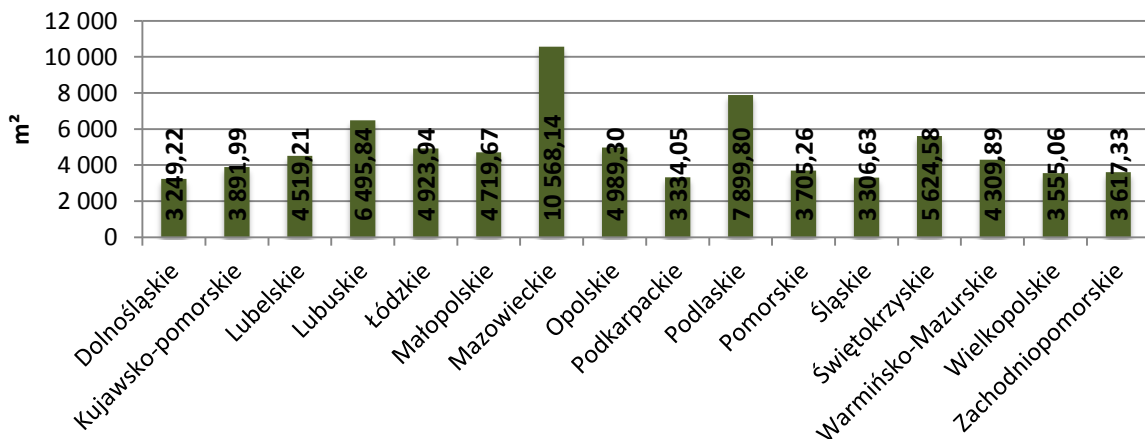
Źródło: GUS

Wykres 9.1.8. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

Wykres 9.1.9. Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

## 9.2. Rynek obrotu nieruchomości zabudowanych w aglomeracjach

### Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi

W konurbacji górnośląskiej zanotowano największą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi – 4 527 sztuk, przy jednoczesnej najniższej średniej wartości wynoszącej 179 811 zł. W aglomeracji warszawskiej zanotowano najwyższą przeciętną wartość transakcji - 757 381 zł. Najmniejszy obrót tego typu nieruchomościami odnotowano w aglomeracji łódzkiej – 410 transakcji. Aglomeracja ta cechowała się niemalże najwyższą średnią powierzchnią sprzedanych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – 4 683 m<sup>2</sup>. Wyższa przeciętna powierzchnia tego typu nieruchomości została zanotowana jedynie w aglomeracji lubelskiej - 4 907 m<sup>2</sup>.

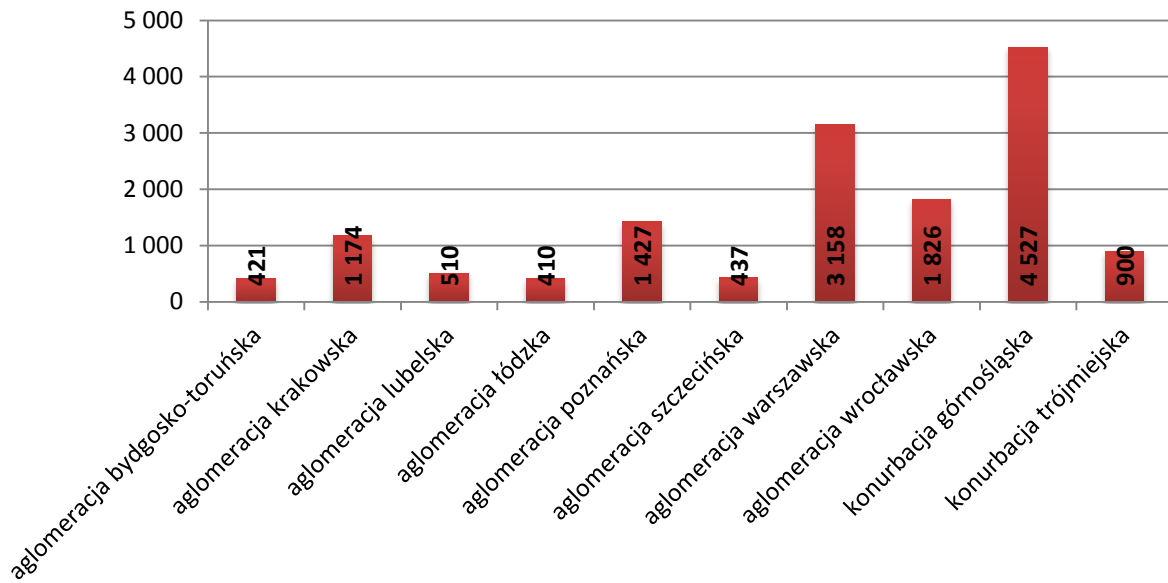
**Tabela 9.2.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na aglomeracje w 2011 roku**

	Liczba transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	Średnia wartość transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi	Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
aglomeracja bydgosko-toruńska	421	328 394	1 652,54
aglomeracja krakowska	1 174	347 546	3 208,74
aglomeracja lubelska	510	296 298	4 906,59
aglomeracja łódzka	410	422 877	4 682,94
aglomeracja poznańska	1 427	456 057	1 025,78
aglomeracja szczecińska	437	344 358	2 113,35
aglomeracja warszawska	3 158	757 381	1 709,15
aglomeracja wrocławska	1 826	329 981	3 322,10
konurbacja górnośląska	4 527	179 811	2 217,39
konurbacja trójmiejska	900	432 845	2 890,69

Źródło: GUS

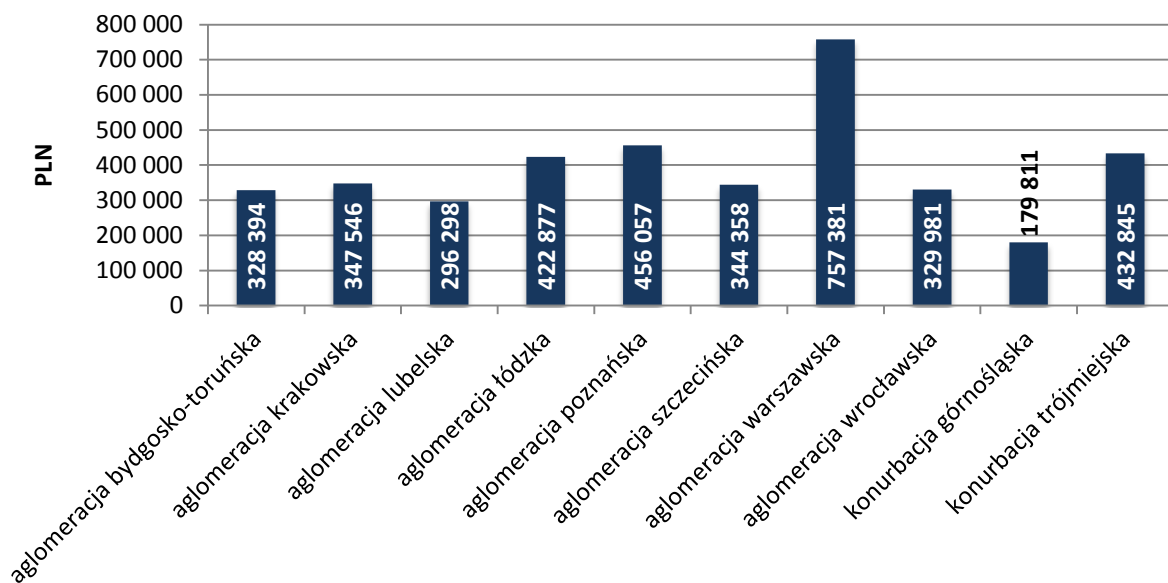


Wykres 9.2.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na aglomeracje w 2011 roku



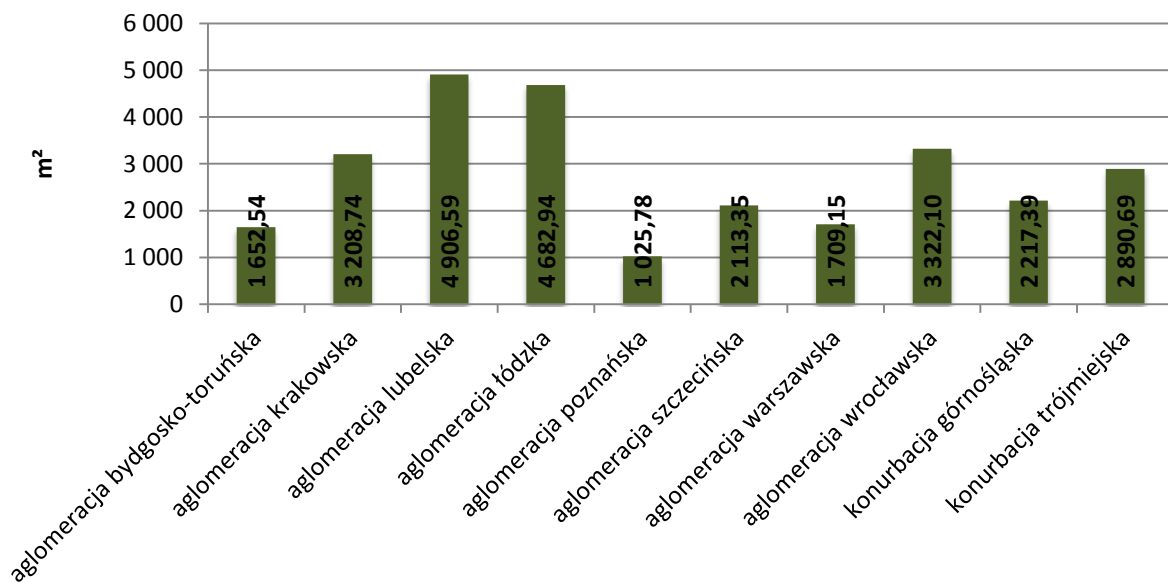
Źródło: GUS

Wykres 9.2.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Wykres 9.2.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

### Zabudowane grunty rolne

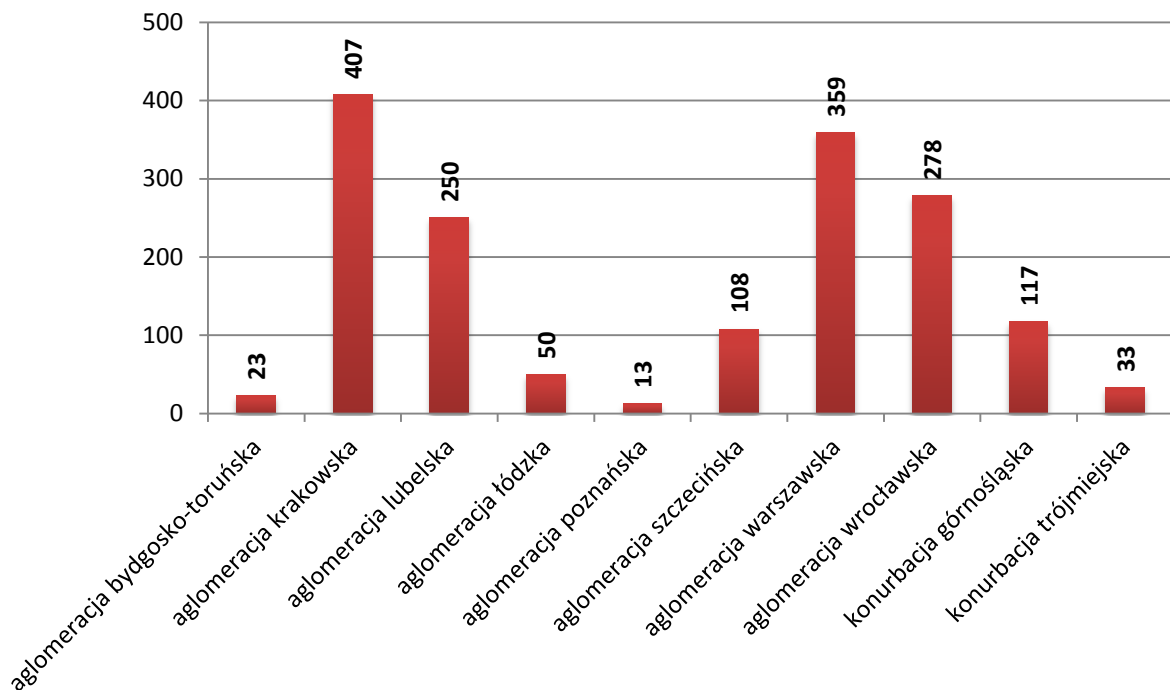
Łączny obrót zabudowanych gruntów rolnych w największych aglomeracjach wyniósł 1 638 transakcji. Największa liczba transakcji zanotowana została w aglomeracji krakowskiej – 407. Najniższy obrót zanotowano w aglomeracji poznańskiej - jedynie 13 transakcji. W aglomeracji warszawskiej zarejestrowano najwyższą średnią wartość transakcji - 454 137 zł, natomiast najniższą przeciętną wartość transakcji odnotowano w aglomeracji lubelskiej - 144 544 zł. Najniższa średnia powierzchnia zanotowana została w konurbacji górnośląskiej - 2 963,25 m<sup>2</sup>, najwyższą przeciętną powierzchnię zarejestrowano w konurbacji trójmiejskiej - 136 915,79 m<sup>2</sup>.

Tabela 9.2.2. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia zabudowanych gruntów rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku

	Liczba transakcji zabudowanych gruntów rolnych	Średnia wartość transakcji zabudowanych gruntów rolnych	Średnia powierzchnia zabudowanych gruntów rolnych
aglomeracja bydgosko-toruńska	23	297 923	6 095,26
aglomeracja krakowska	407	312 983	6 508,29
aglomeracja lubelska	250	144 544	8 347,26
aglomeracja łódzka	50	264 948	21 293,70
aglomeracja poznańska	13	238 010	36 634,00
aglomeracja szczecińska	108	213 923	35 393,55
aglomeracja warszawska	359	454 137	6 756,90
aglomeracja wrocławska	278	193 094	6 715,08
konurbacja górnośląska	117	233 754	2 963,25
konurbacja trójmiejska	33	291 914	136 915,79

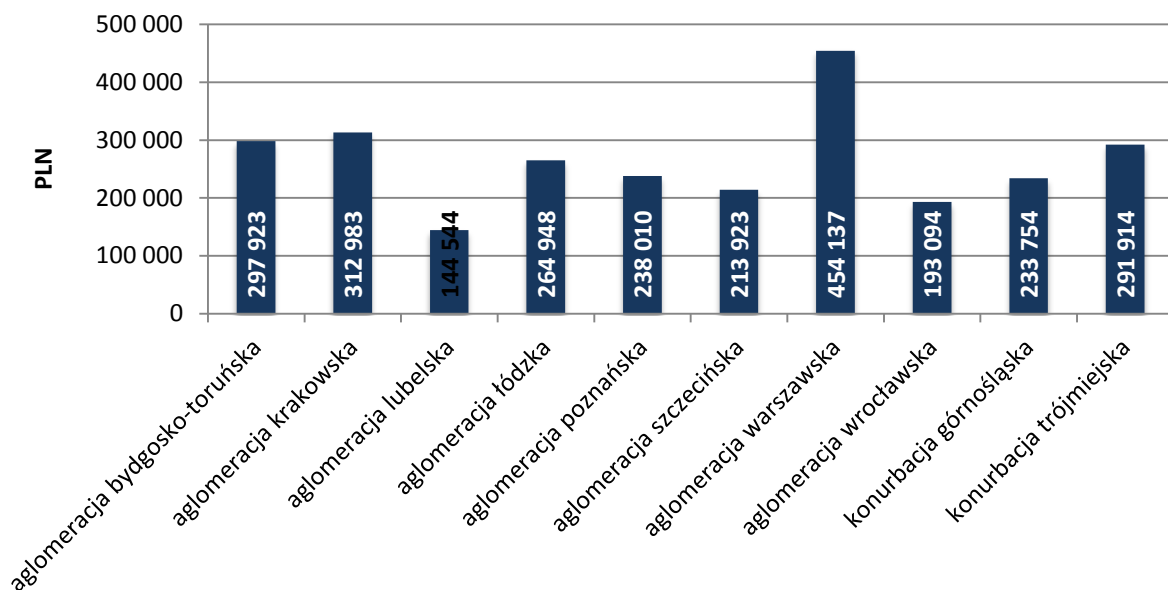
Źródło: GUS

Wykres 9.2.4. Liczba transakcji sprzedaży gruntów rolnych zabudowanych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Wykres 9.2.5. Średnia wartość transakcji sprzedaży gruntów rolnych zabudowanych w podziale na aglomeracje 2011 roku



Źródło: GUS

### Nieruchomości gruntowe pozostałe

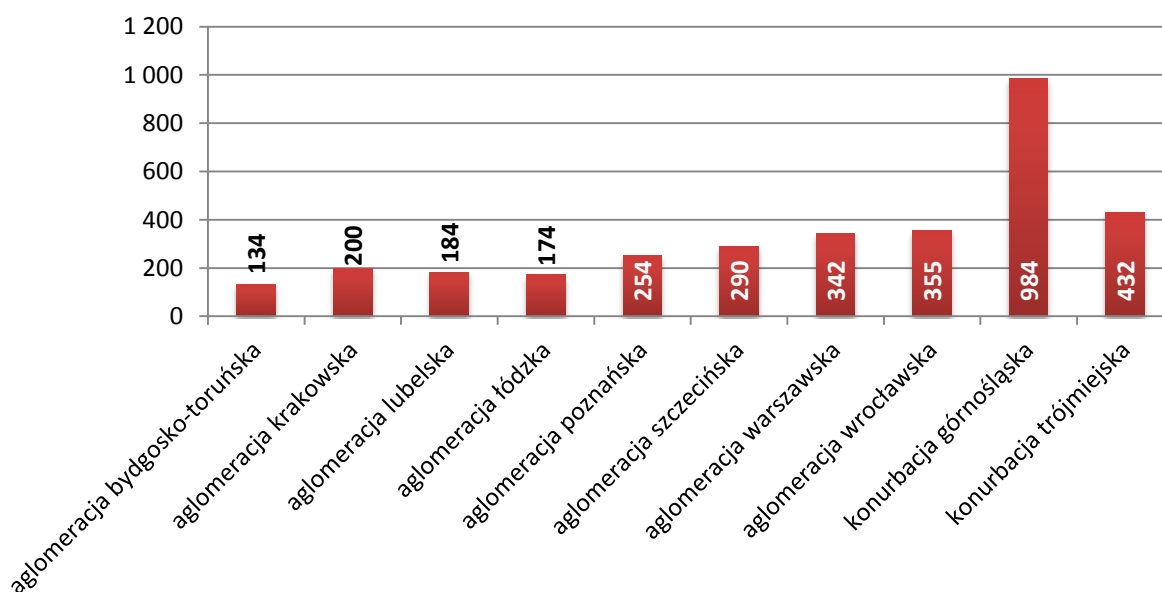
Łączny obrót pozostałych nieruchomości zabudowanych w 2011 roku wyniósł 3 349 zawartych transakcji. Najwięcej transakcji zawarto w konurbacji górnośląskiej - 984, najmniej zaś zawarto ich w aglomeracji bydgosko-toruńskiej - 134. W stosunku do innych aglomeracji najwyższa wartość transakcji odnotowana została w aglomeracji łódzkiej i aglomeracji poznańskiej, odpowiednio 1 529 642 zł i 1 220 865 zł. Pod względem średniej powierzchni pozostałych nieruchomości zabudowanych, aglomeracja szczecińska wyprzedza inne notując 7 878 m<sup>2</sup> średniej powierzchni, natomiast najniższą przeciętną powierzchnię zarejestrowano w konurbacji górnośląskiej – 2 601 m<sup>2</sup>.

Tabela 9.2.3. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na aglomeracje w 2011 roku

	Liczba transakcji nieruchomości pozostałych zabudowanych	Średnia wartość transakcji nieruchomości zabudowanych pozostałych	Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych
aglomeracja bydgosko-toruńska	134	324 839	4 492
aglomeracja krakowska	200	469 715	4 327
aglomeracja lubelska	184	679 516	3 873
aglomeracja łódzka	174	1 529 642	6 161
aglomeracja poznańska	254	1 220 865	5 243
aglomeracja szczecińska	290	706 449	7 878
aglomeracja warszawska	342	680 197	5 274
aglomeracja wrocławska	355	419 382	6 145
konurbacja górnośląska	984	374 913	2 601
konurbacja trójmiejska	432	404 795	2 938

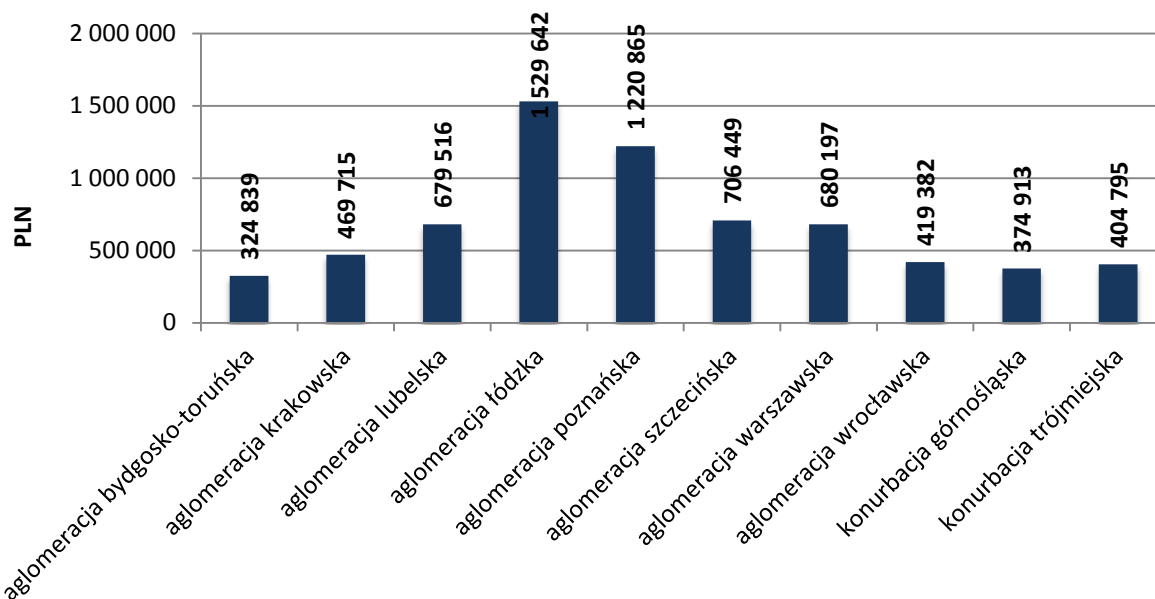
Źródło: GUS

Wykres 9.2.6. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



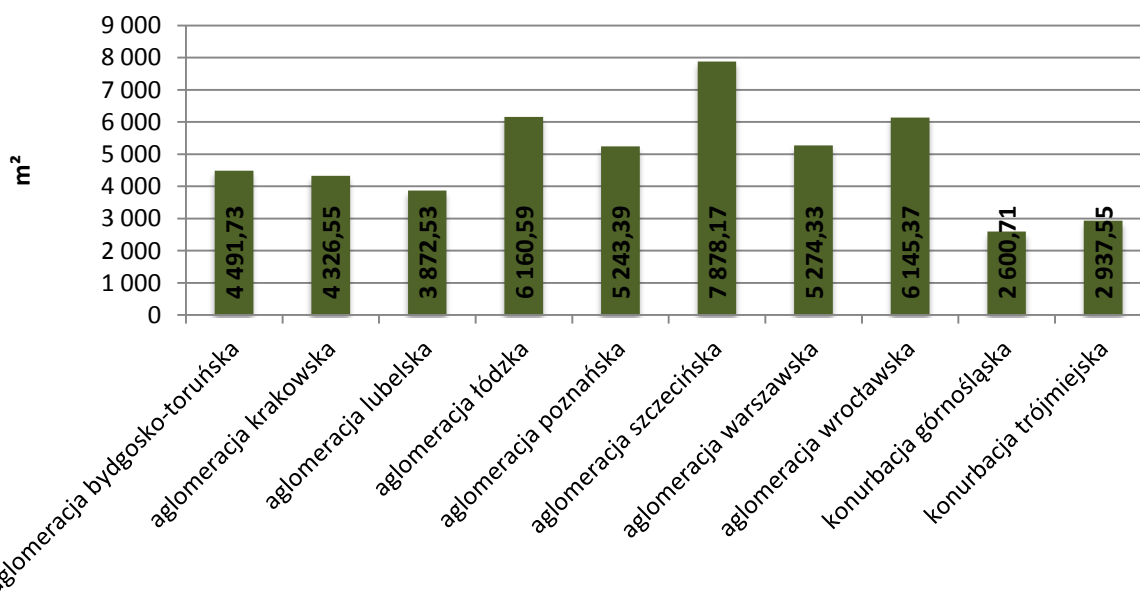
Źródło: GUS

Wykres 9.2.7. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Wykres 9.2.8. Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

### 9.3. Rynek obrotu nieruchomości gruntowych zabudowanych w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw

Łączna liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw w 2011 roku wyniosła 5 974 transakcji. Najwyższa liczba zanotowana została w Katowicach, Warszawie i Wrocławiu odpowiednio 1 430, 1 234 i 1 077 transakcji. Najmniej transakcji odnotowano w Olsztynie - jedynie 30 sztuk. Łączny obrót gruntami rolnymi zabudowanymi wyniósł 34 transakcje. Największą liczbę odnotowano w Rzeszowie i Łodzi odpowiednio 11 i 10 transakcji. W trzynastu na osiemnaście analizowanych miast transakcje sprzedaży tego typu nieruchomości nie zostały odnotowane. Łączny obrót pozostałymi nieruchomościami zabudowanymi wyniósł 1 360 transakcji. Najwięcej zostało ich zawartych w Katowicach - 194, natomiast w Warszawie nie zanotowano tego typu transakcji.

**Tabela 9.3.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będących siedzibami Marszałków w 2011 roku**

	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	Grunty rolne zabudowane	Nieruchomości zabudowane pozostałe
Białystok	148	.	48
Bydgoszcz	96	0	45
Gdańsk	67	.	72
Gorzów Wielkopolski	87	3	173
Katowice	1 430	.	194
Kielce	38	5	19
Kraków	106	.	27
Lublin	356	0	84
Łódź	226	10	87
Olsztyn	30	0	32
Opole	55	5	58
Poznań	572	.	169
Rzeszów	96	11	56
Szczecin	180	-	110
Toruń	86	0	40
Warszawa	1 234	0	0
Wrocław	1 077	0	106
Zielona Góra	90	.	40

Źródło: GUS

Pod względem przeciętnej wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zdecydowanie przoduje Warszawa z wynikiem na poziomie 1 190 102 zł. W Katowicach wynik ten był najniższy i był równy kwocie 187 390 zł. Najwyższa średnia wartość zabudowanych gruntów rolnych była w Łodzi i wyniosła 478 907 zł, najniższa zaś w Gorzowie Wielkopolskim - 117 667 zł. Najwyższa średnia wartość transakcji w przypadku zabudowanych nieruchomości pozostałych zarejestrowana została w Łodzi - 2 186 050 zł. Najniższy wynik zanotowano w Krakowie - 83 245 zł.

Tabela 9.3.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków w 2011 roku

	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	Grunty rolne zabudowane	Nieruchomości zabudowane pozostałe
Białystok	698 444	-	1 100 348
Bydgoszcz	365 365	0	516 038
Gdańsk	679 485	-	693 281
Gorzów Wielkopolski	299 543	117 667	134 269
Katowice	187 390	-	332 570
Kielce	378 126	198 666	526 835
Kraków	745 908	-	83 245
Lublin	289 374	0	1 220 806
Łódź	532 785	478 907	2 186 050
Olsztyn	498 918	0	1 475 765
Opole	325 164	266 229	944 170
Poznań	610 530	-	1 632 795
Rzeszów	290 940	286 089	1 823 126
Szczecin	442 825	-	1 376 638
Toruń	376 267	0	212 675
Warszawa	1 190 102	0	0
Wrocław	311 824	0	565 369
Zielona Góra	414 261	-	716 208

Źródło: GUS



Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi była najwyższa w Łodzi - 6 228 m<sup>2</sup> i w Lublinie - 5 947 m<sup>2</sup>. W Opolu odnotowano najniższą przeciętną powierzchnię wynoszącą 544 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia gruntów rolnych zabudowanych była najwyższa w Łodzi - 4 887 m<sup>2</sup> i w Kielcach - 4 406 m<sup>2</sup>, najniższa natomiast w Gorzowie Wielkopolskim - 1 101 m<sup>2</sup>. W przypadku średniej powierzchni nieruchomości zabudowanych pozostałych najwyższą wartość została odnotowana w Łodzi - 7 527 m<sup>2</sup>, najniższą natomiast w Bydgoszczy - 1 887 m<sup>2</sup>.

**Tabela 9.3.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków w 2011 roku**

	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	Grunty rolne zabudowane	Nieruchomości zabudowane pozostałe
Białystok	1 288	-	5 649
Bydgoszcz	906	0	1 887
Gdańsk	1 048	-	2 837
Gorzów Wielkopolski	1 151	1 101	2 663
Katowice	3 457	-	3 034
Kielce	762	4 406	2 618
Kraków	1 047	-	2 072
Lublin	5 947	0	4 241
Łódź	6 228	4 887	7 527
Olsztyn	564	0	4 810
Opole	544	3 728	4 483
Poznań	1 385	-	6 268
Rzeszów	1 169	2 294	2 605
Szczecin	1 737	-	5 862
Toruń	1 070	0	3 356
Warszawa	1 688	0	0
Wrocław	3 680	0	4 941
Zielona Góra	576	-	3 141

Źródło: GUS

## 10. Rynek obrotu nieruchomości gruntowych niezabudowanych

### Kraj

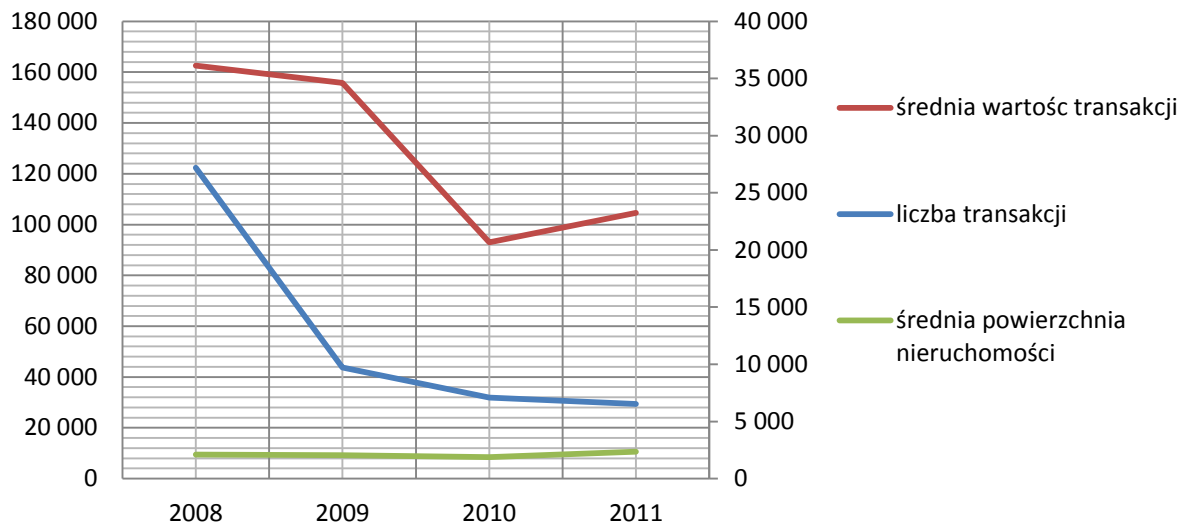
Analiza gruntów pod zabudowę nasyca poważne problemy metodologiczne. Rynek gruntów niezabudowanych charakteryzuje się bowiem znacznie wyższym stopniem zróżnicowania przedmiotu obrotu, niż ma to miejsce w przypadku rynku np. mieszkań. Mamy tu do czynienia ze znacznie większymi różnicami natury nie tylko ilościowej (wielkość gruntu), ale również jakościowej (sytuacja planistyczna czy możliwość uzbrojenia gruntu w infrastrukturę techniczną). Fakt, że jest to rynek stosunkowo płytki, o niskiej liczbie transakcji, a dodatkowo o znacznie mniejszym stopniu koncentracji geograficznej powoduje znaczną zmienność średnich cen czy median w kolejnych okresach, a co za tym idzie - utrudnione wnioskowanie co do obowiązujących trendów. Odmienne są również czynniki kształtujące wartość gruntów w poszczególnych jego segmentach. Dodatkowo, istotne dla wartości gruntów w poszczególnych lokalizacjach zmiany, związane były w roku 2011 z zakrojonymi na szeroką skalę inwestycjami infrastrukturalnymi, w tym przede wszystkim z budową infrastruktury transportowej.

Sytuacja na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową jest w naturalny sposób skorelowana z sytuacją na rynku mieszkań. Wartość nieruchomości tego typu jest jednak kształtowana przez różne czynniki, w zależności od przeznaczenia gruntu. O ile w przypadku gruntów pod zabudowę jednorodzinną mamy do czynienia z mechanizmami zbliżonymi do rynku mieszkań, o tyle w przypadku gruntów pod zabudowę wielorodzinną wartość gruntu jest ściśle skorelowana z wynikiem finansowym projektu deweloperskiego, a kluczową wartością jest stosunek ceny działki do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) w planowanym projekcie. Od roku 2008, kiedy na rynku warszawskim deweloperzy akceptowali proporcję ceny gruntu do PUM w wysokości 1600 PLN/m<sup>2</sup> w 2011 roku wartość ta spadła do 800 – 1000 PLN/m<sup>2</sup>. Pomimo przełamania w 2010 roku negatywnych zjawisk w gospodarce i dalszej poprawy sytuacji, w roku 2011 kontynuowany był również wyraźny trend spadkowy liczby transakcji w segmencie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W roku 2008 na rynku zanotowano 27 190 transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości, natomiast w roku 2011 - zaledwie 6 539. Przeciętna wartość transakcji tego typu gruntami po dwóch latach spadków co prawda wzrosła w roku 2011 z notowanych 93 009 zł do 104 599 zł, jednak było to raczej konsekwencją zmiany struktury obrotu tego typu gruntami niż realnego wzrostu cen, na co wskazuje znaczny wzrost powierzchni działki.

Od 2008 roku obserwowany jest trend rosnący średniej powierzchni nieruchomości w segmencie „gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną”. W segmencie gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową odnotowywany został wzrost średniej powierzchni nieruchomości względem

roku 2010. W pozostałych segmentach widoczny był trend malejący w okresie 2008-2010, natomiast rok 2011 przyniósł niewielki wzrost średniej wartości transakcji.

Wykres 10.1. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową w latach 2008 - 2011



Źródło: Centrum AMRON

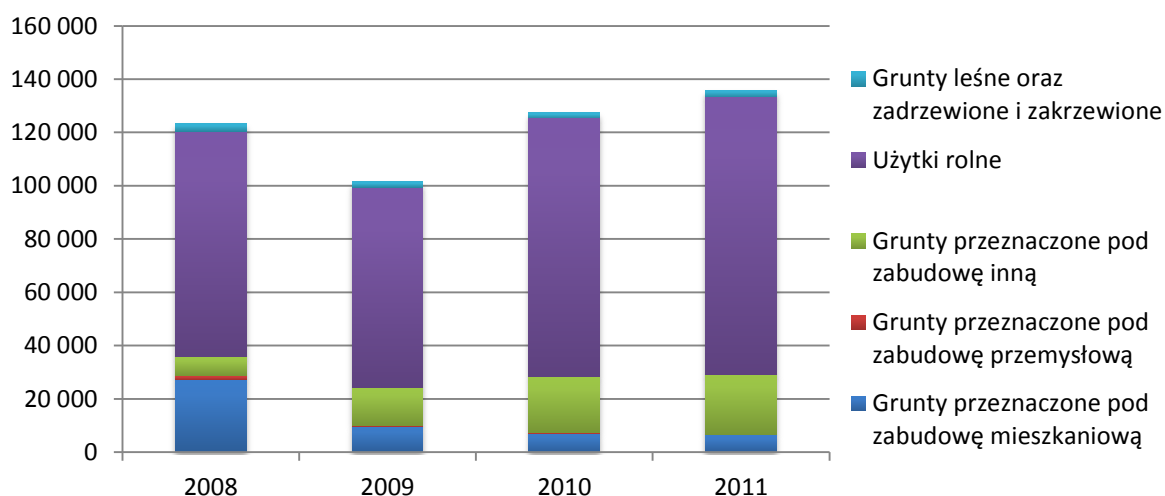
Tabela 10.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w latach 2008 – 2011

	2008	2009	2010	2011
<b>Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wg rodzaju</b>				
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	27 190	9 714	7 097	6 539
Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową	1 545	412	290	286
Grunty przeznaczone pod zabudowę inną	7 041	14 189	20 971	22 348
Użytki rolne	84 763	75 160	97 085	104 191
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	2 683	1 951	1 896	2 454
<b>Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wg rodzaju</b>				
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	162 570	155 766	93 009	104 599
Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową	522 498	481 871	142 455	365 227
Grunty przeznaczone pod zabudowę inną	251 050	120 847	104 207	162 433
Użytki rolne	80 929	63 811	63 714	86 476
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	64 454	75 521	43 919	65 882
<b>Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju</b>				
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	2 095,22	2 056,48	1 870,07	2 352,13
Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową	7 260,97	12 379,66	6 571,01	9 716,89
Grunty przeznaczone pod zabudowę inną	4 080,37	3 623,41	2 900,50	3 269,71
Użytki rolne	17 381,42	17 021,71	16 268,90	18 634,57
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	10 248,83	10 596,84	10 727,52	12 081,67

Źródło: GUS

W skali kraju w 2011 roku dokonano łącznie 135 818 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Najwięcej operacji odnotowano w segmencie gruntów ornych - 76,71%, a najmniej w segmencie gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową - 0,21%. Najwyższa średnia wartość transakcji została zaobserwowana w segmencie gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i wyniosła 365 227 zł, a najniższa - 65 882 zł w przypadku gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych. Największa średnia powierzchnia transakcji sprzedaży została odnotowana w segmencie użytków rolnych i wyniosła 18 635 m<sup>2</sup>, a najmniejsza wśród gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - 2 352 m<sup>2</sup>.

Wykres 10.2. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w latach 2008 - 2011

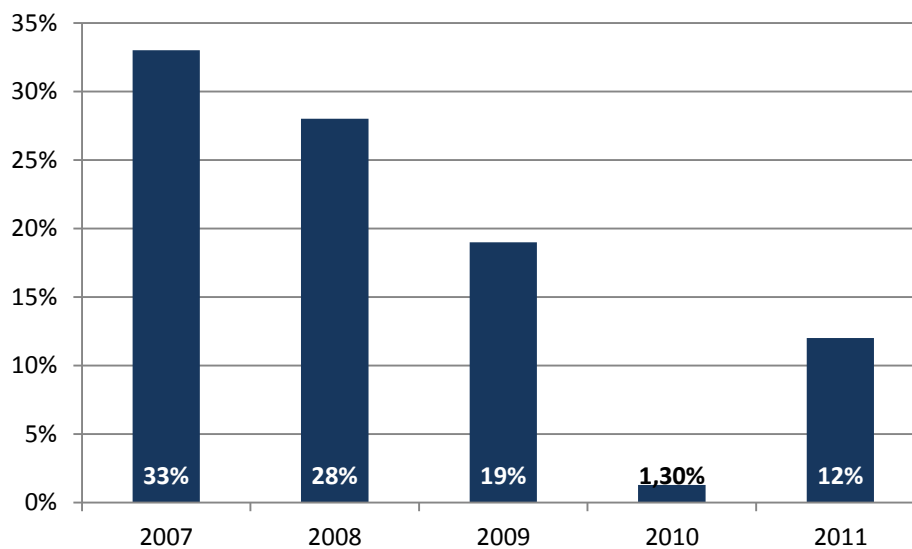


Źródło: GUS

Według danych GUS, rynek gruntów rolnych w roku 2011 znajdował się w fazie wzrostu cen. Odmienne od innych segmentów rynku nieruchomości, rynek gruntów rolnych praktycznie nie odczuł załamania związanego ze światowym kryzysem finansowym z roku 2008. Co prawda dynamika wzrostów cen gruntów rolnych, a także liczba transakcji zawartych w roku 2010 zdecydowanie zmalały, jednak już w 2011 roku mieliśmy do czynienia z dalszym, 12% wzrostem cen. Czynnikiem kształtującym sytuację na tym rynku były zarówno czynniki globalne, jak i lokalne. W okresie silnych turbulencji na światowych rynkach finansowych grunt rolny postrzegany był jako pewna lokata kapitału. Poczucie to było dodatkowo wzmacniane wzrostem cen żywności na rynkach światowych. Wzmoczone zainteresowanie zakupem gruntów rolnych notowane było zatem nie tylko w Polsce, ale również w skali globalnej. Wśród czynników lokalnych do najważniejszych należały – łatwy dostęp do preferencyjnych kredytów dla rolników na zakup ziemi rolnej (przy stosunkowo wysokim poziomie inflacji kredyty te miały ujemną realną stopę oprocentowania), dopłaty bezpośrednie oraz KRUS, stanowiący od dłuższego czasu silną zachętę do zakupu gruntów rolnych, a jednocześnie jeden z najsilniejszych czynników petryfikujących niekorzystną strukturę wielkości gospodarstw rolnych,

a także strukturę rozłogu ziemi rolnej. Sytuacja na rynku gruntów rolnych przypominała nieco tę, którą obserwowaliśmy w latach 2006 - 2007 na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Z jednej strony znaczny strumień środków finansowych pochodzących zarówno z kredytów preferencyjnych, jak i zakupów spekulacyjnych, z drugiej strony stosunkowo sztywna podaż gruntów rolnych. Naturalnym efektem był zatem, podobnie jak to było na rynku mieszkań, stały wzrost cen gruntów rolnych. Podobne doświadczenia duńskie wskazują, że w dłuższej perspektywie zjawisko to może stanowić poważne zagrożenie dla sektora rolniczego.

