

Leszek Kałkowski

Polski rynek nieruchomości : bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej

Problemy Rozwoju Miast 4/4, 12-45

2007

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI – BILANS OTWARCIA PO WEJŚCIU POLSKI DO UNII EUROPEJSKIEJ

Abstrakt. Artykuł stanowi syntezę wyników kilkunastoletnich badań Autora nad rozwojem i strukturą polskiego rynku nieruchomości. Obejmuje okres transformacji ustrojowo-gospodarczej kraju od 1990 r. ze szczególnym uwzględnieniem okresu przed i po wejściu Polski do Unii Europejskiej.

Wywód poprzedzono opisem historycznym rozwoju rynku nieruchomości na ziemiach polskich od XVIII w. do końca PRL. Relacja ta jest bardzo skrótowa ze względu na szczupłość dostępnych danych. Coroczne obroty rynkowe i transakcje pozarynkowe dot. nieruchomości analizowano w Instytucie Rozwoju Miast (dawniej Instytut Gospodarki Mieszkańcowej) na podstawie sprawozdań notarialnych udostępnionych przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Inne źródła, głównie dane Głównego Urzędu Statystycznego, umożliwiają prezentowanie zasobu gruntów i budynków stanowiących przedmiot obrotu oraz strumienia pieniędzy przepływających w wyniku zawartych transakcji. Zbiorcza ocena zdarzeń zachodzących w badanych latach przeprowadzona została za pomocą metody SWOT. Podano argumenty za widocznymi zmianami zachodzącymi na rodzimym rynku nieruchomości po wejściu naszego kraju do Unii Europejskiej. W podsumowaniu zaprezentowano schematycznie cele i przekroje badań analitycznych rynku nieruchomości.

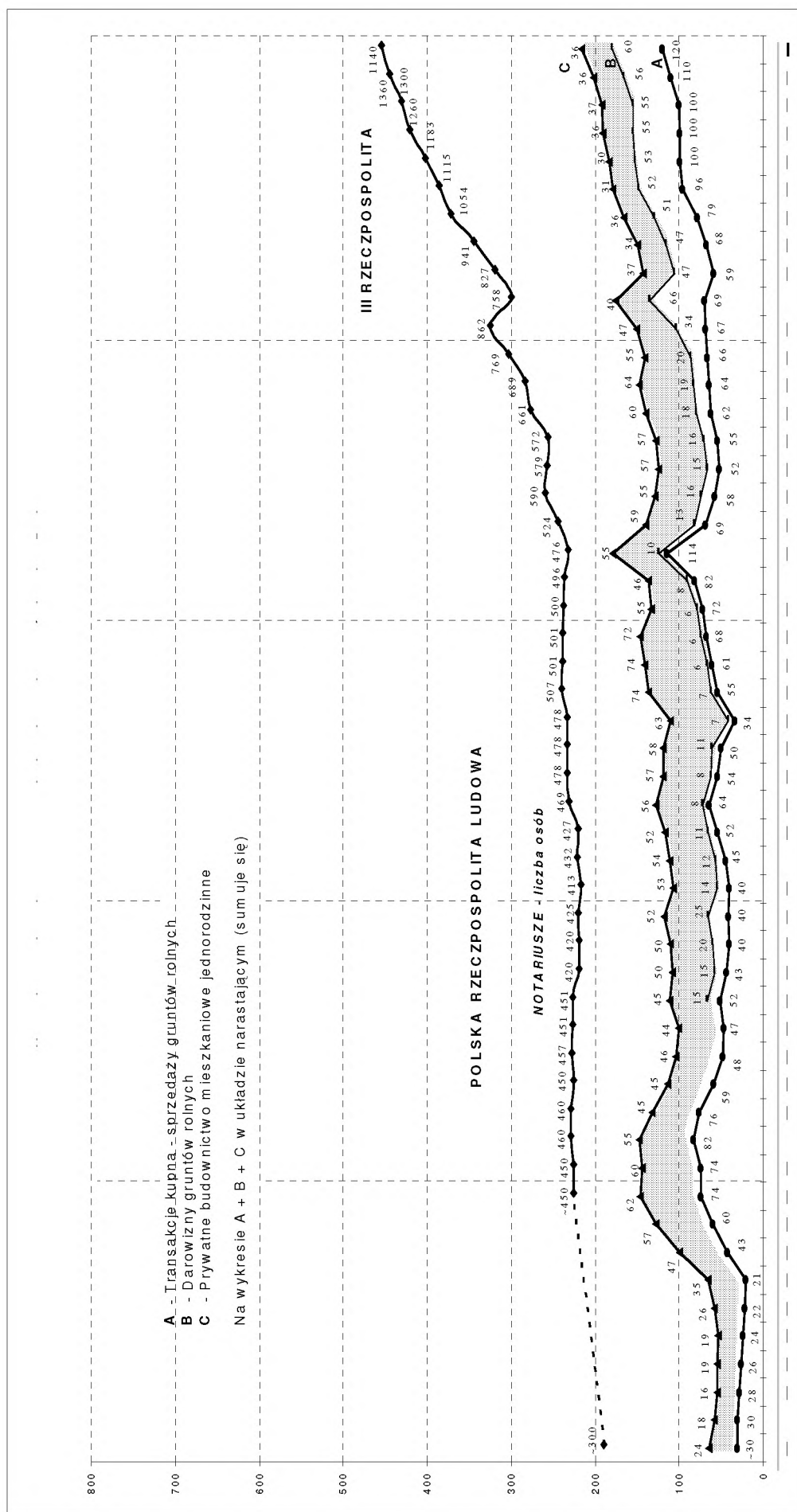
Słowa kluczowe: nieruchomości, transakcje rynkowe i pozarynkowe, zasoby gruntów i budynków, podaż i popyt, ceny i wartość transakcji dotyczących nieruchomości.

Synteza moich siedemnastoletnich badań polskiego rynku nieruchomości przedstawiana Państwu w formie osobnej publikacji liczy 200 stron i stanowi w naszym mniemaniu zestawienie kompletu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w całym kraju w układzie województw i najważniejszych segmentów rodzajowych³.

Pierwsze trzynaście lat obserwacji mogło dotyczyć tylko rzeczowego ujęcia całości transakcji. Sprawozdania notarialne nie dostarczały informacji o cenach i wartościach nieruchomości. Te pojawiły się dopiero od 2003 r. i dotyczyły tylko transakcji rynkowych w kraju.

Dysponujemy więc w miarę wiarygodną bazą źródłową do badań związków rynku nieruchomości z gospodarką narodową, do porównań międzynarodowych, przede wszystkim dla dydaktyki w dziedzinie nieruchomości. Materiał ten, opisujący rok po roku łącznie prawie 9 mln transakcji, nasuwa szereg spostrzeżeń, odsłania wiele luk informacyjnych, skłania do refleksji i zachęca do wymiany poglądów na temat morfologii polskiego rynku

³ *Polski rynek nieruchomości – bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, IRM, Kraków 2007.



Ryc. 1. Notariusze i wybrane transakcje dot. nieruchomości w Polsce w II połowie XX wieku, w tym PRL i początek III RP
 Źródło: Roczniki statystyczne GUS, dane Ministerstwa Sprawiedliwości i obliczenia własne

nieruchomości. Mogą być one użyteczne w pracach resortu budownictwa, Państwowej Rady Nieruchomości, dydaktyków, a także mediów.

Najważniejsze, moim zdaniem, kwestie związane z funkcjonowaniem rodzimego rynku nieruchomości przedstawię w formie 7 bloków tematycznych.

I. Blok historyczny

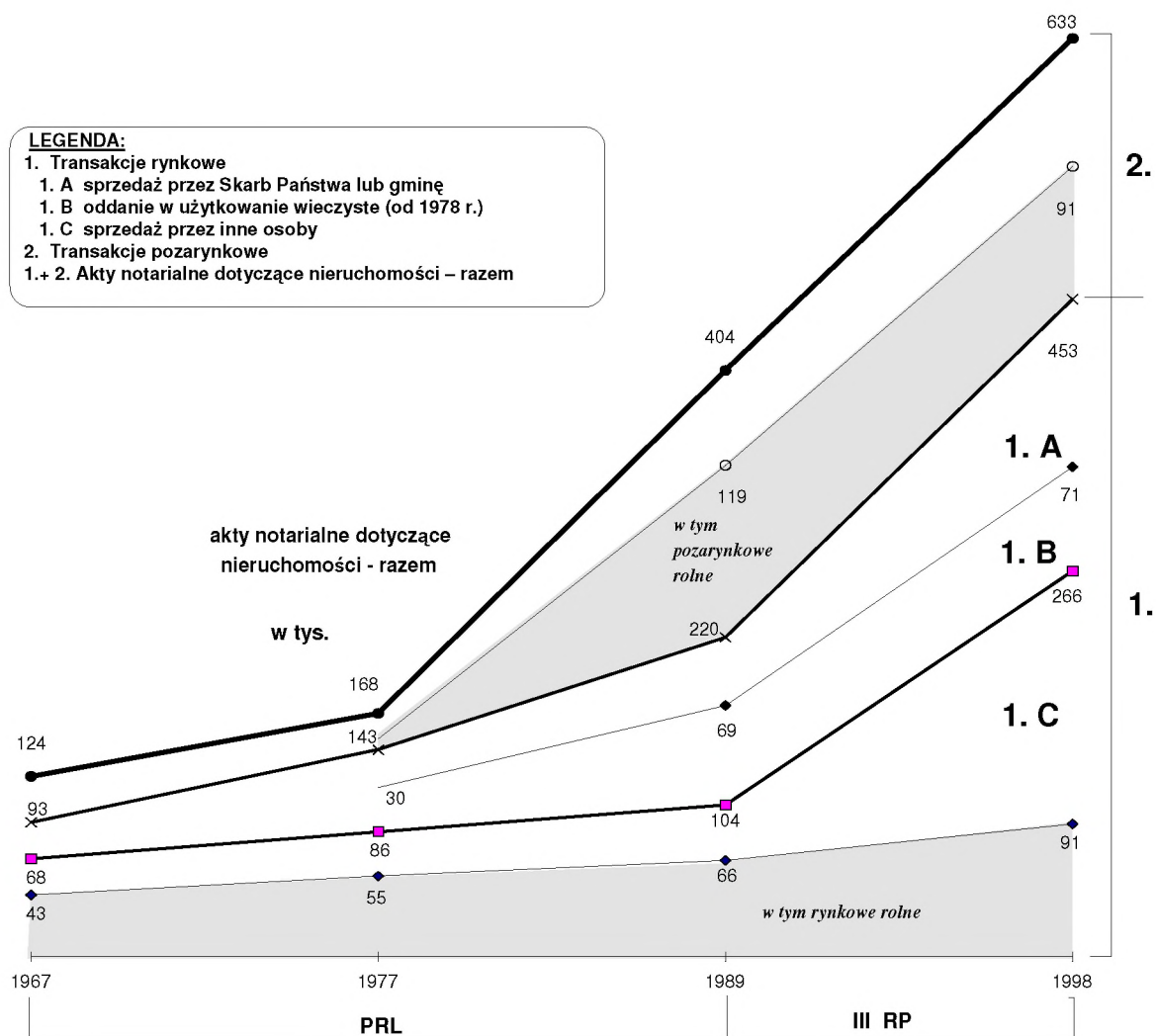
Instytut Rozwoju Miast równolegle do bieżącego badania i monitorowania rynku podjął studia nad historią polskiego rynku nieruchomości. Zajął się tym pani mgr Wanda Stanisławska, która przez wiele miesięcy „przekopywała się” przez różne archiwa i biblioteki, z Biblioteką Jagiellońską na czele.

Już w XVII w. można zauważyć duże zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi i budynkami miejskimi. Zwracano uwagę na konstrukcję, położenie i przeznaczenie obiektów. Zróżnicowane były opłaty czynszowe. Ustawa hipoteczna uchwalona w 1818 r. uporządkowała stosunki własnościowe ziemi i zabudowań. Działalność Komisji Hipotecznej Woj. Mazowieckiego spowodowała powstanie najpełniejszego opisu m. st. Warszawy, który do dziś stanowi źródło badań społeczno-gospodarczych miasta w XIX w.

Rodzimy rynek nieruchomości w okresie międzywojennym ciekawie opisała prof. E. Kucharska-Stasiak już w 1994 r. Wiele dzisiejszych instytucji i zasad wywodzi się z przeszłości: podatki, czynsze, kredyty hipoteczne, polityka mieszkaniowa. Dysponujemy informacjami o stanie przedwojennych zasobów nieruchomości, natomiast nie możemy dotrzeć do liczby zawieranych wówczas transakcji dotyczących ziemi, budynków. Po prostu nie podlegały one dochodzeniom statystycznym. Stosunkowo niewiele wiemy o ruchu na rynku obrotu nieruchomościami w okresie okupacji 1939-1945. Tak więc problematyka cen, wartości i liczba transakcji dot. nieruchomości w przeszłości oraz ich relacje do innych parametrów gospodarki kraju wciąż czekają na swoich badawczy. Dobry to obszar do pożytecznych eksploracji dla naszych magistrantów i doktorantów.

Zaraz po II wojnie światowej na ziemiach polskich nastąpił czas rewolucyjnych zmian w dziedzinie stosunków własnościowych w zakresie nieruchomości. Wywołała go nacjonalizacja mienia przejętego przez Państwo w 1944 r., postanowienia dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, przejęciu zasobów nieruchomości od obywateli niemieckich na Ziemiach Odzyskanych, wprowadzenie w miastach publicznej gospodarki lokalami, zwanej kwaterunkiem, a także ograniczenie prawa własności do nieruchomości warszawskich. Z wieloma ówczesnymi regulacjami borykamy się do dzisiaj. Trzeba jednak przyznać, że w odróżnieniu od innych krajów bloku wschodniego w PRL cały czas zachowana była prywatna własność ziemi i większości budynków mieszkalnych i gospodarczych, prowadzone były księgi wieczyste, funkcjonowały biura notarialne.

Anemiczny rynek nieruchomości w latach 1950-1990 ilustrują ryc. 1 i 2. Od 1967 r., tj. od 30 lat, dysponujemy sprawozdawczością notarialną, umożliwiającą prowadzenie badań tej problematyki.



Ryc. 2. Rynek nieruchomości w Polsce w latach 1967-1998 (w tysiącach aktów notarialnych)

Oprac. własne na podstawie aktów notarialnych

II. Obroty nieruchomościami

Całość ruchu na polskim rynku nieruchomości możemy śledzić jedynie na podstawie analizy sprawozdań notarialnych. Są one przygotowywane w okresach półrocznych, w układzie formularza niezmienianego od 40 lat (tab. 1), publikowanego w Roczniku statystycznym GUS w formie bardzo skróconej. W istocie sprawozdania te prowadzone są dla analiz prawnych, przemieszczania się form własności ziemi i zabudowań. Od początku nie uwzględniały zainteresowania tymi obrotami ze strony ekonomistów czy polityków. Sprawozdania notarialne składane są do 10 sądów apelacyjnych i nie uwzględniają podziału administracyjnego kraju. Komplet sprawozdań notarialnych został w 1990 r. oficjalnie udostępniony IRM (dawniej IGM) z prawem ich analizowania i publikowania wyników zbiorczych, co ma miejsce w periodycznych wydawnictwach IRM oraz od kilku lat w skróconej formie także przez Internet.

Tabela 1

Akty notarialne zawarte w Polsce w 2005 r. w układzie sprawozdań notarialnych

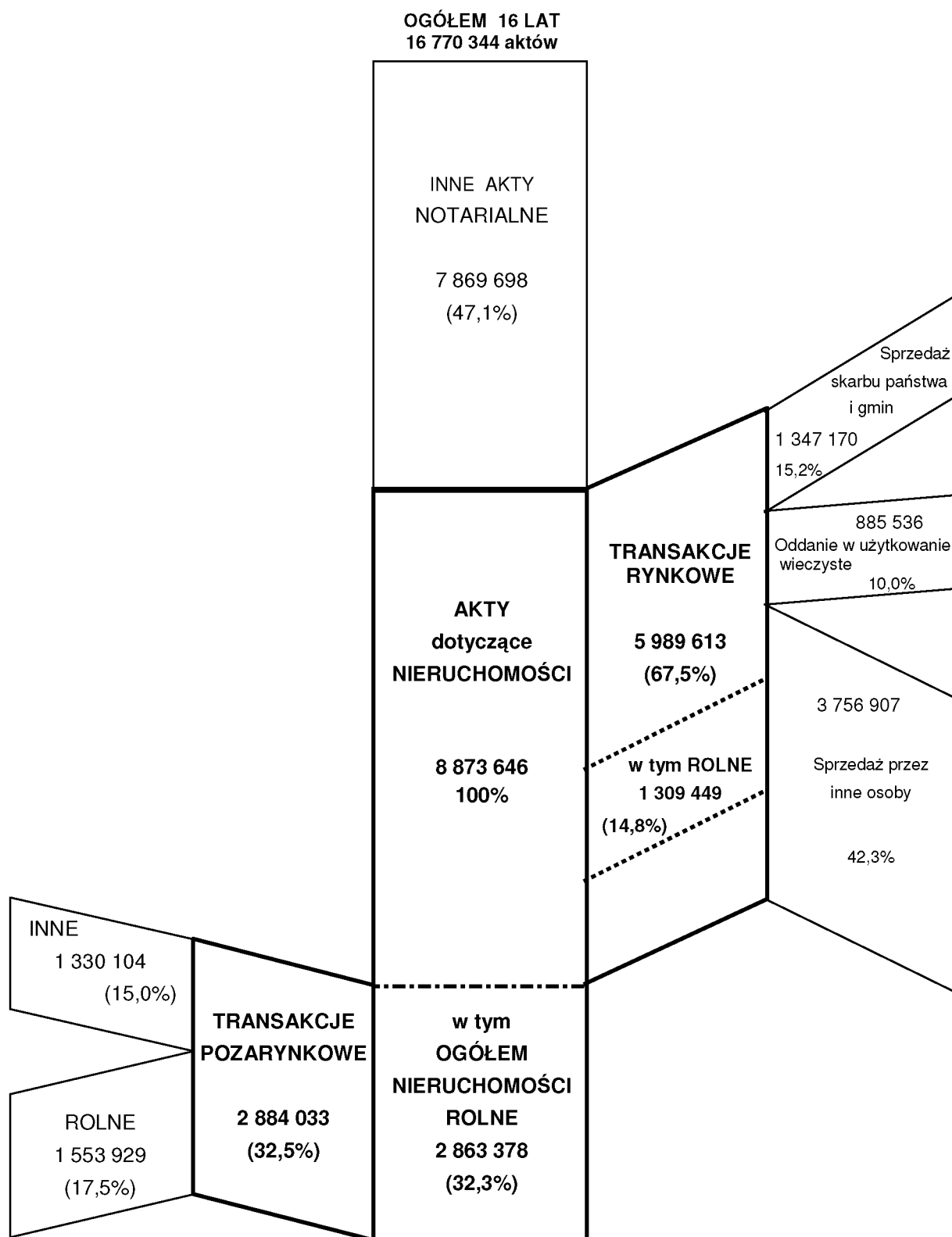
Wyszczególnienie			Polska	
			liczba	procent
Akty notarialne razem			1 306 039	100,0
W tym akty notarialne dotyczące nieruchomości			494 600	37,9→100,0
Sprzedaż nieruchomości rolnych przez	skarbu państwa lub organ samorządu terytorialnego		14 231	rynkowe 69,0, w tym rolne 15,5
	inne osoby		62 219	
Sprzedaż innych nieruchomości	przez skarb państwa lub organ samorządu terytorialnego	lokalu w domu mieszkalnym	36 907	
		budynku mieszkalnego	1 890	
		oddanych w użytkowanie wieczyste	3 311	
		działki niezabudowanej	8 382	
		działek budowlanych	4 869	
	innych	7 814		
przez inne osoby		166 700		
Oddanie w użytkowanie wieczyste przez skarb państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego	niezabudowanej działki budowlanej		680	
	innej nieruchomości		2 318	
	wraz ze sprzedażą	lokalu w domu mieszkalnym	19 512	
		budynku mieszkalnego	164	
innego budynku		727		
Sprzedaż nieruchomości na rzecz skarbu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego			11 728	
Darowizny nieruchomości	rolnych		58 019	pozarynkowe 31,0, w tym rolne 16,0
	innych		63 563	
Dział spadku i zniesienie współwłasności nieruchomości		rolnych	5 447	
		innych	8 414	
Umowy o dożywocie dotyczące nieruchomości		rolnych	2 619	
		innych	2 110	
Umowy zbycia nieruchomości za wypłatę świadczeń z ubezpieczenia społecznego			12 976	