**Wykres 10.3. Roczna dynamika wzrostów cen gruntów rolnych w latach 2007 - 2011**



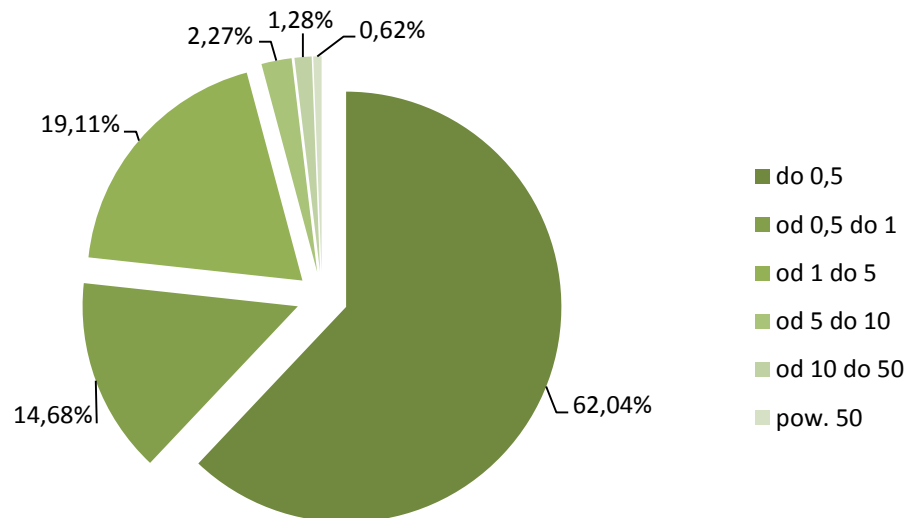
Źródło: Centrum AMRON

Podobnie jak w latach poprzednich, głównymi czynnikami wpływającymi na cenę gruntów rolnych były w 2011 roku kultura utrzymania gleb i korzystny rozłóg. Stąd też geograficzne zróżnicowanie średnich cen pozostało w zasadzie niezmiennie z wyraźną przewagą województw północnych i zachodnich (z wyjątkiem województwa lubuskiego) nad obszarem Polski centralnej i wschodniej. Według danych zgromadzonych w bazie AMRON, w roku 2011 najwyższe ceny osiągały grunty rolne w województwie opolskim – 21 263 zł/ha oraz kujawsko – pomorskim 19 828 zł/ha, natomiast najniższe w województwach lubelskim – 8 815 zł/ha oraz podkarpackim 9 664 zł/ha. Rok 2011 był zatem kolejnym rokiem wzrostów cen ziemi rolnej, przy czym po zdecydowanym spadku dynamiki wzrostów cen w 2010 roku, w 2011 średnie ceny wzrosły o 12%. Naturalnie nie bez znaczenia, zwłaszcza dla zakupów spekulacyjnych pozostawała również bliskość dużych ośrodków miejskich.

Gruntami najdroższymi były grunty z kategorii obszarowej do 1 ha – 19 734 zł/ha oraz powyżej 100 ha – 17 823 zł/ha najtańszymi natomiast były grunty z kategorii obszarowej 2 – 5 ha – 13 918 zł/ha. Nie odnotowano większych zmian w strukturze obrotu ze względu na liczbę transakcji

w poszczególnych kategoriach obszarowych. Największy wolumen obrotu – 62,04% transakcji zawarto w grupie nieruchomości do 0,5 ha powierzchni. Jedynie 0,62% transakcji zawarto natomiast w grupie nieruchomości największych – powyżej 50 ha.

Wykres 10.4. Struktura obrotu gruntami rolnymi wg powierzchni w 2011 roku



Źródło: Centrum AMRON

## 10.1. Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwach

### Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

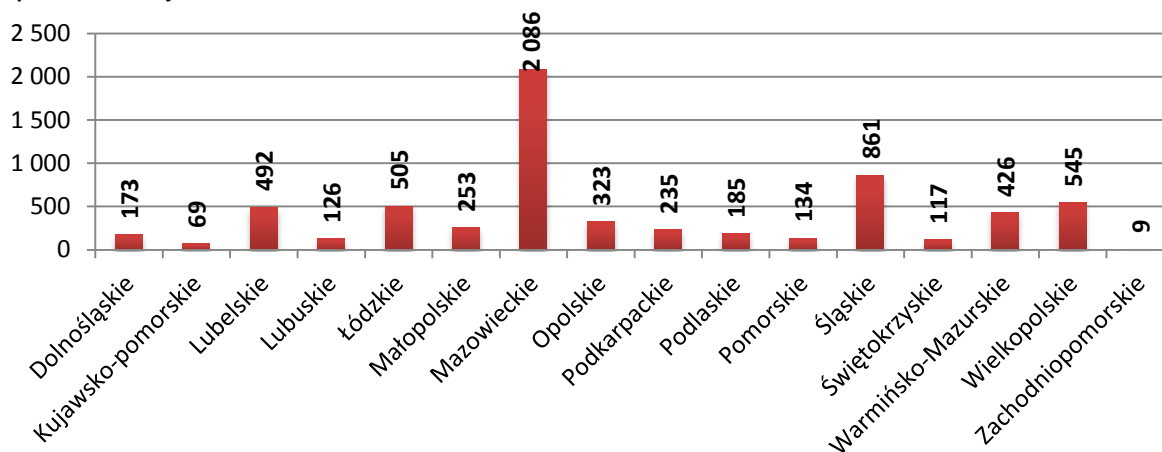
W województwie mazowieckim w 2011 przeprowadzono najwięcej transakcji dotyczących gruntów pod zabudowę mieszkaniową – 2 086. Szczególnie niską liczbę tego typu transakcji zanotowano w województwie zachodniopomorskim – 9 transakcji. Do województw o najwyższej średniej wartości transakcji w 2011 roku zaliczały się województwa dolnośląskie i opolskie – odpowiednio 188 244 zł i 184 736 zł. Transakcje o najniższej średniej wartości zanotowano w województwie małopolskim - 58 745 zł.

Tabela 10.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na województwa w 2011 roku

	Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
Dolnośląskie	173	188 244	2 220
Kujawsko-pomorskie	69	63 031	1 364
Lubelskie	492	70 788	1 583
Lubuskie	126	66 223	1 637
Łódzkie	505	92 831	2 161
Małopolskie	253	58 745	1 925
Mazowieckie	2 086	130 484	3 364
Opolskie	323	184 736	1 744
Podkarpackie	235	66 139	1 970
Podlaskie	185	122 224	2 025
Pomorskie	134	83 340	1 483
Śląskie	861	84 602	2 196
Świętokrzyskie	117	74 283	1 190
Warmińsko-mazurskie	426	73 865	1 649
Wielkopolskie	545	86 813	1 799
Zachodniopomorskie	9	72 096	863

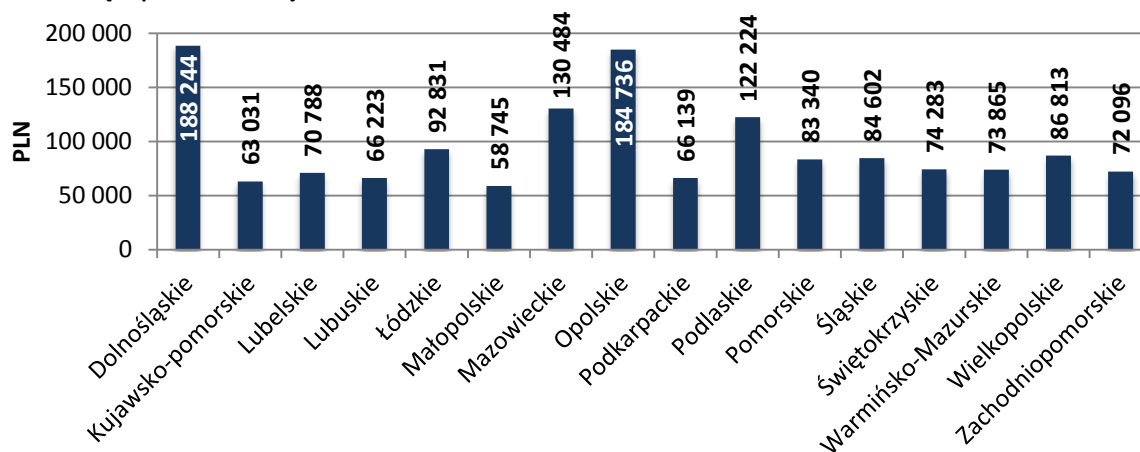
Źródło: GUS

Wykres 10.1.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

Wykres 10.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na województwa w 2011 roku

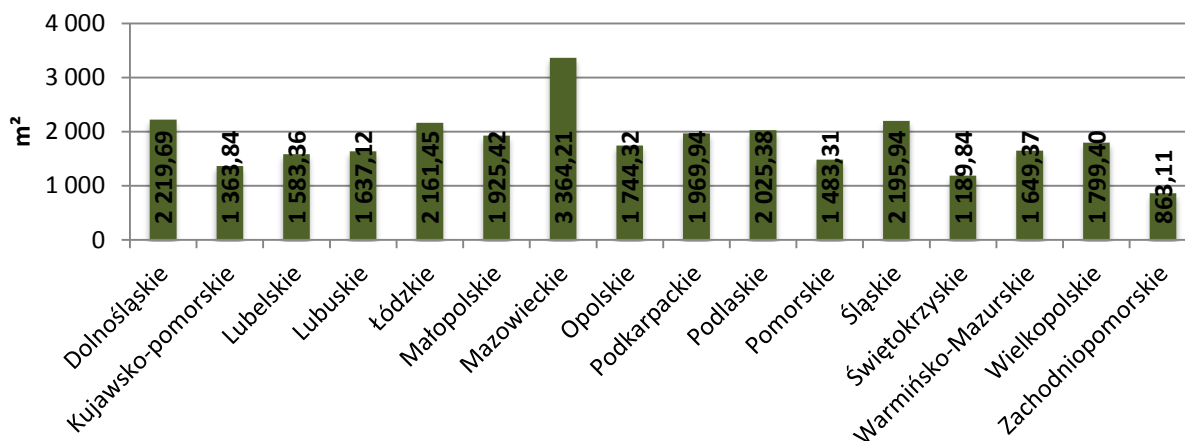


Źródło: GUS

Najwyższa średnia powierzchnia nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową zanotowana została w województwie mazowieckim - 3 364 m<sup>2</sup>, natomiast najmniejszy metraż zarejestrowano w województwie zachodniopomorskim – 863 m<sup>2</sup>.



Wykres 10.1.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

### Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę przemysłową

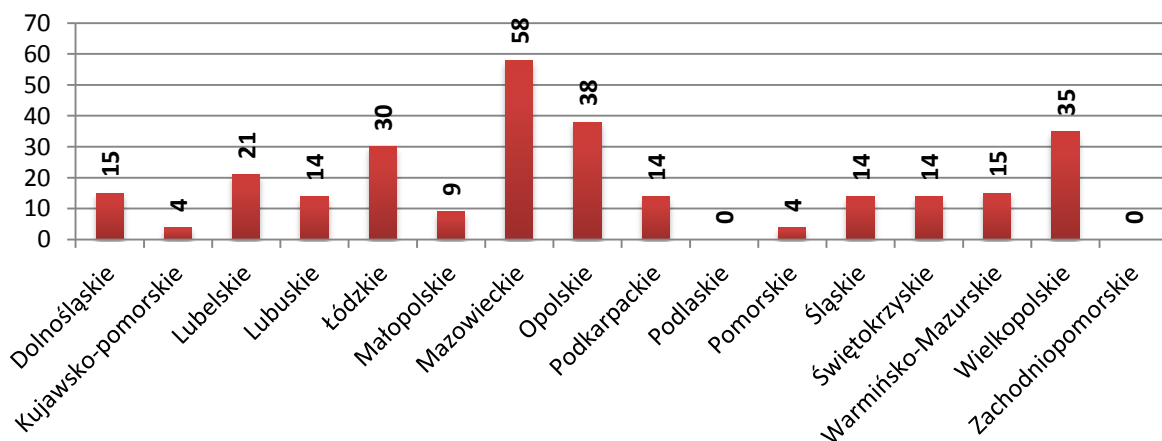
Spośród szesnastu województw Polski, najwyższy obrót gruntami pod zabudowę przemysłową w 2011 roku wyniósł 58 transakcji i został zarejestrowany w województwie mazowieckim. Brak tego typu transakcji odnotowano w województwach zachodniopomorskim i podlaskim. Mniej niż 10 transakcji zawarto w województwach małopolskim – 9, pomorskim – 4 i kujawsko – pomorskim – 4. Łączna liczba transakcji w 2011 wyniosła 285. Średnia wartość transakcji w tym segmencie była najwyższa w województwie małopolskim i wyniosła 944 282 zł, zaś najniższa średnia wartość została zarejestrowana w województwie pomorskim – 79 517 zł.

Tabela 10.1.2. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na województwa w 2011 roku

	Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową	Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową	Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową
Dolnośląskie	15	83 405	2 500
Kujawsko-pomorskie	4	196 760	9 162
Lubelskie	21	88 328	4 350
Lubuskie	14	502 859	14 347
Łódzkie	30	787 636	20 065
Małopolskie	9	944 282	7 644
Mazowieckie	58	448 455	11 049
Opolskie	38	228 399	10 213
Podkarpackie	14	367 312	4 364
Podlaskie	-	-	0
Pomorskie	4	79 517	12 850
Śląskie	14	367 634	5 465
Świętokrzyskie	14	220 004	8 680
Warmińsko-mazurskie	15	224 868	8 673
Wielkopolskie	35	271 802	7 676
Zachodniopomorskie	0	0	0

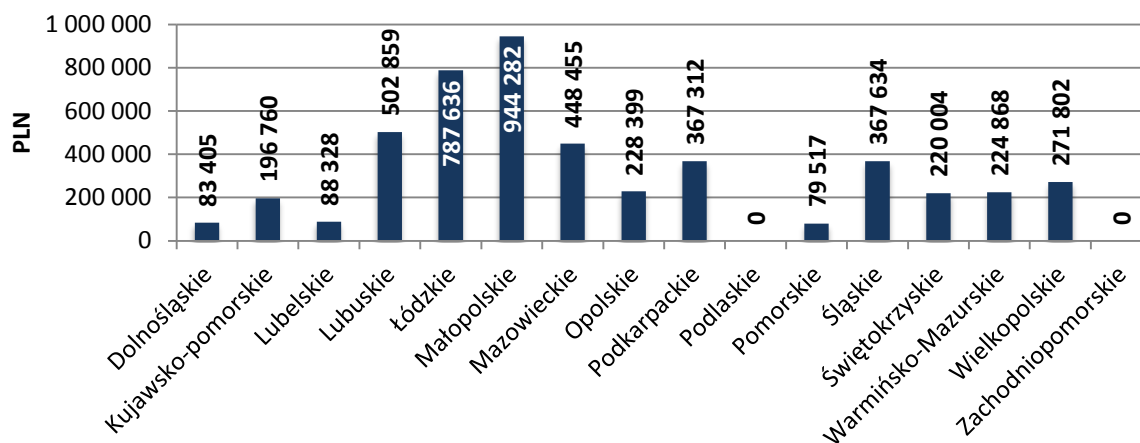
Źródło: GUS

Wykres 10.1.4. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

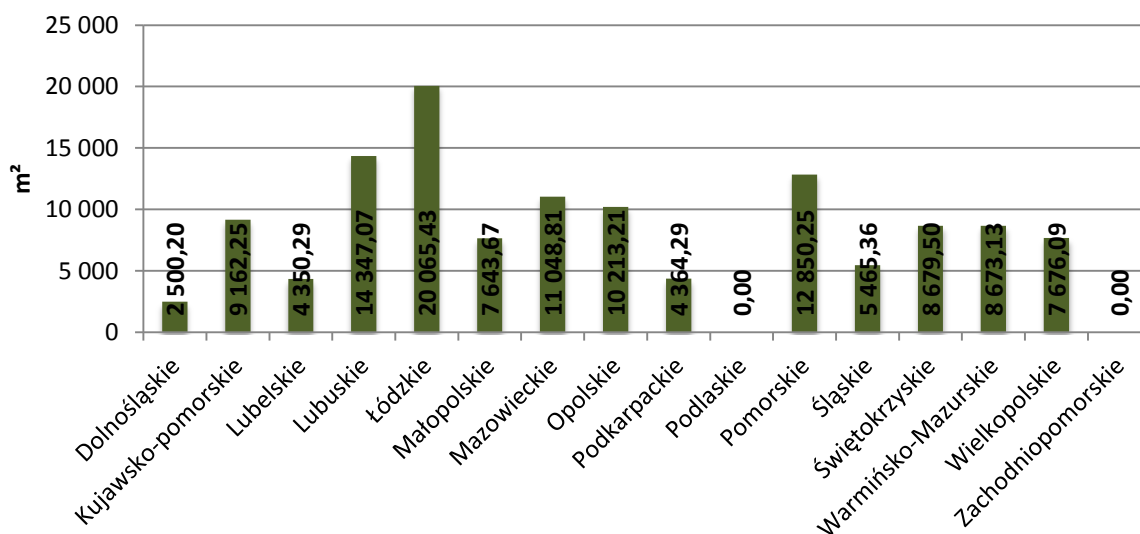
Wykres 10.1.5. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

Największą średnią powierzchnię tego typu nieruchomości zanotowano w województwie łódzkim – 20 065 m<sup>2</sup>, natomiast najniższa średnia powierzchnia została zanotowana w województwie dolnośląskim - 2 500 m<sup>2</sup>.

Wykres 10.1.6. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

## Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę inną

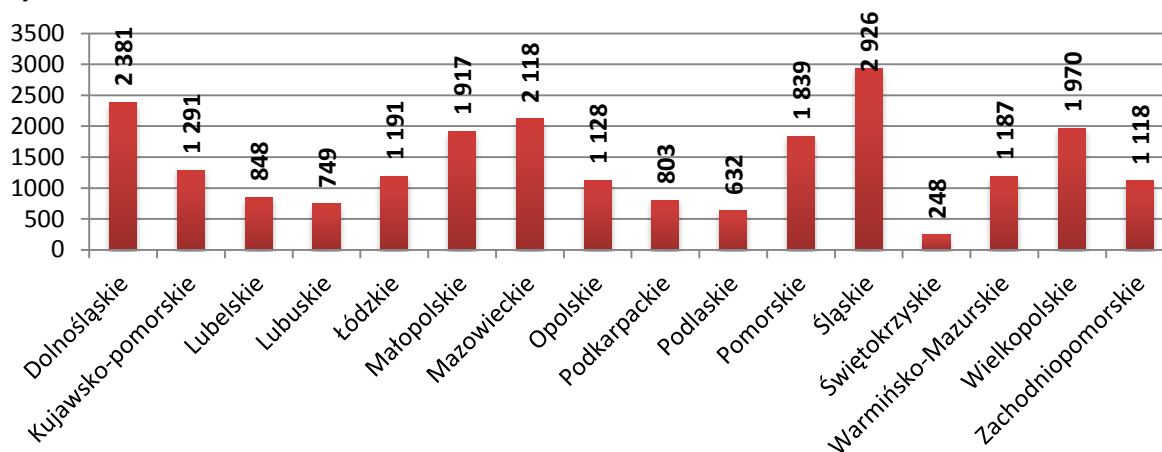
W przypadku gruntów „pod zabudowę inną”, najwyższa liczba transakcji zanotowana została w województwie śląskim - 2 926, najniższą liczbę zanotowano zaś w województwie świętokrzyskim – 248 transakcji. Średnia wartość tego typu transakcji była najwyższa w województwie zachodniopomorskim i wyniosła 348 392 zł, a najniższe wartości zarejestrowano w województwie kujawsko – pomorskim - 95 873 zł.

**Tabela 10.1.3. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na województwa w 2011 roku**

	Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę inną	Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę inną	Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną
Dolnośląskie	2 381	166 786	3 312
Kujawsko-pomorskie	1 291	95 873	2 072
Lubelskie	848	156 033	4 126
Lubuskie	749	133 031	3 266
Łódzkie	1 191	96 058	4 353
Małopolskie	1 917	189 717	2 575
Mazowieckie	2 118	210 166	3 689
Opolskie	1 128	116 585	2 527
Podkarpackie	803	98 842	2 639
Podlaskie	632	155 718	3 040
Pomorskie	1 839	184 169	4 199
Śląskie	2 926	130 218	3 038
Świętokrzyskie	248	146 786	2 292
Warmińsko-mazurskie	1 187	103 148	5 061
Wielkopolskie	1 970	191 178	2 345
Zachodniopomorskie	1 118	348 392	3 516

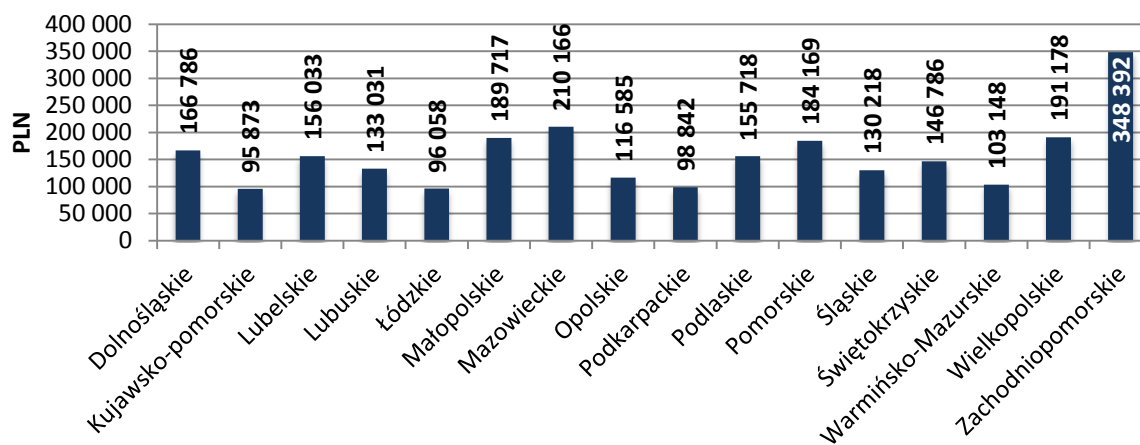
Źródło: GUS

Wykres 10.1.7. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

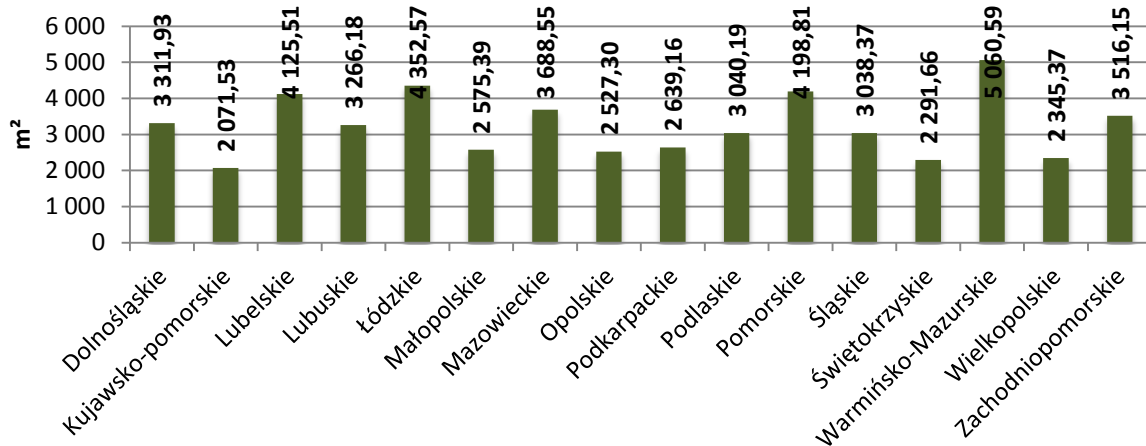
Wykres 10.1.8. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

Biorąc po uwagę wielkość powierzchni nieruchomości gruntowych przeznaczonych „pod zabudowę inną”, najbardziej wyróżniło się województwo warmińsko-mazurskie – 5 061 m<sup>2</sup> natomiast najniższa średnia powierzchnia nieruchomości sprzedanej tego typu odnotowana została w województwie kujawsko-pomorskim - 2 072 m<sup>2</sup>.

Wykres 10.1.9. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

### Użytki rolne

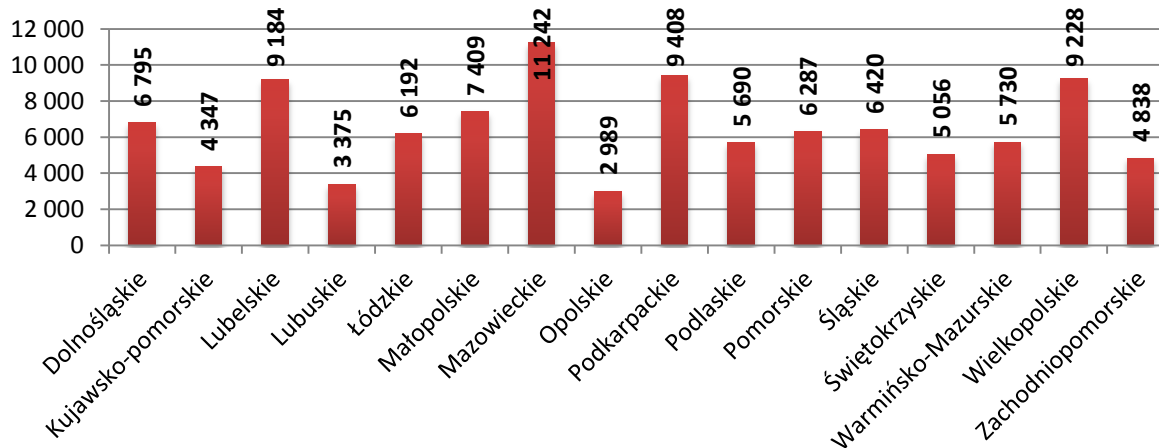
W segmencie użytków rolnych w 2011 roku największy obrót miał miejsce w województwie mazowieckim i wyniósł 11 242 transakcje. Najmniej transakcji dotyczących gruntów rolnych przeprowadzono w województwie lubuskim i opolskim, odpowiednio – 3 375 i 2 989. Najwyższą wartość transakcji zanotowano w województwie mazowieckim (162 263 zł) i pomorskim (142 905 zł), niski poziom średniej wartości zanotowano w województwie lubelskim, świętokrzyskim i podkarpackim, odpowiednio – 39 784 zł, 41 770 zł i 34 251 zł.

Tabela 10.1.4. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia użytków rolnych w podziale na województwa w 2011 roku

	Liczba transakcji użytkami rolnymi	Średnia wartość transakcji użytkami rolnymi	Średnia powierzchnia użytków rolnych
Dolnośląskie	6 795	104 280	25 574
Kujawsko-pomorskie	4 347	79 606	19 740
Lubelskie	9 184	39 784	13 471
Lubuskie	3 375	72 791	34 941
Łódzkie	6 192	53 338	14 400
Małopolskie	7 409	67 518	5 457
Mazowieckie	11 242	162 263	14 439
Opolskie	2 989	77 813	25 901
Podkarpackie	9 408	34 251	7 099
Podlaskie	5 690	83 019	20 709
Pomorskie	6 287	142 905	25 449
Śląskie	6 420	90 456	8 350
Świętokrzyskie	5 056	41 770	12 708
Warmińsko-mazurskie	5 730	98 111	47 836
Wielkopolskie	9 228	96 745	15 269
Zachodniopomorskie	4 838	106 905	39 998

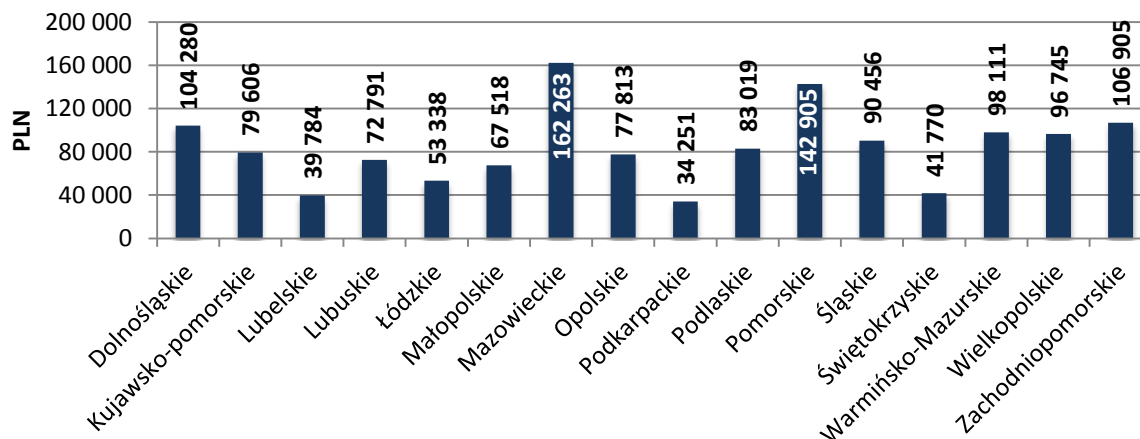
Źródło: GUS

Wykres 10.1.10. Liczba transakcji sprzedaży użytków rolnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

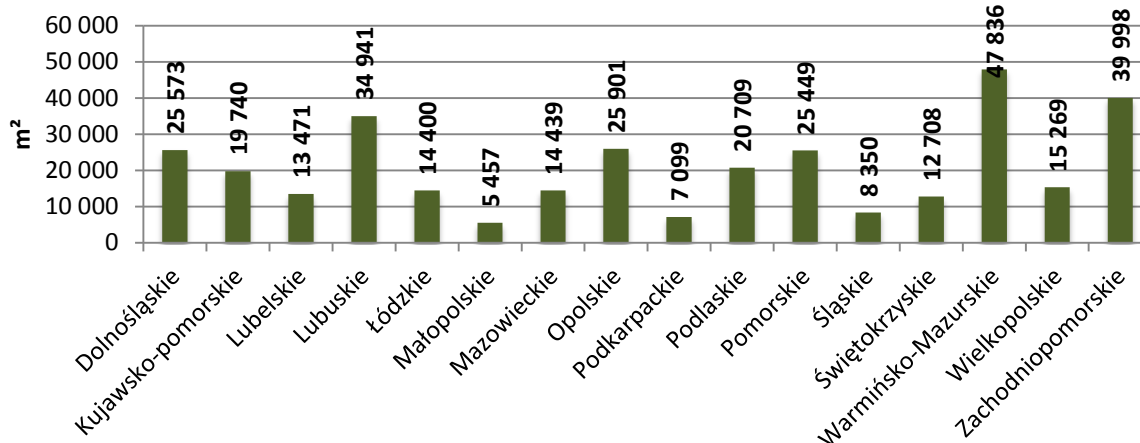
Wykres 10.1.11. Średnia wartość transakcji sprzedaży użytków rolnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

Najwyższa średnia powierzchnia użytków rolnych została zanotowana w województwie warmińsko – mazurskim i wyniosła 47 836 m<sup>2</sup>, natomiast nieruchomości o najmniejszej powierzchni były sprzedawane w województwie małopolskim.

Wykres 10.1.12. Średnia powierzchnia użytków rolnych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS



## Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione

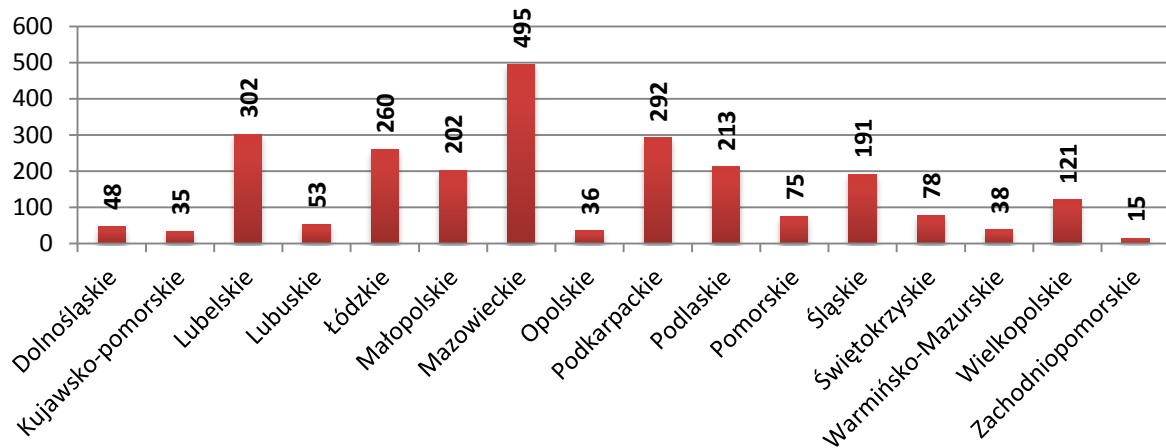
Łączna liczba transakcji dotyczących gruntów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych w 2011 roku wyniosła 2 454. Spośród szesnastu województw w Polsce, najwyższą ich liczbę zanotowano w województwie mazowieckim – 495 transakcji, a najniższą w województwie zachodniopomorskim – 15 transakcji. W województwie zachodniopomorskim najwyższa była średnia wartość transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości i w 2011 roku wyniosła 250 856 zł. Najtańsze grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione znajdowały się w województwie lubelskim - średnia wartość transakcji sprzedaży wyniosła tam 17 313 zł.

**Tabela 10.1.5. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na województwa w 2011 roku**

	Liczba transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi	Średnia wartość transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi	Średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych
Dolnośląskie	48	41 643	11 127
Kujawsko-pomorskie	35	50 149	13 116
Lubelskie	302	17 313	11 914
Lubuskie	53	58 500	7 483
Łódzkie	260	146 976	7 671
Małopolskie	202	23 174	5 546
Mazowieckie	495	118 833	9 392
Opolskie	36	27 016	7 488
Podkarpackie	292	19 319	8 575
Podlaskie	213	35 743	15 332
Pomorskie	75	40 995	16 159
Śląskie	191	76 659	31 256
Świętokrzyskie	78	24 401	13 371
Warmińsko-mazurskie	38	61 310	22 812
Wielkopolskie	121	65 568	13 283
Zachodniopomorskie	15	250 856	10 576

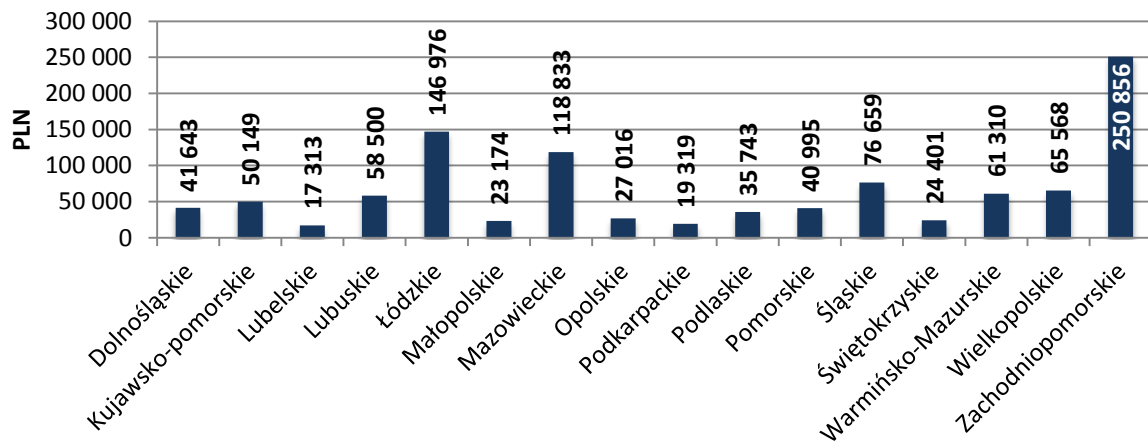
Źródło: GUS

Wykres 10.1.13. Liczba transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

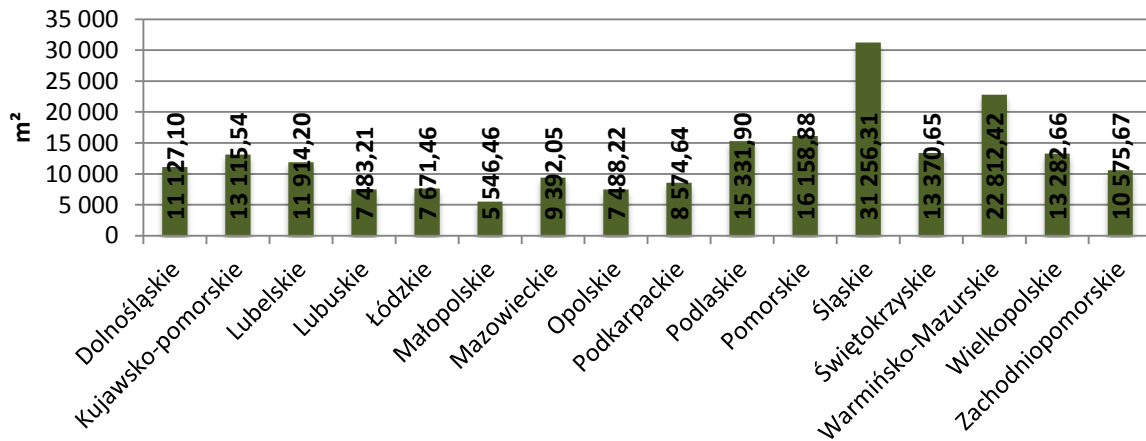
Wykres 10.1.14. Średnia wartość transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

Największa średnia powierzchnia gruntów leśnych w badanym roku wyniosła 31 265,31 m<sup>2</sup> i została zarejestrowana w województwie śląskim, najniższą średnią powierzchnię sprzedanego gruntu odnotowano w województwie małopolskim - wyniosła tam ona 5 546,46 m<sup>2</sup>.

Wykres 10.1.15. Średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na województwa w 2011 roku



Źródło: GUS

## 10.2. Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w aglomeracjach

### Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

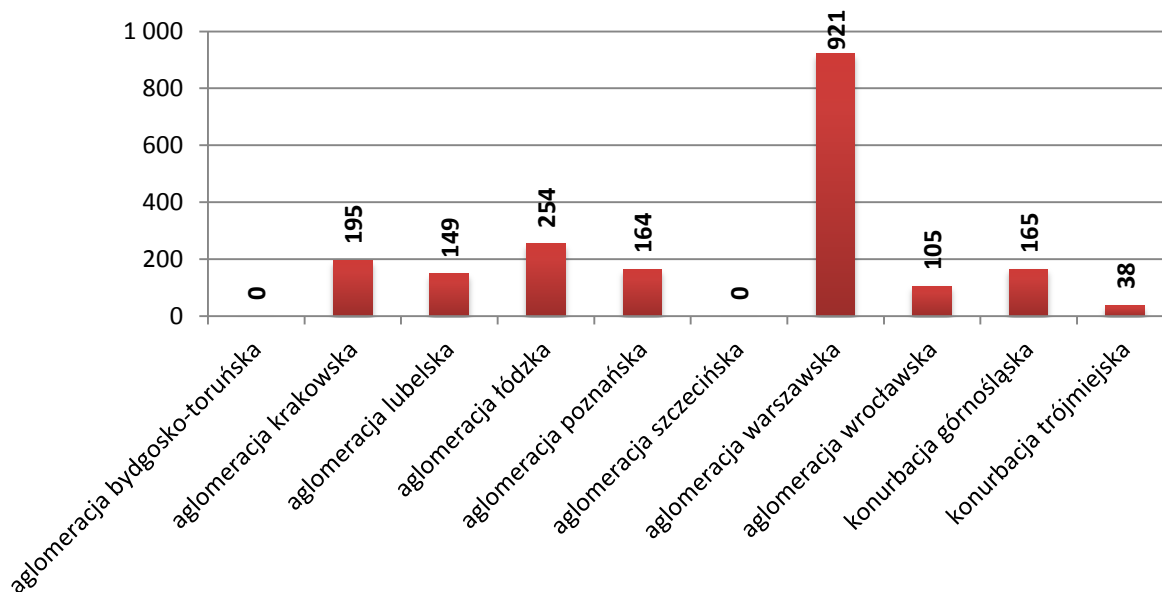
W 2011 roku dokonano 1 991 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Największą liczbę transakcji sprzedaży w tym segmencie zaobserwowano w aglomeracji warszawskiej - 46,26%, a najmniejszy w konurbacji trójmiejskiej - 1,91%. W aglomeracji bydgosko-toruńskiej oraz aglomeracji szczecińskiej nie doszło do transakcji sprzedaży nieruchomościami tego typu. Najwyższą średnią wartość transakcji sprzedaży uzyskano w aglomeracji warszawskiej - 229 975 zł, natomiast najniższą wartość transakcji sprzedaży zaobserwowano w aglomeracji krakowskiej - 57 453 zł.

Tabela 10.2.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na aglomeracje w 2011 roku

	Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
aglomeracja bydgosko-toruńska	0	0	0
aglomeracja krakowska	195	57 453	2 041
aglomeracja lubelska	149	80 206	1 508
aglomeracja łódzka	254	118 140	2 633
aglomeracja poznańska	164	91 765	1 526
aglomeracja szczecińska	0	0	0
aglomeracja warszawska	921	229 975	1 879
aglomeracja wrocławska	105	209 886	1 952
konurbacja górnośląska	165	100 454	1 340
konurbacja trójmiejska	38	187 206	1 266

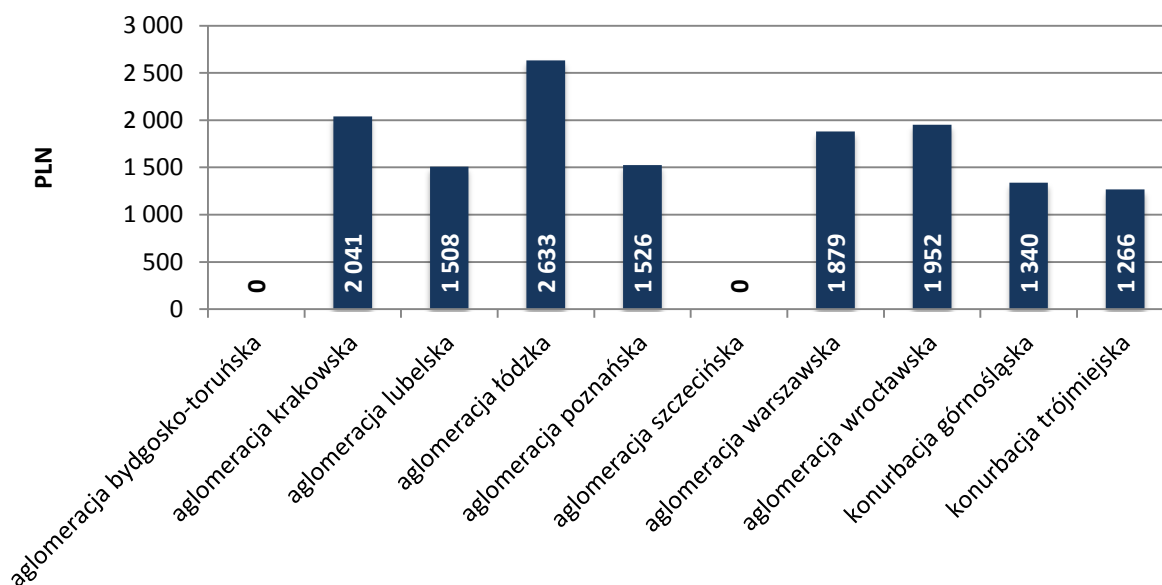
Źródło: GUS

Wykres 10.2.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na aglomeracje w 2011 roku.



Źródło: GUS

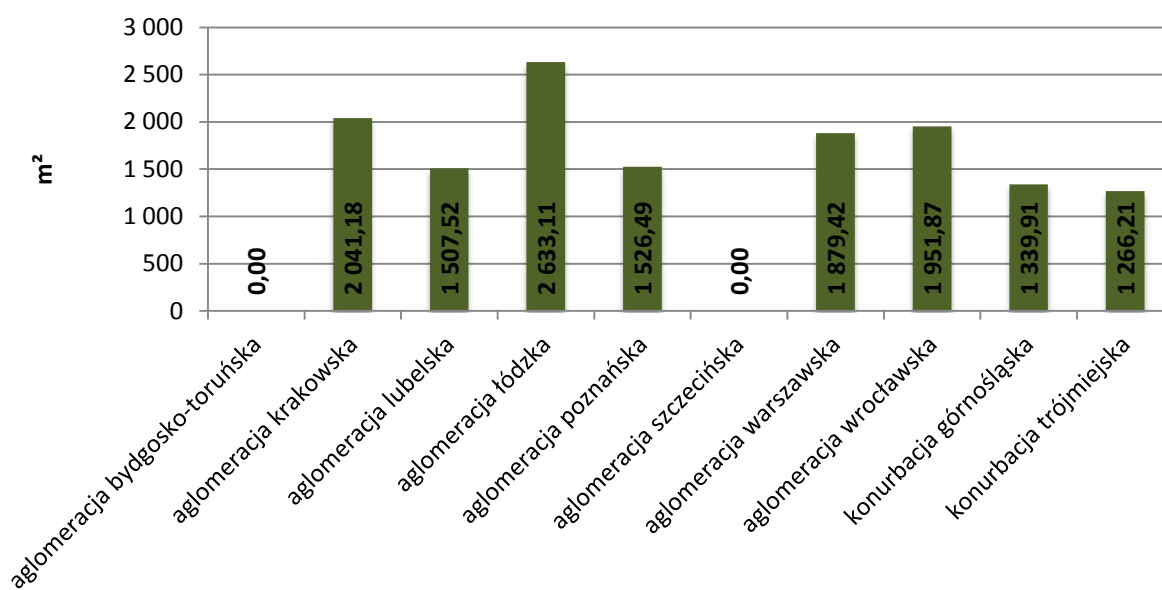
Wykres 10.2.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Największą średnią powierzchnią nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zanotowano w aglomeracji łódzkiej 2 021 m<sup>2</sup>. Najmniejszą średnią powierzchnią tego typu nieruchomości odnotowano w konurbacji trójmiejskiej - 1 266 m<sup>2</sup>.

Wykres 10.2.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

## Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę przemysłową

W 2011 roku dokonano 49 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową. Największą liczbę transakcji zaobserwowano w aglomeracji warszawskiej – 16, a najmniejszą w konurbacji górnośląskiej – 6 sztuk. Najwyższą średnią wartość transakcji zanotowano w aglomeracji warszawskiej - 743 459 zł, natomiast najniższą średnią wartość transakcji zarejestrowano w aglomeracji wrocławskiej – 65 083 zł. Najwyższa średnia powierzchnia nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę przemysłową została zanotowana w aglomeracji łódzkiej - 9 905 m<sup>2</sup> natomiast najniższą średnią powierzchnię gruntu odnotowano w aglomeracji wrocławskiej - 881,1 m<sup>2</sup>.

**Tabela 10.2.2. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na aglomeracje w 2011 roku**

	Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową	Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową	Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową
aglomeracja bydgosko-toruńska	0	0	0
aglomeracja krakowska	0	0	0
aglomeracja lubelska	7	103 471	2 978
aglomeracja łódzka	10	415 313	9 905
aglomeracja poznańska	0	0	0
aglomeracja szczecińska	0	0	0
aglomeracja warszawska	16	743 459	4 759
aglomeracja wrocławska	10	65 083	881
konurbacja górnośląska	6	295 830	5 293
konurbacja trójmiejska	0	0	0

Źródło: GUS

## Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę inną

W 2011 roku dokonano 7 446 transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych przeznaczonych „pod zabudowę inną”. Największą liczbę transakcji zaobserwowano w aglomeracji warszawskiej – 1 295, a najmniejszą w aglomeracji łódzkiej – 186 sztuk. Najwyższą średnią wartość transakcji sprzedaży zanotowano w aglomeracji szczecińskiej - 678 249 zł, natomiast najniższą średnią wartość transakcji zaobserwowano w aglomeracji bydgosko-toruńskiej - 154 301 zł.

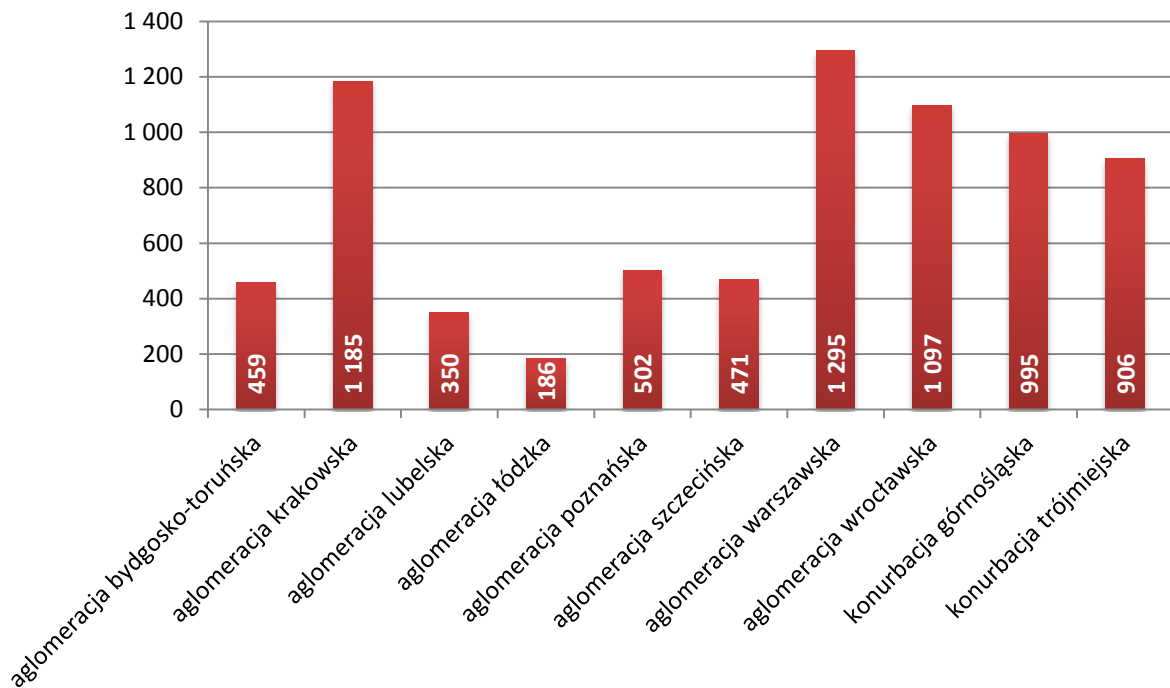
**Tabela 10.2.3. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na aglomeracje w 2011 roku**

	Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę inną	Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę inną	Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną
aglomeracja bydgosko-toruńska	459	154 301	2 239
aglomeracja krakowska	1 185	242 297	2 775
aglomeracja lubelska	350	242 709	3 415
aglomeracja łódzka	186	169 038	3 359
aglomeracja poznańska	502	456 515	2 150
aglomeracja szczecińska	471	678 249	3 737
aglomeracja warszawska	1 295	271 384	2 732
aglomeracja wrocławska	1 097	234 040	4 026
konurbacja górnośląska	995	160 905	3 188
konurbacja trójmiejska	906	281 859	6 216

Źródło: GUS

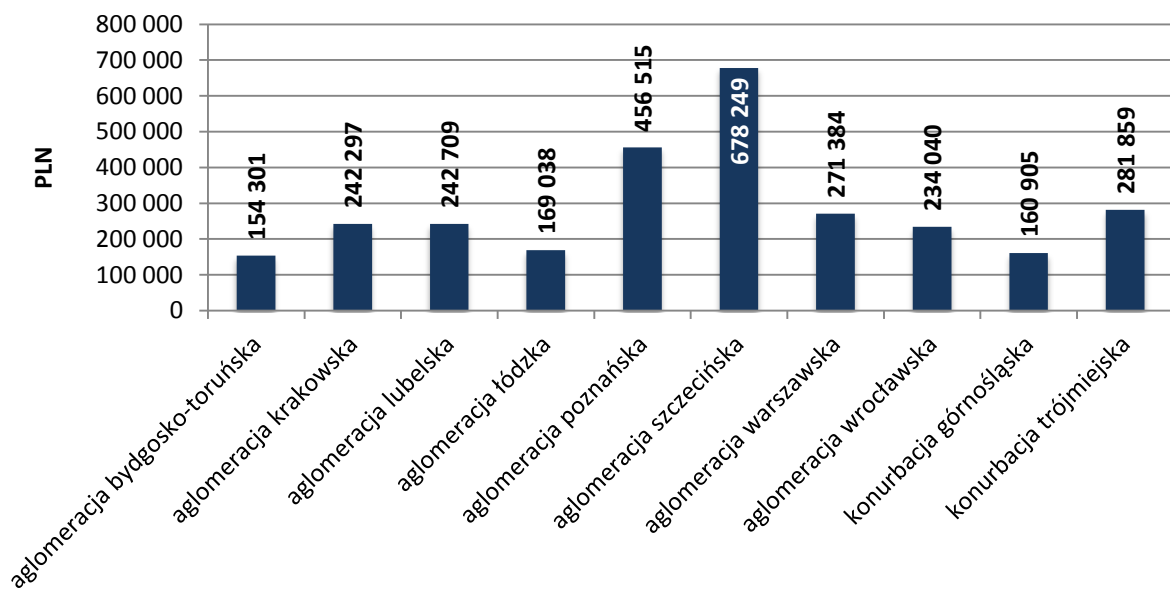


Wykres 10.2.4. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

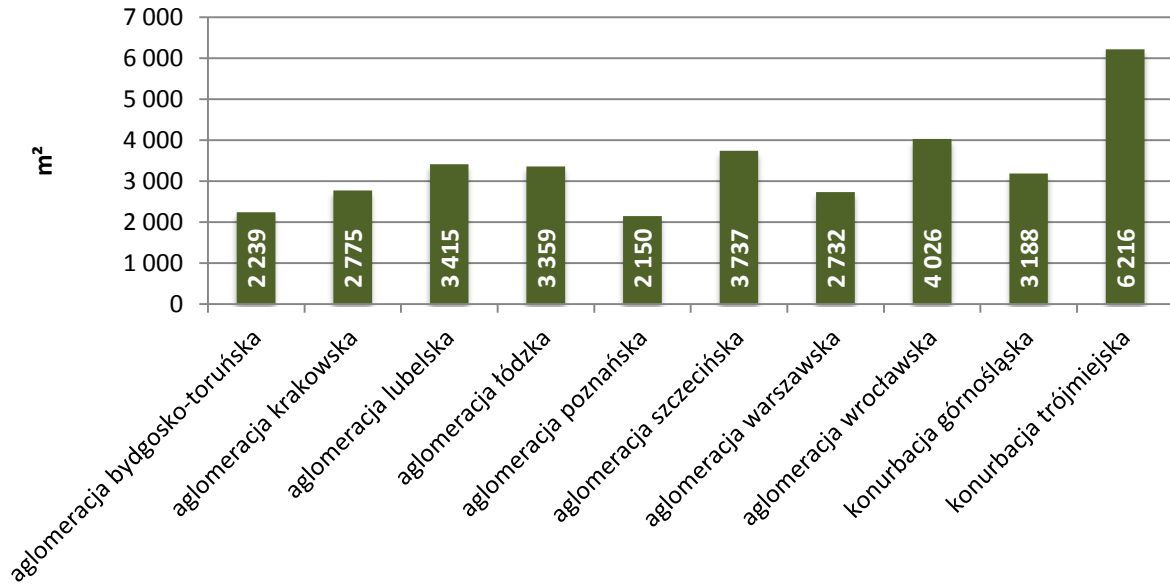
Wykres 10.2.5. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Największą średnią powierzchnią nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę inną zanotowano w konurbacji trójmiejskiej 6 216 m<sup>2</sup>, najmniejszą zaś w aglomeracji poznańskiej - 2 150 m<sup>2</sup>.

Wykres 10.2.6. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

## Użytki rolne

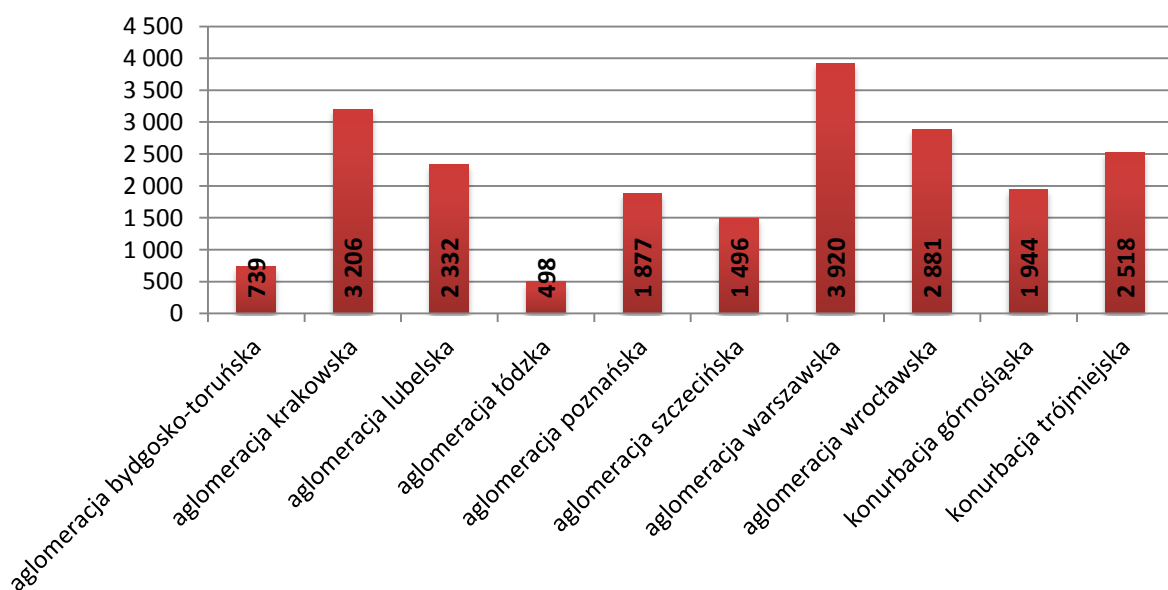
W roku 2011 miało miejsce 21 411 transakcji sprzedaży użytków rolnych. Największą liczbę transakcji zaobserwowano w aglomeracji warszawskiej – 3 920 sztuk, a najmniejszą w aglomeracji łódzkiej – 498. Najwyższą średnią wartość transakcji uzyskano w aglomeracji szczecińskiej i jej wartość wyniosła 375 720 zł, natomiast najniższą wartość zaobserwowano w aglomeracji lubelskiej - 58 104 zł.

Tabela 10.2.4. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia użytków rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku

	Liczba transakcji użytkami rolnymi	Średnia wartość transakcji użytkami rolnymi	Średnia powierzchnia użytków rolnych
aglomeracja bydgosko-toruńska	739	106 742	6 927
aglomeracja krakowska	3 206	94 198	5 649
aglomeracja lubelska	2 332	58 104	8 503
aglomeracja łódzka	498	157 998	9 434
aglomeracja poznańska	1 877	206 321	11 629
aglomeracja szczecińska	1 496	119 922	40 150
aglomeracja warszawska	3 920	375 720	7 277
aglomeracja wrocławska	2 881	146 585	22 200
konurbacja górnośląska	1 944	146 464	11 364
konurbacja trójmiejska	2 518	193 062	10 157

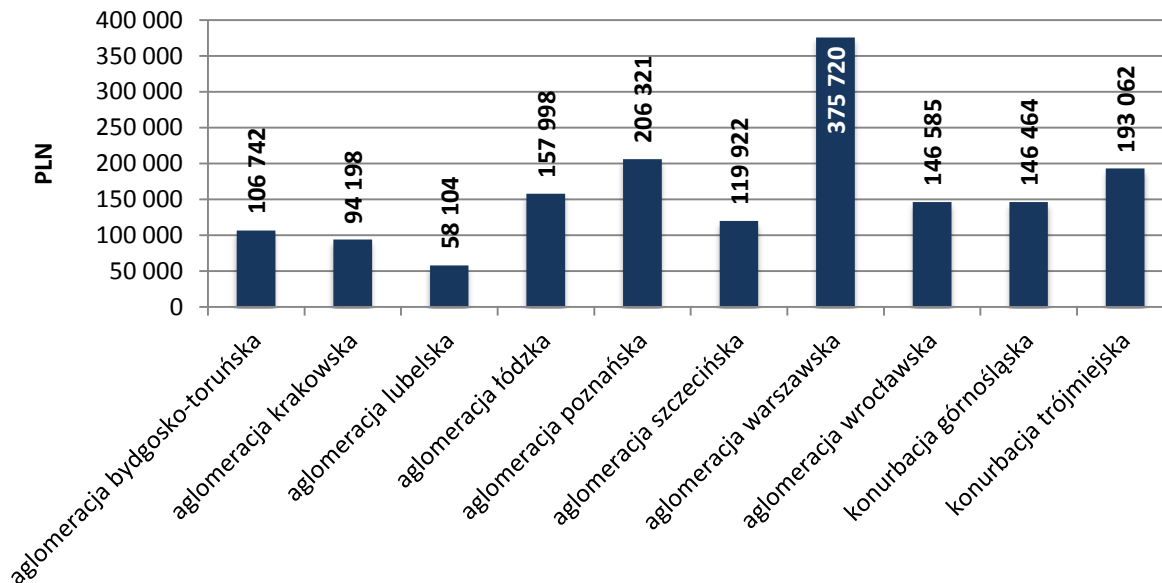
Źródło: GUS

Wykres 10.2.7. Liczba transakcji sprzedaży użytków rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

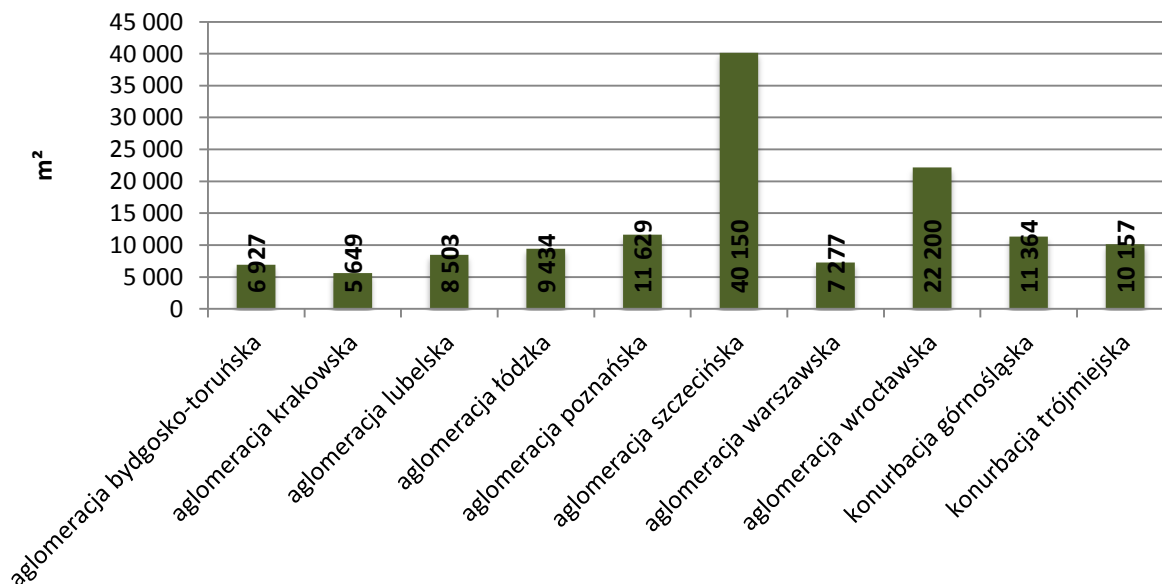
Wykres 10.2.8. Średnia wartość transakcji sprzedaży użytków rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Największą średnią powierzchnią użytków rolnych zanotowano w aglomeracji szczecińskiej - 40 150 m<sup>2</sup>, najmniejszą natomiast w aglomeracji krakowskiej - 5 649 m<sup>2</sup>.

Wykres 10.2.9. Średnia powierzchnia użytków rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

## Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione

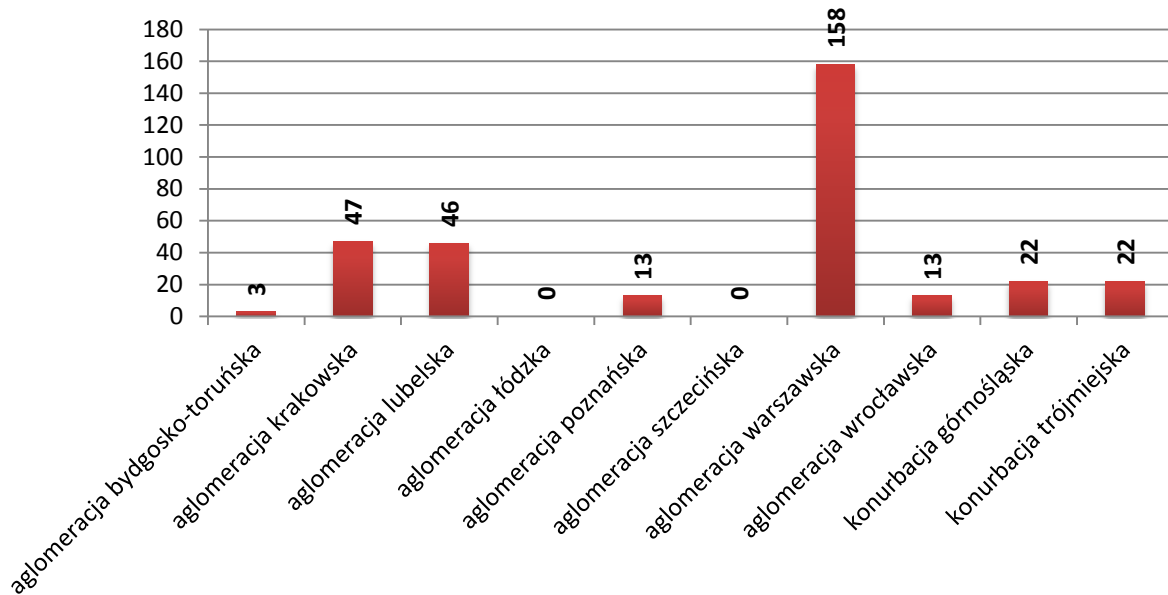
Łączna liczba transakcji sprzedaży w 2011 roku w segmencie gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych wyniosła 324. Największą liczbę transakcji odnotowano w aglomeracji warszawskiej - 158, a najmniejszą w aglomeracji bydgosko-toruńskiej – jedynie 3 transakcje. Najwyższą średnią wartość transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych uzyskano w aglomeracji warszawskiej - 296 887 zł, natomiast najniższą wartość zaobserwowano w aglomeracji lubelskiej - 21 319 zł.

**Tabela 10.2.5. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na aglomeracje w 2011 roku**

	Liczba transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi	Średnia wartość transakcji gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi	Średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych
aglomeracja bydgosko-toruńska	3	25 033	7 029
aglomeracja krakowska	47	48 164	7 149
aglomeracja lubelska	46	21 319	12 134
aglomeracja łódzka	0	0	0
aglomeracja poznańska	13	130 557	26 801
aglomeracja szczecińska	0	0	0
aglomeracja warszawska	158	296 887	7 927
aglomeracja wrocławska	13	54 583	9 886
konurbacja górnośląska	22	255 804	146 458
konurbacja trójmiejska	22	29 753	5 881

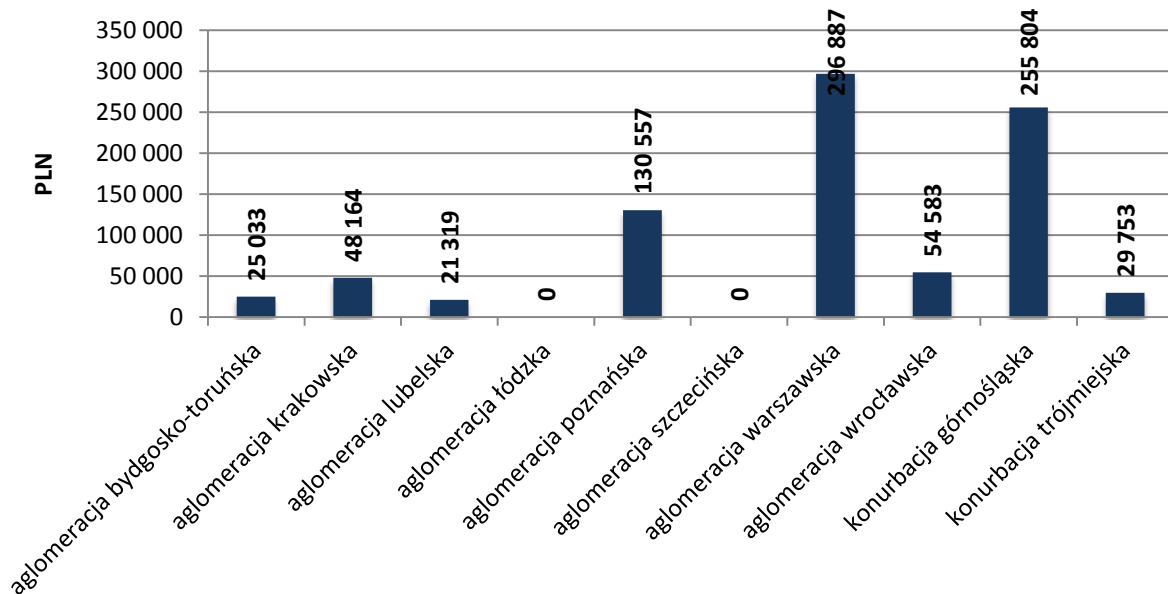
Źródło: GUS

Wykres 10.2.10. Liczba transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

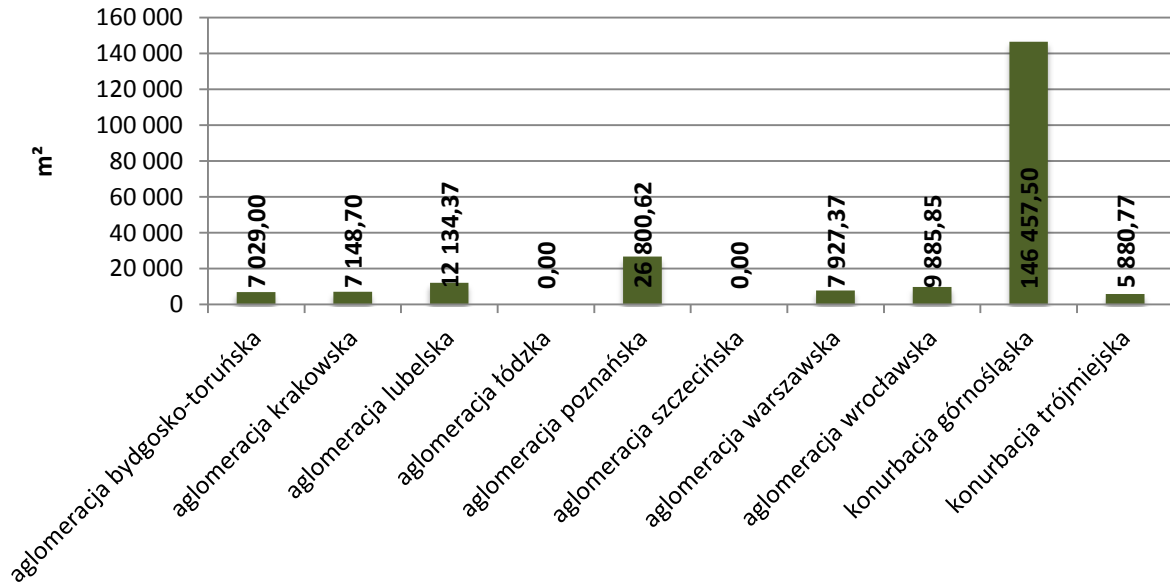
Wykres 10.2.11. Średnia wartość transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

Największa średnia powierzchnia została zanotowana w konurbacji górnośląskiej - 146 458 m<sup>2</sup>, najmniejsza zaś w konurbacji trójmiejskiej - 5 881 m<sup>2</sup>.

Wykres 10.2.12. Średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na aglomeracje w 2011 roku



Źródło: GUS

### **10.3. Rynek obrotu nieruchomości gruntowych niezabudowanych w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw**

W 2011 roku w miastach wojewódzkich oraz będących siedzibami Marszałków województw dokonano łącznie 4 405 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz gruntami pod zabudowę przemysłową dokonano jedynie w dwóch z osiemnastu analizowanych miastach. We Wrocławiu zanotowano 65 transakcji, natomiast w Gorzowie Wielkopolskim - 25. W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, w Gorzowie Wielkopolskim doszło do 8 transakcji, natomiast we Wrocławiu zanotowano 7 transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości. Największy udział w sprzedaży gruntów przeznaczonych „pod zabudowę inną” zaobserwowano w Poznaniu - 16,48%, a najmniejszy w Łodzi - 1,04%. Najwięcej użytków rolnych sprzedano w Warszawie - 35,36%, a najmniej w Zielonej Górze oraz w Bydgoszczy - 0,37%. Gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych najwięcej sprzedano w Zielonej Górze - 7, a najmniej w Katowicach, gdzie zanotowano jedynie 3 transakcje.

Najwyższą średnią wartość transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową odnotowano we Wrocławiu - 249 519 zł, najmniejszą zaś w Gorzowie Wielkopolskim - 126 760 zł.

Najwyższą średnią wartość obrotu gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową zaobserwowano w Gorzowie Wielkopolskim - 710 196 zł, a najniższą we Wrocławiu - 81 076 zł.

Najwyższą średnią wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną zaobserwowano w Gdańsku - 3 115 759 zł, natomiast najniższą w Zielonej Górze - 156 012 zł.

W segmencie użytków rolnych najwyższa średnia wartość transakcji została zanotowana w Warszawie - 1 153 102 zł, najniższa zaś w Zielonej Górze - 151 962 zł.

Najwyższą średnią wartością transakcji uzyskaną w segmencie gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych był wynik odnotowany w Katowicach - 400 000 zł, natomiast najniższy wynik zaobserwowano w Zielonej Górze i wyniósł on 45 989 zł.



Tabela 10.3.1. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku

	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową	Grunty przeznaczone pod zabudowę inną	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione
Białystok	0	0	112	121	-
Bydgoszcz	0	0	66	8	.
Gdańsk	0	0	22	80	-
Gorzów Wielkopolski	25	8	78	16	0
Katowice	0	0	66	110	3
Kielce	0	0	45	40	0
Kraków	0	0	285	178	0
Lublin	0	0	242	36	.
Łódź	0	0	25	90	-
Olsztyn	0	0	57	14	0
Opole	0	0	123	21	0
Poznań	0	0	349	58	0
Rzeszów	0	0	73	319	-
Szczecin	0	0	198	39	0
Toruń	0	0	82	22	-
Warszawa	0	0	0	769	0
Wrocław	62	7	163	246	0
Zielona Góra	0	0	132	8	7

Źródło: GUS

Tabela 10.3.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku

	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową	Grunty przeznaczone pod zabudowę inną	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione
Białystok	0	0	390 016	564 967	-
Bydgoszcz	0	0	291 859	176 206	-
Gdańsk	0	0	3 115 759	654 443	-
Gorzów Wielkopolski	126 760	710 196	261 539	157 337	0
Katowice	0	0	243 486	267 380	400 000
Kielce	0	0	382 855	204 186	0
Kraków	0	0	390 386	299 323	0
Lublin	0	0	319 580	108 109	-
Łódź	0	0	333 651	558 553	-
Olsztyn	0	0	299 422	184 461	0
Opole	0	0	352 446	60 395	0
Poznań	0	0	588 763	557 727	0
Rzeszów	0	0	334 673	192 323	-
Szczecin	0	0	1 430 967	267 332	0
Toruń	0	0	327 213	399 543	-
Warszawa	0	0	0	1 153 102	0
Wrocław	249 519	81 076	631 852	389 174	0
Zielona Góra	0	0	156 012	151 962	45 989

Źródło: GUS

Największą średnią powierzchnię transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową odnotowano w Gorzowie Wielkopolskim - 2 698 m<sup>2</sup>, najmniejszą natomiast we Wrocławiu - 1 723 m<sup>2</sup>.

Najwyższą średnią powierzchnię transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową zaobserwowano w Gorzowie Wielkopolskim - 9 532 m<sup>2</sup>, a najmniejszą we Wrocławiu - 1 220 m<sup>2</sup>.

Największą średnią powierzchnię transakcji w segmencie gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną zaobserwowano w Gdańsku i wynosiła ona 7 996 m<sup>2</sup>, a najmniejsza powierzchnia wyniosła 1 231 m<sup>2</sup> i był to wynik zarejestrowany w Zielonej Górze.

W segmencie użytków rolnych największa średnia powierzchnia transakcji wyniosła 8 605 m<sup>2</sup> i została ona odnotowana w Opolu. Najniższą powierzchnią było 866 m<sup>2</sup> - taki wynik zaobserwowano w Olsztynie.

Największą średnią powierzchnię podlegającą operacji sprzedaży zaobserwowano w Katowicach i wyniosła ona 5 143 m<sup>2</sup>, a najmniejszą odnotowano w Zielonej Górze - 433 m<sup>2</sup>.

**Tabela 10.3.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku**

	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Grunty przeznaczone pod zabudowę przemysłową	Grunty przeznaczone pod zabudowę inną	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione
Białystok	0,00	0,00	1 497,22	3 384,61	-
Bydgoszcz	0,00	0,00	1 505,77	1 697,50	-
Gdańsk	0,00	0,00	7 996,05	3 484,34	-
Gorzów Wielkopolski	2 698,92	9 531,88	4 617,63	7 782,25	0,00
Katowice	0,00	0,00	5 903,88	3 600,37	5 143,00
Kielce	0,00	0,00	2 060,22	2 924,38	0,00
Kraków	0,00	0,00	1 681,74	2 116,34	0,00
Lublin	0,00	0,00	3 965,80	3 103,39	-
Łódź	0,00	0,00	1 261,68	5 287,51	-
Olsztyn	0,00	0,00	2 933,25	865,57	0,00
Opole	0,00	0,00	4 686,40	8 604,95	0,00
Poznań	0,00	0,00	2 588,21	5 026,50	0,00
Rzeszów	0,00	0,00	2 480,33	2 161,82	-
Szczecin	0,00	0,00	4 749,76	4 144,54	0,00
Toruń	0,00	0,00	2 466,56	3 750,09	-
Warszawa	0,00	0,00	0,00	2 889,20	0,00
Wrocław	1 723,13	1 220,00	1 815,80	3 021,53	0,00
Zielona Góra	0,00	0,00	1 231,00	1 566,88	433,00

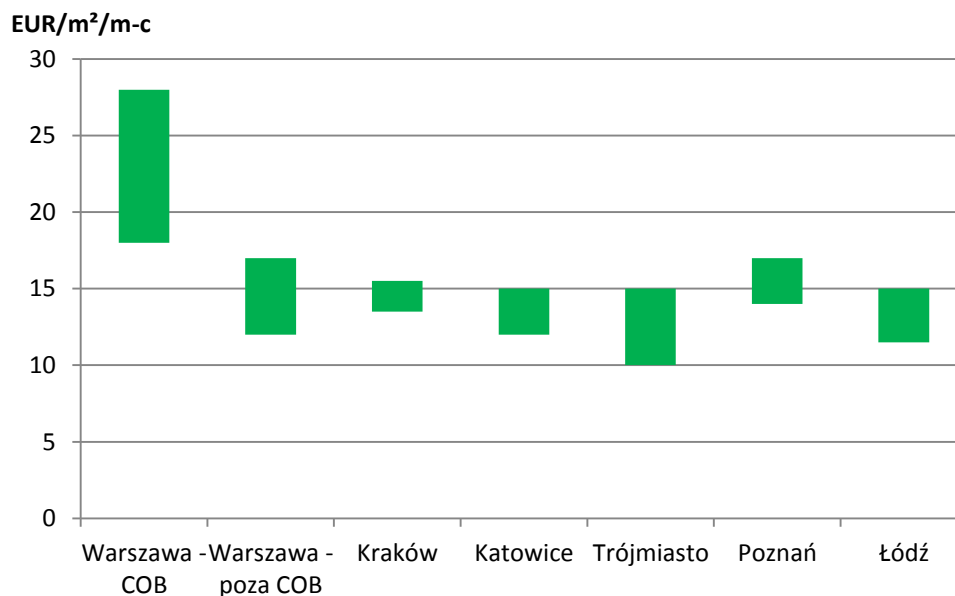
Źródło: GUS

## 11. Nieruchomości komercyjne

Rok 2011 to okres wzrostowej fazy cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości komercyjnych, zapoczątkowanej w 2010 roku i stanowiącej odbicie po załamaniu w roku 2008. Na ożywienie tego rynku wskazują przede wszystkim spadek stóp kapitalizacji przy zawieranych transakcjach sprzedaży nieruchomości oraz wzrost liczby transakcji na rynku. Łączna wartość zawartych transakcji sprzedaży wyniosła 2,56 mld EUR, co oznaczało wzrost o ponad 30% w stosunku do roku poprzedniego i było najwyższym wynikiem od 2007 roku. Największy udział w tej kwocie miały nieruchomości handlowe - 1,17 mld EUR, jednak to sektor nieruchomości biurowych zanotował największy wzrost obrotów. 1,15 mld EUR obrotu na tym rynku oznaczało aż 86% wzrost w stosunku do roku 2010. Najniższą aktywność zanotowano w sektorze nieruchomości magazynowych. Obroty sięgnęły tu kwoty 165 mln EUR. Podkreślić należy fakt, że większość (ok. 90% w ujęciu wartościowym) transakcji inwestycyjnych nieruchomościami komercyjnymi tego typu zawierana jest między podmiotami zagranicznymi, często w formie sprzedaży udziałów w spółkach celowych. Informacje te nie są zatem notowane w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości i dostępne są jedynie dzięki wyspecjalizowanym, międzynarodowym firmom doradczym, pośredniczącym w tego typu transakcjach.