Tabela 2

Rynek nieruchomości w latach 1990-2005 w Polsce – struktura aktów notarialnych

Lp.	Wyszczególnienie	1990	1991	1994	1997	1999	2001	2002	2003	2004	2005	Ogółem 1990-2005	
													aktów
I	Akty notarialne ogółem (II + III)	591 880	656 541	948 591	1 118 000	1 266 977	1 201 412	1 146 205	1 272 951	1 335 304	1 306 039	16 770 344	100,0
II	Akty notarialne różne	145 837	252 769	335 618	447 934	625 316	639 657	616 416	711 473	802 637	811 439	7 896 698	47,1
III	Akty notarialne dot. nieruchomości – razem (I+2)	446 043	403 772	612 973	670 066	641 661	561 755	529 789	561 478	533 667	494 600	8 873 646	52,9 → 100,0
	w tym dotyczące nieruchomości rolnych	230 021	197 720	191 704	200 212	177 233	152 708	159 218	163 807	163 956	155 511	2 863 378	32,3
	1. Transakcje rynkowe – razem (A + B + C)	220 618	206 370	422 999	476 173	453 396	395 631	375 994	392 015	363 733	341 452	5 989 613	67,5
	A Sprzedaż przez skarż państwa lub gminę	42 472	30 041	107 188	88 908	109 733	96 350	93 312	98 324	96 752	77 404	1 347 170	15,2
	B Oddanie w użytkowanie wieczyste jw.	75 481	33 747	78 983	84 673	65 887	41 888	31 095	26 921	31 803	23 401	885 536	10,0
	C Sprzedaż przez inne osoby	102 665	142 582	236 828	302 592	277 776	257 393	251 587	266 770	235 178	240 647	3 756 907	42,3
	w tym nieruchomości rolne	66 455	69 411	78 479	99 641	84 523	82 212	89 218	84 190	80 271	76 450	1 309 449	14,8
	2. Transakcje pozarynkowe – razem	225 425	197 402	189 974	193 893	188 265	166 124	153 795	169 463	169 934	153 148	2 884 033	32,5
	w tym nieruchomości rolne	163 566	128 309	113 225	100 571	92 710	70 496	70 000	79 617	83 685	79 061	1 553 929	17,5
	pozostałe	61 859	69 093	76 749	93 322	95 555	95 628	83 795	89 846	86 249	74 087	1 330 104	15,0
IV	Relacja poz. III do liczby ksiąg wieczystych	—	5,1%	6,0%	5,4%	4,7%	3,8%	3,4%	3,5%	3,1%	2,9%	51,2%	X

Powstał w ten sposób unikalny bank corocznych danych przekształconych do układów wojewódzkich oraz możliwych do wyodrębnienia segmentów rzeczowych dot. nieruchomości w obrocie (tab. 2), prezentowany od 16 lat w jednolitej formie.



Ryc. 3. Zbiorcza struktura aktów notarialnych w Polsce w ciągu 16 lat (1990-2005)

Tabela 3

Charakterystyka wojewódzkich rynków nieruchomości w 2005 r. w Polsce

Województwo	Liczba transakcji dot. nieruchomości		Ludność w tys. osób	Powierzchnia w km ²	PKB w mln zł	Liczba aktów na 1000 osób	Liczba aktów na 100 km ²	Liczba aktów na 1 mln zł PKB	Notariusze	Liczba transakcji dot. nieruchomości na 1 notariusza
	ogółem	%								
dolnośląskie	42 752	8,6	2 890,5	19 948	63 782,3	14,8	214,3	0,67	115	372
kujawsko-pomorskie	23 571	4,8	2 067,7	17 970	39 649,3	11,4	131,2	0,59	81	291
lubelskie	34 847	7,0	2 182,2	25 121	32 946,7	16,0	138,7	1,06	100	348
lubuskie	15 691	3,2	1 009,2	13 989	18 542,6	15,5	112,2	0,85	30	523
łódzkie	30 741	6,2	2 582,1	18 219	50 723,9	11,9	168,7	0,61	103	298
małopolskie	42 857	8,7	3 262,9	15 190	60 156,8	13,1	282,1	0,71	148	290
mazowieckie	71 076	14,4	5 150,2	35 559	167 876,6	13,8	199,9	0,42	320	222
opolskie	14 983	3,0	1 049,5	9 412	18 169,1	14,3	159,2	0,82	37	405
podkarpackie	25 975	5,3	2 097,8	17 844	32 362,4	12,4	145,6	0,80	80	325
podlaskie	15 590	3,2	1 201,0	20 187	19 424,8	13,0	77,2	0,80	55	283
pomorskie	33 193	6,7	2 197,0	18 293	45 750,7	15,1	181,5	0,73	106	313
śląskie	39 836	8,1	4 693,5	12 331	112 008,5	8,5	323,1	0,36	157	254
świętokrzyskie	16 582	3,4	1 286,4	11 708	21 869,3	12,9	141,6	0,76	41	404
warmińsko-mazurskie	22 193	4,5	1 428,5	24 192	23 572,1	15,5	91,7	0,94	64	347
wielkopolskie	40 000	8,1	3 368,5	29 826	74 700,6	11,9	134,1	0,54	133	301
zachodniopomorskie	24 713	5,0	1 694,3	22 896	34 544,8	14,6	107,9	0,72	72	343
Polska ogółem	494 600	100,0	38 161,3	312 685	816 080,6	13,0	158,2	0,61	1 642	301

Uwagi: 1. Stan na VI 2005 r. wg GUS; 2. PKB – stan na koniec 2003 r. US Katowice 2005 – ceny bieżące; 3. Liczba notariuszy – stan aktualny wg Krajowej Rady Notarialnej

W ciągu 16 lat w sumie zarejestrowano ponad 9 mln transakcji dot. nieruchomości, w tym 67% to pieniężne transakcje rynkowe i 32% bezpieniężne transakcje pozarynkowe.