Na koniec roku 2011 łączny zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w 7 największych miastach Polski wynosił 5,6 mln m<sup>2</sup>, z czego 3 597 000 m<sup>2</sup> zlokalizowanych było w Warszawie. Rok 2011 nie przyniósł znaczącego przyrostu zasobów powierzchni biurowej. W 2011 r. oddano do użytku 120 100 m<sup>2</sup> powierzchni. Było to konsekwencją decyzji inwestycyjnych podjętych w roku 2009, a więc w okresie załamania koniunktury gospodarczej. Odsetek pustostanów – jeden z ważniejszych wskaźników przyszłej koniunktury na rynku, który w 2010 roku wykazywał znaczne zróżnicowanie na poszczególnych rynkach, pod koniec 2011 obniżył się do 5% - 10% z wyjątkiem Łodzi, gdzie utrzymywał się na wysokim, sięgającym do 20% poziomie. W 2011 r. czynsze najmu w większości lokalizacji praktycznie pozostały na niezmiennym poziomie. W Warszawie w lokalizacjach centralnych utrzymały poziom 18 do 27,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast poza centrum 12 do 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W pozostałych lokalizacjach stawki czynszu utrzymywały się na poziomie 10 do 17 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Wykres 11.1. Stawki czynszu najmu powierzchni biurowych klasy A w największych miastach Polski w 2011 roku (bez kosztów eksploatacji)



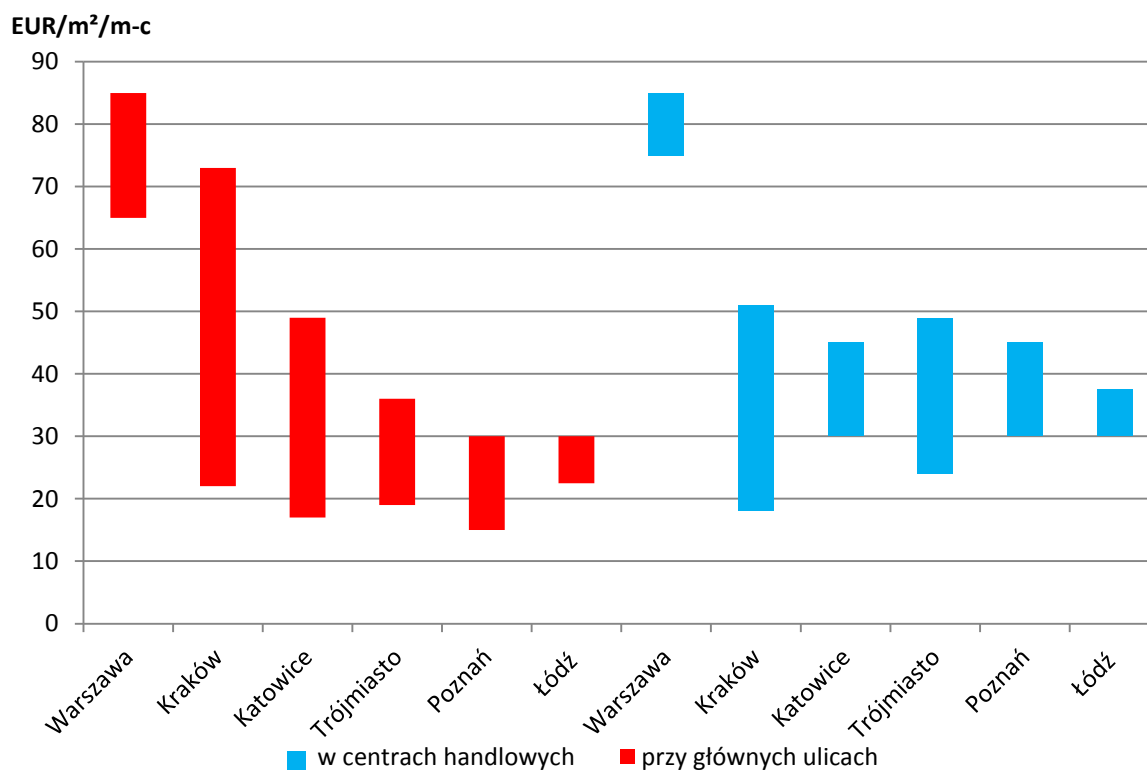
Źródło: Ober Haus

W I kwartale 2011 roku wysoką aktywność na rynku wynajmu powierzchni biurowych wykazywały zarówno zagraniczne, jak i polskie firmy otwierające nowe placówki głównie w największych miastach Polski. Preferowane były umowy długoterminowe na lokale w standardzie klasy B, B+ i A, o powierzchni 50 – 80 m<sup>2</sup> oraz 300 – 500 m<sup>2</sup>. W kolejnych kwartałach 2011 roku zaobserwowano słabnący popyt, co wynikało ze zwiększonej ostrożności inwestorów i wyższej skłonności do oszczędzania. Głównym kryterium wyboru lokalu biurowego stała się wysokość czynszu, a co za tym idzie wzrosło zapotrzebowanie na lokale w średnim standardzie (WGN Real Estate).

W 2011 roku oddano do użytku łącznie ok. 700 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej, co powiększyło jej całkowity zasób do 10,6 mln m<sup>2</sup>. W strukturze oddanej powierzchni dominowały centra handlowe (73%), pozostałe formaty stanowiły wielkopowierzchniowe sklepy i parki handlowe 21%, centra wyprzedażowe 3% i inne obiekty 3% (por. Cushman & Wakefield, „Marketbeat Wiosna 2012”). Znaczna część tej powierzchni powstała w miastach średnich i mniejszych, co wynikało z niższej aktywności inwestorów na tych rynkach w latach poprzednich, a co za tym idzie niższego stopnia nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową. Poziom czynszów w nowoczesnych obiektach handlowych w większości lokalizacji był stabilny, jednak odnotowano wzrost stawek w najlepszych lokalizacjach. W Warszawie osiągnęły one poziom 75-80 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

W sektorze głównych ulic handlowych nie odnotowano znaczących zmian. Barię rozwoju dla ulic handlowych stanowiła zarówno niekorzystna struktura własnościowa lokali użytkowych w centrach miast (własność komunalna w powiązaniu ze specyficzną właścicielską polityką ich wynajmu przyciągającą najemców nie inwestujących w wyposażenie sklepu), jak i dynamiczny rozwój nowoczesnych galerii handlowych zlokalizowanych poza centrami miast. W 2011 roku popyt na wynajem indywidualnych lokali usługowych był umiarkowany. Preferowano lokale w dobrych lokalizacjach, ale o niezbyt wygórowanych stawkach czynszów. Najchętniej wynajmowano lokale handlowe o powierzchni ok. 70 – 80 m<sup>2</sup>, usytuowane na pierwszej kondygnacji budynków przy często uczęszczanych ulicach miejskich z wejściem lub witryną od strony ulicy. Stawki czynszów najmu lokali handlowych utrzymywały się na wysokim poziomie jedynie w najatrakcyjniejszych lokalizacjach, przy głównych ulicach handlowych. Najwyższe czynsze najmu lokali w atrakcyjnych lokalizacjach notowane były w Warszawie – 85 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc oraz Krakowie – 73 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W pozostałych dużych miastach stawki wahały się od 15 do 48 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

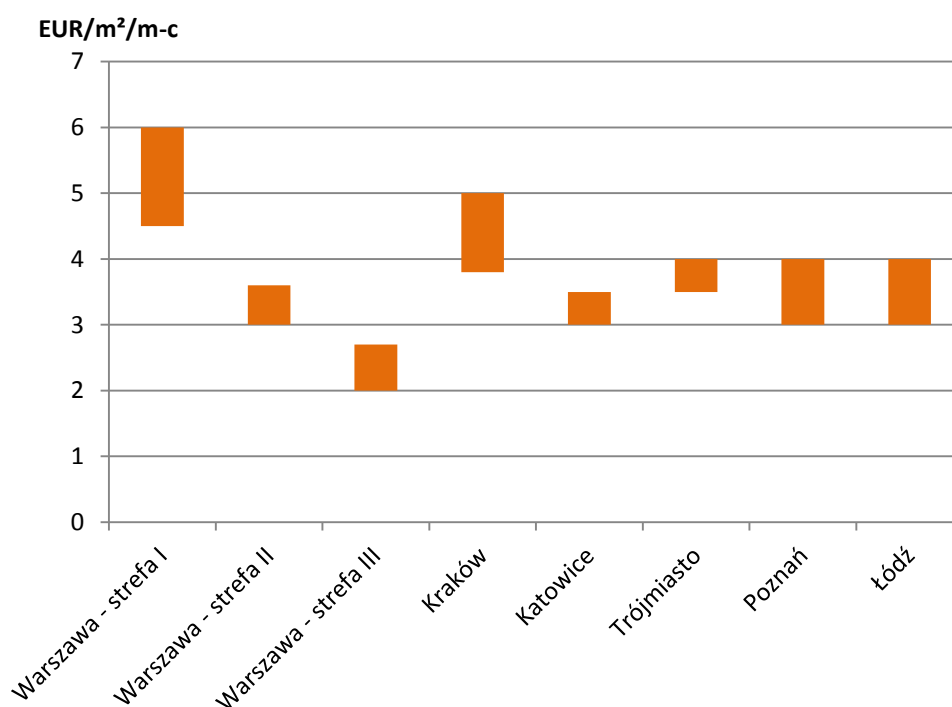
**Wykres 11.2. Stawki czynszu najmu powierzchni handlowych w największych miastach Polski w 2011 roku (bez kosztów eksploatacyjnych)**



Źródło: Ober Haus

W 2011 r. oddano do użytku blisko 400 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej, dzięki czemu łączne zasoby powierzchni tego typu wzrosły do ok. 7 mln m<sup>2</sup> (dane Cushman & Wakefield). Największy przyrost nowej powierzchni notowano w regionie górnośląskim. Należy nadmienić, że około 40% nowo wybudowanej powierzchni powstało w formule BTS (Built-to-Suit), a więc niejako na zamówienie konkretnego odbiorcy. Pozostałe 60% to powierzchnia wybudowana spekulacyjnie. Najwyższe czynsze notowane były w Warszawie - 4,5-5,8 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast najniższe – w regionie Polski Centralnej (2,8-3,9 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc) oraz w okolicach Warszawy (2,9-3,6 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc). W pozostałych regionach czynsze osiągały poziom od 3,2 do 4 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

**Wykres 11.3. Stawki czynszu najmu powierzchni magazynowych w największych miastach Polski w 2011 roku (bez kosztów eksploatacyjnych)**



Źródło: Ober Haus

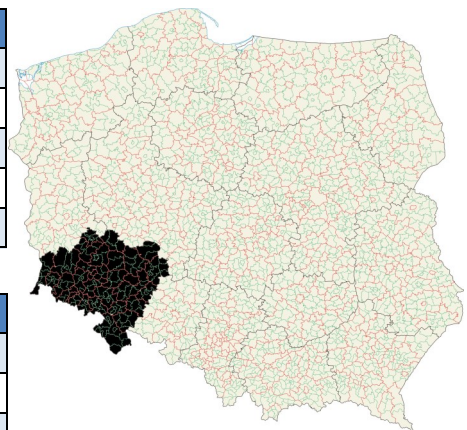
## 12.1. Województwo Dolnośląskie

12.1.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	2 916 577
Poziom bezrobocia	12,4 %
Średnie wynagrodzenie	3 587 PLN
Współczynnik urbanizacji	69,76 %
Roczne saldo migracji	1 071

Źródło: GUS

12.1.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	15 255
Mieszkania oddane do użytkowania	10 543
Wydane pozwolenia na budowę	18 259

Źródło: GUS

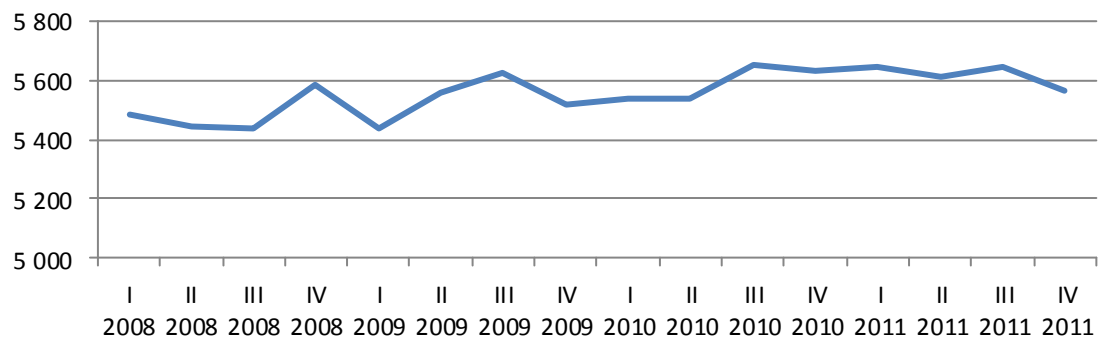


### 12.1.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	11 583	.	5 706	9 412
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 527	.	66,45	6,25
Średnia powierzchnia	54,83	.	3 723,86	19 402,17

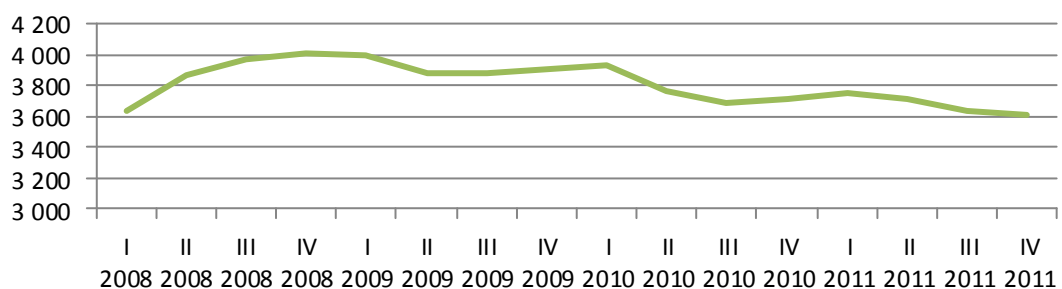
Źródło: GUS

**Wykres 12.1.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie dolnośląskim**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.1.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie dolnośląskim**



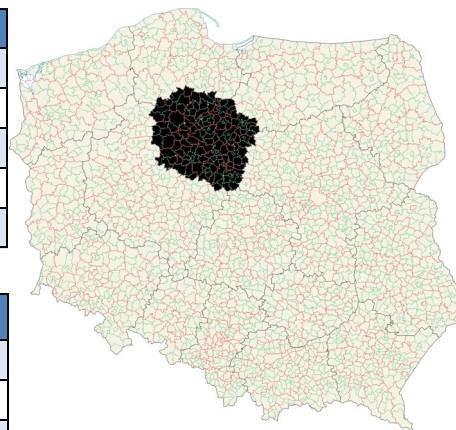
Źródło: Centrum AMRON



## 12.2. Województwo Kujawsko-pomorskie

12.2.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	2 098 370
Poziom bezrobocia	17 %
Średnie wynagrodzenie	3 062,32 PLN
Współczynnik urbanizacji	60,39 %
Roczne saldo migracji	-1 649

Źródło: GUS



12.2.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	7 439
Mieszkania oddane do użytkowania	6 427
Wydane pozwolenia na budowę	8 029

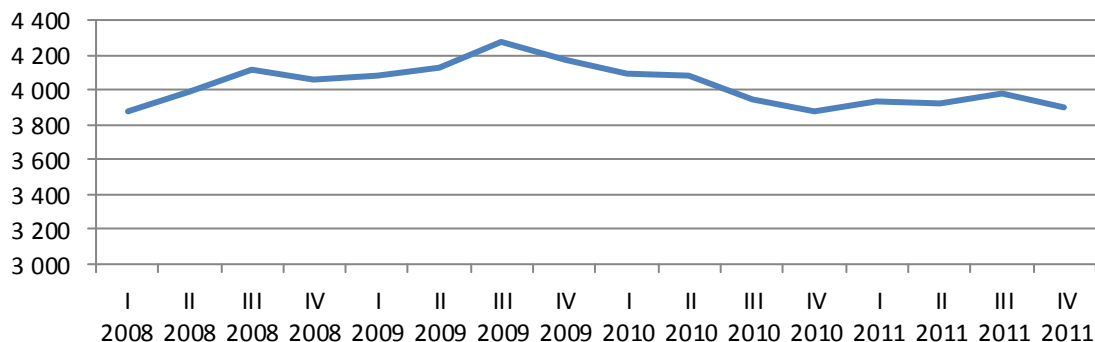
Źródło: GUS

### 12.2.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	3 595	25	2 517	5 746
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 062	2 134	18,72	5,35
Średnia powierzchnia	51,01	155,72	12 074,73	15 502,16

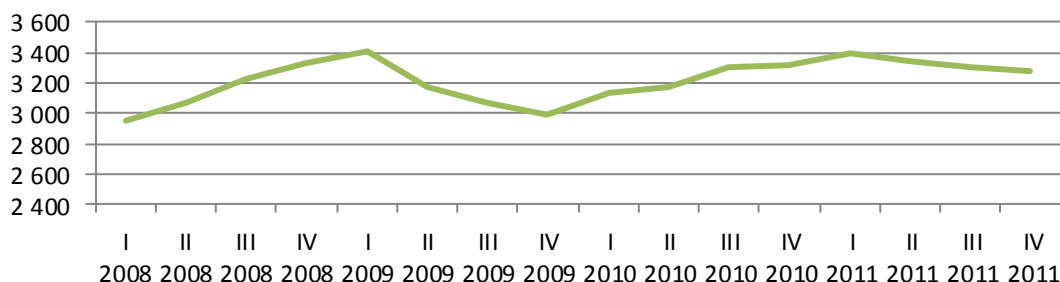
Źródło: GUS

Wykres 12.2.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie kujawsko-pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.2.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie kujawsko-pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

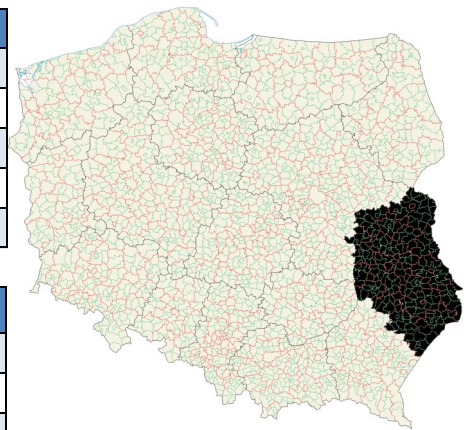
## 12.3. Województwo Lubelskie

12.3.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	2 171 857
Poziom bezrobocia	13,2 %
Średnie wynagrodzenie	3 257 PLN
Współczynnik urbanizacji	46,47 %
Roczne saldo migracji	-5 136

Źródło: GUS

12.3.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	7 607
Mieszkania oddane do użytkowania	6 354
Wydane pozwolenia na budowę	8 766

Źródło: GUS

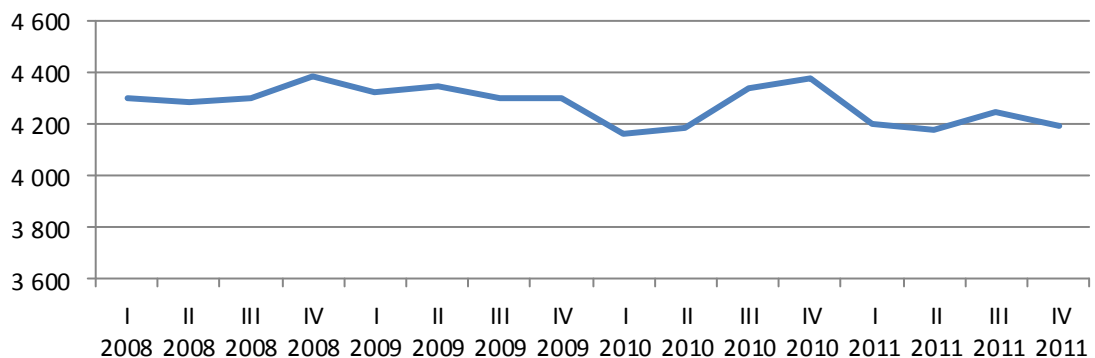


### 12.3.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	3 272	0	2 996	10 847
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 916,00	0	45,86	4,10
Średnia powierzchnia	59,59	0,00	6 504,65	12 140,01

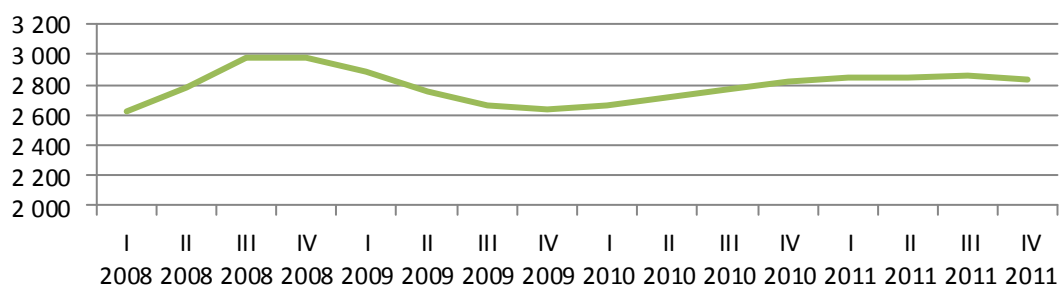
Źródło: GUS

### Wykres 12.3.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie lubelskim



Źródło: Centrum AMRON

### Wykres 12.3.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie lubelskim



Źródło: Centrum AMRON

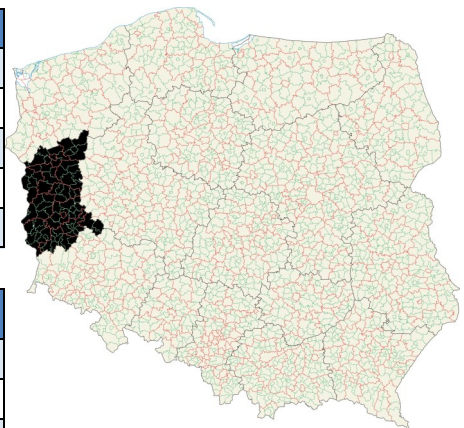
## 12.4. Województwo Lubuskie

12.4.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 023 158
Poziom bezrobocia	15,4 %
Średnie wynagrodzenie	3 074
Współczynnik urbanizacji	63,4 %
Roczne saldo migracji	-830

Źródło: GUS

12.4.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	3 341
Mieszkania oddane do użytkowania	3 318
Wydane pozwolenia na budowę	4 175

Źródło: GUS

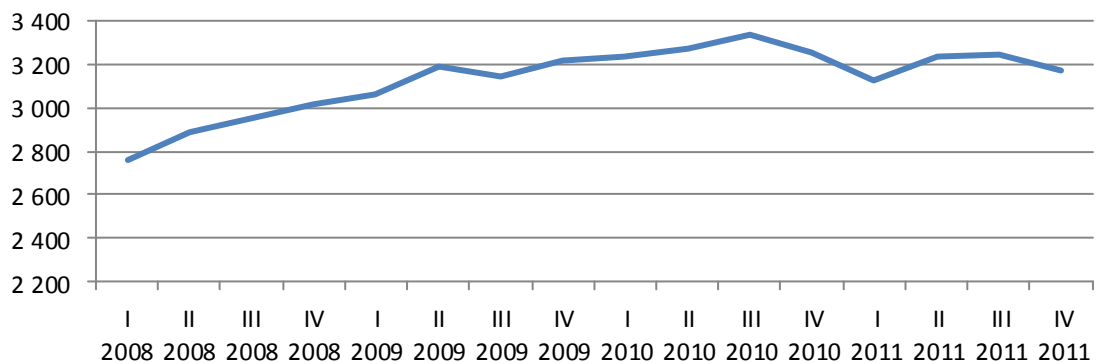


### 12.4.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	4 984	19	2 036	4 317
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 196,00	852,00	23,52	3,00
Średnia powierzchnia	57,37	227,05	7 905,74	28 069,39

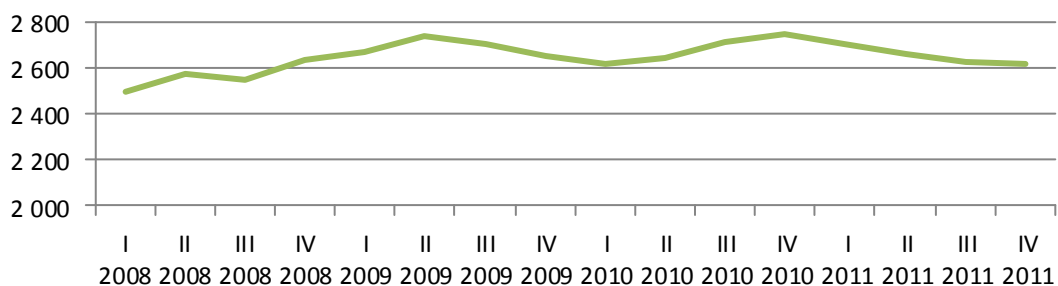
Źródło: GUS

Wykres 12.4.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie lubuskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.4.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie lubuskim

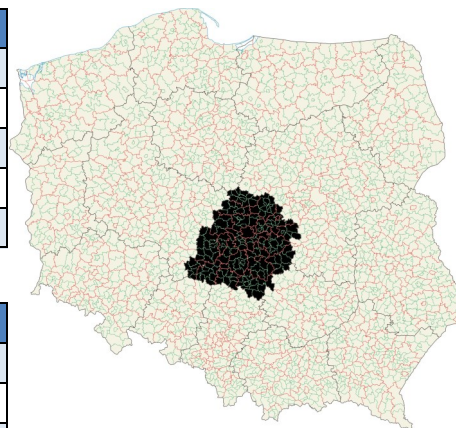


Źródło: Centrum AMRON

## 12.5. Województwo Łódzkie

12.5.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	2 533 681
Poziom bezrobocia	12,9 %
Średnie wynagrodzenie	3 246 PLN
Współczynnik urbanizacji	63,76 %
Roczne saldo migracji	-1 891

Źródło: GUS



12.5.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	8 112
Mieszkania oddane do użytkowania	6 022
Wydane pozwolenia na budowę	9 087

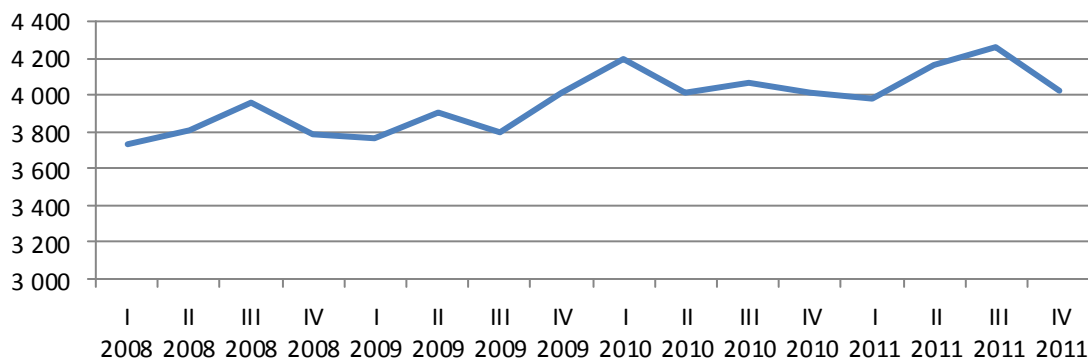
Źródło: GUS

### 12.5.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	2 998	7	3 132	8 178
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 047	2 845	27,40	5,64
Średnia powierzchnia	51,49	145,43	10 965,94	11 988,04

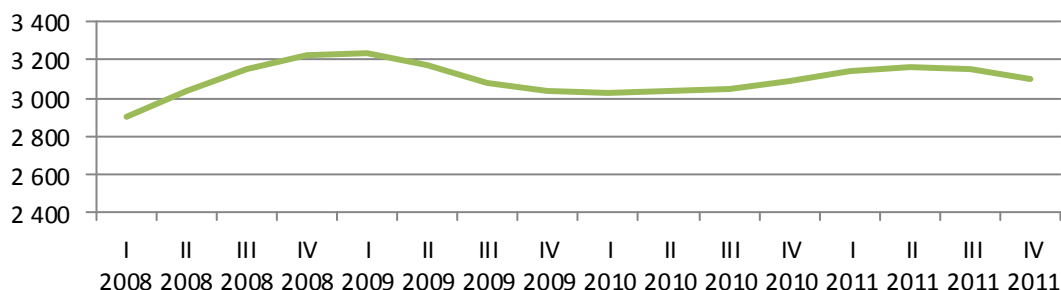
Źródło: GUS

**Wykres 12.5.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie łódzkim**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.5.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie łódzkim**



Źródło: Centrum AMRON

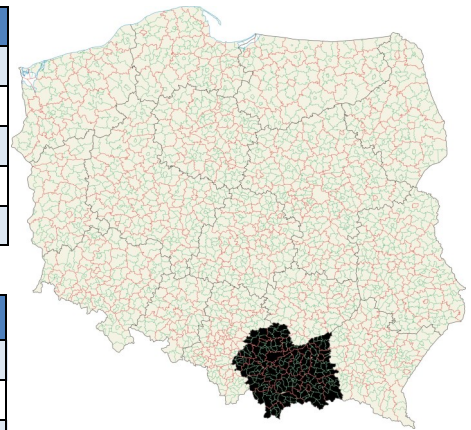
## 12.6. Województwo Małopolskie

12.6.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	3 346 796
Poziom bezrobocia	10,5 %
Średnie wynagrodzenie	3 333 PLN
Współczynnik urbanizacji	49,06 %
Roczne saldo migracji	4 300

Źródło: GUS

12.6.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	19 777
Mieszkania oddane do użytkowania	12 634
Wydane pozwolenia na budowę	19 558

Źródło: GUS

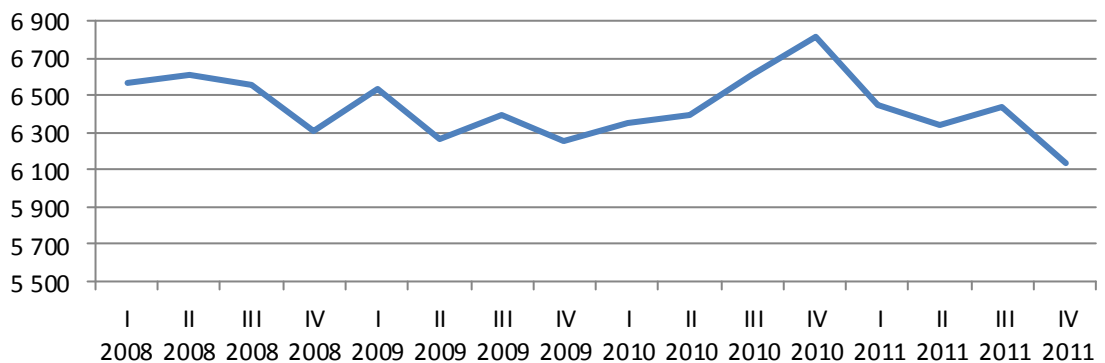


### 12.6.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	2 376	15	2 760	9 790
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 349	676	58	19
Średnia powierzchnia	67,87	700,13	5 338,75	4 805,13

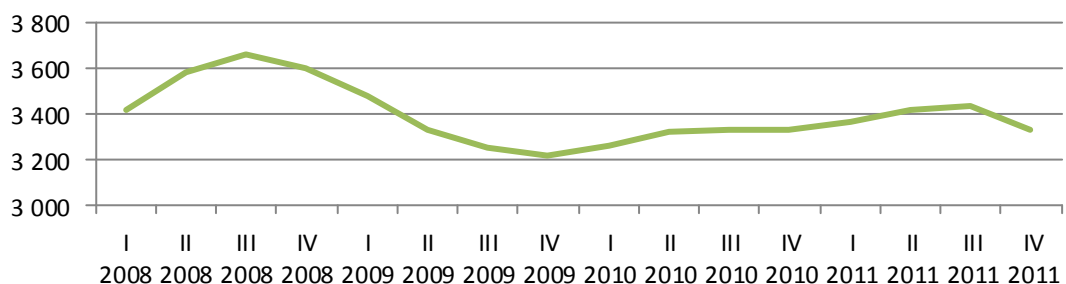
Źródło: GUS

Wykres 12.6.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie małopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.6.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie małopolskim

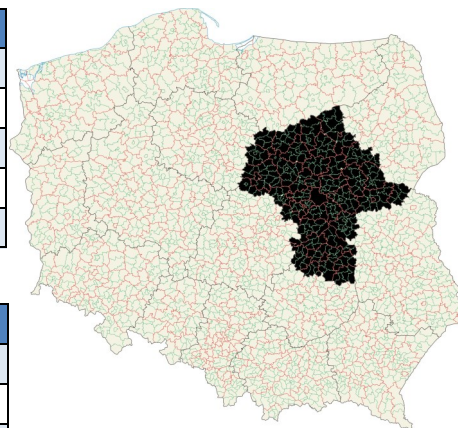


Źródło: Centrum AMRON

## 12.7. Województwo Mazowieckie

12.7.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	5 285 604
Poziom bezrobocia	9,8%
Średnie wynagrodzenie	4 505 PLN
Współczynnik urbanizacji	64,9%
Roczne saldo migracji	14 354

Źródło: GUS



12.7.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	31 856
Mieszkania oddane do użytkowania	25 114
Wydane pozwolenia na budowę	35 953

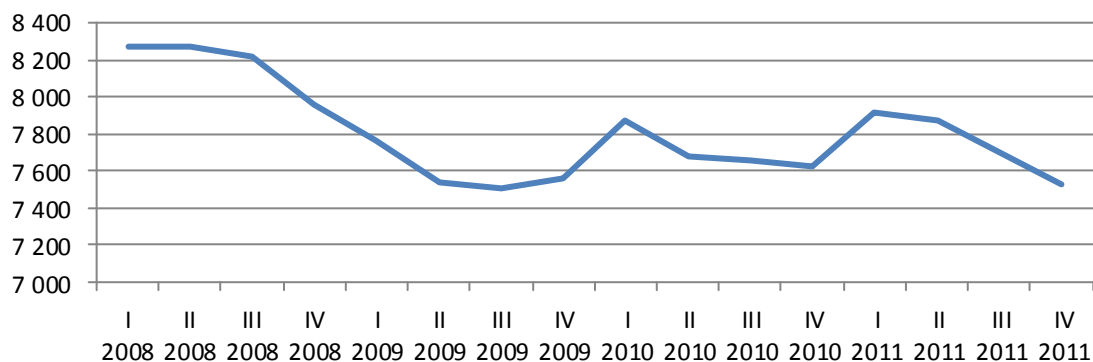
Źródło: GUS

### 12.7.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	14 297	34	6 321	15 999
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	6 580	2 524	92	14
Średnia powierzchnia	56,08	168,38	5 757,80	11 403,11

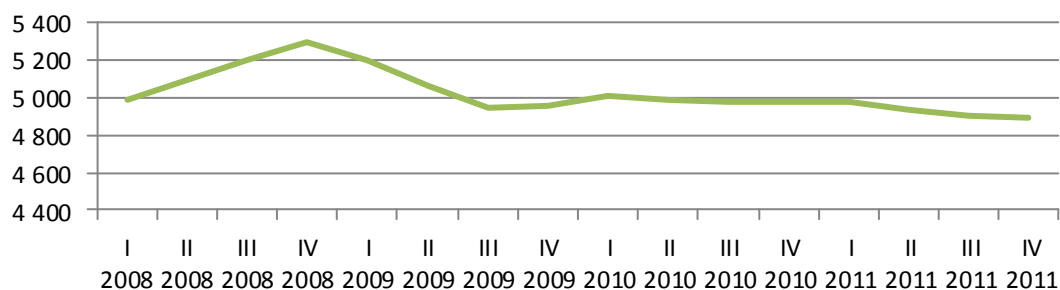
Źródło: GUS

Wykres 12.7.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie mazowieckim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.7.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie mazowieckim



Źródło: Centrum AMRON

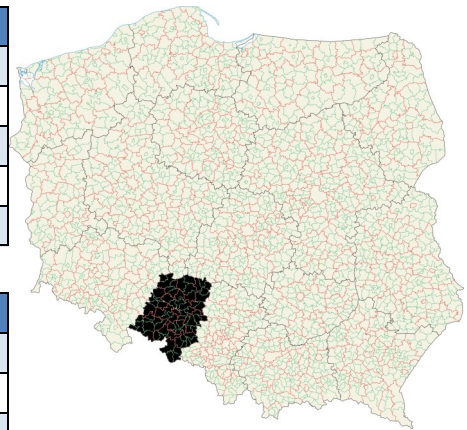
## 12.8. Województwo Opolskie

12.8.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 013 950
Poziom bezrobocia	13,3 %
Średnie wynagrodzenie	3 250 PLN
Współczynnik urbanizacji	52,31 %
Roczne saldo migracji	-2 258

Źródło: GUS

12.8.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	2 284
Mieszkania oddane do użytkowania	1 715
Wydane pozwolenia na budowę	2 246

Źródło: GUS

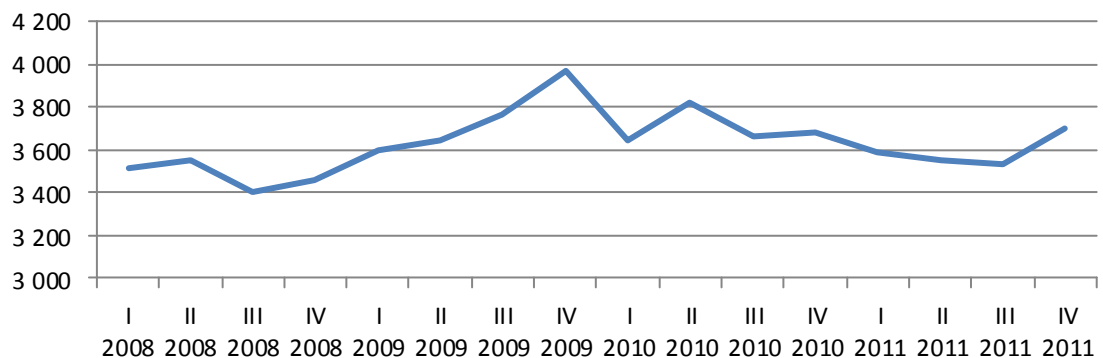


### 12.8.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	3 139	36	1 202	4 514
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 232	1 324	16	5
Średnia powierzchnia	62,23	236,31	14 963,97	18 052,94

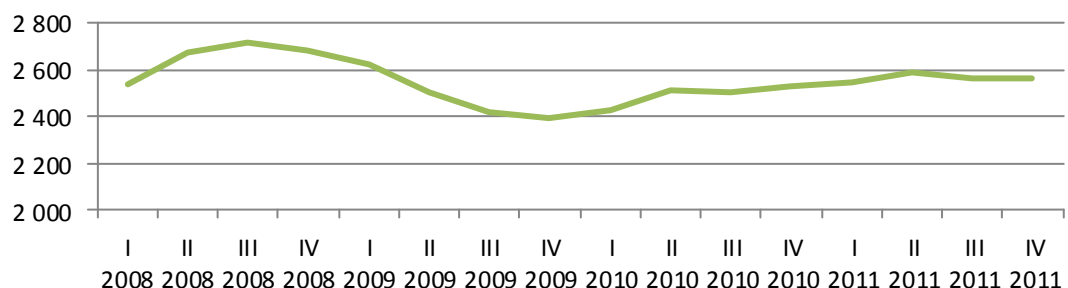
Źródło: GUS

**Wykres 12.8.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie opolskim**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.8.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie opolskim**



Źródło: Centrum AMRON

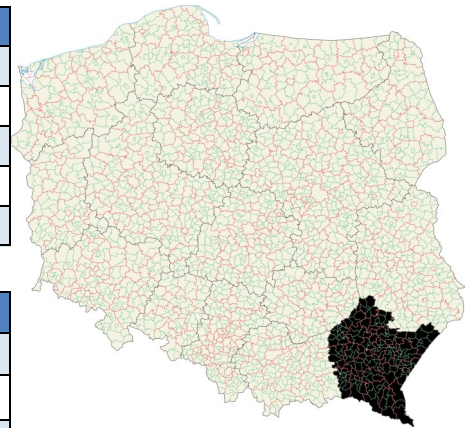
## 12.9. Województwo Podkarpackie

12.9.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	2 128 687
Poziom bezrobocia	15,5 %
Średnie wynagrodzenie	3 023
Współczynnik urbanizacji	41,37 %
Roczne saldo migracji	-2 177

Źródło: GUS

12.9.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	8 419
Mieszkania oddane do użytkowania	5 697
Wydane pozwolenia na budowę	8 670

Źródło: GUS

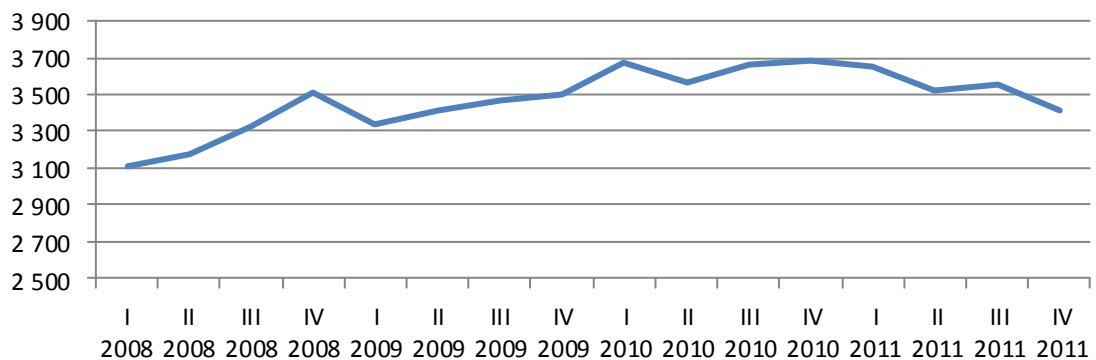


### 12.9.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	2 084	150	2 238	10 752
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 420,00	716,00	54,17	5,95
Średnia powierzchnia	57,79	214,16	4 453,98	6 690,21

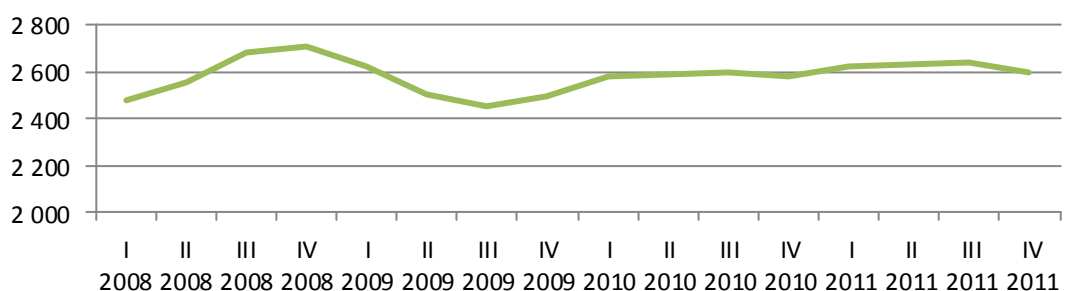
Źródło: GUS

Wykres 12.9.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie podkarpackim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.9.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie podkarpackim



Źródło: Centrum AMRON



## 12.10. Województwo Podlaskie

12.10.1 Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 200 982
Poziom bezrobocia	14,1 %
Średnie wynagrodzenie	3 178 PLN
Współczynnik urbanizacji	60,29 %
Roczne saldo migracji	-1 974

Źródło: GUS

12.10.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	4 304
Mieszkania oddane do użytkowania	4 439
Wydane pozwolenia na budowę	4 428

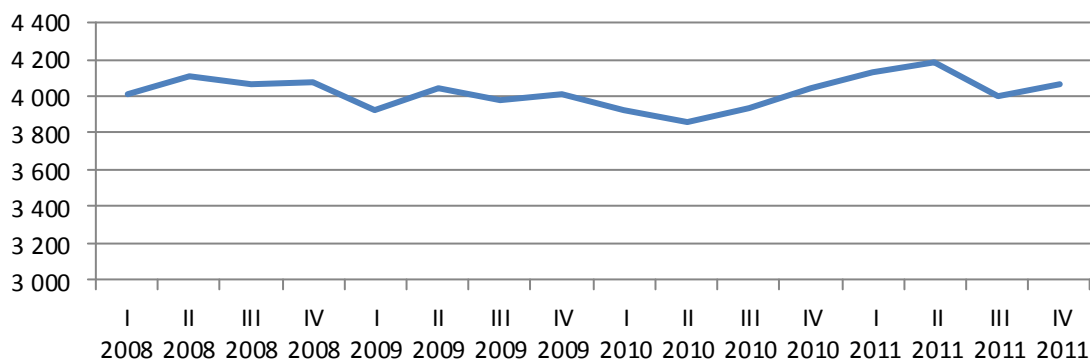
Źródło: GUS

### 12.10.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	3 146	7	1 981	6 721
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 616	1 687	19	5
Średnia powierzchnia	71,55	161,29	13 689,85	18 360,14

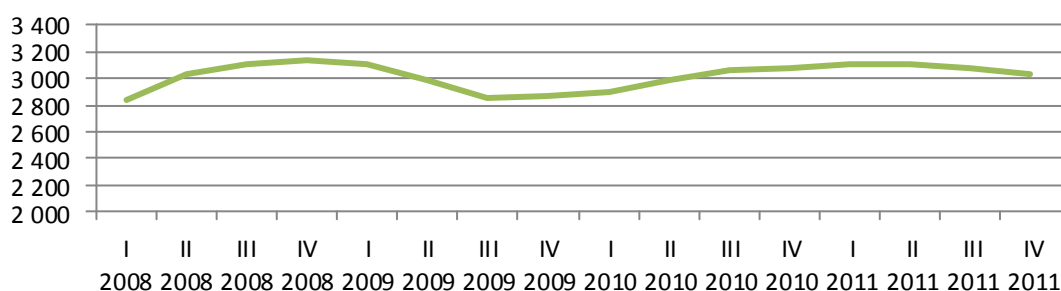
Źródło: GUS

Wykres 12.10.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie podlaskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.10.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie podlaskim



Źródło: Centrum AMRON

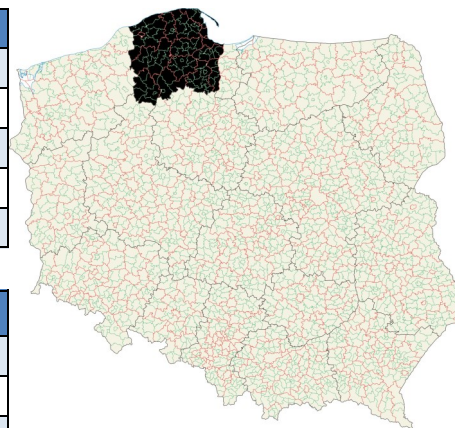
## 12.11. Województwo Pomorskie

12.11.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	2 283 500
Poziom bezrobocia	12,5 %
Średnie wynagrodzenie	3 567 PLN
Współczynnik urbanizacji	65,62 %
Roczne saldo migracji	2 279

Źródło: GUS

12.11.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	11 610
Mieszkania oddane do użytkowania	11 887
Wydane pozwolenia na budowę	13 040

Źródło: GUS

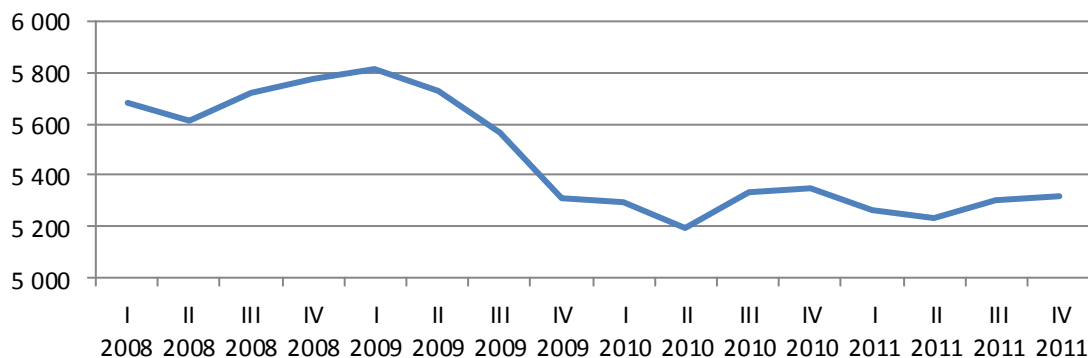


### 12.11.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	10 889	205	2 713	8 339
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 762	2 218	29	7
Średnia powierzchnia	80,49	231,21	11 568,00	20 288,30

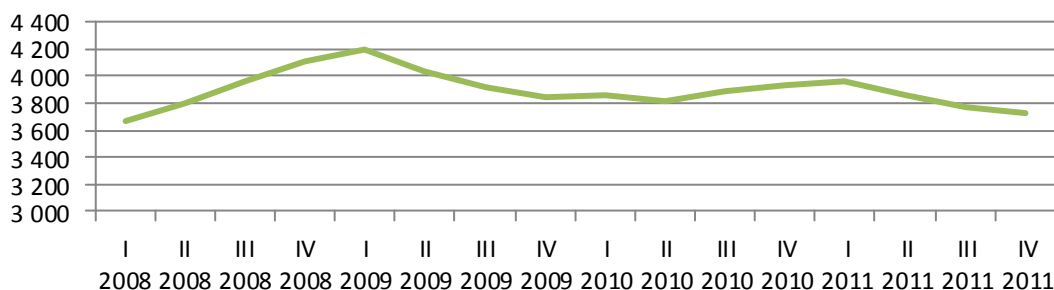
Źródło: GUS

Wykres 12.11.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.11.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie pomorskim



Źródło: Centrum AMRON

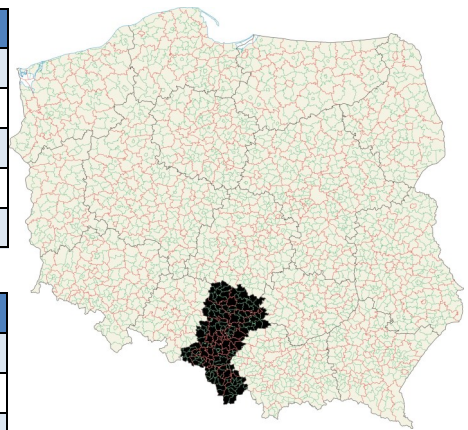
## 12.12. Województwo Śląskie

12.12.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	4 626 357
Poziom bezrobocia	10,2 %
Średnie wynagrodzenie	3 795 PLN
Współczynnik urbanizacji	77,69 %
Roczne saldo migracji	-5 672

Źródło: GUS

12.12.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	11 748
Mieszkania oddane do użytkowania	9 500
Wydane pozwolenia na budowę	13 841

Źródło: GUS

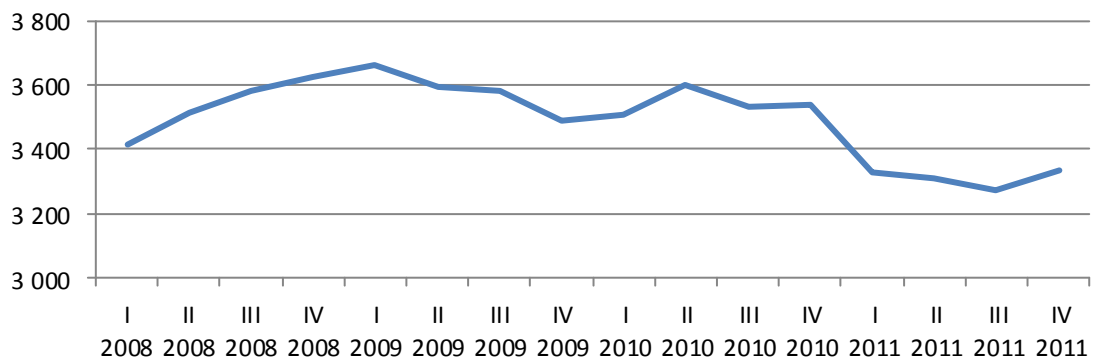


### 12.12.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	10 352	37	8 623	10 412
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 526	1 671	97	15
Średnia powierzchnia	50,49	192,81	2 492,50	6 764,84

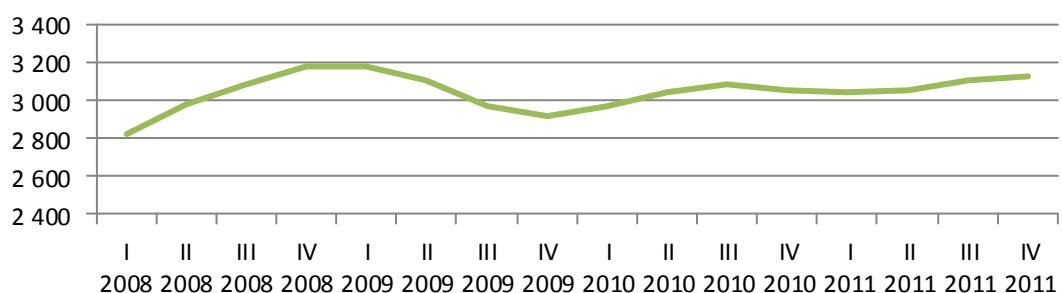
Źródło: GUS

Wykres 12.12.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie śląskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.12.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie śląskim



Źródło: Centrum AMRON

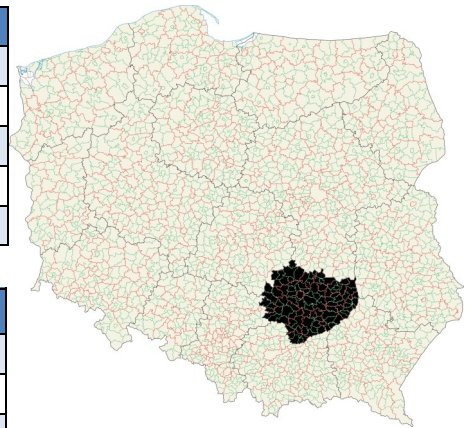
## 12.13. Województwo Świętokrzyskie

12.13.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 278 116
Poziom bezrobocia	15,2 %
Średnie wynagrodzenie	3 138 PLN
Współczynnik urbanizacji	45,03 %
Roczne saldo migracji	-2 305

Źródło: GUS

12.13.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	4 117
Mieszkania oddane do użytkowania	2 965
Wydane pozwolenia na budowę	4 932

Źródło: GUS

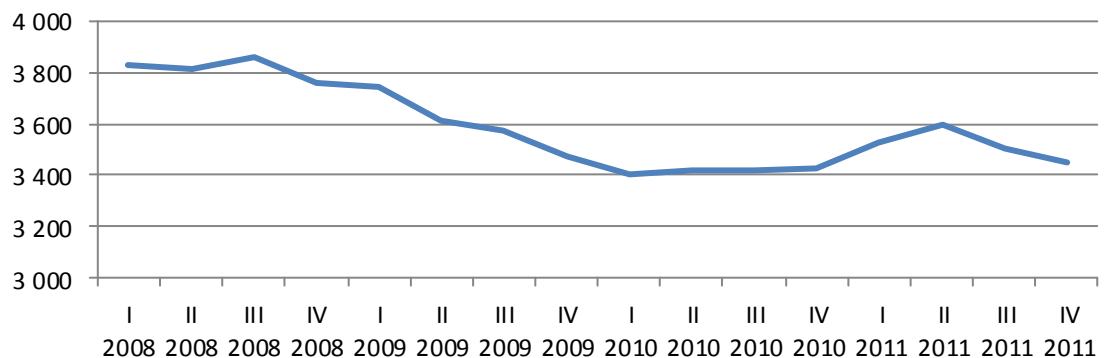


### 12.13.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 125	34	1 878	5 513
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 065	582	11	4
Średnia powierzchnia	50,02	95,76	14 430,42	11 993,86

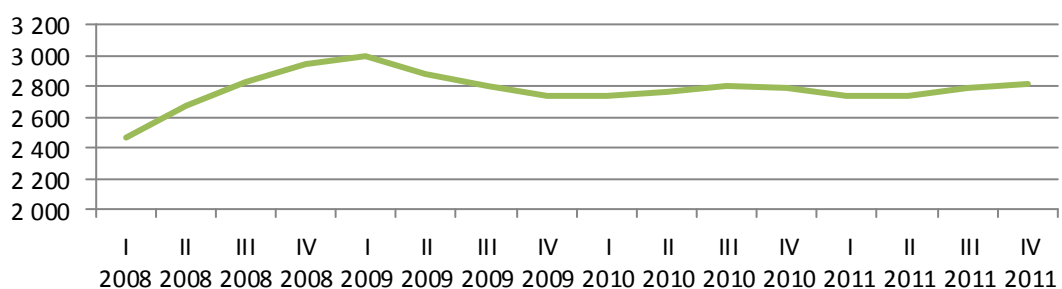
Źródło: GUS

**Wykres 12.13.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie świętokrzyskim**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.13.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie świętokrzyskim**



Źródło: Centrum AMRON

## 12.14. Województwo Warmińsko-mazurskie

12.14.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 452 596
Poziom bezrobocia	20,2 %
Średnie wynagrodzenie	3 019 PLN
Współczynnik urbanizacji	59,37 %
Roczne saldo migracji	-2 996

Źródło: GUS

12.14.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	4 704
Mieszkania oddane do użytkowania	4 570
Wydane pozwolenia na budowę	5 882

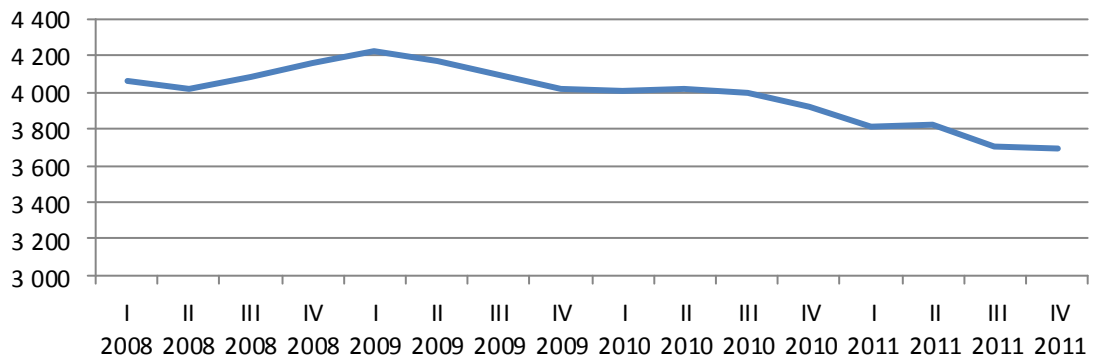
Źródło: GUS

### 12.14.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	6 103	65	2 609	7 396
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 095	1 052	15	3
Średnia powierzchnia	70,40	235,98	14 104,65	38 102,36

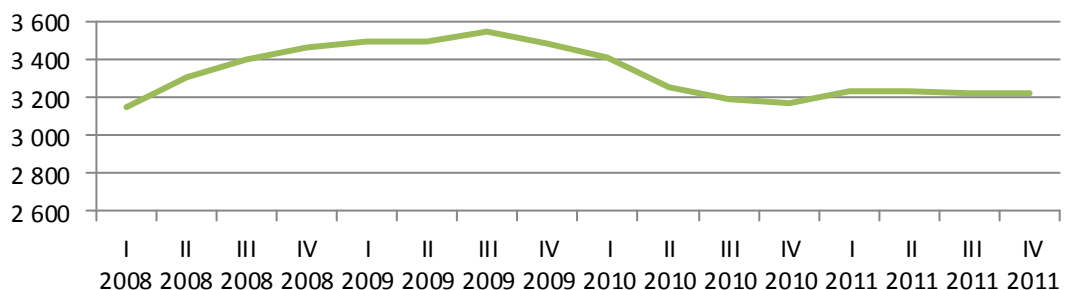
Źródło: GUS

**Wykres 12.14.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie warmińsko-mazurskim**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.14.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie warmińsko-mazurskim**



Źródło: Centrum AMRON

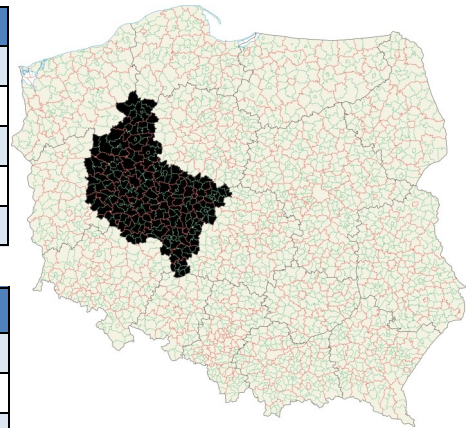
## 12.15. Województwo Wielkopolskie

12.15.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	3 455 477
Poziom bezrobocia	9,1 %
Średnie wynagrodzenie	3 284 PLN
Współczynnik urbanizacji	55,68 %
Roczne saldo migracji	1 405

Źródło: GUS

12.15.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	14 485
Mieszkania oddane do użytkowania	13 803
Wydane pozwolenia na budowę	19 044

Źródło: GUS

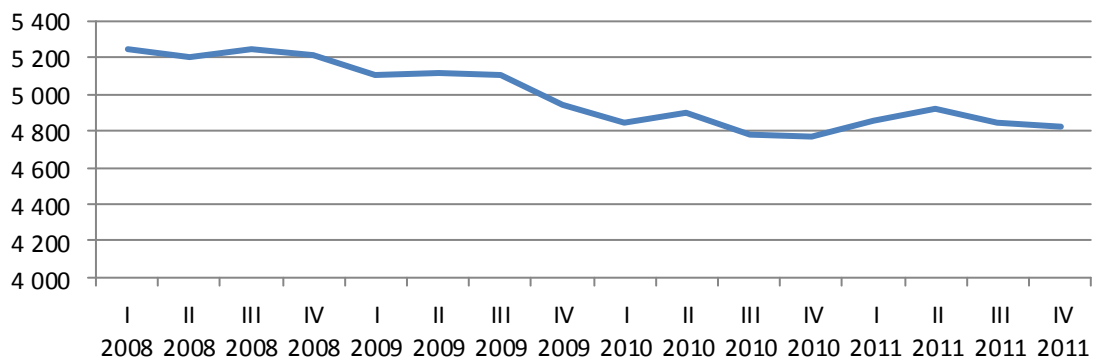


### 12.15.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	7 550	154	4 698	11 899
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 660	1 396	66	9
Średnia powierzchnia	54,38	128,38	4 984,27	12 470,14

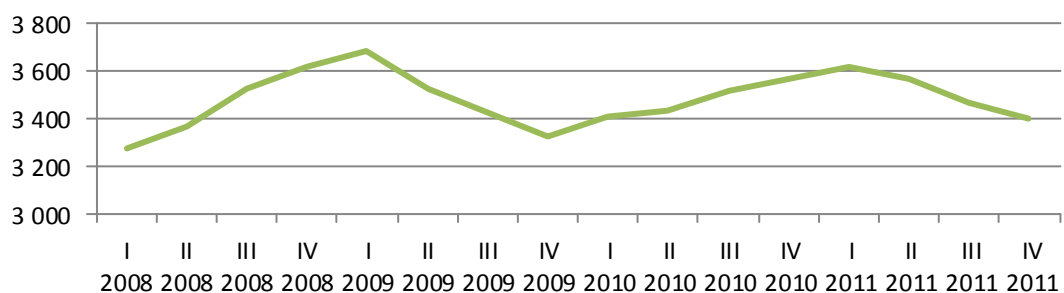
Źródło: GUS

**Wykres 12.15.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie wielkopolskim**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.15.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie wielkopolskim**



Źródło: Centrum AMRON

## 12.16. Województwo Zachodniopomorskie

12.16.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 722 739
Poziom bezrobocia	17,6 %
Średnie wynagrodzenie	3 290 PLN
Współczynnik urbanizacji	68,84 %
Roczne saldo migracji	-855

Źródło: GUS

12.16.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	7 142
Mieszkania oddane do użytkowania	5 966
Wydane pozwolenia na budowę	8 191

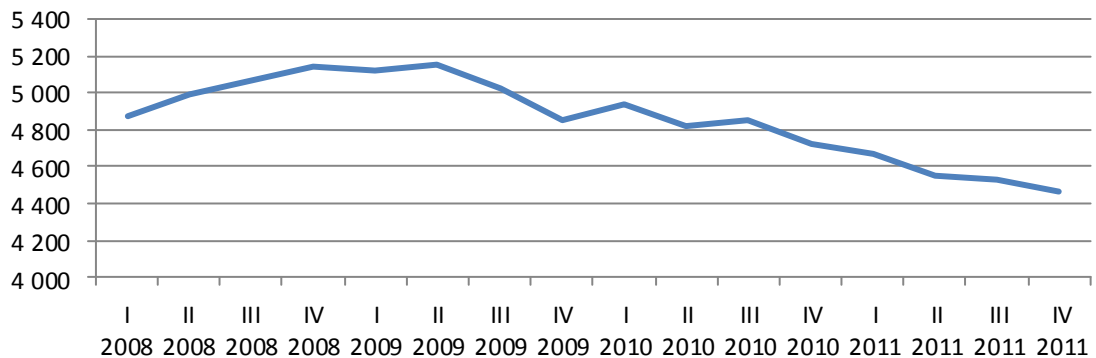
Źródło: GUS

### 12.16.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	6 322	67	2 676	5 964
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 369	588	30	5
Średnia powierzchnia	53,38	283,54	10 144,82	33 121,92

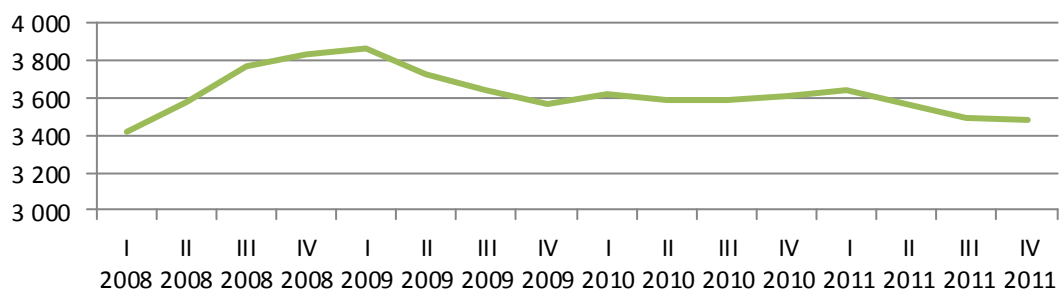
Źródło: GUS

**Wykres 12.16.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie zachodniopomorskim**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.16.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie zachodniopomorskim**



Źródło: Centrum AMRON

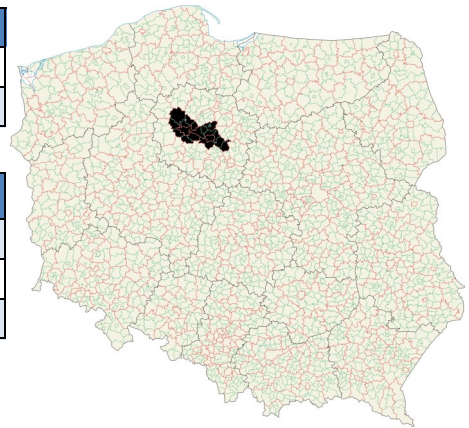
## 12.17. Aglomeracja Bydgosko-toruńska

12.17.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	774 317
Roczne saldo migracji	923

Źródło: GUS

12.17.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	3 588
Mieszkania oddane do użytkowania	3 478
Wydane pozwolenia na budowę	3 694

Źródło: GUS

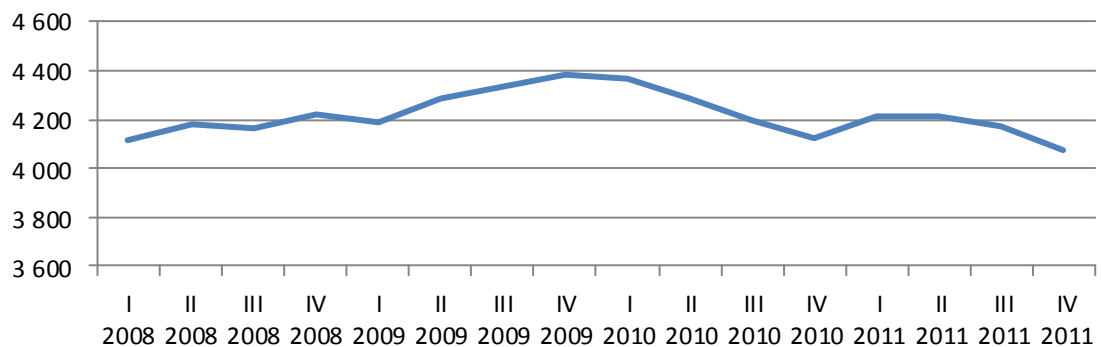


### 12.17.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 444	10	578	1 204
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 805	3 082	173,49	36,73
Średnia powierzchnia	51,64	141,80	2 487,55	5 137,34

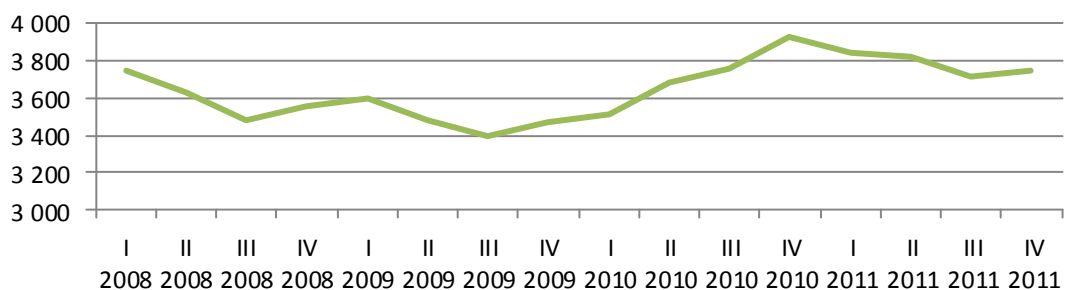
Źródło: GUS

### Wykres 12.17.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w aglomeracji bydgosko-toruńskiej



Źródło: Centrum AMRON

### Wykres 12.17.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w aglomeracji bydgosko-toruńskiej



Źródło: Centrum AMRON



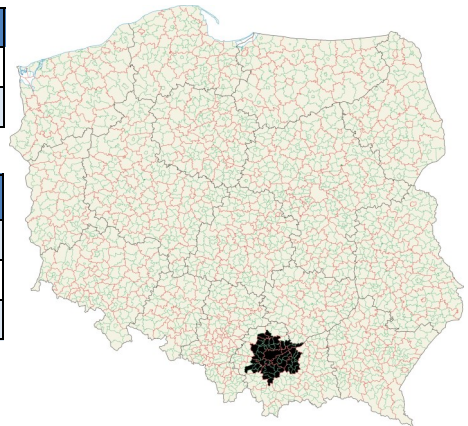
## 12.18. Aglomeracja Krakowska

12.18.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 730 182
Roczne saldo migracji	5 180

Źródło: GUS

12.18.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	13 702
Mieszkania oddane do użytkowania	8 396
Wydane pozwolenia na budowę	13 210

Źródło: GUS

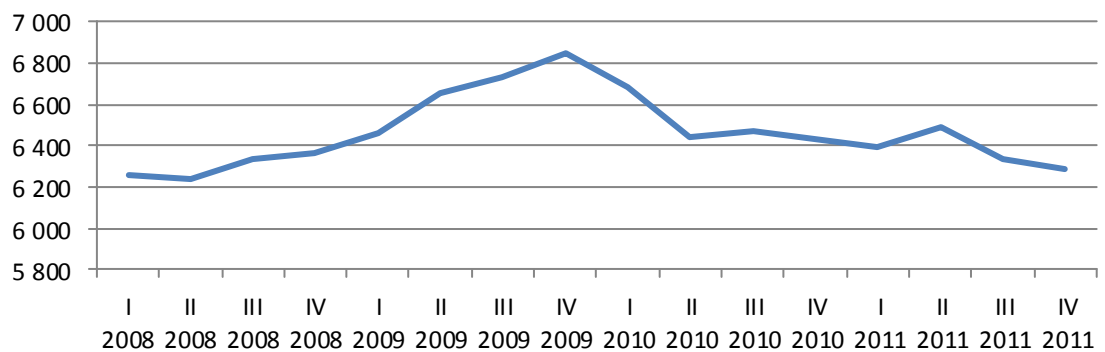


### 12.18.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 491	7	1 381	4 635
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 477	1 046	165,06	41,46
Średnia powierzchnia	77,04	1 322,86	3 368,20	4 778,46

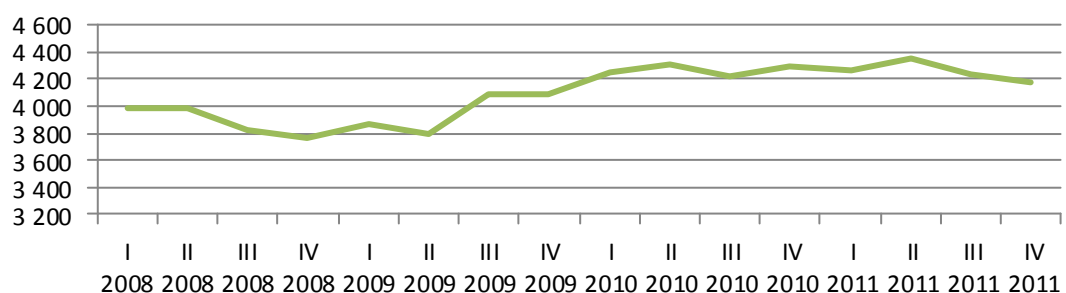
Źródło: GUS

### Wykres 12.18.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 – 2011 w aglomeracji krakowskiej



Źródło: Centrum AMRON

### Wykres 12.18.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008 – 2011 w aglomeracji krakowskiej



Źródło: Centrum AMRON

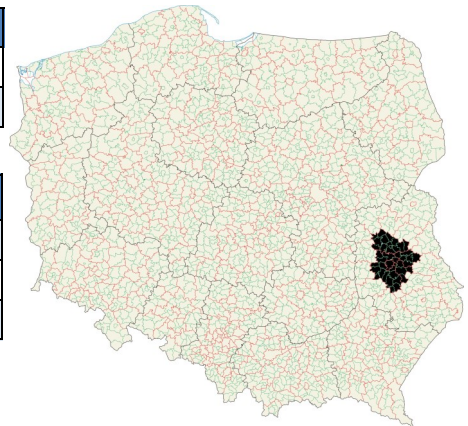
## 12.19. Aglomeracja Lubelska

12.19.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	717 488
Roczne saldo migracji	-426

Źródło: GUS

12.19.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	3 652
Mieszkania oddane do użytkowania	2 986
Wydane pozwolenia na budowę	4 210

Źródło: GUS

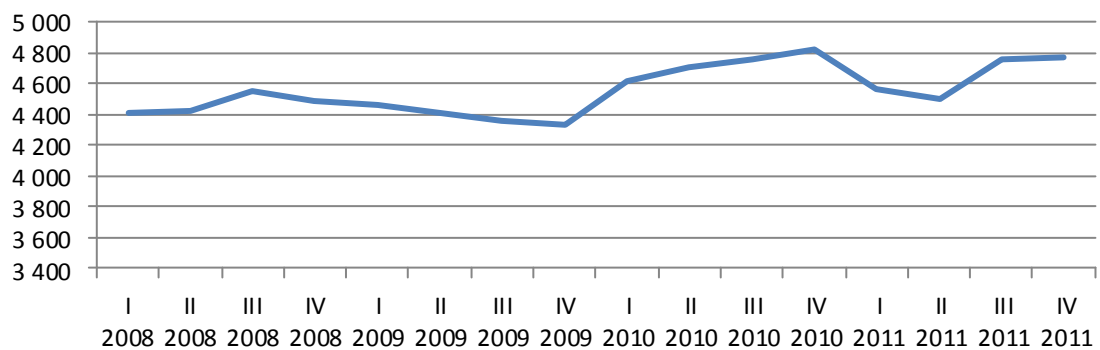


### 12.19.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	2 487	0	1 441	3 154
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 624	0	65,14	13,25
Średnia powierzchnia	70,91	0,00	4 492,13	3 154,00

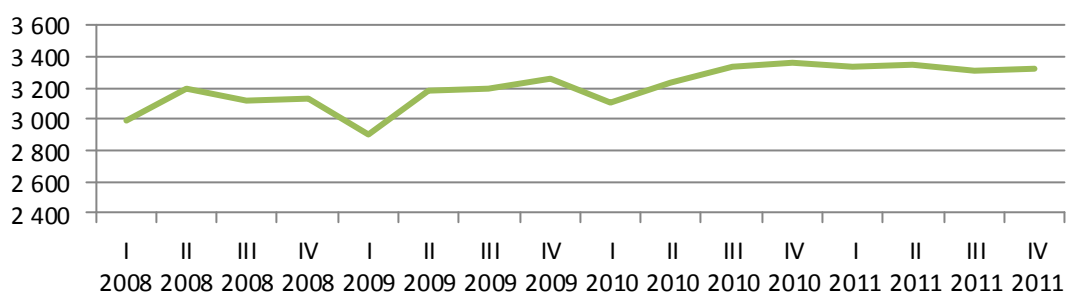
Źródło: GUS

### Wykres 12.19.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji lubelskiej



Źródło: Centrum AMRON

### Wykres 12.19.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji lubelskiej



Źródło: Centrum AMRON

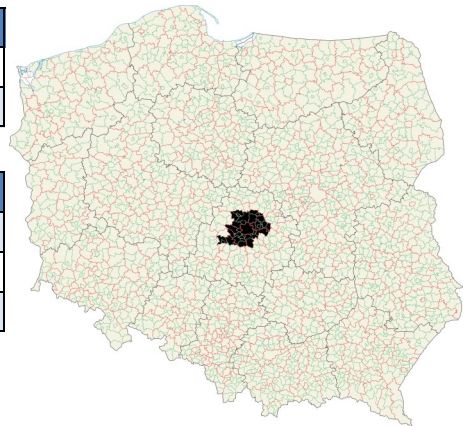
## 12.20. Aglomeracja Łódzka

12.20.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 109 290
Roczne saldo migracji	333

Źródło: GUS

12.20.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	4 024
Mieszkania oddane do użytkowania	2 819
Wydane pozwolenia na budowę	4 444

Źródło: GUS

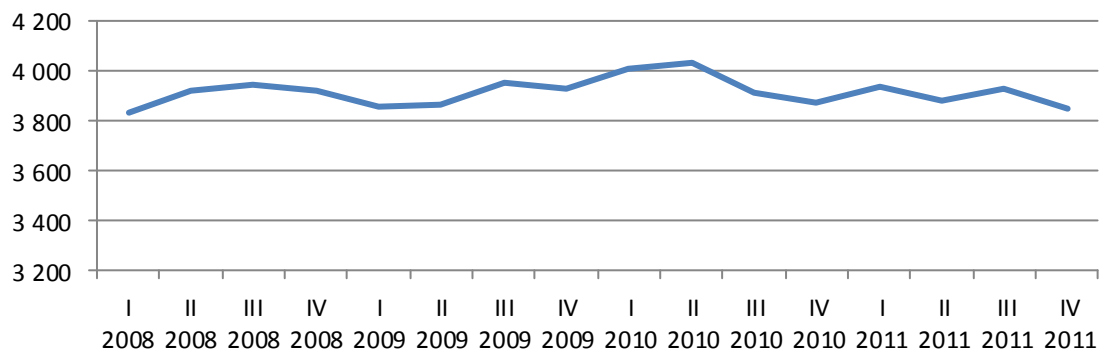


### 12.20.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 384	0	634	956
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 614,79	0	119,99	29,56
Średnia powierzchnia	49,86	0,00	6 398,47	6 409,03

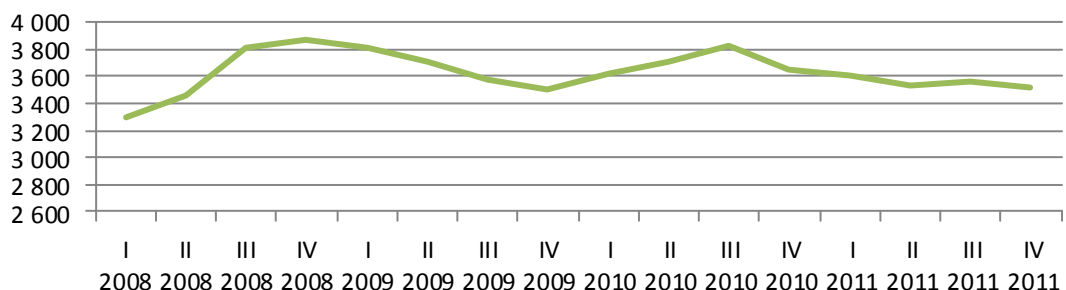
Źródło: GUS

### Wykres 12.20.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w aglomeracji łódzkiej



Źródło: Centrum AMRON

### Wykres 12.20.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w aglomeracji łódzkiej



Źródło: Centrum AMRON

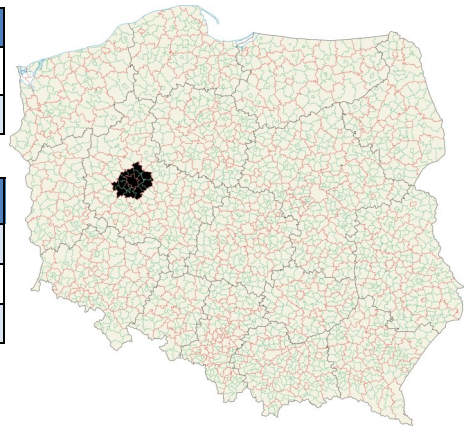
## 12.21. Aglomeracja Poznańska

12.21.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 169 068
Roczne saldo migracji	3 345

Źródło: GUS

12.21.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	7 556
Mieszkania oddane do użytkowania	7 836
Wydane pozwolenia na budowę	10 102

Źródło: GUS

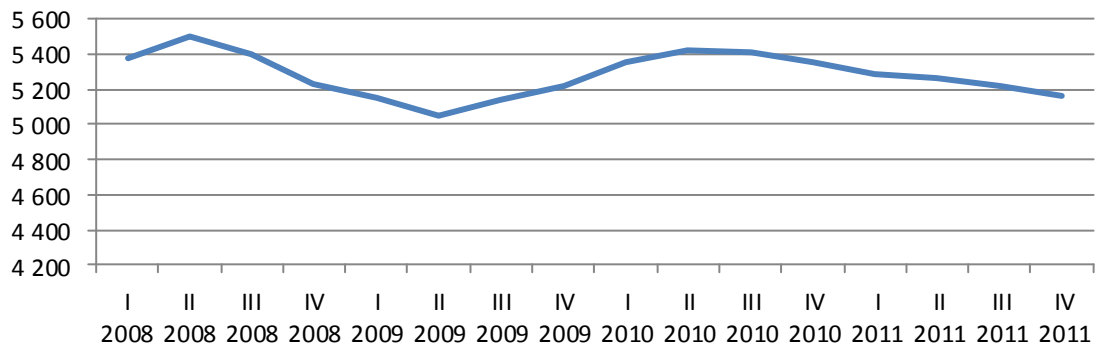


### 12.21.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	4 842	0	1 695	2 562
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	4 246	0	365,76	54,68
Średnia powierzchnia	55,59	0,00	1 936,90	9 207,29

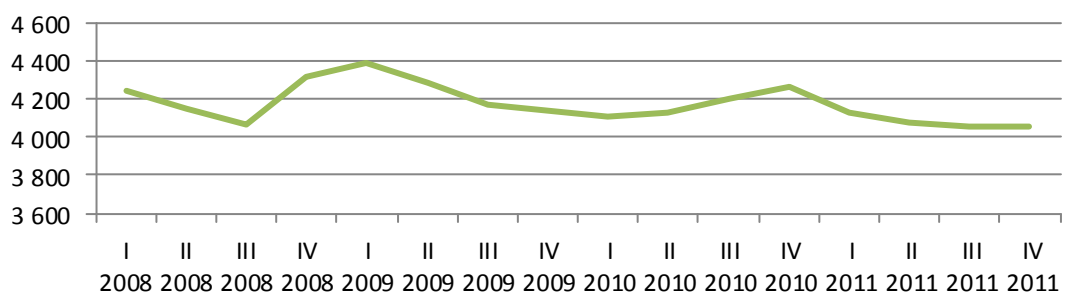
Źródło: GUS

#### Wykres 12.21.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w aglomeracji poznańskiej



Źródło: Centrum AMRON

#### Wykres 12.21.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w aglomeracji poznańskiej



Źródło: Centrum AMRON

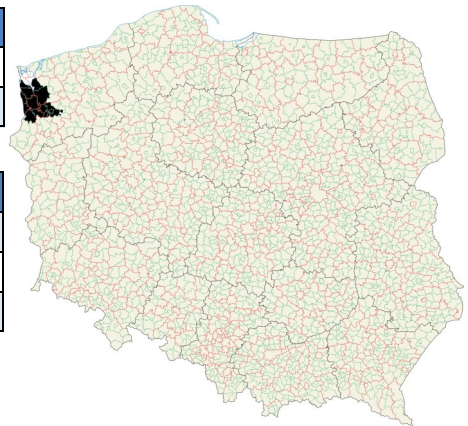
## 12.22. Aglomeracja Szczecińska

12.22.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	774 955
Roczne saldo migracji	819

Źródło: GUS

12.22.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	4 400
Mieszkania oddane do użytkowania	3 247
Wydane pozwolenia na budowę	4 697