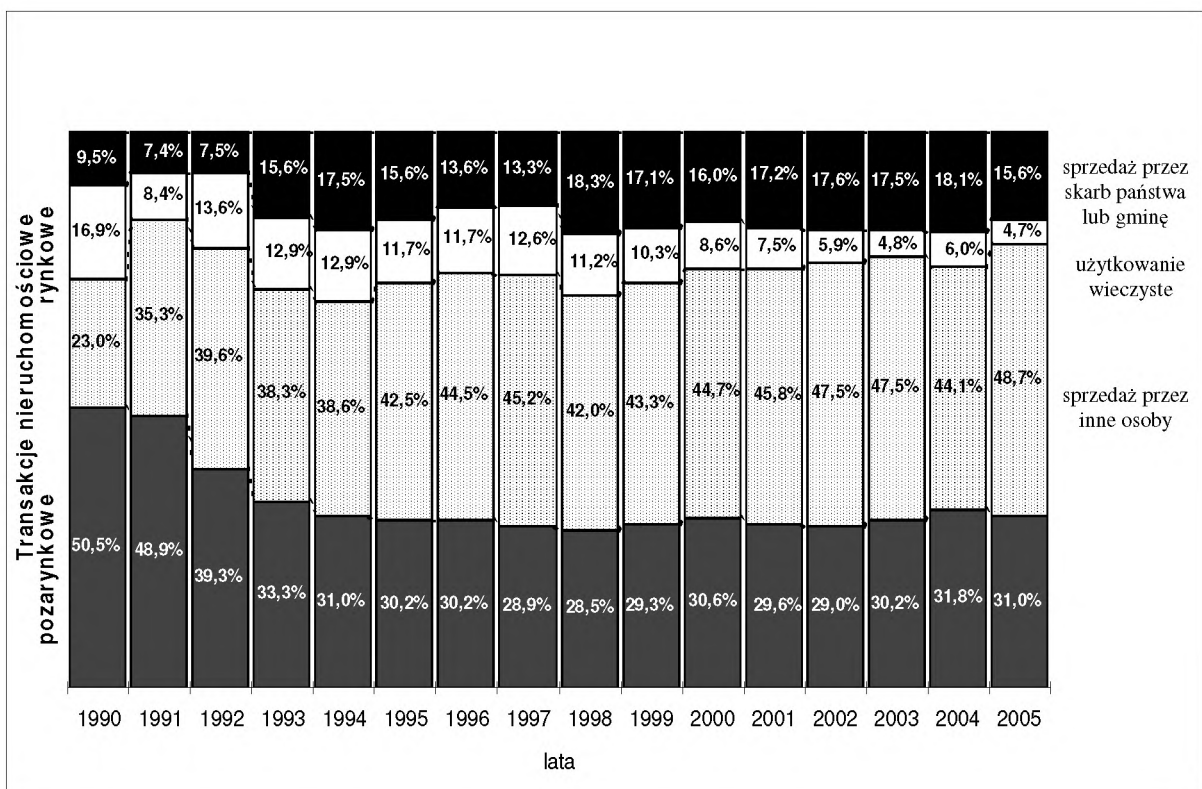
Łącznie średniorocznie przeprowadzano w Polsce nieco ponad 500 tys. transakcji. Wynika stąd, że nasz rynek nieruchomości jest pracodawcą dla 1642 notariuszy, dla których nieruchomości dotyczą ponad 50% spisywanych aktów (średnio 300 na 1 notariusza w kraju) (tab. 3).

Na transakcje rynkowe dot. nieruchomości składają się w około 25% sprzedaż ziemi i obiektów przez skarb państwa i gminy oraz oddawanie ich w użytkowanie wieczyste (10%). Dopelnia sumę obrotów rynkowych sprzedaż nieruchomości przez tzw. inne osoby. Jest to normalny, wolny rynek nieruchomości (w minionym szesnastolecu liczący 100-240 tys. transakcji rocznie).

W naszej analizie uwzględniamy także transakcje pozarynkowe, gdyż wymagają one interwencji notariusza i często stwarzają okazję do tworzenia nowej jakości gospodarowania odziedziczonymi dobrami.

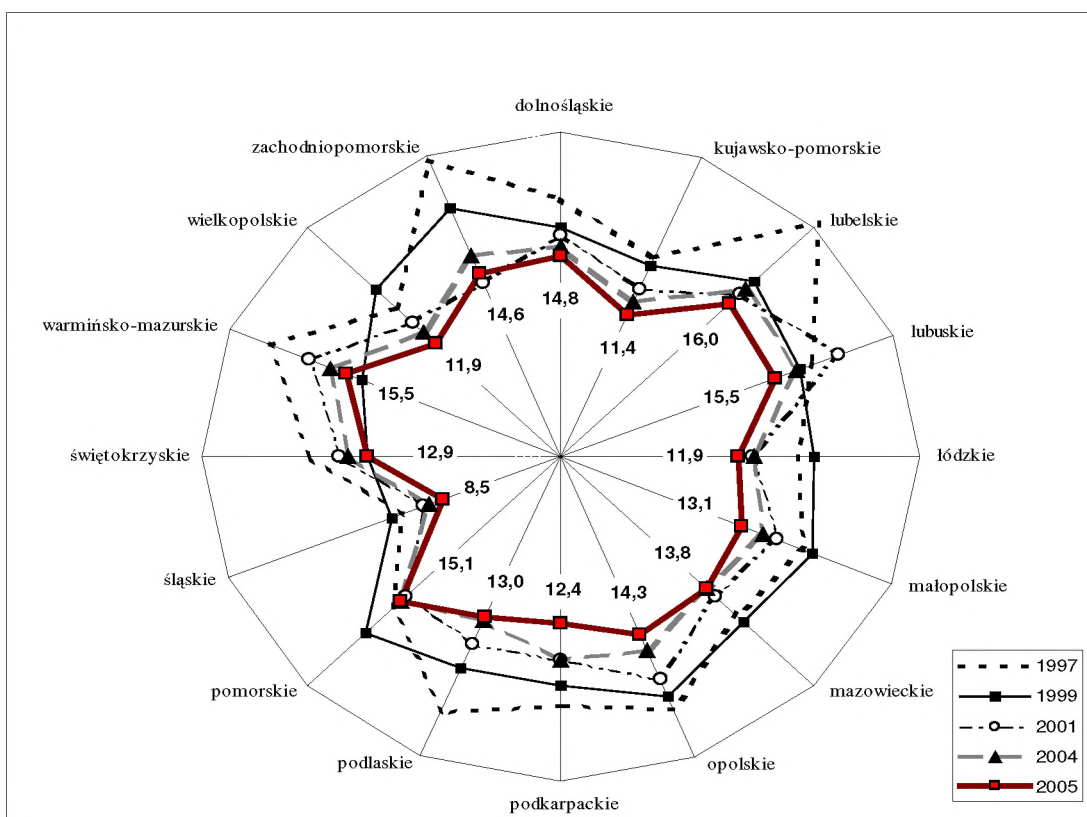
Miejmy świadomość, że w naszym rolniczym kraju udział obrotów ziemią w całym okresie transformacji wynosił ok. 30%. Resztę stanowił obrót zabudowaniami, głównie mieszkaniami.

Jak zatem statystycznie ocenić obroty nieruchomościami na polskim rynku?



Ryc. 4. Struktura aktów notarialnych w Polsce w latach 1990-2005

W ciągu 16 lat transformacji przeprowadzano w Polsce średnio 13 transakcji na 1000 mieszkańców (ryc. 5)., mniej niż w rozwiniętych krajach Europy. Na 100 km² przypadało w gospodarce 160 transakcji, była to 1 transakcja na 2 mln zł wytworzonego PKB.



Ryc. 5. Liczba transakcji dot. nieruchomości na 1000 mieszkańców w latach 1997, 1999, 2001, 2004, 2005 (średnio w kraju odpowiednio: 17,3; 16,6; 14,5; 14,0; 13,0)

Na 18 mln posiadanych w kraju ksiąg wieczystych zmieniało właściciela ok. 3% ksiąg rocznie, tak więc w okresie transformacji już blisko 50% ksiąg wieczystych jest w innym władaniu.

Obserwacje te mogą stanowić podstawę następujących konstatacji.

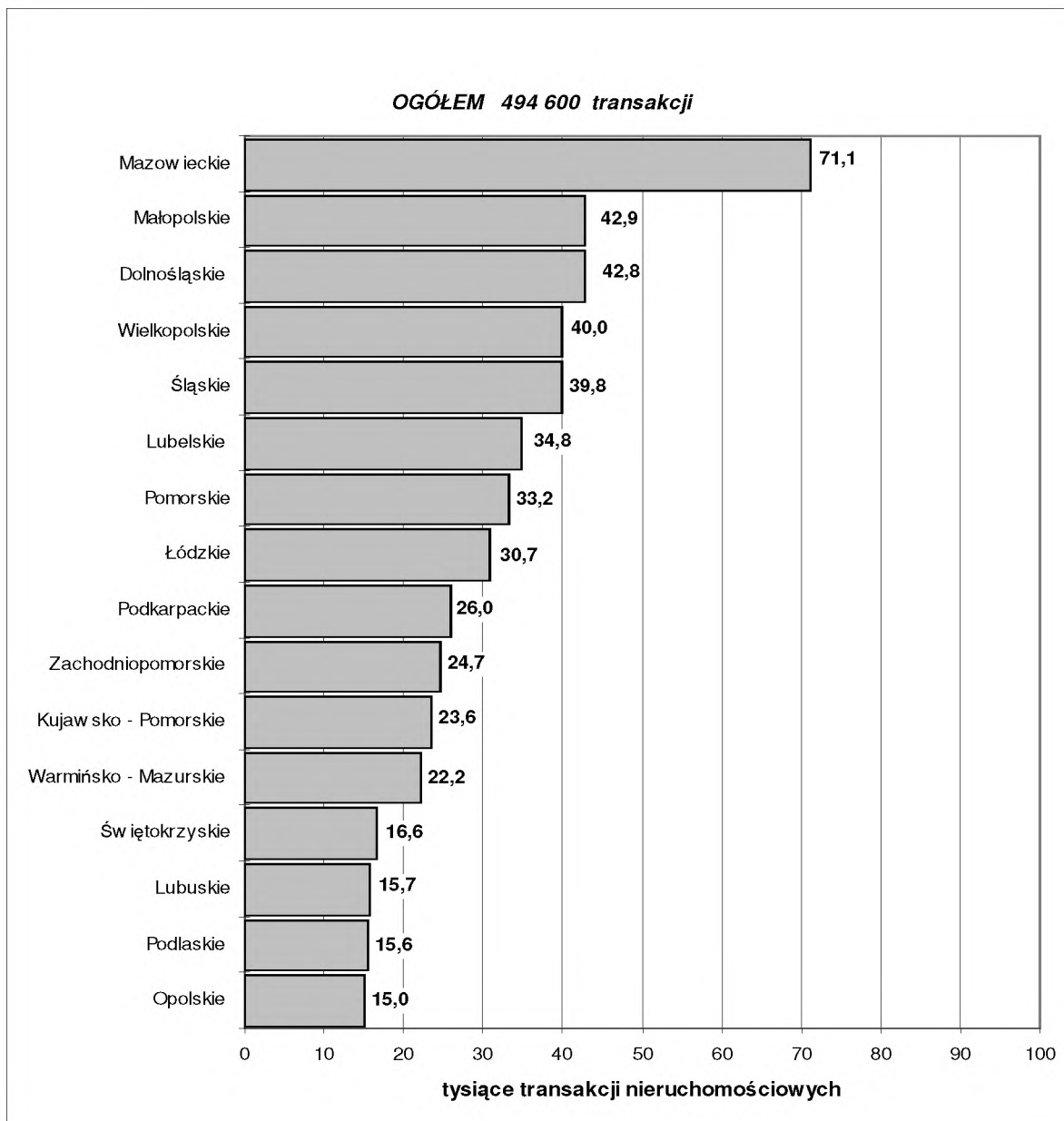
- Polski rynek nieruchomości w zdumiewający sposób ustabilizował się zarówno w sferze obrotów rynkowych, jak i pozarynkowych; warto zbadać, dlaczego tak się stało, czy tak będzie w przyszłości?
- Czy prawidłowo skarb państwa i gminy przekazują na rynek swoje nieruchomości? Ilościowo? Jakościowo? Jakie będą losy użytkownika wieczystego niepreferowanego przez Unię Europejską?
- Jak wielkość obrotów rynkowych wpływa na polską gospodarkę?
- Jakie są różnice w funkcjonowaniu rynku nieruchomości w Polsce i na świecie?

III. Struktura rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości ma charakter lokalny. Jest zasługą IRM, a przy naszym czynnym udziale także od 2003 r. Głównego Urzędu Statystycznego, prezentowanie obrotów w ujęciu wojewódzkim.

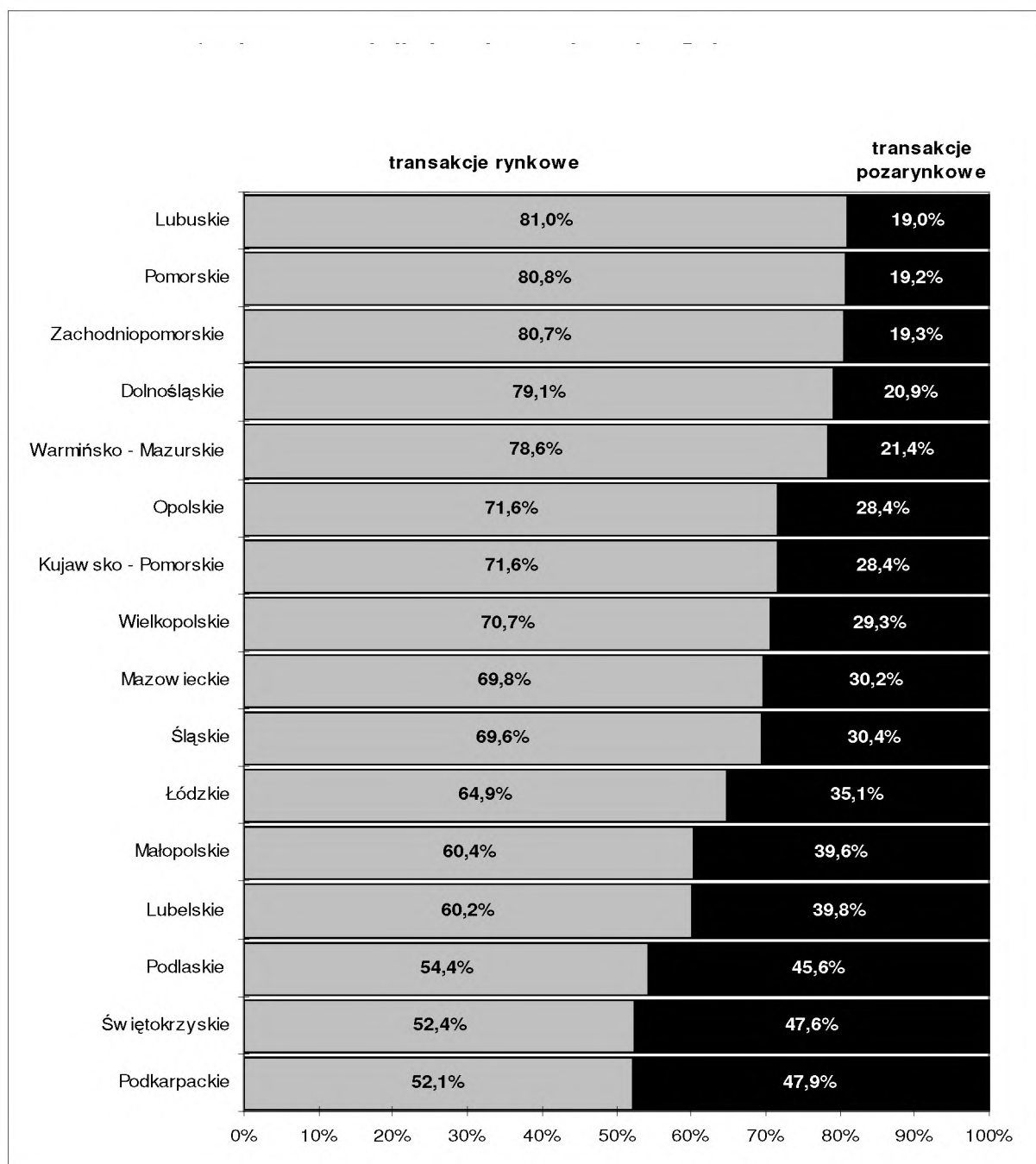
Obrót nieruchomościami nie rozkłada się równomiernie na poszczególnych obszarach. Prym wiedzie województwo mazowieckie, w którym rokrocznie przeprowadza się najwięcej, bo ponad 70 tys. transakcji (ryc. 6). Około 40 tys. transakcji zawiera się rocznie na terenie

dalszych czterech województw. Najmniej, bo po 15 tys. transakcji dokonywanych jest rocznie w świętokrzyskim, lubuskim, podkarpackim i opolskim.



Ryc. 6. Polski rynek nieruchomości w 2005 r.

Struktura wewnętrzna obrotów wskazuje na grupę województw Ziemi Odzyskanych, gdzie transakcje pozarynkowych jest najmniej (ryc. 7), zaś wkraczanie na rynek nieruchomości takich właścicieli jak skarb państwa i gminy ma najszerszy zakres w warmińsko-mazurskim, pomorskim, dolnośląskim, lubuskim i zachodniopomorskim, tj. tam, gdzie w rękach państwa i samorządów terytorialnych pozostaje do dzisiaj najwięcej zasobów gruntów i budynków. Natomiast 5 województw „staropolskich”, o specyficznie rozdrobnionej własności dokonuje najwięcej (40-50%) transakcji pozarynkowych.