Źródło: GUS

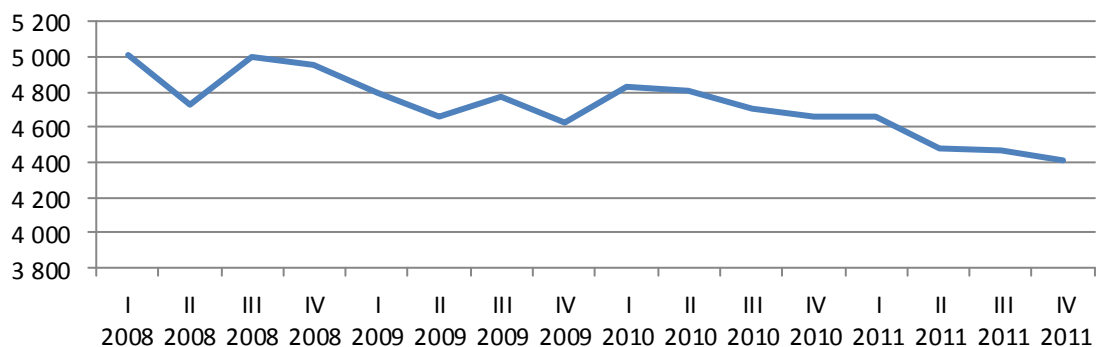


### 12.22.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	3 368	59	979	2 150
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 801	637	91,06	34,56
Średnia powierzchnia	54,31	293,00	13 287,19	23 972,41

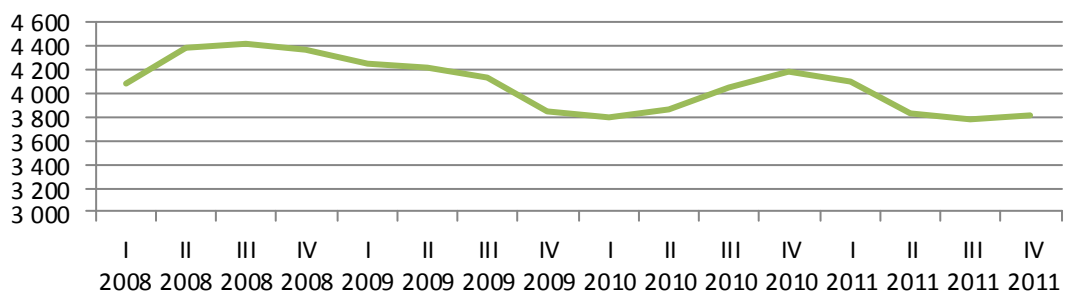
Źródło: GUS

Wykres 12.22.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w aglomeracji szczecińskiej



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.22.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w aglomeracji szczecińskiej



Źródło: Centrum AMRON

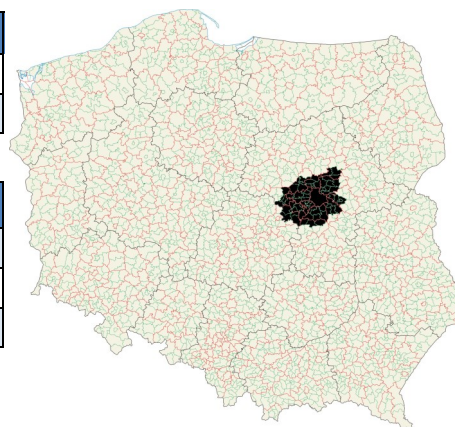
## 12.23. Aglomeracja Warszawska

12.23.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	3 237 152
Roczne saldo migracji	19 128

Źródło: GUS

12.23.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	24 090
Mieszkania oddane do użytkowania	19 759
Wydane pozwolenia na budowę	26 727

Źródło: GUS

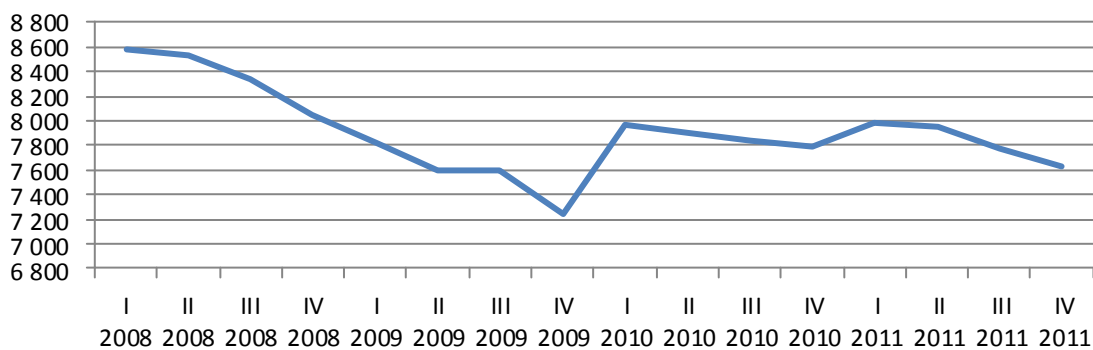


### 12.23.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	11 976	20	3 818	6 319
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	7 240	2 255	364,92	90,70
Średnia powierzchnia	56,94	198,65	2 697,34	5 581,41

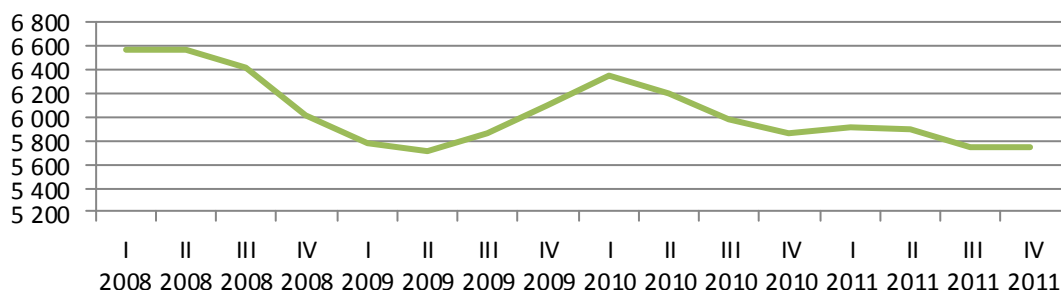
Źródło: GUS

### Wykres 12.23.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w aglomeracji warszawskiej



Źródło: Centrum AMRON

### Wykres 12.23.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w aglomeracji warszawskiej



Źródło: Centrum AMRON

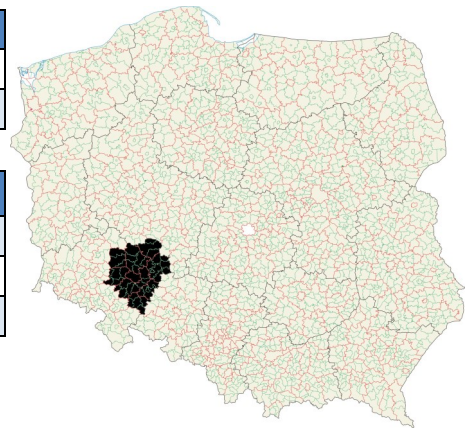
## 12.24. Aglomeracja Wrocławska

12.24.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 197 462
Roczne saldo migracji	4 305

Źródło: GUS

12.24.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	11 517
Mieszkania oddane do użytkowania	7 251
Wydane pozwolenia na budowę	13 548

Źródło: GUS

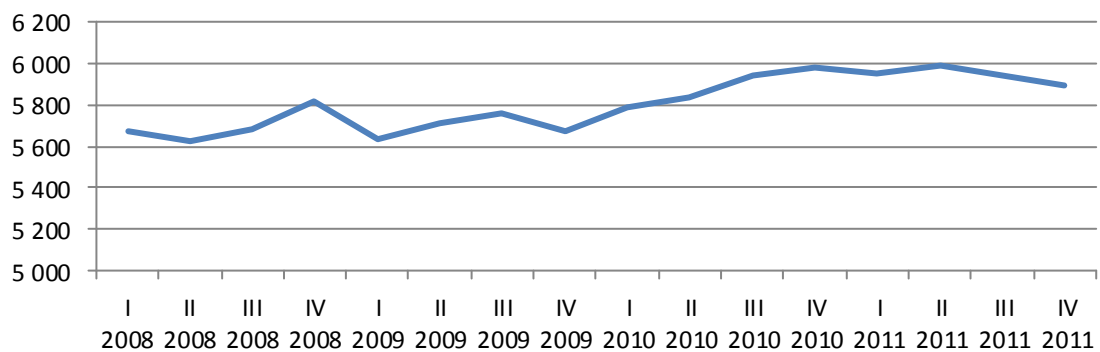


### 12.24.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	5 686	0	2 463	4 112
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	5 236	0	82,41	29,16
Średnia powierzchnia	52,43	0,00	4 107,72	16 724,12

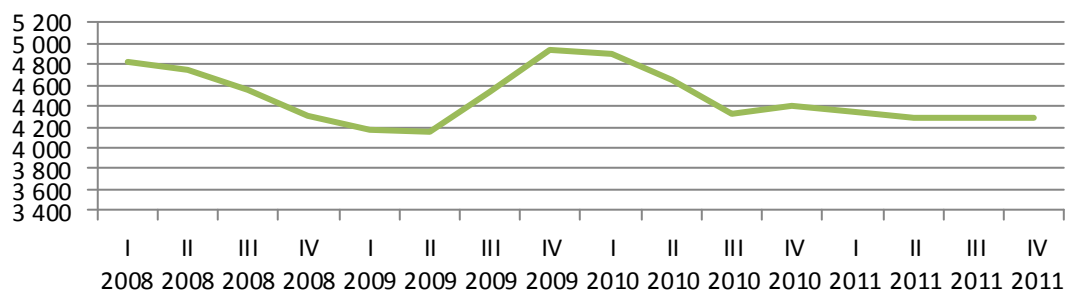
Źródło: GUS

Wykres 12.24.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji wrocławskiej



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.24.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji wrocławskiej



Źródło: Centrum AMRON

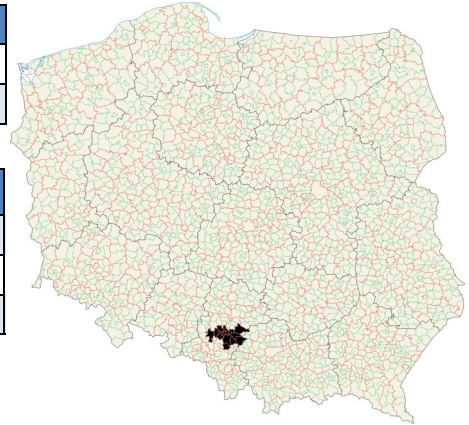
## 12.25. Konurbacja Górnośląska

12.25.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 989 117
Roczne saldo migracji	-5 289

Źródło: GUS

12.25.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	4 994
Mieszkania oddane do użytkowania	3 616
Wydane pozwolenia na budowę	6 027

Źródło: GUS

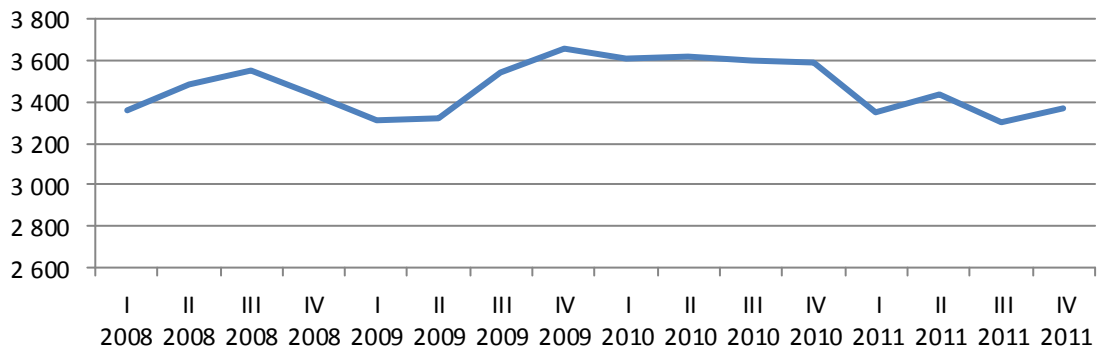


### 12.25.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	5 953	10	5 447	2 704
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 640	2 314	99,93	38,14
Średnia powierzchnia	50,07	166,20	2 290,63	6 224,31

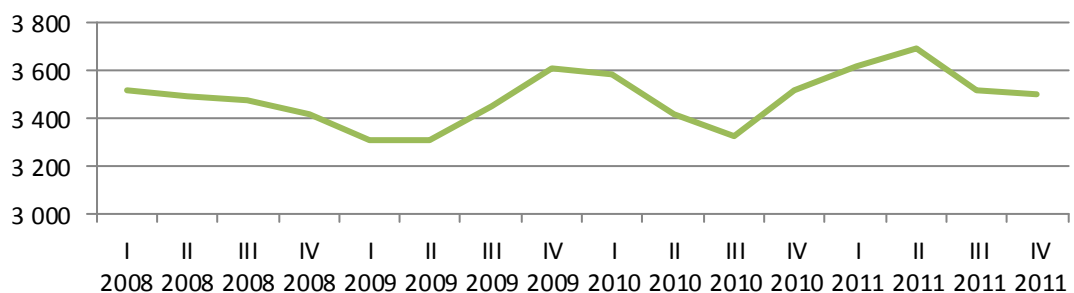
Źródło: GUS

Wykres 12.25.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w konurbacji górnośląskiej



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.25.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w konurbacji górnośląskiej



Źródło: Centrum AMRON



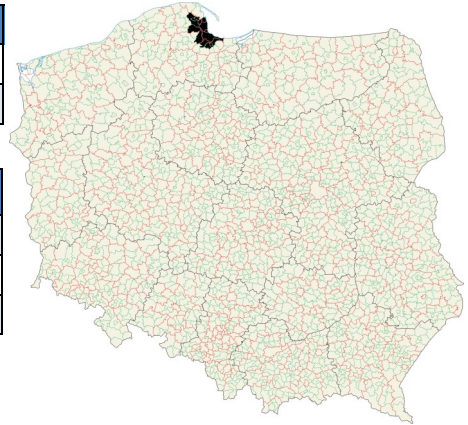
## 12.26. Konurbacja Trójmiejska

12.26.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 367 814
Roczne saldo migracji	3 771

Źródło: GUS

12.26.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	8 755
Mieszkania oddane do użytkowania	9 426
Wydane pozwolenia na budowę	9 417

Źródło: GUS

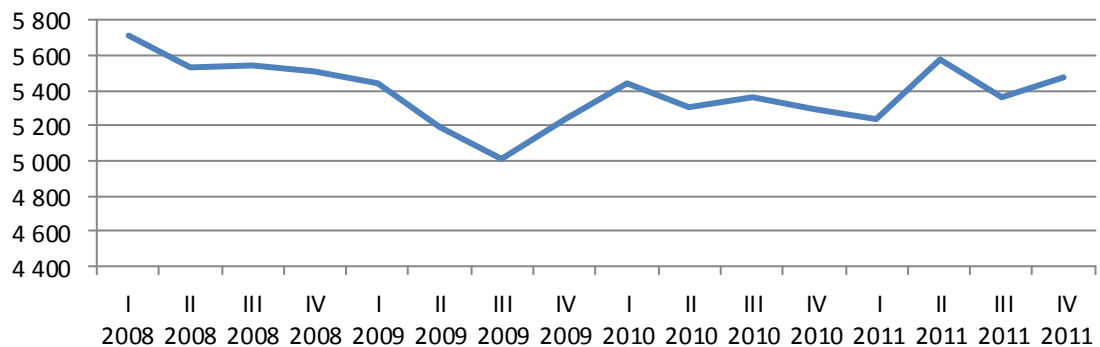


### 12.26.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	8 251	97	1 369	3 487
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 536	2 678	158,19	31,38
Średnia powierzchnia	73,68	254,26	7 626,11	8 308,33

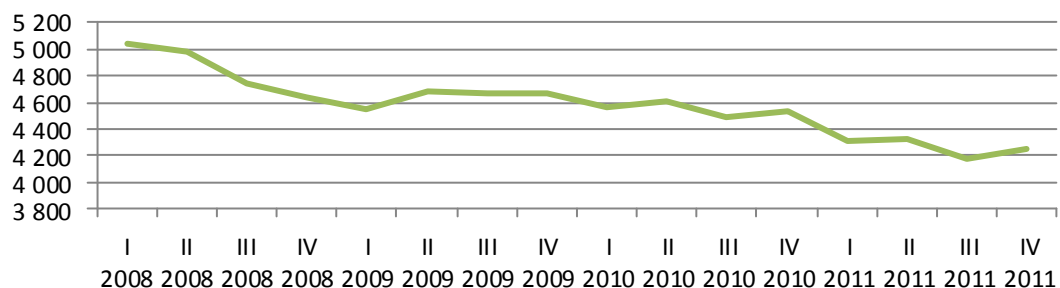
Źródło: GUS

### Wykres 12.26.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w konurbacji trójmiejskiej



Źródło: Centrum AMRON

### Wykres 12.26.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w konurbacji trójmiejskiej



Źródło: Centrum AMRON

## 12.27. Białystok

12.27.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	294 298
Poziom bezrobocia	12,4 %
Średnie wynagrodzenie	3 360
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-414

Źródło: GUS

12.27.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	1 191
Mieszkania oddane do użytkowania	1 711
Wydane pozwolenia na budowę	1 184

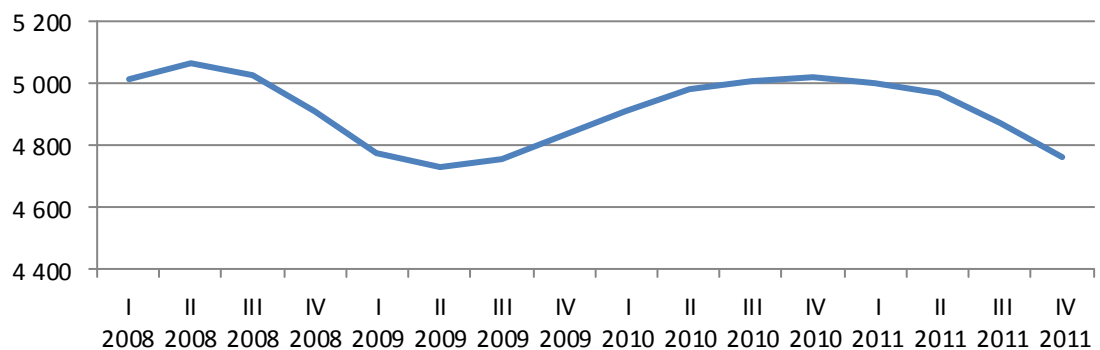
Źródło: GUS

### 12.27.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 936	5	198	234
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 667	2 737	338,24	193,48
Średnia powierzchnia	80,66	118,40	2 337,71	2 476,69

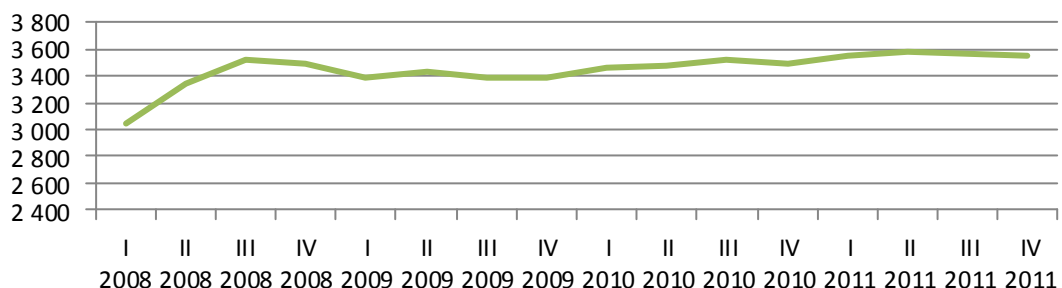
Źródło: GUS

**Wykres 12.27.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Białymstoku**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.27.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Białymstoku**



Źródło: Centrum AMRON

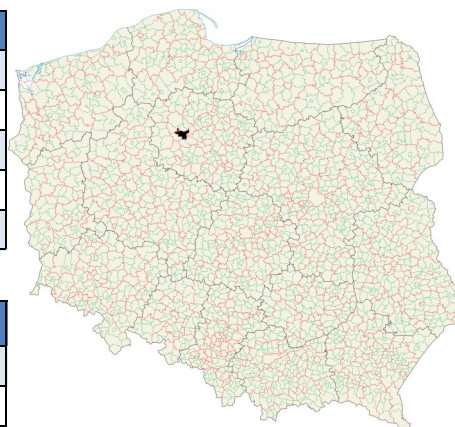
## 12.28. Bydgoszcz

12.28.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	363 020
Poziom bezrobocia	7,9 %
Średnie wynagrodzenie	3 363,68
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-1 115

Źródło: GUS

12.28.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	1 261
Mieszkania oddane do użytkowania	865
Wydane pozwolenia na budowę	1 255

Źródło: GUS

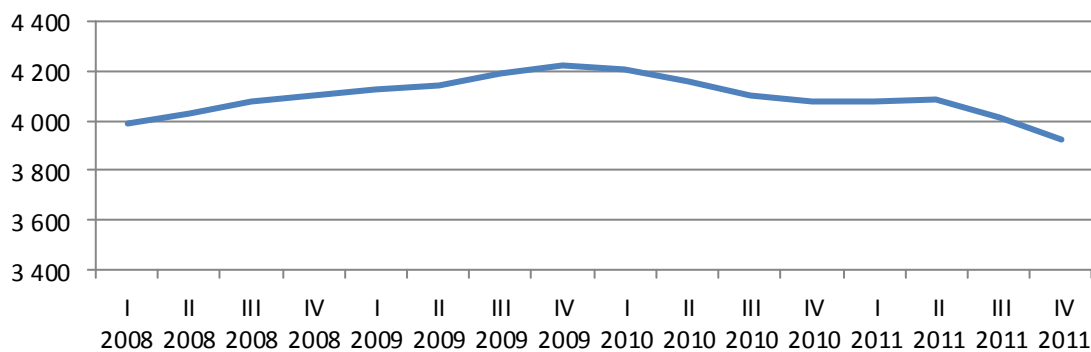


## 12.28.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	766	0	141	75
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 852	0	339,17	173,18
Średnia powierzchnia	50,42	0,00	1 219,01	1 593,85

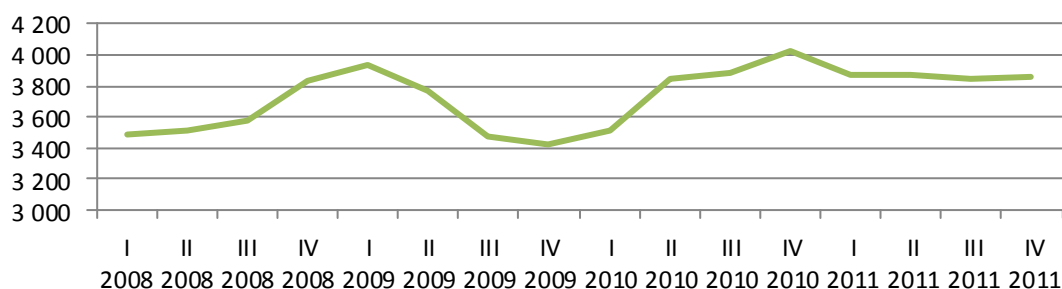
Źródło: GUS

Wykres 12.28.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Bydgoszczy



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.28.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Bydgoszczy



Źródło: Centrum AMRON

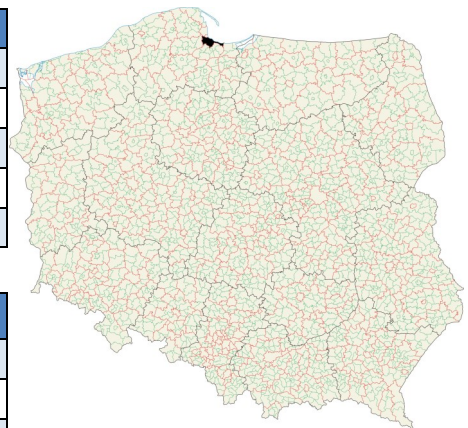
## 12.29. Gdańsk

12.29.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	460 517
Poziom bezrobocia	5,4 %
Średnie wynagrodzenie	4 327,35
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-83

Źródło: GUS

12.29.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	4 595
Mieszkania oddane do użytkowania	4 422
Wydane pozwolenia na budowę	3 203

Źródło: GUS

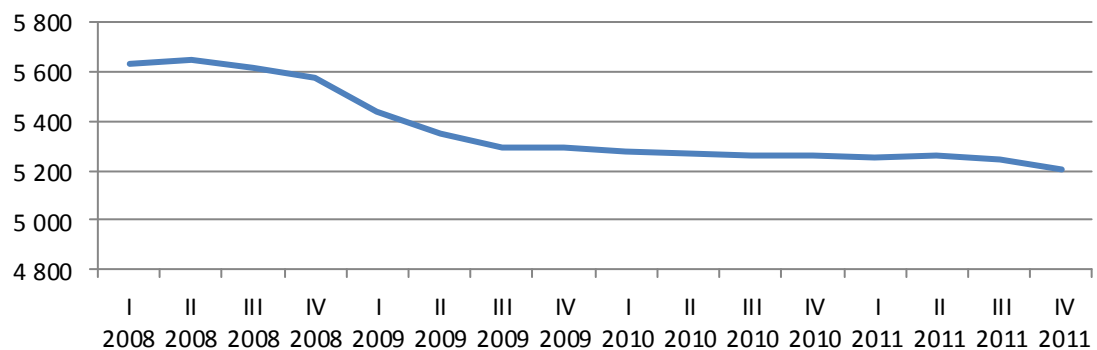


## 12.29.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	3 207	47	141	103
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	4 209	3 289	317,08	265,17
Średnia powierzchnia	61,95	282,51	2 136,77	4 427,77

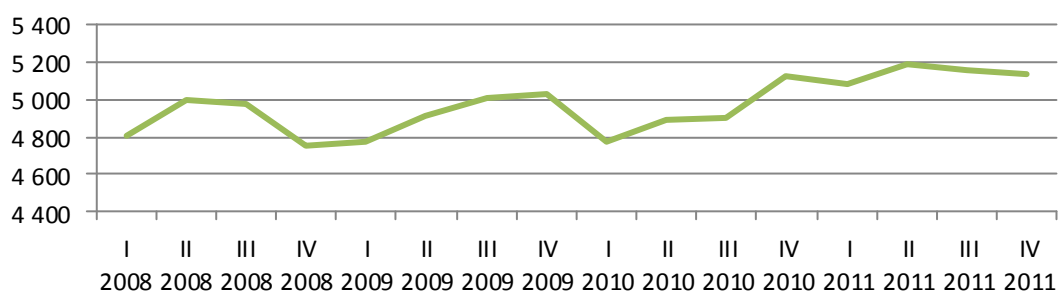
Źródło: GUS

## Wykres 12.29.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Gdańsku



Źródło: Centrum AMRON

## Wykres 12.29.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Gdańsku



Źródło: Centrum AMRON

## 12.30. Gorzów Wielkopolski

12.30.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	124 554
Poziom bezrobocia	9,4 %
Średnie wynagrodzenie	3 091,83
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-157

Źródło: GUS

12.30.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	542
Mieszkania oddane do użytkowania	626
Wydane pozwolenia na budowę	544

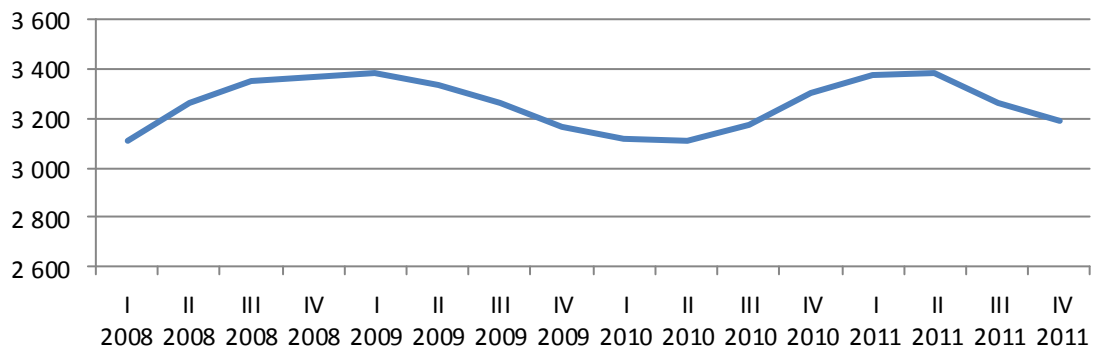
Źródło: GUS

### 12.30.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 352	0	263	127
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 146	0	87,99	50,55
Średnia powierzchnia	69,73	0,00	2 145,05	4 948,18

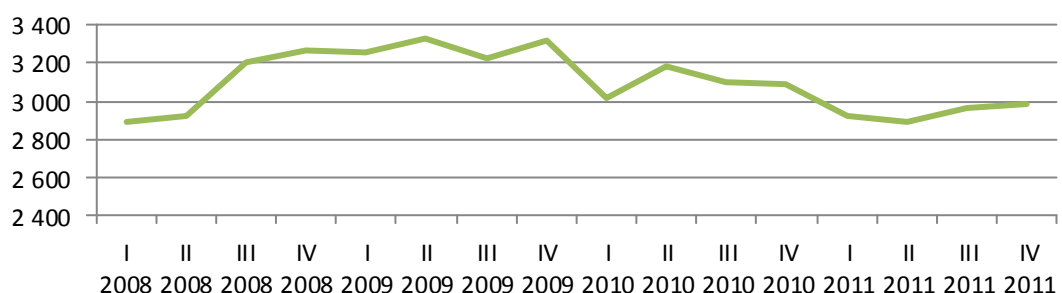
Źródło: GUS

Wykres 12.30.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Gorzowie Wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.30.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Gorzowie Wielkopolskim



Źródło: Centrum AMRON

## 12.31. Katowice

12.31.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	309 304
Poziom bezrobocia	4,2 %
Średnie wynagrodzenie	5 013,92
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-1 160

Źródło: GUS

12.31.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	1 290
Mieszkania oddane do użytkowania	663
Wydane pozwolenia na budowę	1 351

Źródło: GUS

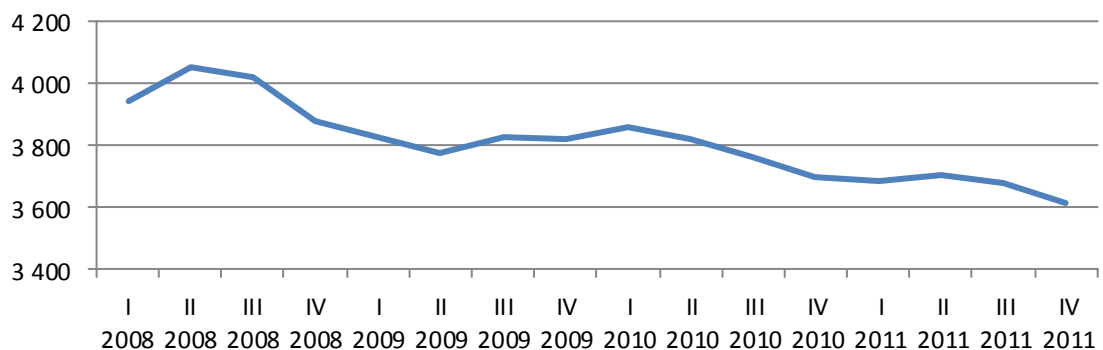
## 12.31.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	695	0	1 625	179
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 345	0	60,11	58,27
Średnia powierzchnia	53,24	0,00	3 406,92	4 475,56

Źródło: GUS

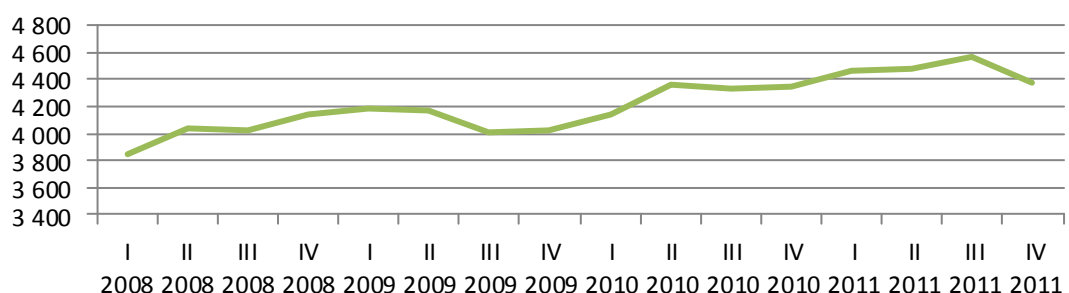


Wykres 12.31.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Katowicach



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.31.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Katowicach



Źródło: Centrum AMRON

## 12.32. Kielce

12.32.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	201 815
Poziom bezrobocia	9,9 %
Średnie wynagrodzenie	3 381,09
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-699

Źródło: GUS

12.32.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	792
Mieszkania oddane do użytkowania	876
Wydane pozwolenia na budowę	1 419

Źródło: GUS

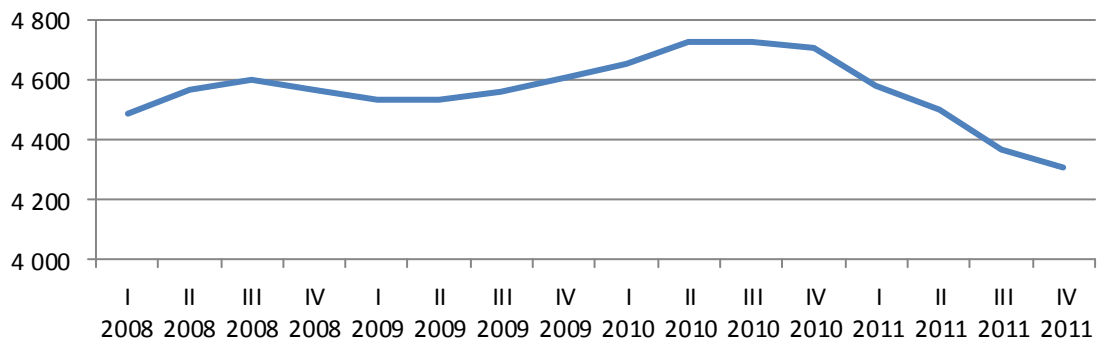


### 12.32.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	428	19	63	85
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	4 138	114	254,12	121,11
Średnia powierzchnia	50,63	52,84	1 618,19	2 466,88

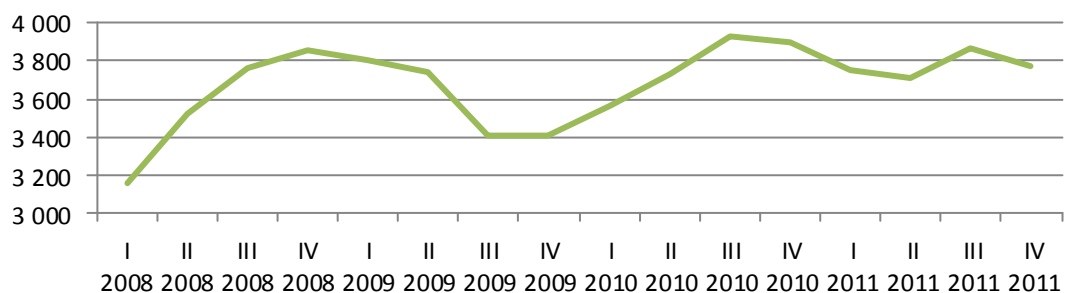
Źródło: GUS

**Wykres 12.32.1 Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Kielcach**



Źródło: Centrum AMRON

**Wykres 12.32.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Kielcach**



Źródło: Centrum AMRON

## 12.33. Kraków

12.33.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	759 137
Poziom bezrobocia	4,8 %
Średnie wynagrodzenie	3 722,48
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	975

Źródło: GUS

12.33.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	9 423
Mieszkania oddane do użytkowania	4 852
Wydane pozwolenia na budowę	8 620

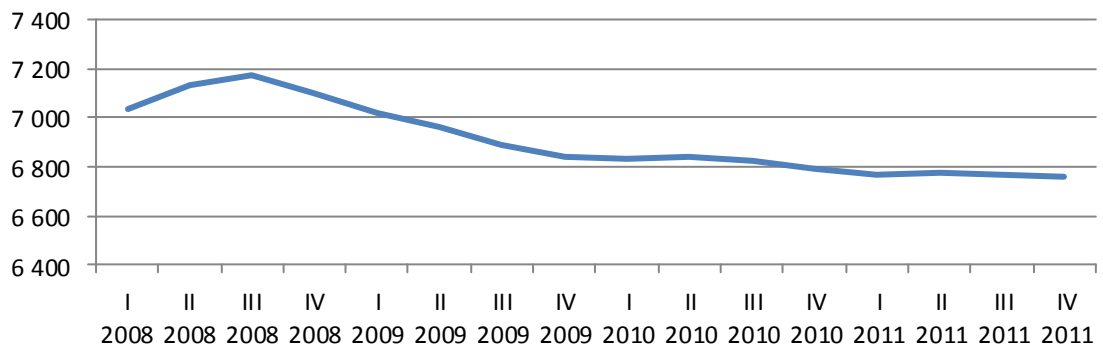
Źródło: GUS

## 12.33.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	770	-	134	463
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 644	-	465,60	192,22
Średnia powierzchnia	94,57	-	1 303,50	1 848,82

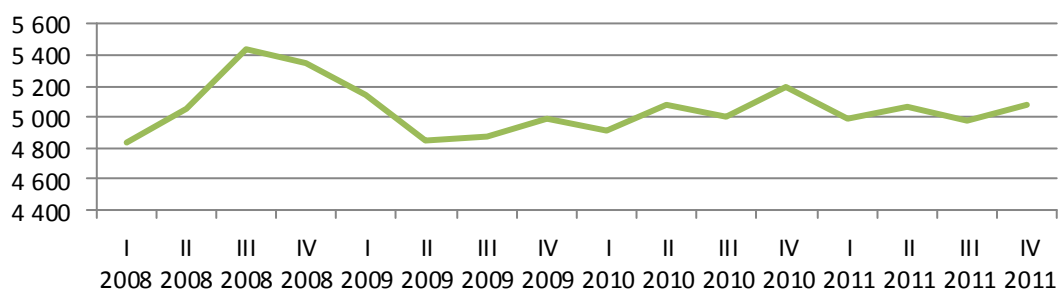
Źródło: GUS

Wykres 12.33.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w Krakowie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.33.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w Krakowie



Źródło: Centrum AMRON



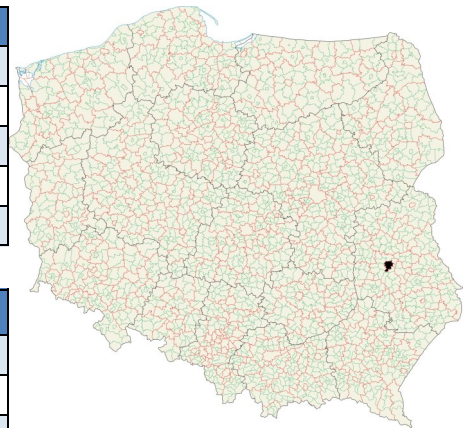
## 12.34. Lublin

12.34.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	348 567
Poziom bezrobocia	9,4 %
Średnie wynagrodzenie	3 606,97
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-1 124

Źródło: GUS

12.34.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	1 698
Mieszkania oddane do użytkowania	1 493
Wydane pozwolenia na budowę	2 267

Źródło: GUS

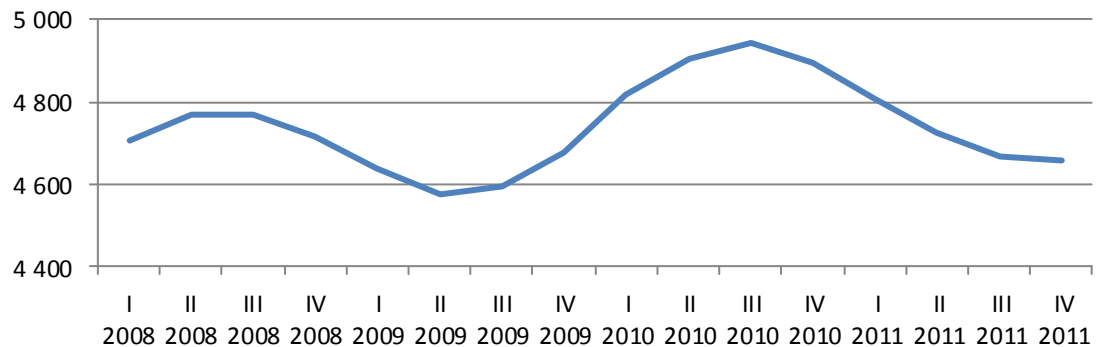


## 12.34.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 490	0	440	280
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 044	0	83,11	75,55
Średnia powierzchnia	70,57	0,00	5 621,56	3 840,98

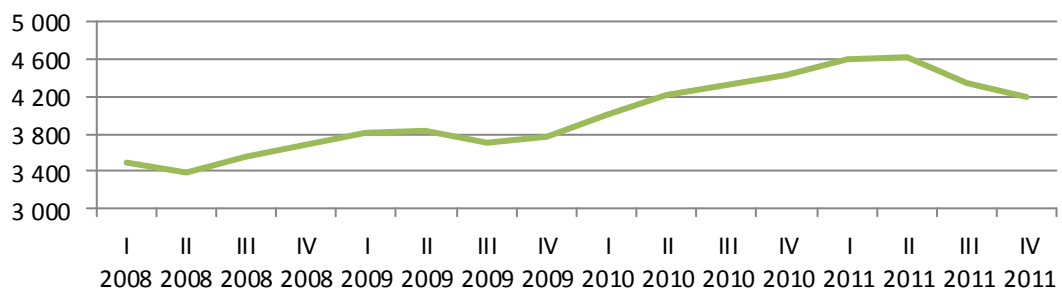
Źródło: GUS

## Wykres 12.34.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Lublinie



Źródło: Centrum AMRON

## Wykres 12.34.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Lublinie



Źródło: Centrum AMRON

## 12.35. Łódź

12.35.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	725 055
Poziom bezrobocia	11 %
Średnie wynagrodzenie	3 427,06
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-1 467

Źródło: GUS

12.35.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	1 972
Mieszkania oddane do użytkowania	1 525
Wydane pozwolenia na budowę	2 562

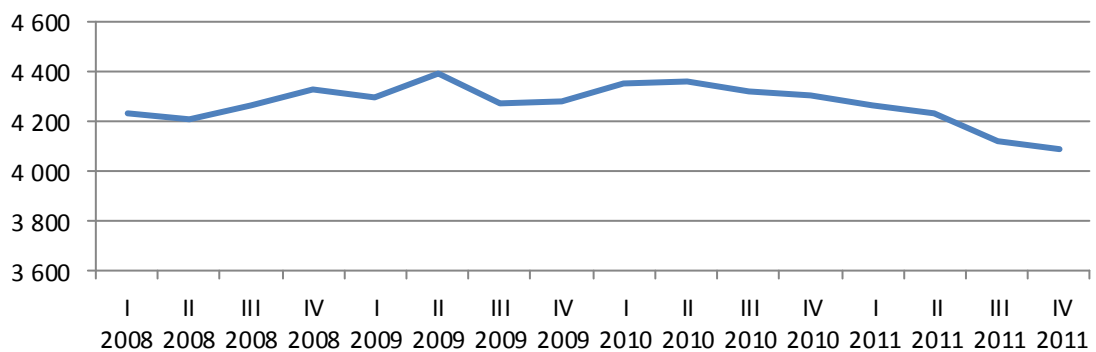
Źródło: GUS

## 12.35.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 237	0	323	116
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 731	0	149,38	115,10
Średnia powierzchnia	49,81	0,00	6 536,55	4 392,67

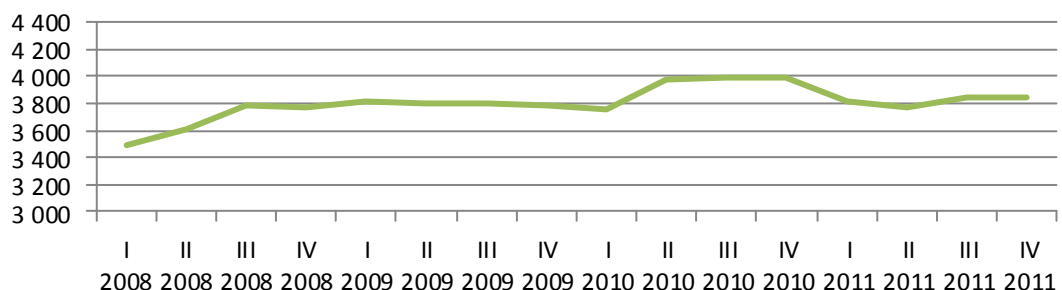
Źródło: GUS

Wykres 12.35.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w Łodzi



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.35.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w Łodzi



Źródło: Centrum AMRON

## 12.36. Olsztyn

12.36.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	175 420
Poziom bezrobocia	7,2 %
Średnie wynagrodzenie	3 546,91
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-277

Źródło: GUS

12.36.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	1 165
Mieszkania oddane do użytkowania	957
Wydane pozwolenia na budowę	911

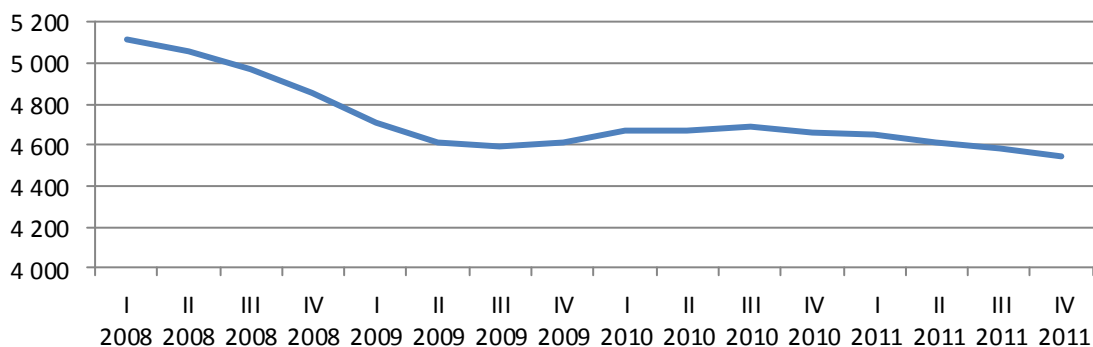
Źródło: GUS

## 12.36.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 466	21	62	71
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	1 688	818	364,04	109,58
Średnia powierzchnia	127,78	530,05	2 755,45	2 525,54

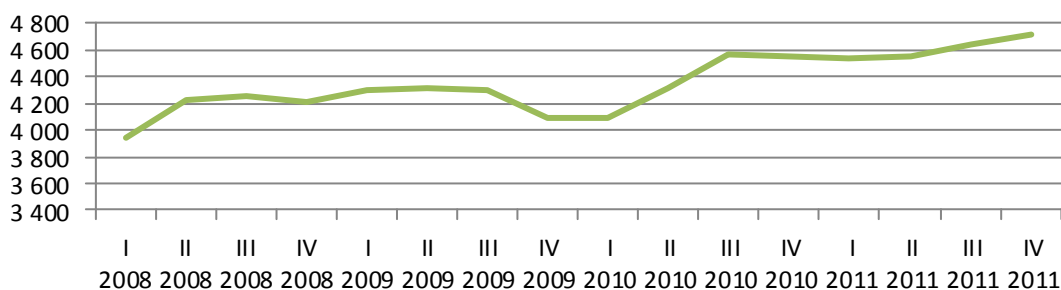
Źródło: GUS

Wykres 12.36.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w Olsztynie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.36.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w Olsztynie



Źródło: Centrum AMRON

## 12.37. Opole

12.37.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	122 439
Poziom bezrobocia	6,2 %
Średnie wynagrodzenie	3 714,16
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-169

Źródło: GUS

12.37.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	260
Mieszkania oddane do użytkowania	410
Wydane pozwolenia na budowę	270

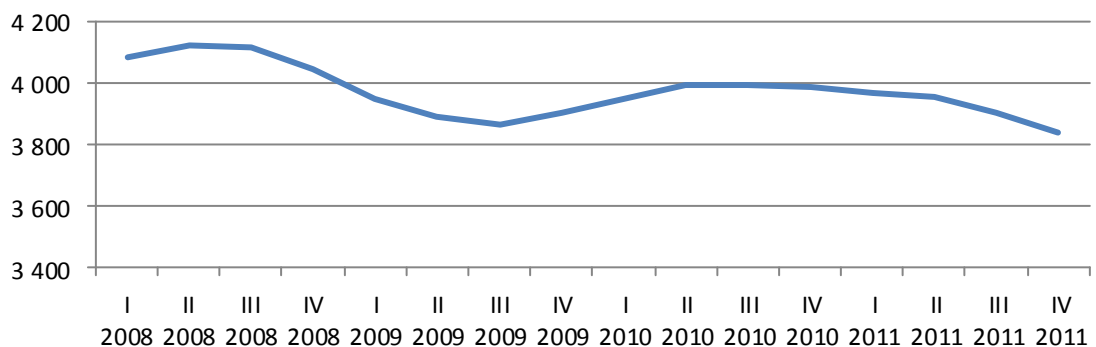
Źródło: GUS

## 12.37.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	921	0	118	144
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 253	0	239,72	58,93
Średnia powierzchnia	88,16	0,00	2 615,19	5 257,85

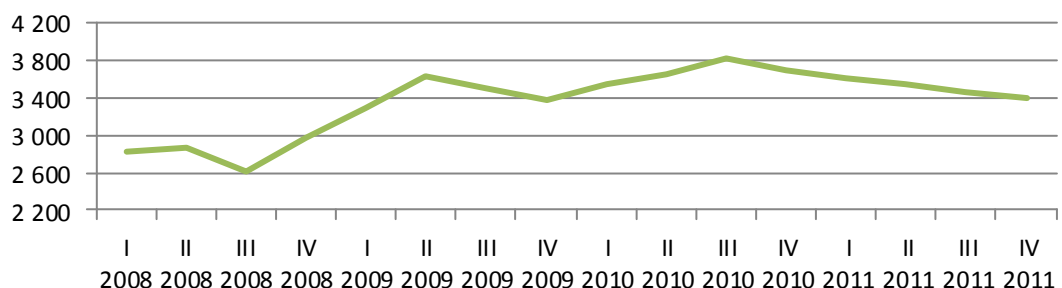
Źródło: GUS

Wykres 12.37.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w Opolu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.37.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w Opolu



Źródło: Centrum AMRON

## 12.38. Poznań

12.38.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	553 564
Poziom bezrobocia	3,6 %
Średnie wynagrodzenie	3 987,13
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-2 493

Źródło: GUS

12.38.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	2 167
Mieszkania oddane do użytkowania	2 512
Wydane pozwolenia na budowę	4 438

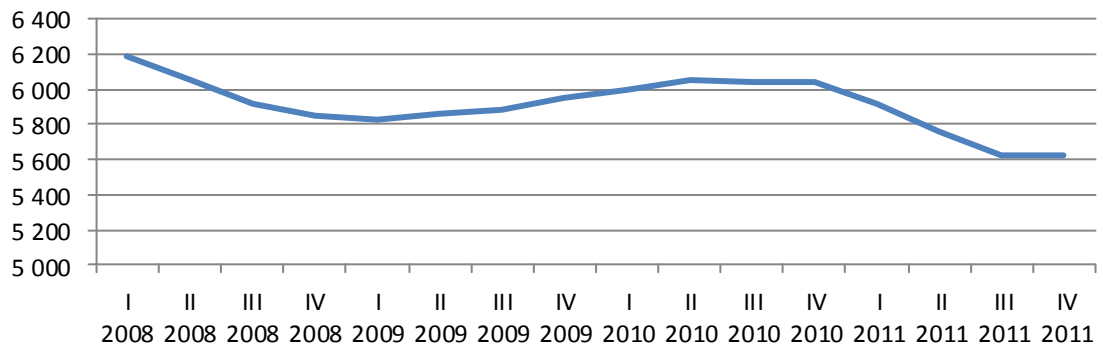
Źródło: GUS

## 12.38.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	3 990	0	742	407
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	4 396	0	337	199,05
Średnia powierzchnia	55,17	0,00	2 510,17	2 935,68

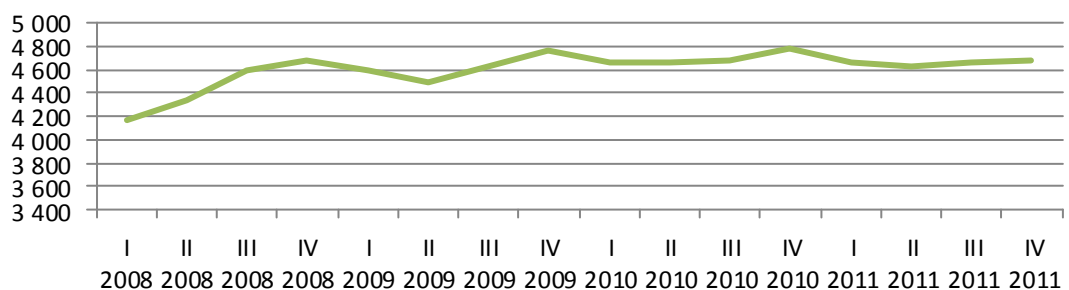
Źródło: GUS

Wykres 12.38.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Poznaniu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.38.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Poznaniu



Źródło: Centrum AMRON

## 12.39. Rzeszów

12.39.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	180 031
Poziom bezrobocia	7,6 %
Średnie wynagrodzenie	3 532,66
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	275

Źródło: GUS

12.39.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	1 595
Mieszkania oddane do użytkowania	1 565
Wydane pozwolenia na budowę	1 486

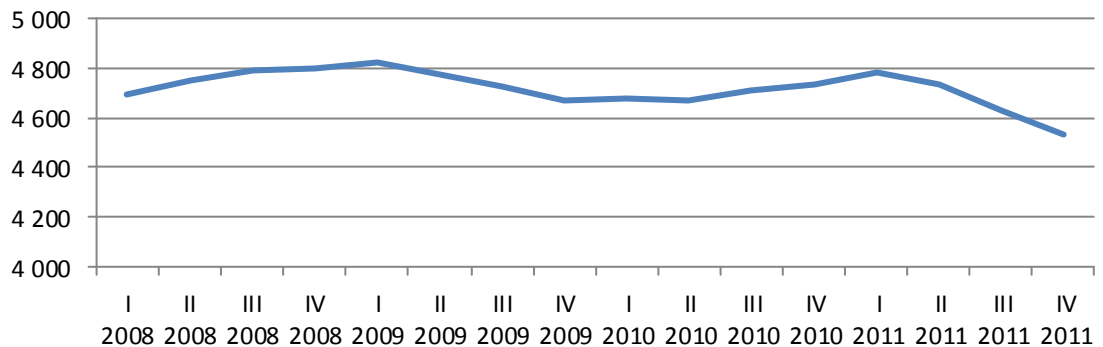
Źródło: GUS

## 12.39.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	312	4	163	393
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 937	820	470,04	98,99
Średnia powierzchnia	58,43	70,75	1 738,17	2 218,28

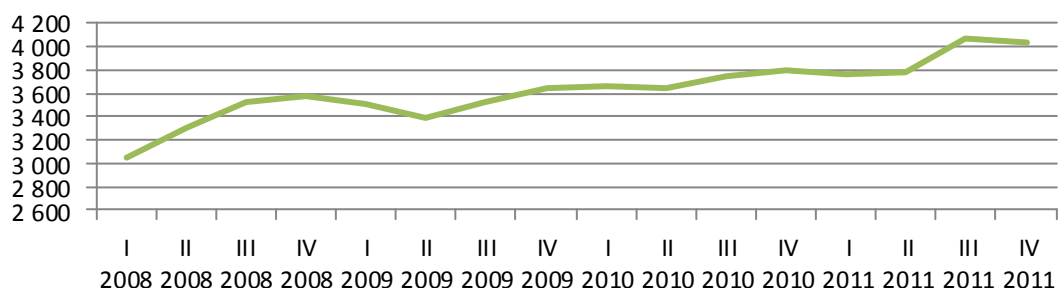
Źródło: GUS

Wykres 12.39.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Rzeszowie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.39.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Rzeszowie

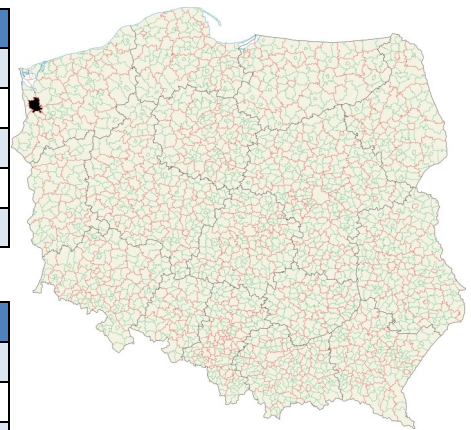


Źródło: Centrum AMRON

## 12.40. Szczecin

12.40.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	409 596
Poziom bezrobocia	9,9 %
Średnie wynagrodzenie	3 761,89
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	32

Źródło: GUS



12.40.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	2 560
Mieszkania oddane do użytkowania	1 805
Wydane pozwolenia na budowę	2 704

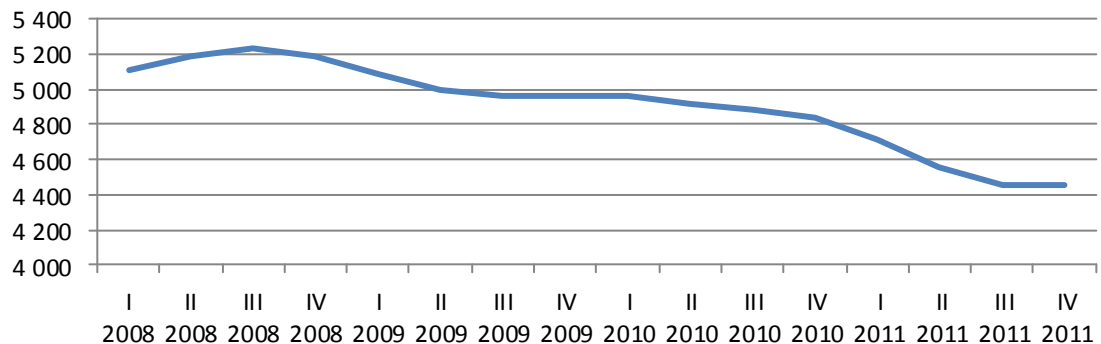
Źródło: GUS

## 12.40.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	2 365	0	291	237
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	4 291	0	241	266,55
Średnia powierzchnia	54,55	0,00	3 295,27	4 650,17

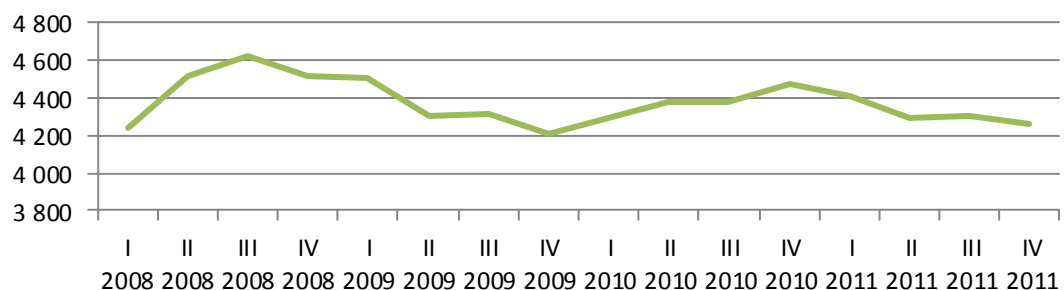
Źródło: GUS

Wykres 12.40.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w Szczecinie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.40.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w Szczecinie



Źródło: Centrum AMRON

## 12.41. Toruń

12.41.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	204 921
Poziom bezrobocia	8,1 %
Średnie wynagrodzenie	3 414,28
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	-365

Źródło: GUS

12.41.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	716
Mieszkania oddane do użytkowania	1 365
Wydane pozwolenia na budowę	786

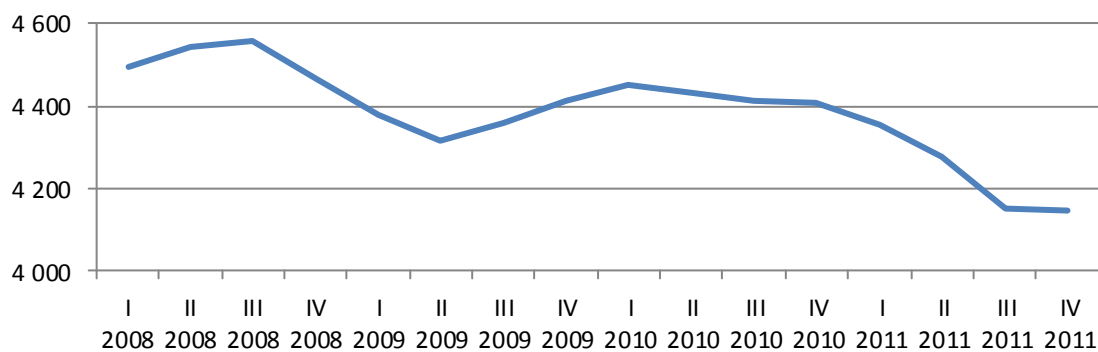
Źródło: GUS

## 12.41.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	566	-	126	105
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	3 946	-	180,65	125,01
Średnia powierzchnia	51,93	-	1 795,37	2 720,68

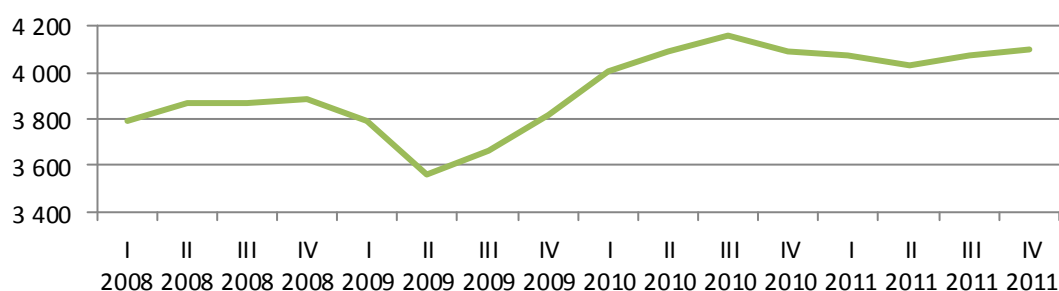
Źródło: GUS

Wykres 12.41.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Toruniu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.41.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Toruniu



Źródło: Centrum AMRON



## 12.42. Warszawa

12.42.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	1 708 491
Poziom bezrobocia	3,7 %
Średnie wynagrodzenie	4 936,36
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	7 102

Źródło: GUS

12.42.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	14 737
Mieszkania oddane do użytkowania	9 356
Wydane pozwolenia na budowę	15 663

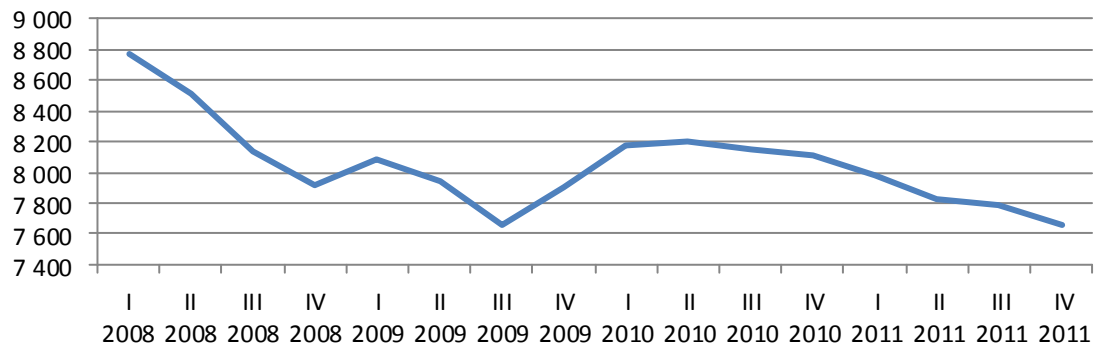
Źródło: GUS

## 12.42.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	9 940	-	1 234	769
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	7 874	-	704,86	399,11
Średnia powierzchnia	56,54	-	1 688,42	2 889,20

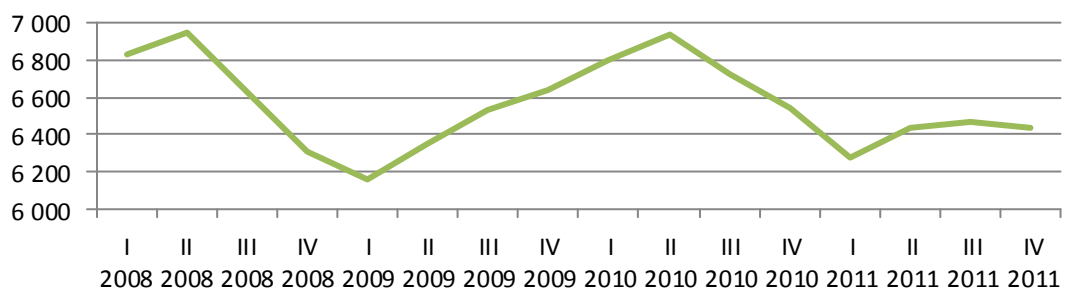
Źródło: GUS

Wykres 12.42.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 w Warszawie



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.42.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 w Warszawie



Źródło: Centrum AMRON

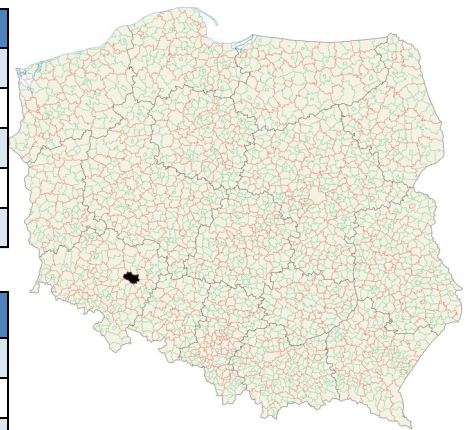
## 12.43. Wrocław

12.43.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	631 235
Poziom bezrobocia	5 %
Średnie wynagrodzenie	3 827,68
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	615

Źródło: GUS

12.43.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	7 364
Mieszkania oddane do użytkowania	3 752
Wydane pozwolenia na budowę	8 053

Źródło: GUS

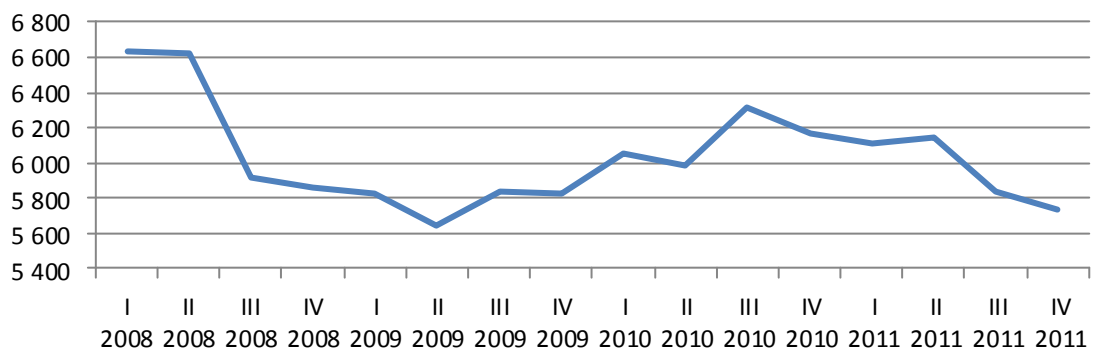


## 12.43.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	4 736	0	1 186	478
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	5 692	0	88,43	186,00
Średnia powierzchnia	50,63	0,00	3 786,07	2 415,58

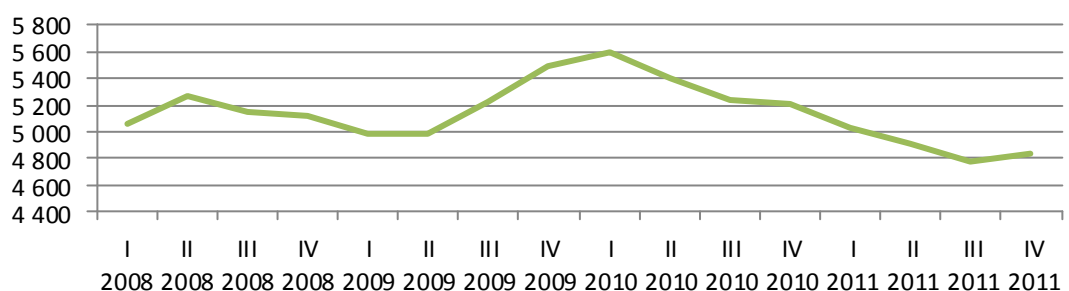
Źródło: GUS

Wykres 12.43.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008—2011 we Wrocławiu



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.43.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008—2011 we Wrocławiu



Źródło: Centrum AMRON

## 12.44. Zielona Góra

12.44.1. Dane makroekonomiczne	
Liczba ludności	119 197
Poziom bezrobocia	8,3 %
Średnie wynagrodzenie	3 247,30
Współczynnik urbanizacji	100 %
Roczne saldo migracji	140

Źródło: GUS

12.44.2. Budownictwo	
Budowy rozpoczęte	769
Mieszkania oddane do użytkowania	557
Wydane pozwolenia na budowę	1 144

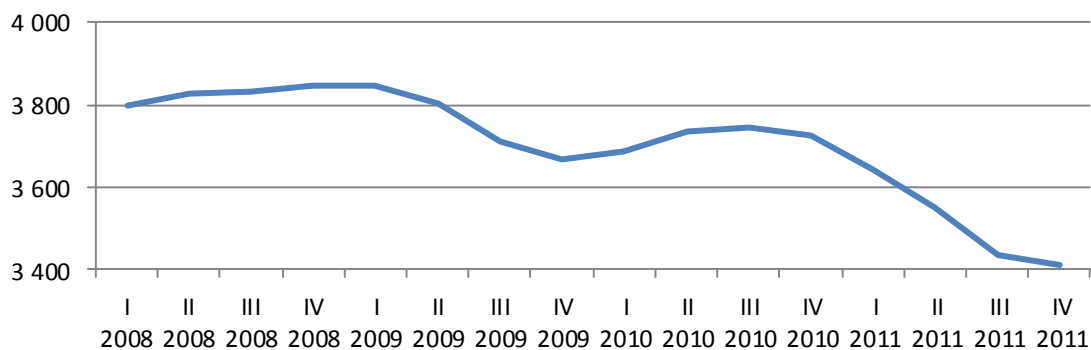
Źródło: GUS

### 12.44.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości

	Lokale	Budynki	Grunty zabudowane	Grunty niezabudowane
Liczba transakcji	1 005	0	131	147
Średnia cena 1 m <sup>2</sup>	2 944	0	367,14	124,29
Średnia powierzchnia	52,40	0,00	1 380,22	1 211,28

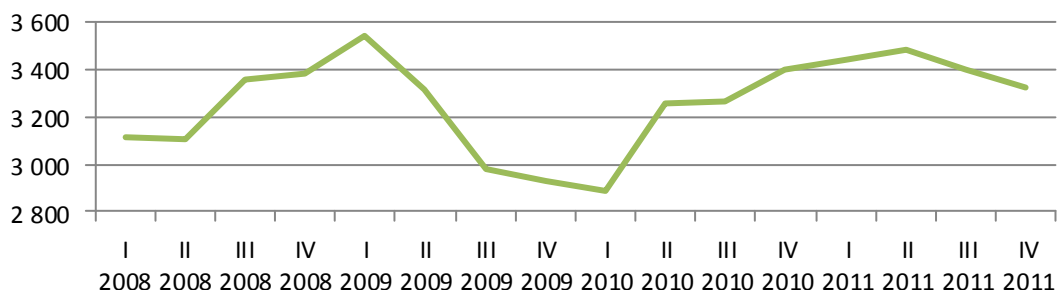
Źródło: GUS

Wykres 12.44.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Zielonej Górze



Źródło: Centrum AMRON

Wykres 12.44.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Zielonej Górze



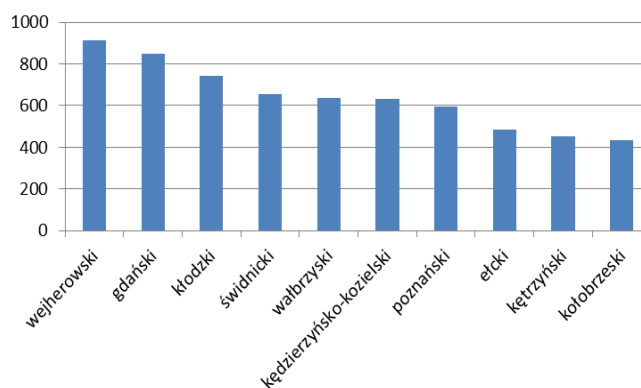
Źródło: Centrum AMRON

## 12.45. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- lokale mieszkalne

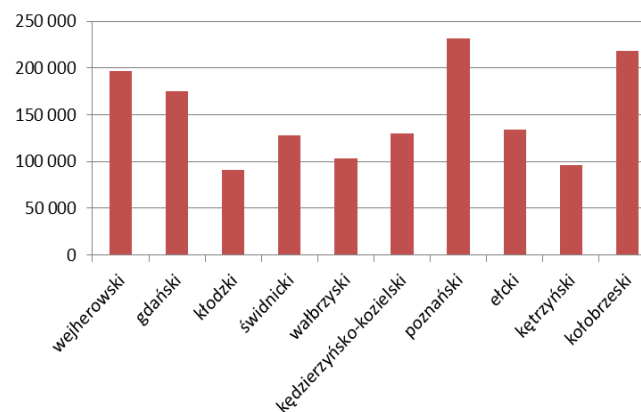
Tabela 12.45.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia lokali mieszkalnych

	liczba transakcji	średnia wartość	średnia powierzchnia
wejherowski	911	196 397	48,90
gdański	849	175 376	55,53
kłodzki	744	90 624	51,11
świdnicki	655	128 344	63,06
wałbrzyski	638	103 411	50,45
kędzierzyńsko-kozielski	634	129 584	52,78
poznański	594	231 715	59,65
ełcki	484	134 022	55,43
kętrzyński	454	95 838	51,08
kołobrzeski	435	218 246	51,12

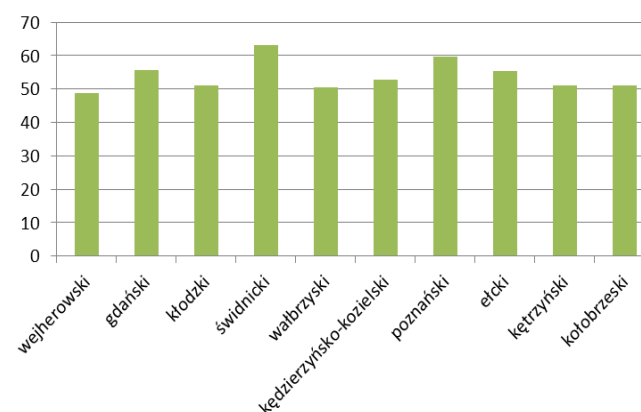
Wykres 12.45.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.45.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.45.3. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku

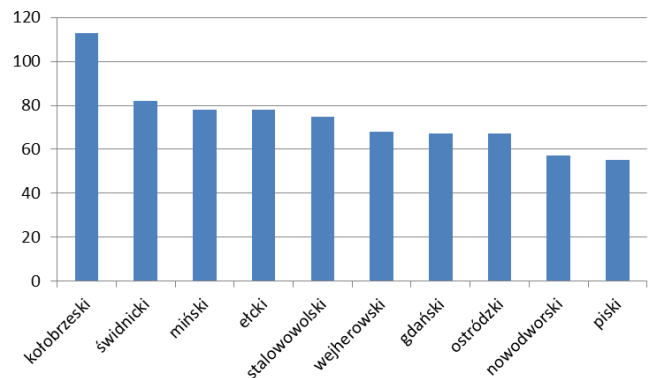


## 12.46. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- lokale niemieszkalne

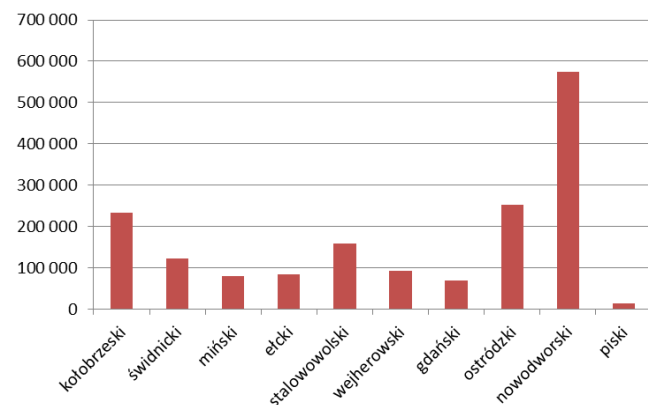
Tabela 12.46.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych

	liczba transakcji	średnia wartość	średnia powierzchnia
kołobrzesci	113	232 195	64,19
świdnicki	82	120 904	205,00
miński	78	80 232	38,28
ełcki	78	84 517	31,95
stalowowolski	75	159 064	92,77
wejherowski	68	91 772	177,87
gdański	67	68 981	110,01
ostródzki	67	252 878	169,16
nowodworski	57	574 315	2 273,09
piski	55	12 977	20,95

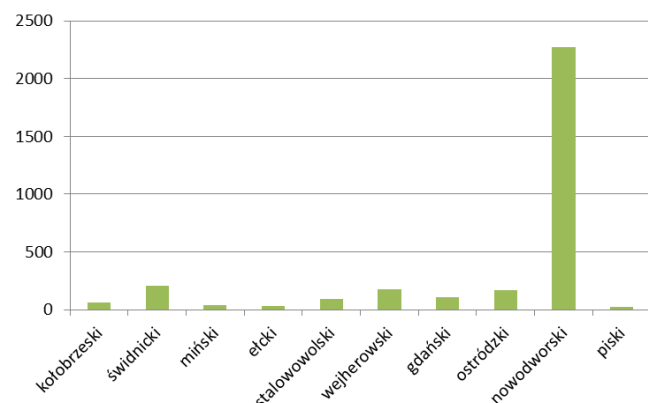
Wykres 12.46.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.46.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.46.3. Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku

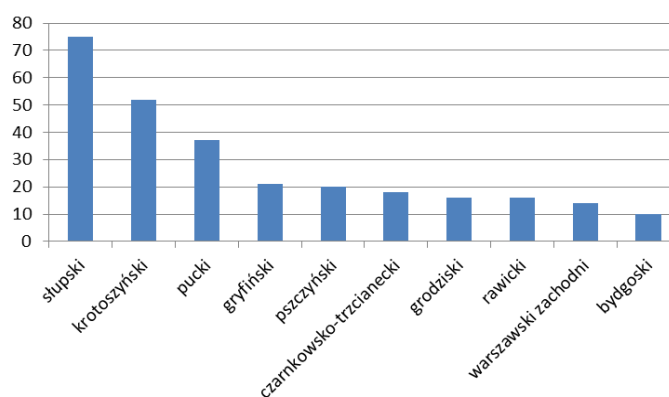


## 12.47. 10 powiatów o największej liczbie transakcji – budynki mieszkalne

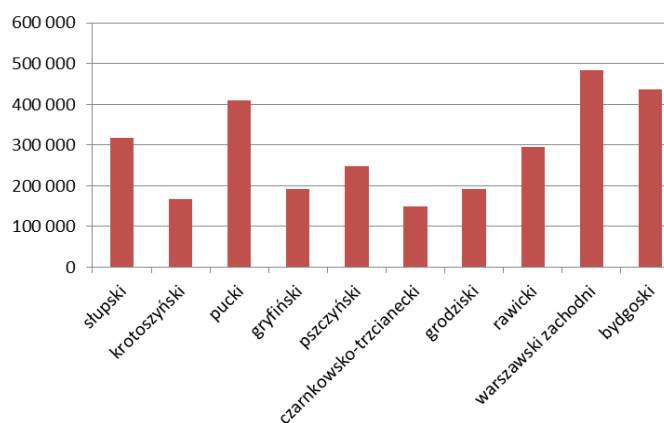
Tabela 12.47.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia budynków mieszkalnych

	liczba transakcji	średnia wartość transakcji	średnia powierzchnia
słupski	75	317 259	118,95
krotoszyński	52	167 465	100,92
pucki	37	409 311	153,24
gryfiński	21	190 953	257,00
pszczyński	20	247 002	195,80
czarnkowsko-trzcianecki	18	149 093	99,67
grodziski	16	192 281	105,94
rawicki	16	293 675	145,50
warszawski zachodni	14	482 900	155,79
bydgoski	10	437 000	141,80

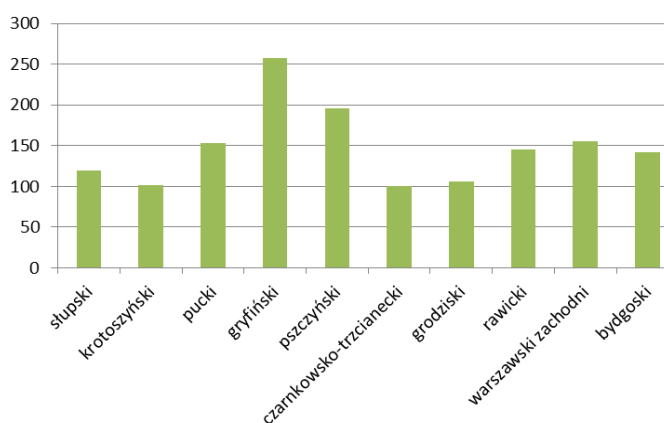
Wykres 12.47.1. Liczba transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.47.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.47.3. Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku

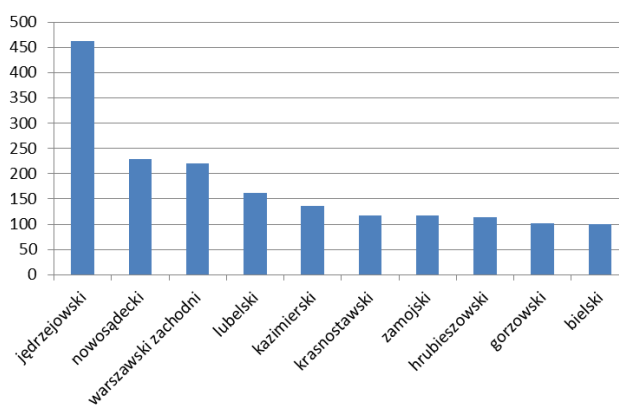


## 12.48. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- nieruchomości gruntowe rolne zabudowane

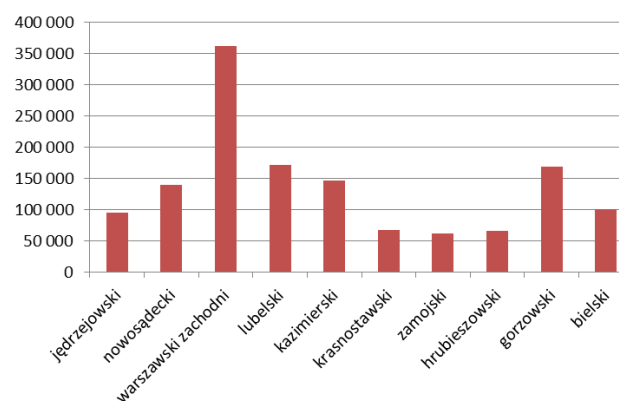
Tabela 12.48.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych

	liczba transakcji	średnia wartość transakcji	średnia powierzchnia
jędrzejowski	463	94 784	29 774,83
nowosądecki	229	139 602	22 829,05
warszawski zachodni	220	361 589	5 985,44
lubelski	161	171 516	7 333,56
kazimierski	136	146 505	24 225,81
krasnostawski	117	66 980	9 161,16
zamojski	117	62 023	12 279,52
hrubieszowski	113	65 402	14 120,09
gorzowski	101	167 965	20 495,52
bielski	100	100 187	17 742,32