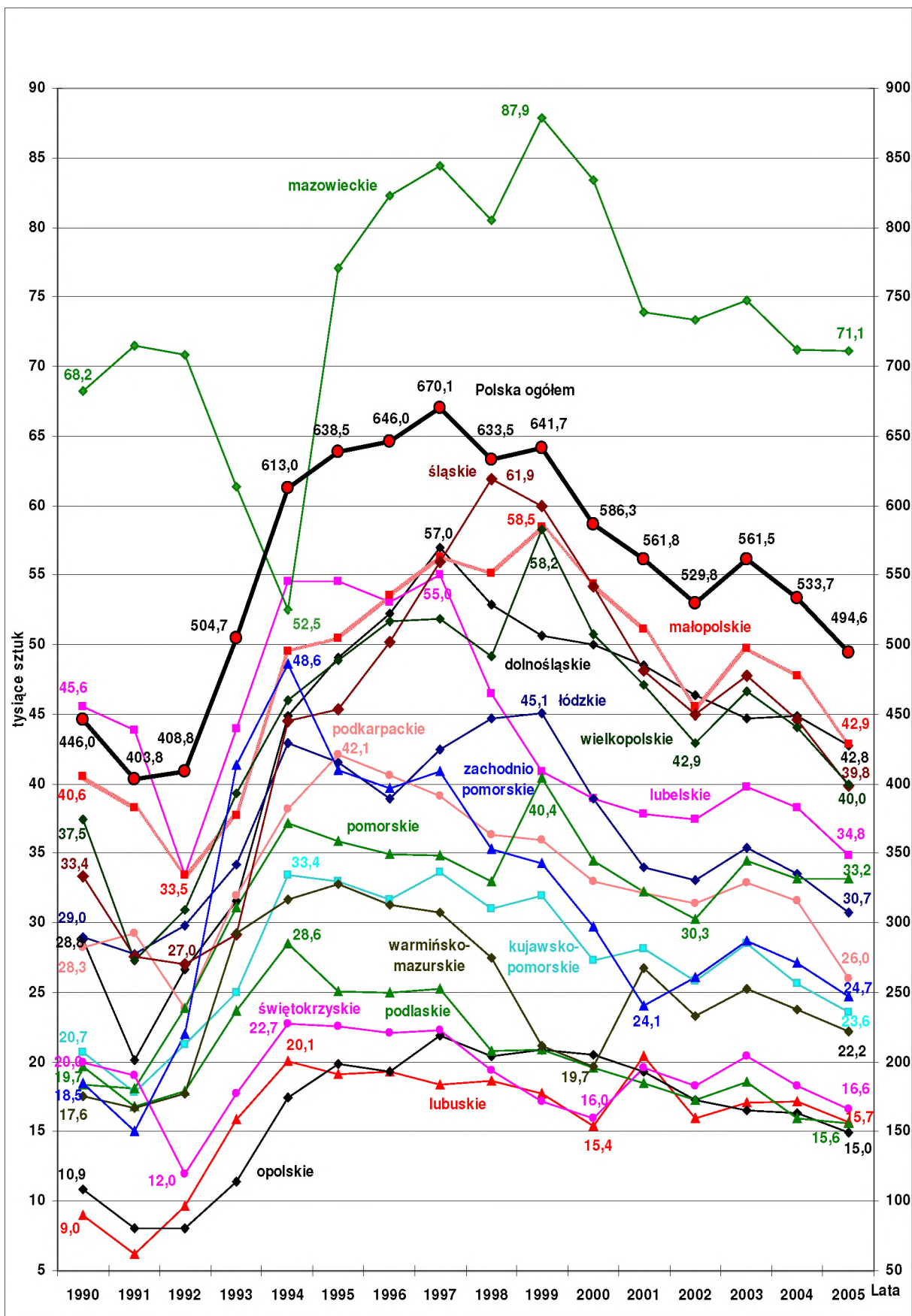
Ryc. 7. Struktura transakcji dot. nieruchomości w Polsce w 2005 r.
(w procentach, w układzie 16 województw)

Z całego kraju można wyodrębnić stałe, pojawiające się co roku 3 „zagłębienia nieruchomości”: To charakterystyczne pary, blisko ze sobą współpracujące: woj. dolnośląskie i wielkopolskie, śląskie i małopolskie oraz mazowieckie i lubelskie (ryc. 8).



Ryc. 8. Intensywność transakcji dot. nieruchomości w 2005 r.
(udział procentowy w rynku krajowym)

Zbiorczo udział i dynamikę polskiego rynku nieruchomości w szesnastoleciu ilustruje ryc. 9. Po początkowym boomie lat 1990-1997, kiedy niejako odreagowywano mizerną post-socjalistyczną, dochodząc w 1997 r. do 670 tys. transakcji łącznie, nastąpił trwający praktycznie do dzisiaj powszechny regres obrotów we wszystkich województwach. Skala zmniejszenia była duża: w ciągu 8 lat ruch na krajowym rynku nieruchomości zmniejszył się o 1/3.



Rys. 9. Akty notarialne dotyczące nieruchomości w latach 1990-2005 według województw (w tysiącach sztuk)

Dostępne nam sprawozdania notarialne tylko w ograniczonym zakresie pozwalały do 2003 r., czyli przez 14 lat, rozpoznawać rzeczową strukturę dokonywanych transakcji. Możliwe wtedy było wyodrębnienie obrotów mieszkaniami (głównie z rynku wtórnego), obrotów gruntami rolnymi i – metodą reszty – pozostałymi rodzajami nieruchomości budynkowych (głównie garaże, magazyny, biurowce, warsztaty) (tab. 4).

Tabela 4

Segmentowa struktura rynkowych transakcji nieruchomościami

Województwo	Segment rynku	2004	2005	2006	2005/2004	2006/2005
		transakcje			dynamika w %	
dolnośląskie	mieszkania	27 158	25 666	29 663	94,5	115,6
	grunty	4 523	4 420	4 817	97,7	109,0
	pozostałe	4 160	3 728	3 916	89,6	105,0
wielkopolskie	mieszkania	21 505	20 219	24 041	94,0	118,9
	grunty	6 449	5 355	5 788	83,0	108,1
	pozostałe	3 604	2 712	3 152	75,2	116,2
śląskie	mieszkania	23 556	20 725	26 722	88,0	128,9
	grunty	2 330	2 591	2 397	111,2	92,5
	pozostałe	4 517	4 419	4 511	97,8	102,1
małopolskie	mieszkania	17 014	17 402	22 523	102,3	129,4
	grunty	6 129	6 133	7 934	100,1	129,4
	pozostałe	3 466	2 359	2 232	68,1	94,6
mazowieckie	mieszkania	33 587	34 767	47 424	103,5	136,4
	grunty	9 652	10 013	11 207	103,7	111,9
	pozostałe	4 522	4 799	4 320	106,1	90,0
Razem 5 województw o najwyższych obrotach rynkowych	mieszkania	122 820	118 779	150 373	96,7	126,6
	grunty	29 083	28 512	32 143	98,0	112,7
	pozostałe	20 269	18 017	18 131	88,9	100,6
Razem 11 pozostałych województw	mieszkania	117 249	106 394	121 267	90,7	114,0
	grunty	51 188	47 938	51 916	93,7	108,3
	pozostałe	23 124	21 812	23 693	94,3	108,6
Polska ogółem	mieszkania	240 069	225 173	271 640	93,8	120,6
	grunty	80 271	76 450	84 059	95,2	110,0
	pozostałe	43 393	39 829	41 824	91,8	105,0
	razem	363 733	341 452	397 523	93,9	116,4

Mieszkania na rynku stanowiły dotąd i obecnie 65-67% ogółu transakcji, obrót gruntami rolnymi 22-24%. Pozostałe rodzaje stanowiły 9-13%. W podobnych proporcjach kształtowała się struktura rodzajowa rynku w poszczególnych województwach.

Skoro polski rynek nieruchomości bazuje głównie na obrocie mieszkaniami, porównajmy go z liczbą oddawanych corocznie nowych mieszkań. Corocznie 2 „używane” mieszkania przypadają na 1 nowo oddawane do użytku. Relacja ta waha się w poszczególnych województwach między 1,2:1 w podlaskim a 5,9:1 w opolskim (tab. 5).

Prezentowane tu struktury potwierdzają prymat na rynku nieruchomości województw aktywnych gospodarczo. Dokonuje się na nich większość transakcji, zarówno rynkowych jak i pozarynkowych.

Tabela 5

Wtórny i pierwotny rynek mieszkaniowy w 2006 r.

Województwo	Liczba transakcji dot. mieszkań (rynek wtórny)	Liczba mieszkań oddanych do użytku (rynek pierwotny)	Relacja rynek wtórny : rynek pierwotny
dolnośląskie	29 663	9 155	3,24
kujawsko-pomorskie	11 900	5 006	2,38
lubelskie	9 299	4 780	1,95
lubuskie	9 282	2 858	3,25
łódzkie	14 899	4 868	3,06
małopolskie	22 523	12 404	1,82
mazowieckie	47 424	27 090	1,75
opolskie	7 695	1 338	5,75
podkarpackie	6 396	4 652	1,37
podlaskie	4 640	3 036	1,53
pomorskie	24 870	10 020	2,48
śląskie	26 722	8 325	3,21
świętokrzyskie	4 813	1 614	2,98
warmińsko-mazurskie	12 671	4 469	2,84
wielkopolskie	24 041	10 455	2,30
zachodniopomorskie	14 802	5 117	2,89
Polska ogółem	271 640	115 187	2,36

Również przewaga obrotu mieszkaniami jest nie tylko dowodem „głodu mieszkaniowego” w Polsce, lecz także słabości rodzimego rynku kapitałowego, który nie jest w stanie sprostać obrotowi dużymi obiektami: biurami, hotelami, szpitalami czy obiektami sportowymi. Te ostatnie są szerokim polem penetracji inwestorów zagranicznych.

Chęć pogłębienia lokalnych struktur i relacji kapitałów w poszczególnych województwach może i powinna zachęcać do podejmowania prac magisterskich i doktorskich, a także badań specjalistycznych na użytek resortu i Państwowej Rady Nieruchomości.