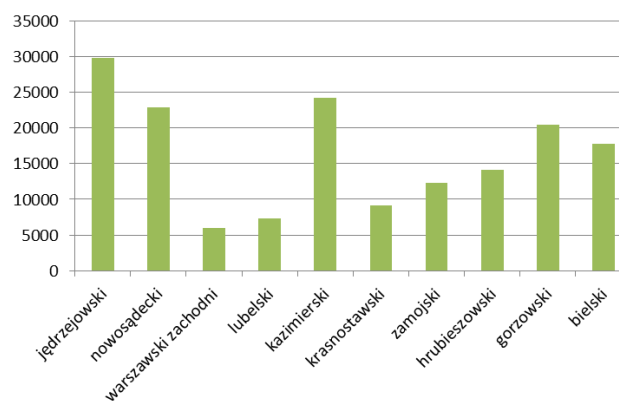
Wykres 12.48.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.48.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.48.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku

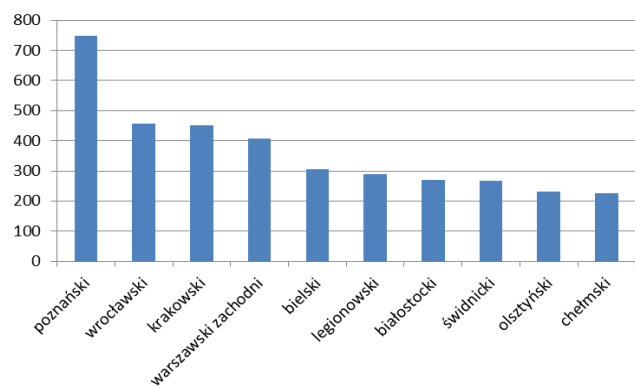


## 12.49. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi

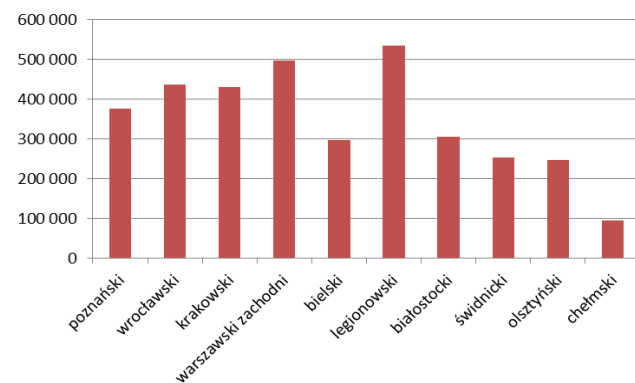
Tabela 12.49.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi

	liczba transakcji	średnia wartość transakcji	średnia powierzchnia nieruchomości
poznański	748	374 444	722,87
wrocławski	456	436 003	3 141,89
krakowski	452	429 326	1 553,26
warszawski zachodni	406	495 329	1 083,77
bielski	305	297 328	1 414,07
legionowski	288	533 872	1 948,31
białostocki	270	305 147	2 753,81
świdnicki	268	252 090	2 442,02
olsztyński	232	245 516	2 318,75
chełmski	226	94 852	10 533,74

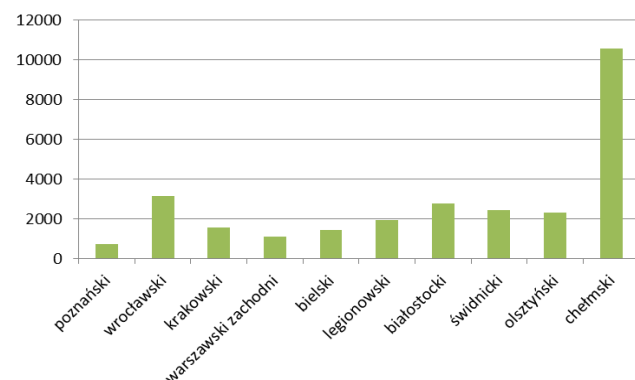
Wykres 12.49.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.49.2. Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w 2011 roku w 10 powiatach o największej liczbie transakcji



Wykres 12.49.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2011 roku w 10 powiatach o największej liczbie transakcji



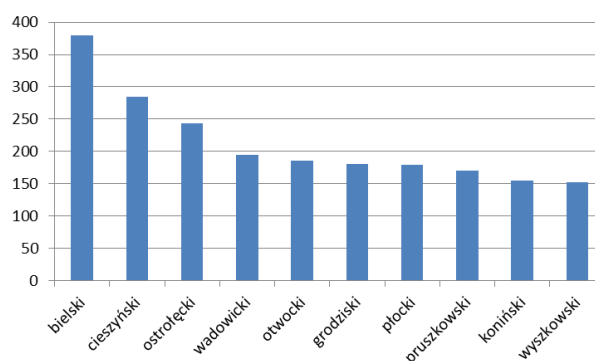


## 12.50. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

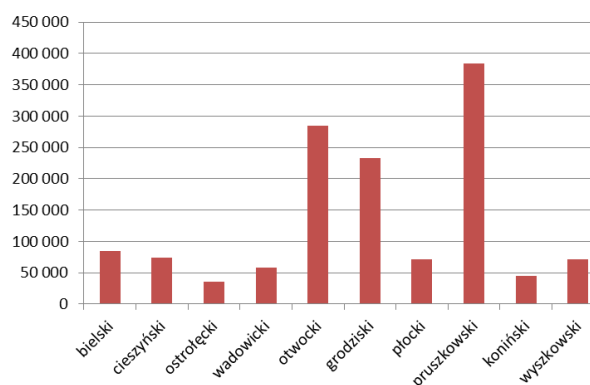
Tabela 12.50.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

	liczba transakcji	średnia wartość	średnia powierzchnia
bielski	380	85 012	2 115,71
cieszyński	285	74 151	2 935,61
ostrołęcki	244	35 066	1 960,87
wadowicki	195	57 453	2 041,18
otwocki	186	285 177	1 603,55
grodziski	180	233 317	2 250,13
płocki	179	71 704	1 277,12
pruszkowski	170	383 713	1 746,02
koniński	155	44 520	1 789,48
wyszkowski	152	71 804	1 342,35

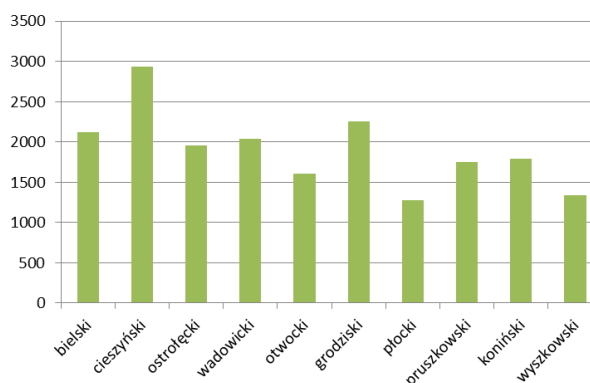
Wykres 12.50.1. Liczba transakcji nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.50.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.50.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku

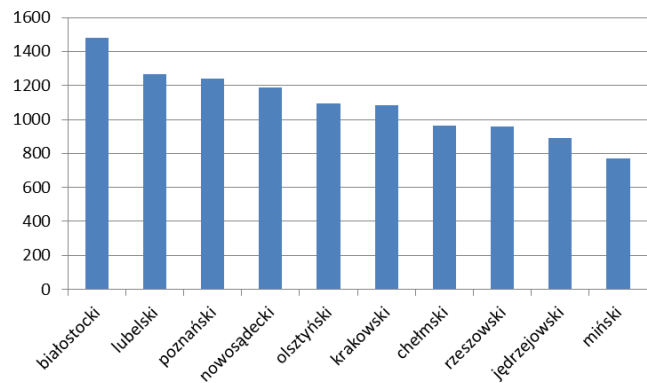


## 12.51. 10 powiatów o największej liczbie transakcji- użytki rolne

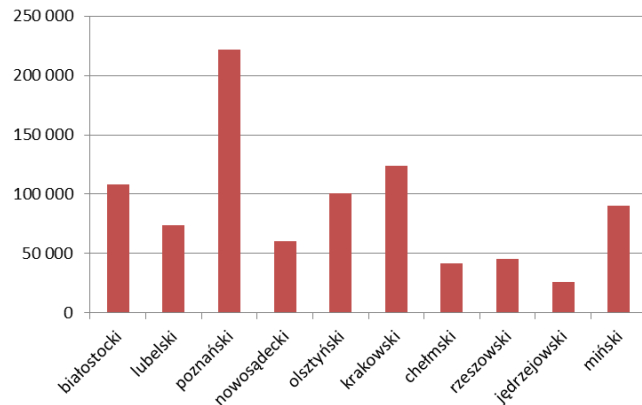
Tabela 12.51.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia użytków rolnych

	liczba transakcji	średnia wartość	średnia powierzchnia
białostocki	1 483	107 865	17 517,33
lubelski	1 264	73 961	7 127,38
poznański	1 239	221 888	5 824,55
nowosądecki	1 188	60 512	6 556,14
olsztyński	1 092	100 417	23 595,30
krakowski	1 083	124 154	5 117,01
chełmski	962	42 037	22 219,12
rzeszowski	958	45 683	4 996,02
jędrzejowski	888	25 743	15 702,80
miński	772	90 518	6 330,47

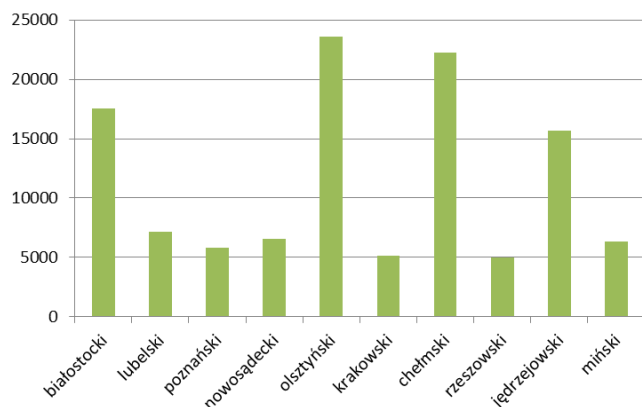
Wykres 12.51.1. Liczba transakcji sprzedaży użytków rolnych, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.51.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży użytków rolnych, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



Wykres 12.51.3. Średnia powierzchnia użytków rolnych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku



## Spis tabel:

Tabela 2.1. Liczba i wartość transakcji sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w latach 2008 – 2011...	10
Tabela 3.1. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym.....	18
Tabela 3.2. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy oraz całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2004 – 2011.....	18
Tabela 3.3. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2008 – 2011.....	19
Tabela 3.4. Struktura jakości portfela kredytowego w okresie II kw. 2009 r. – IV kw. 2011 r. ....	21
Tabela 3.5. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym.....	22
Tabela 3.6. Struktura nowo udzielonych kredytów w latach 2010 – 2011 w podziale na okres kredytowania w ujęciu kwartalnym .....	24
Tabela 3.7. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym.....	25
Tabela 4.1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wg form budownictwa w latach 2009 - 2011	30
Tabela 4.2. Liczba budów rozpoczętych wg form budownictwa w latach 2009 - 2011 .....	31
Tabela 4.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę wg form budownictwa w latach 2009 - 2011.....	32
Tabela 4.1.1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, budów rozpoczętych oraz wydanych pozwoleń w podziale na województwa w 2011 roku .....	34
Tabela 4.1.2. Liczba osób na 1 mieszkanie – oddane, rozpoczęte, z wydaniem pozwoleniem na budowę.....	38
Tabela 4.1.3. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, budów rozpoczętych i wydanych pozwoleń na budowę – porównanie 2010 i 2011 roku .....	39
Tabela 4.2.1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, budów rozpoczętych oraz wydanych pozwoleń w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	42
Tabela 4.3.1. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, budów rozpoczętych oraz wydanych pozwoleń w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku .....	44
Tabela 5.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r.– IV kw. 2011 r. w ujęciu kwartalnym .....	47
Tabela 5.2. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na powierzchnię w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie od I kw. 2008 do IV kw. 2011 r. ....	48
Tabela 5.3. Liczba transakcji, średnia wartość, średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w latach 2008 – 2011 .....	48
Tabela 5.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	50
Tabela 5.2.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	53
Tabela 5.3.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku .....	55
Tabela 6.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia wg rodzaju w latach 2008 - 2011.....	59

Tabela 6.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	61
Tabela 6.2.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych wg rodzaju w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	65
Tabela 6.3.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku .....	67
Tabela 6.3.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku .....	68
Tabela 6.3.3. Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku .....	69
Tabela 7.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia budynków mieszkalnych w latach 2008-2011 .....	70
Tabela 7.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	72
Tabela 8.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia budynków niemieszkalnych wg rodzaju w latach 2008 – 2011.....	75
Tabela 8.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia budynków niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	76
Tabela 9.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w latach 2008 - 2011 .....	80
Tabela 9.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2011 roku.....	81
Tabela 9.1.2. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia zabudowanych gruntów rolnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	83
Tabela 9.1.3. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na województwa w 2011 roku.....	85
Tabela 9.2.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	87
Tabela 9.2.2. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia zabudowanych gruntów rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	90
Tabela 9.2.3. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	92
Tabela 9.3.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będących siedzibami Marszałków w 2011 roku .....	94
Tabela 9.3.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków w 2011 roku..	95
Tabela 9.3.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków w 2011 roku .....	96
Tabela 10.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w latach 2008 – 2011.....	98
Tabela 10.1.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na województwa w 2011 roku.....	102

Tabela 10.1.2. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na województwa w 2011 roku.....	105
Tabela 10.1.3. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na województwa w 2011 roku...	107
Tabela 10.1.4. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia użytków rolnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	110
Tabela 10.1.5. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na województwa w 2011 roku.....	112
Tabela 10.2.1. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	115
Tabela 10.2.2. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	118
Tabela 10.2.3. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	119
Tabela 10.2.4. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia użytków rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	122
Tabela 10.2.5. Liczba transakcji, średnia wartość oraz średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	124
Tabela 10.3.1. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku.....	128
Tabela 10.3.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku.....	129
Tabela 10.3.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w podziale na miasta wojewódzkie oraz będące siedzibami Marszałków województw w 2011 roku.....	130
Tabela 12.1.1. Dane makroekonomiczne województwa dolnośląskiego.....	135
Tabela 12.1.2. Budownictwo w województwie dolnośląskim.....	135
Tabela 12.1.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia .... wg typu nieruchomości w województwie dolnośląskim .....	135
Tabela 12.2.1. Dane makroekonomiczne województwa kujawsko- pomorskiego .....	136
Tabela 12.2.2. Budownictwo w województwie kujawsko- pomorskim .....	136
Tabela 12.2.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie kujawsko- pomorskim .....	136
Tabela 12.3.1. Dane makroekonomiczne województwa lubelskiego .....	137
Tabela 12.3.2. Budownictwo w województwie lubelskim .....	137
Tabela 12.3.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie lubelskim.....	137
Tabela 12.4.1. Dane makroekonomiczne województwa lubuskiego .....	138
Tabela 12.4.2. Budownictwo w województwie lubuskim .....	138

Tabela 12.4.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie lubuskim .....	138
Tabela 12.5.1. Dane makroekonomiczne województwa łódzkiego .....	139
Tabela 12.5.2. Budownictwo w województwie łódzkim .....	139
Tabela 12.5.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie łódzkim .....	139
Tabela 12.6.1. Dane makroekonomiczne województwa małopolskiego .....	140
Tabela 12.6.2. Budownictwo w województwie małopolskim .....	140
Tabela 12.6.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie małopolskim .....	140
Tabela 12.7.1. Dane makroekonomiczne województwa mazowieckiego.....	141
Tabela 12.7.2. Budownictwo w województwie mazowieckim.....	141
Tabela 12.7.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie mazowieckim .....	141
Tabela 12.8.1. Dane makroekonomiczne województwa opolskiego .....	142
Tabela 12.8.2. Budownictwo w województwie opolskim .....	142
Tabela 12.8.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie opolskim .....	142
Tabela 12.9.1. Dane makroekonomiczne województwa podkarpackiego.....	143
Tabela 12.9.2. Budownictwo w województwie podkarpackim.....	143
Tabela 12.9.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie podkarpackim .....	143
Tabela 12.10.1 Dane makroekonomiczne województwa podlaskiego .....	144
Tabela 12.10.2. Budownictwo w województwie podlaskim .....	144
Tabela 12.10.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie podlaskim .....	144
Tabela 12.11.1. Dane makroekonomiczne województwa pomorskiego .....	145
Tabela 12.11.2. Budownictwo w województwie pomorskim .....	145
Tabela 12.11.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie pomorskim.....	145
Tabela 12.12.1. Dane makroekonomiczne województwa śląskiego.....	146
Tabela 12.12.2. Budownictwo w województwie śląskim .....	146
Tabela 12.12.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie śląskim .....	146
Tabela 12.13.1. Dane makroekonomiczne województwa świętokrzyskiego .....	147
Tabela 12.13.2. Budownictwo w województwie świętokrzyskim .....	147
Tabela 12.13.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie świętokrzyskim .....	147
Tabela 12.14.1. Dane makroekonomiczne województwa warmińsko- mazurskiego .....	148
Tabela 12.14.2. Budownictwo w województwie warmińsko-mazurskim .....	148

Tabela 12.14.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie warmińsko-mazurskim .....	148
Tabela 12.15.1. Dane makroekonomiczne województwa wielkopolskiego.....	149
Tabela 12.15.2. Budownictwo w województwie wielkopolskim.....	149
Tabela 12.15.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie wielkopolskim .....	149
Tabela 12.16.1. Dane makroekonomiczne województwa zachodniopomorskiego .....	150
Tabela 12.16.2. Budownictwo w województwie zachodniopomorskim.....	150
Tabela 12.16.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w województwie zachodniopomorskim .....	150
Tabela 12.17.1. Dane makroekonomiczne aglomeracji bydgosko- toruńskiej .....	151
Tabela 12.17.2. Budownictwo w aglomeracji bydgosko-toruńskiej.....	151
Tabela 12.17.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w aglomeracji bydgosko-toruńskiej .....	151
Tabela 12.18.1. Dane makroekonomiczne aglomeracji krakowskiej .....	152
Tabela 12.18.2. Budownictwo w aglomeracji krakowskiej .....	152
Tabela 12.18.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w aglomeracji krakowskiej.....	152
Tabela 12.19.1. Dane makroekonomiczne aglomeracji lubelskiej .....	153
Tabela 12.19.2. Budownictwo w aglomeracji lubelskiej .....	153
Tabela 12.19.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w aglomeracji lubelskiej.....	153
Tabela 12.20.1. Dane makroekonomiczne aglomeracji łódzkiej.....	154
Tabela 12.20.2. Budownictwo w aglomeracji łódzkiej .....	154
Tabela 12.20.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w aglomeracji łódzkiej .....	154
Tabela 12.21.1. Dane makroekonomiczne aglomeracji poznańskiej .....	155
Tabela 12.21.2. Budownictwo w aglomeracji poznańskiej .....	155
Tabela 12.21.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w aglomeracji poznańskiej.....	155
Tabela 12.22.1. Dane makroekonomiczne aglomeracji szczecińskiej.....	156
Tabela 12.22.2. Budownictwo w aglomeracji szczecińskiej .....	156
Tabela 12.22.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w aglomeracji szczecińskiej.....	156
Tabela 12.23.1. Dane makroekonomiczne aglomeracji warszawskiej .....	157
Tabela 12.23.2. Budownictwo w aglomeracji warszawskiej .....	157
Tabela 12.23.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w aglomeracji warszawskiej.....	157
Tabela 12.24.1. Dane makroekonomiczne aglomeracji wrocławskiej .....	158
Tabela 12.24.2. Budownictwo w aglomeracji wrocławskiej.....	158

Tabela 12.24.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w aglomeracji wrocławskiej.....	158
Tabela 12.25.1. Dane makroekonomiczne konurbacji górnośląskiej.....	159
Tabela 12.25.2. Budownictwo w konurbacji górnośląskiej .....	159
Tabela 12.25.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w konurbacji górnośląskiej .....	159
Tabela 12.26.1. Dane makroekonomiczne konurbacji trójmiejskiej.....	160
Tabela 12.26.2. Budownictwo w konurbacji trójmiejskiej .....	160
Tabela 12.26.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w konurbacji trójmiejskiej.....	160
Tabela 12.27.1. Dane makroekonomiczne Białegostoku .....	161
Tabela 12.27.2. Budownictwo w Białymstoku .....	161
Tabela 12.27.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Białymstoku.....	161
Tabela 12.28.1. Dane makroekonomiczne Bydgoszczy.....	162
Tabela 12.28.2. Budownictwo w Bydgoszczy .....	162
Tabela 12.28.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Bydgoszczy .....	162
Tabela 12.29.1. Dane makroekonomiczne Gdańska .....	163
Tabela 12.29.2. Budownictwo w Gdańsku .....	163
Tabela 12.29.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Gdańsku .....	163
Tabela 12.30.1. Dane makroekonomiczne Gorzowa Wielkopolskiego .....	164
Tabela 12.30.2. Budownictwo w Gorzowie Wielkopolskim .....	164
Tabela 12.30.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Gorzowie Wielkopolskim .....	164
Tabela 12.31.1. Dane makroekonomiczne Katowic .....	165
Tabela 12.31.2. Budownictwo w Katowicach.....	165
Tabela 12.31.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Katowicach.....	165
Tabela 12.32.1. Dane makroekonomiczne Kielc .....	166
Tabela 12.32.2. Budownictwo w Kielcach .....	166
Tabela 12.32.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Kielcach .....	166
Tabela 12.33.1. Dane makroekonomiczne Krakowa .....	167
Tabela 12.33.2. Budownictwo w Krakowie .....	167
Tabela 12.33.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Krakowie.....	167
Tabela 12.34.1. Dane makroekonomiczne Lublina .....	168
Tabela 12.34.2. Budownictwo w Lublinie.....	168



Tabela 12.34.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Lublinie .....	168
Tabela 12.35.1. Dane makroekonomiczne Łodzi.....	169
Tabela 12.35.2. Budownictwo w Łodzi.....	169
Tabela 12.35.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Łodzi .....	169
Tabela 12.36.1. Dane makroekonomiczne Olsztyna .....	170
Tabela 12.36.2. Budownictwo w Olsztynie .....	170
Tabela 12.36.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Olsztynie.....	170
Tabela 12.37.1. Dane makroekonomiczne Opola .....	171
Tabela 12.37.2. Budownictwo w Opolu .....	171
Tabela 12.37.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Opolu.....	171
Tabela 12.38.1. Dane makroekonomiczne Poznania .....	172
Tabela 12.38.2. Budownictwo w Poznaniu .....	172
Tabela 12.38.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Poznaniu.....	172
Tabela 12.39.1. Dane makroekonomiczne Rzeszowa .....	173
Tabela 12.39.2. Budownictwo w Rzeszowie.....	173
Tabela 12.39.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Rzeszowie.....	173
Tabela 12.40.1. Dane makroekonomiczne Szczecina.....	174
Tabela 12.40.2. Budownictwo w Szczecinie.....	174
Tabela 12.40.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Szczecinie .....	174
Tabela 12.41.1. Dane makroekonomiczne Torunia.....	175
Tabela 12.41.2. Budownictwo w Toruniu.....	175
Tabela 12.41.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Toruniu .....	175
Tabela 12.42.1. Dane makroekonomiczne Warszawy .....	176
Tabela 12.42.2. Budownictwo w Warszawie.....	176
Tabela 12.42.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Warszawie.....	176
Tabela 12.43.1. Dane makroekonomiczne Wrocławia.....	177
Tabela 12.43.2. Budownictwo we Wrocławiu.....	177
Tabela 12.43.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości we Wrocławiu .....	177
Tabela 12.44.1. Dane makroekonomiczne Zielonej Góry .....	178
Tabela 12.44.2. Budownictwo w Zielonej Górze .....	178

Tabela 12.44.3. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia wg typu nieruchomości w Zielonej Górze .....	178
Tabela 12.45.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia lokali mieszkalnych.....	179
Tabela 12.46.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych.....	180
Tabela 12.47.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia budynków mieszkalnych .....	181
Tabela 12.48.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych.....	182
Tabela 12.49.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi .....	183
Tabela 12.50.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową .....	184
Tabela 12.51.1. Liczba transakcji, średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia użytków rolnych .....	185

**Spis wykresów:**

Wykres 1.1. Produkt krajowy brutto w Polsce w latach 2005 – 2011, w ujęciu kwartalnym .....	5
Wykres 1.2. Stopa bezrobocia w Polsce w latach 2005 - 2011 .....	6
Wykres 2.1. Struktura ilościowa transakcji sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2011 roku .....	10
Wykres 2.2. Struktura wartościowa transakcji sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w 2011 roku ....	11
Wykres 2.3. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości w latach 2008-2011 .....	11
Wykres 2.4. Wartości transakcji sprzedaży nieruchomości w latach 2008-2011.....	12
Wykres 3.1. Struktura walutowa nowo udzielonych kredytów w okresie 2008 - 2011.....	15
Wykres 3.2. Wartość kredytów udzielonych w latach 2010 – 2011 w ramach Programu „Rodzina na Swoim” ( w tys. zł) w ujęciu kwartalnym.....	16
Wykres 3.3. Liczba kredytów udzielonych w ramach Programu „Rodzina na Swoim” w okresie.....	16
I kw. 2010 r. – IV kw. 2011 r. ....	16
Wykres 3.4. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym.....	18
Wykres 3.5. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2004 – 2011 .....	19
Wykres 3.6. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2004 – 2011.....	19
Wykres 3.7. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym (mld zł).....	20
Wykres 3.8. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym.....	20
Wykres 3.9. Struktura jakości portfela kredytowego w okresie II kw. 2009 r. – IV kw. 2011 r.....	21
Wykres 3.10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w latach 2008 – 2011 w ujęciu wartościowym.....	22
Wykres 3.11. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2010 – 2011 w ujęciu kwartalnym .....	23
Wykres 3.12. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w latach 2010 – 2011.....	24
porównanie roczne.....	24
Wykres 3.13. Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem i w podziale na waluty w latach 2008 – 2011 w ujęciu rocznym.....	25
Wykres 3.14. Wartość nowo udzielonych kredytów w największych miastach w latach 2008 – 2011	26
Wykres 4.1. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2008 – 2011 .....	27
Wykres 4.2. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w latach 2009 – 2011 .....	28
Wykres 4.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę, budów rozpoczętych oraz mieszkań oddanych do użytkowania .....	30
przez deweloperów w latach 2008 - 2011 w ujęciu kwartalnym.....	30
Wykres 4.4. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wg form budownictwa w latach 2009 - 2011 .....	31
Wykres 4.5. Liczba budów rozpoczętych wg form budownictwa w latach 2009-2011 .....	32

Wykres 4.6. Liczba wydanych pozwoleń na budowę wg form budownictwa w latach 2009 - 2011 ....	33
Wykres 4.1.1. Mieszkania oddane do użytkowania w podziale na województwa w 2011 roku.....	34
Wykres 4.1.2. Budowy rozpoczęte w podziale na województwa w 2011 roku .....	35
Wykres 4.1.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na województwa w 2011 roku .....	36
Wykres 4.1.4. Liczba osób na 1 mieszkanie – oddane, rozpoczęte, z wydanym pozwoleniem na budowę.....	38
Wykres 4.1.5. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2010 i 2011.....	40
Wykres 4.1.6. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia w latach 2010 i 2011 .....	40
Wykres 4.1.7. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2010 i 2011.....	41
Wykres 4.2.1. Mieszkania oddane do użytkowania w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	42
Wykres 4.2.2. Budowy rozpoczęte w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	43
Wykres 4.2.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	43
Wykres 5.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w okresie I kw. 2008 r.– IV kw. 2011 r. w ujęciu kwartalnym .....	46
Wykres 5.2. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w podziale na powierzchnię w sześciu największych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) w okresie od I kw. 2008 do IV kw. 2011 r. ....	47
Wykres 5.3. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008 - 2011 .....	48
Wykres 5.4. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008-2011 .....	49
Wykres 5.1.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	50
Wykres 5.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	51
Wykres 5.1.3. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku..	52
Wykres 5.2.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	53
Wykres 5.2.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	54
Wykres 5.2.3. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku ....	54
Wykres 5.3.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnymi w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku .....	56
Wykres 5.3.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku .....	56
Wykres 5.3.3. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych w podziale na miasta wojewódzkie oraz siedziby Marszałków województw w 2011 roku .....	57
Wykres 6.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w latach 2008 - 2011.....	59
Wykres 6.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych wg rodzaju w latach 2008 - 2011.....	60
Wykres 6.3. Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych wg rodzaju w latach 2008-2011 .....	60
Wykres 6.1.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	61

Wykres 6.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	62
Wykres 6.1.3. Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	63
Wykres 7.1. Liczba transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w latach 2008 - 2011 .....	70
Wykres 7.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w latach 2008 - 2011.....	71
Wykres 7.3. Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych w latach 2008 - 2011 .....	71
Wykres 7.1.1. Liczba transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	73
Wykres 7.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	73
Wykres 7.1.3. Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	74
Wykres 8.1.1. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	77
Wykres 8.1.2. Średnia powierzchnia budynków niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	77
Wykres 9.1. Średnia cena 1 m <sup>2</sup> domu jednorodzinnego w latach 2008 – 2011.....	79
Wykres 9.2. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg rodzaju w latach 2008 - 2011 .....	80
Wykres 9.1.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na województwa w 2011 roku .....	82
Wykres 9.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na województwa w 2011 roku .....	82
Wykres 9.1.3. Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na województwa w 2011 roku .....	82
Wykres 9.1.4. Liczba transakcji sprzedaży zabudowanych gruntów rolnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	84
Wykres 9.1.5. Średnia wartość transakcji sprzedaży zabudowanych gruntów rolnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	84
Wykres 9.1.6. Średnia powierzchnia zabudowanych gruntów rolnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	84
Wykres 9.1.7. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na województwa w 2011 roku .....	86
Wykres 9.1.8. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na województwa w 2011 roku .....	86
Wykres 9.1.9. Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na województwa w 2011 roku .....	86
Wykres 9.2.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	88
Wykres 9.2.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	88

Wykres 9.2.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	89
Wykres 9.2.4. Liczba transakcji sprzedaży gruntów rolnych zabudowanych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	90
Wykres 9.2.5. Średnia wartość transakcji sprzedaży gruntów rolnych zabudowanych w podziale na aglomeracje 2011 roku.....	91
Wykres 9.2.6. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	92
Wykres 9.2.7. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	93
Wykres 9.2.8. Średnia powierzchnia nieruchomości zabudowanych pozostałych w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	93
Wykres 10.1. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową w latach 2008 - 2011 .....	98
Wykres 10.2. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wg rodzaju w latach 2008 - 2011 .....	99
Wykres 10.3. Roczna dynamika wzrostów cen gruntów rolnych w latach 2007 - 2011 .....	100
Wykres 10.4. Struktura obrotu gruntami rolnymi wg powierzchni w 2011 roku .....	101
Wykres 10.1.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na województwa w 2011 roku.....	103
Wykres 10.1.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na województwa w 2011 roku.....	103
Wykres 10.1.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na województwa w 2011 roku.....	104
Wykres 10.1.4. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na województwa w 2011 roku .....	105
Wykres 10.1.5. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na województwa w 2011 roku .....	106
Wykres 10.1.6. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową w podziale na województwa w 2011 roku .....	106
Wykres 10.1.7. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na województwa w 2011 roku .....	108
Wykres 10.1.8. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na województwa w 2011 roku .....	108
Wykres 10.1.9. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na województwa w 2011 roku .....	109
Wykres 10.1.10. Liczba transakcji sprzedaży użytków rolnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	110
Wykres 10.1.11. Średnia wartość transakcji sprzedaży użytków rolnych w podziale na województwa w 2011 roku.....	111
Wykres 10.1.12. Średnia powierzchnia użytków rolnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	111
Wykres 10.1.13. Liczba transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na województwa w 2011 roku .....	113

Wykres 10.1.14. Średnia wartość transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na województwa w 2011 roku.....	113
Wykres 10.1.15. Średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na województwa w 2011 roku .....	114
Wykres 10.2.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na aglomeracje w 2011 roku. ....	116
Wykres 10.2.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	116
Wykres 10.2.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	117
Wykres 10.2.4. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomościami gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	120
Wykres 10.2.5. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	120
Wykres 10.2.6. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę inną w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	121
Wykres 10.2.7. Liczba transakcji sprzedaży użytków rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	122
Wykres 10.2.8. Średnia wartość transakcji sprzedaży użytków rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	123
Wykres 10.2.9. Średnia powierzchnia użytków rolnych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	123
Wykres 10.2.10. Liczba transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	125
Wykres 10.2.11. Średnia wartość transakcji sprzedaży gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na aglomeracje w 2011 roku .....	125
Wykres 10.2.12. Średnia powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w podziale na aglomeracje w 2011 roku.....	126
Wykres 11.1. Stawki czynszu najmu powierzchni biurowych klasy A w największych miastach Polski w 2011 roku (bez kosztów eksploatacji) .....	132
Wykres 11.2. Stawki czynszu najmu powierzchni handlowych w największych miastach Polski w 2011 roku (bez kosztów eksploatacyjnych).....	133
Wykres 11.3. Stawki czynszu najmu powierzchni magazynowych w największych miastach Polski w 2011 roku (bez kosztów eksploatacyjnych).....	134
Wykres 12.1.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie dolnośląskim .....	135
Wykres 12.1.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008 — 2011 w województwie dolnośląskim .....	135
Wykres 12.2.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie kujawsko-pomorskim .....	136
Wykres 12.2.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008 — 2011 w województwie kujawsko-pomorskim .....	136
Wykres 12.3.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie lubelskim.....	137

Wykres 12.3.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie lubelskim.....	137
Wykres 12.4.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie lubuskim .....	138
Wykres 12.4.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie lubuskim .....	138
Wykres 12.5.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie łódzkim .....	139
Wykres 12.5.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie łódzkim .....	139
Wykres 12.6.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie małopolskim .....	140
Wykres 12.6.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie małopolskim .....	140
Wykres 12.7.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie mazowieckim.....	141
Wykres 12.7.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie mazowieckim.....	141
Wykres 12.8.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie opolskim .....	142
Wykres 12.8.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie opolskim .....	142
Wykres 12.9.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w województwie podkarpackim .....	143
Wykres 12.9.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie podkarpackim .....	143
Wykres 12.10.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie podlaskim .....	144
Wykres 12.10.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie podlaskim .....	144
Wykres 12.11.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie pomorskim.....	145
Wykres 12.11.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie pomorskim.....	145
Wykres 12.12.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie śląskim .....	146
Wykres 12.12.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie śląskim .....	146
Wykres 12.13.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie świętokrzyskim .....	147
Wykres 12.13.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie świętokrzyskim .....	147
Wykres 12.14.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie warmińsko-mazurskim .....	148



Wykres 12.14.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie warmińsko-mazurskim .....	148
Wykres 12.15.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie wielkopolskim .....	149
Wykres 12.15.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie wielkopolskim .....	149
Wykres 12.16.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w województwie zachodniopomorskim .....	150
Wykres 12.16.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w województwie zachodniopomorskim .....	150
Wykres 12.17.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji bydgosko-toruńskiej .....	151
Wykres 12.17.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji bydgosko-toruńskiej .....	151
Wykres 12.18.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008 — 2011 w aglomeracji krakowskiej .....	152
Wykres 12.18.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji krakowskiej .....	152
Wykres 12.19.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji lubelskiej .....	153
Wykres 12.19.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji lubelskiej .....	153
Wykres 12.20.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji łódzkiej .....	154
Wykres 12.20.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji łódzkiej .....	154
Wykres 12.21.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji poznańskiej .....	155
Wykres 12.21.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji poznańskiej .....	155
Wykres 12.22.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji szczecińskiej .....	156
Wykres 12.22.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji szczecińskiej .....	156
Wykres 12.23.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji warszawskiej .....	157
Wykres 12.23.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji warszawskiej .....	157
Wykres 12.24.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji wrocławskiej .....	158
Wykres 12.24.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w aglomeracji wrocławskiej .....	158
Wykres 12.25.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w konurbacji górnośląskiej .....	159

Wykres 12.25.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w konurbacji górnośląskiej .....	159
Wykres 12.26.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w konurbacji trójmiejskiej.....	160
Wykres 12.26.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w konurbacji trójmiejskiej.....	160
Wykres 12.27.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Białymstoku.....	161
Wykres 12.27.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Białymstoku.....	161
Wykres 12.28.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Bydgoszczy .....	162
Wykres 12.28.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Bydgoszczy .....	162
Wykres 12.29.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Gdańsku .....	163
Wykres 12.29.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Gdańsku .....	163
Wykres 12.30.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Gorzowie Wielkopolskim .....	164
Wykres 12.30.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Gorzowie Wielkopolskim .....	164
Wykres 12.31.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Katowicach .....	165
Wykres 12.31.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Katowicach .....	165
Wykres 12.32.1 Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Kielcach .....	166
Wykres 12.32.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Kielcach .....	166
Wykres 12.33.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Krakowie.....	167
Wykres 12.33.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Krakowie.....	167
Wykres 12.34.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Lublinie.....	168
Wykres 12.34.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Lublinie.....	168
Wykres 12.35.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Łodzi .....	169
Wykres 12.35.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Łodzi .....	169
Wykres 12.36.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Olsztynie.....	170

Wykres 12.36.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Olsztynie.....	170
Wykres 12.37.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Opolu.....	171
Wykres 12.37.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Opolu.....	171
Wykres 12.38.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Poznaniu.....	172
Wykres 12.38.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Poznaniu.....	172
Wykres 12.39.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Rzeszowie.....	173
Wykres 12.39.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Rzeszowie.....	173
Wykres 12.40.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Szczecinie .....	174
Wykres 12.40.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Szczecinie .....	174
Wykres 12.41.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Toruniu .....	175
Wykres 12.41.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Toruniu .....	175
Wykres 12.42.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Warszawie.....	176
Wykres 12.42.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Warszawie.....	176
Wykres 12.43.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 we Wrocławiu .....	177
Wykres 12.43.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 we Wrocławiu .....	177
Wykres 12.44.1. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w latach 2008— 2011 w Zielonej Górze .....	178
Wykres 12.44.2. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego domu jednorodzinnego w latach 2008— 2011 w Zielonej Górze .....	178
Wykres 12.45.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku .....	179
Wykres 12.45.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	179
Wykres 12.45.3. Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	179
Wykres 12.46.1. Liczba transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku .....	180
Wykres 12.46.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	180

Wykres 12.46.3. Średnia powierzchnia lokali niemieszkalnych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	180
Wykres 12.47.1. Liczba transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku .....	181
Wykres 12.47.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	181
Wykres 12.47.3. Średnia powierzchnia budynków mieszkalnych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	181
Wykres 12.48.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku .....	182
Wykres 12.48.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	182
Wykres 12.48.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	182
Wykres 12.49.1. Liczba transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	183
Wykres 12.49.2. Średnia wartość transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w 2011 roku w 10 powiatach o największej liczbie transakcji.....	183
Wykres 12.49.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2011 roku w 10 powiatach o największej liczbie transakcji.....	183
Wykres 12.50.1. Liczba transakcji nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	184
Wykres 12.50.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku...	184
Wykres 12.50.3. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku .....	184
Wykres 12.51.1. Liczba transakcji sprzedaży użytków rolnych, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	185
Wykres 12.51.2. Średnia wartość transakcji sprzedaży użytków rolnych, w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	185
Wykres 12.51.3. Średnia powierzchnia użytków rolnych, sprzedanych w 10 powiatach o największej liczbie transakcji w 2011 roku.....	185

**Spis map:**

Mapa 4.1.1. Mieszkania oddane do użytkowania w podziale na województwa w 2011 roku .....	35
Mapa 4.1.2. Budowy rozpoczęte w podziale na województwa w 2011 roku .....	36
Mapa 4.1.3. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na województwa w 2011 roku .....	37
Mapa 5.1.1. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	51
Mapa 6.1.1. Średnia wartość transakcji sprzedaży lokali niemieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	62
Mapa 7.1.1. Średnia wartość transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych w podziale na województwa w 2011 roku .....	74

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami, powszechnie znany pod nazwą AMRON, to wystandaryzowana, ogólnopolska baza danych o cenach i wartościach nieruchomości wyposażona w zaawansowane funkcjonalności raportujące i analityczne, umożliwiające badanie i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości.

System powstał w roku 2004 jako odpowiedź sektora bankowego na wymogi nadzorcze związane z zarządzaniem ryzykiem finansowania nieruchomości. Uczestnictwo w Systemie AMRON oznacza dla banków spełnienie szeregu wymogów wynikających z nadzorczych regulacji ostrożnościowych, w tym w szczególności Rekomendacji J i S. Od początku roku 2010 System dostępny jest dla wszystkich uczestników rynku obrotu nieruchomościami.

Właścicielem Systemu AMRON jest Związek Banków Polskich.

Za obsługę i rozwój Systemu odpowiada Centrum AMRON, jednostka organizacyjna Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o. powołana do zarządzania bazą danych i Systemem AMRON.

Centrum AMRON współpracuje z bankami komercyjnymi oraz spółdzielczymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, Agencją Nieruchomości Rolnych, rzeczoznawcami majątkowymi i pośrednikami w obrocie nieruchomości, deweloperami, firmami doradczymi i jednostkami administracji samorządowej. Z bazy korzysta również Narodowy Bank Polski i Prokuratura Generalna.

Oferta Centrum AMRON to również cykliczne raporty o rynku nieruchomości, a także specjalistyczne raporty opracowywane na indywidualne zamówienie, dotyczące określonego segmentu rynku, lokalizacji i przedziału czasowego.

Kontakt:

Jerzy Ptaszyński  
Dyrektor Działu Badań i Analiz Rynku Nieruchomości  
Centrum AMRON  
Al. Jana Pawła II 15  
00-828 Warszawa  
tel.: (22) 697 65 48  
jerzy.ptaszynski@amron.pl  
raport@amron.pl

[www.amron.pl](http://www.amron.pl)