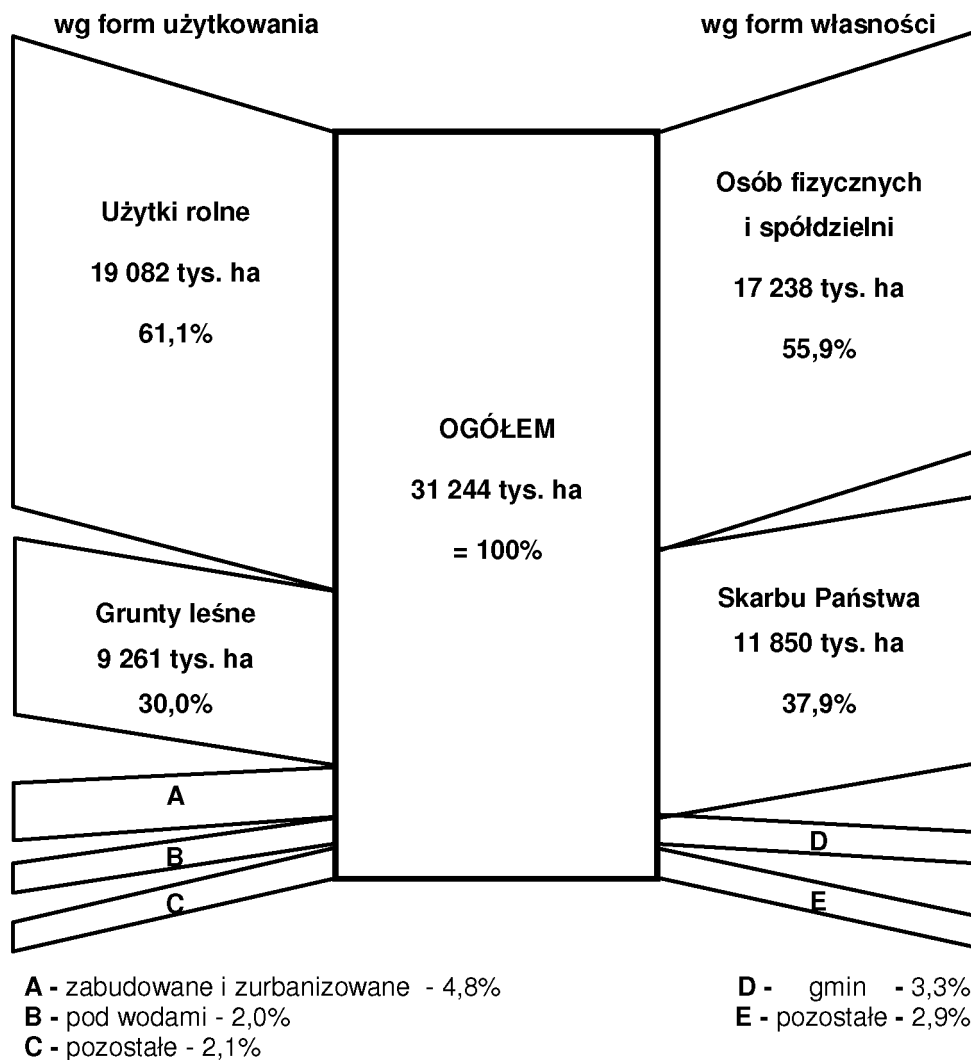
IV. Podaż i popyt na rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości zależy od podaży gruntów i zabudowań. Jego rozwój zależy od nagromadzonych zasobów i woli posiadaczy udostępnienia ich nowym nabywcom. Przyjrzyjmy się, jak zasobny jest kraj w te obiekty, aby na tej podstawie przewidywać oczekiwane obroty.

Jeżeli chodzi o grunty, należy przyznać, że jesteśmy w komfortowej sytuacji: przez dziesiątki ostatnich lat służby geodezyjne dokonały dokładnego pomiaru kraju i wyniki tych prac są łatwo udostępniane zainteresowanym inwestorom.

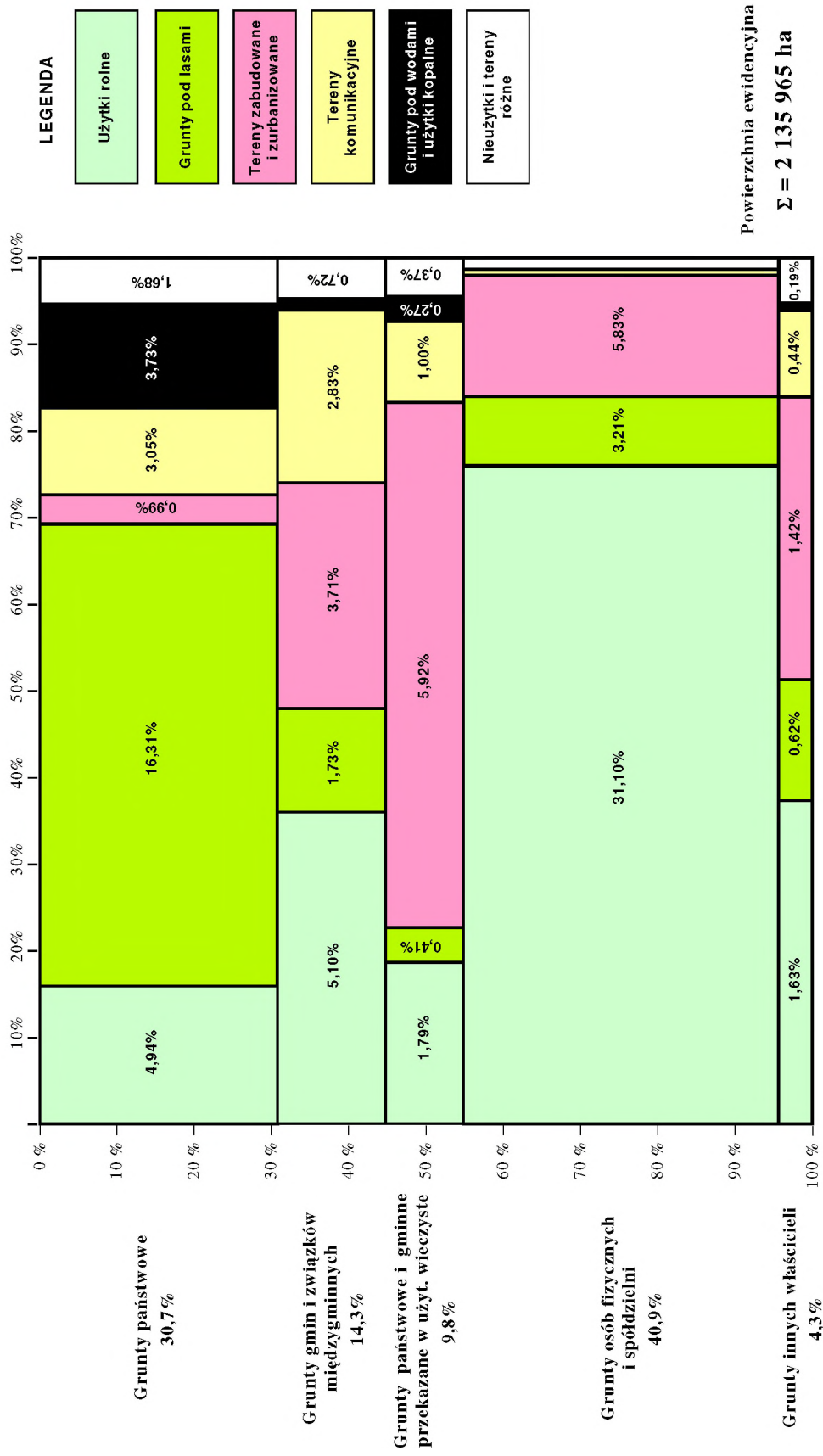
Ogólna struktura posiadanych gruntów w Polsce przedstawiona jest w tab. 10 i 11. Powierzchnia kraju liczy 31,244 tys. ha, na 1 mieszkańca przypada areał 8100 m². Nie jest to wiele i skłania do oszczędnego gospodarowania przestrzenią.

Dopiero niedawno terytorium kraju przestało być „państwowe” i ostatnio już w 56% stanowi własność prywatną. Ciągle jeszcze we władaniu sektora publicznego znajduje się 38% areалу (w tym głównie lasy).



Ryc. 10. Struktura gruntów w Polsce. Stan na 1 stycznia 2006 r.

Źródło: Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Warszawa 2006



Ryc. 11. Struktura własności i zagospodarowania gruntów miejskich według stanu na dzień 1 stycznia 2006 r.
Źródło: Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Warszawa 2006

Dla rynku nieruchomości istotne znaczenie mają grunty miejskie. Mamy ich w 889 miastach 2,1 mln ha, tj. 6,8% terytorium kraju (tu uwaga: na tym terenie aż 44% stanowią grunty rolne, a tylko 26% tereny zurbanizowane i zabudowane). Stan ten jest obecnie przedmiotem nowych regulacji, udostępniania miejskich gruntów rolnych do celów inwestycyjnych. Z tej „miejskiej” powierzchni 15% zajmują stolice województw.

W Instytucie podjęto próbę określenia efektywności gospodarowania gruntami za pomocą różnych wskaźników. Np. na 1 mieszkańca przypada 8100 m² powierzchni kraju, wykorzystuje on ogółem majątku trwałego za 46 tys. zł i z jego pomocą wytwarza się PKB w kwocie 42 tys. zł rocznie. Oznacza to, że na 1 m² krajowego zasobu gruntu przypada majątku trwałego za blisko 6 zł i wytwarza się PKB w kwocie 5,18 zł. Jeżeli uznać, kwotę PKB na 1 m² narodowych zasobów gruntu za istotny wskaźnik gospodarowania nimi, to syntetyczna jego wartość dla „starych” krajów Unii Europejskiej wynosiła ostatnio 1,67 USD/m², podczas gdy w nowych krajach tylko 0,80 USD. Polska w tym czasie plasowała się na poziomie 1,16 USD/m², dowodząc ciągle jeszcze niezbyt wysokiej efektywności gospodarowania. Na marginesie charakterystyki zasobów gruntowych z żalem należy stwierdzić, że areal gruntów w Polsce nie został dotąd wyceniony i jego wartość nie jest zaliczana do majątku trwałego.

Omawiając zasoby gruntów, musimy postawić pytanie, jaka ich część może bez szkody dla gospodarki zostać przeznaczona na cele inwestycyjne. Przeprowadzone w IRM szacunki prowadzą do wniosku, że na cele urbanizacyjne można przeznaczyć przede wszystkim wszystkie tereny zurbanizowane niezabudowane, wszystkie nieużytki w miastach oraz przynajmniej 10% gruntów rolnych znajdujących się w obrębie miast. Razem czyni to zasób około 200 tys. ha gruntów wewnątrz naszych miast, co przy zajmowaniu ich w tempie ok. 5 tys. ha rocznie powinno wystarczyć na przynajmniej dwa pokolenia nowych mieszczan.

Jeżeli chodzi o zasób nieruchomości budynkowych, to jego rozpoznanie nie jest pełne. Nie przeprowadzono w kraju powszechnej inwentaryzacji zabudowań, poprzestając jedynie na szacunkach wartości (w cenach stałych) udziału budynków i budowli w narodowym majątku trwałym. Jak wiadomo, wyraża się przybliżoną wartością 1,8 biliona zł, w tym budynki i budowle szacowane są na kwotę 1,2 biliona zł, tj. 66%. To nieco ponad 30 tys. zł na statystycznego Polaka. Blisko połowa to budynki należące do sektora publicznego, a połowa to własność prywatna. Gorzej z rzeczową charakterystyką tego zasobu: narodowy spis powszechny dostarczył danych o 12,7 mln mieszkań, spis rolny (z 2002 r.) danych o 5,4 mln sztuk zabudowań rolniczych. Nic nie wiemy o zasobie przemysłowo-usługowym z wyjątkiem fragmentarycznych informacji w Roczniku statystycznym GUS (tab. 6 i 7). Brak jest inwentaryzacji infrastruktury miejskiej (drogi, kanalizacje, sieci zasilania).

Polski zasób nieruchomości – wielkości odniesienia i wielkość zasobu

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Rok danych	Liczba	Źródło
1.	Ludność ogółem	tys.	2005	38 157,1	GUS
	w tym – w miastach	tys.	2005	23 325,3	GUS
	– na wsi	tys.	2005	14 831,8	GUS
2..	Powierzchnia kraju ogółem	tys. km ²	2005	312,7	GUGiK
	w tym – w miastach	tys. km ²	2005	21,4	GUGiK
	– na wsi	tys. km ²	2005	291,3	GUGiK
3.	Produkt krajowy brutto	mln zł	2005	980 666	GUS
4.	Liczba miast	szt.	2005	887	GUS
5.	Wartość majątku trwałego	mld zł	2005	1 826,9	GUS
	w tym – budynki i budowle	mld zł	2005	1 205,4	GUS
6.	Liczba mieszkań zamieszkałych	tys. szt.	2005	12 776,1	GUS
	w tym – w miastach	tys. szt.	2005	8 580,2	GUS
	– na wsi	tys. szt.	2005	4 195,9	GUS
7.	Powierzchnia użytkowa mieszkań zamieszkałych ogółem	mln m ²	2005	885,1	GUS
8.	Wartość zasobu budowlanego w działalności produkc.	mld zł	2005	543,7	GUS
9.	Powierzchnia produkcyjna zabudowana ogółem	mln m ²	2005	43,0	szac. autora
10.	Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	tys. szt.	2002	2 928	Spis rolny
11.	Budynki gospodarcze w indywidualnych gospod. rolnych	tys. szt.	2002	5 022,3	Spis rolny
12.	Sklepy	tys. szt.	2005	386,0	GUS
13.	Stacje benzynowe	tys. szt.	2005	10,1	GUS
14.	Placówki gastronomiczne	tys. szt.	2005	92,1	GUS
15.	Magazyny zamknięte	tys. szt.	2005	29,4	GUS
16.	Obiekty służby zdrowia				
	– przychodnie ambulatoryjne	szt.	2005	12 273	GUS
	– zakłady stacjonarne opieki zdrowotnej	szt.	2005	1 805	GUS
	– apteki	szt.	2005	10 019	GUS
	– obiekty opieki nad dzieckiem	szt.	2005	4 024	GUS
17.	Obiekty kultury (biblioteki, muzea, teatry, domy kult.)	szt.	2005	14 235	GUS
18.	Hotele	tys. miejsc	2005	127,5	GUS
19.	Budynki szkół podstawowych i gimnazjów	tys. szt.	2005	21,6	GUS
20.	Pomieszczenia do nauki	tys. szt.	2005	219,4	GUS
21.	Grunty ogółem	tys. ha	2005	31 268,3	GUGiK
	w tym – użytki rolne	tys. ha	2005	19 098,8	GUGiK
	– lasy i zadrzewienia	tys. ha	2005	9 388,5	GUGiK
	– tereny zabudowane i zurbanizowane	tys. ha	2005	1 490,9	GUGiK
	– z tego: mieszkaniowe i rekreacyjne	tys. ha	2005	309,8	GUGiK
	przemysłowe	tys. ha	2005	104,3	GUGiK
22.	Liczba ksiąg wieczystych	tys. szt.	2006	18 412,9	Min. Spraw.
23.	Liczba zawartych transakcji dot. nieruchomości	tys. szt.	2006	540,1	Min. Spraw.

Tabela 7

Polski zasób nieruchomości – wybrane relacje

Lp.	Nazwa relacji	Jednostka miary	Rok	Wielkość wskaźnika
1.	Relacje zasobu majątkowego			
	– wartość majątku trwałego na 1 mieszkańca kraju	zł/osobę	2005	47 878
	– wartość majątku trwałego na 1 km ² powierzchni kraju	mln zł/km ²	2005	5,8
	– wartość majątku trwałego na jednostkę PKB	zł/zł	2005	1,86
	– udział budynków i budowli w wartości majątku trwałym brutto	%	2005	66,0
	– wartość budynków i budowli na 1 mieszkańca	zł/osobę	2005	31 591
2.	Relacje zasobu budowlanego			
	– powierzchnia użytkowa mieszkań			
	na 1 osobę w kraju	m ² /osobę	2005	23,2
	na 1 osobę w miastach	m ² /osobę	2005	22,6
	– liczba mieszkań na 1000 mieszkańców ogółem	szt./1000 os.	2005	334,8
	w miastach	szt./1000 os.	2005	367,9
	na wsi	szt./1000 os.	2005	282,9
	– wartość bud. i budowli na 1 m ² zabudowanej pow. produkcyjnej	zł/m ²	2005	28 032
	– powierzchnia mieszkań do zabudowanej pow. produkcyjnej	m ² /m ²	2005	20,6
	– liczba bud. gospodarczych na 1 gosp. rolne indywidualne	szt.	2002	1,7
	– liczba sklepów na 1000 mieszkańców	szt./1000 os.	2005	10,1
	– powierzchnia kraju na 1 stację benzynową	km ² /stację	2005	31,0
	– placówek gastronomicznych na 1000 mieszkańców	szt./1000 os.	2005	2,4
	– obiektów służby zdrowia /bez aptek/ na 10 000 mieszkańców	szt./1000 os.	2005	4,7
	– aptek na 10 000 mieszkańców	szt.	2005	2,6
	– obiektów kultury na 10 000 mieszkańców	szt.	2005	3,7
– miejsc hotelowych na 1000 mieszkańców	szt.	2005	3,3	
– pomieszczeń do nauki na 1000 mieszkańców	szt./1000 os.	2005	5,7	
– pomieszczeń do nauki na 1 szkołę	szt.	2005	10,2	
3.	Relacje zasobu gruntów			
	– wartość majątku trwałego brutto na 1 km ² pow. kraju	mln zł/km ²	2005	5,8
	– jw. na 1 ha	tys. zł/1 ha	2005	58,4
	– gęstość zaludnienia	osób/km ²	2005	122
	– przeciętna powierzchnia 1 miasta	km ²	2005	24,1
	– powierzchnia kraju na 1 mieszkańca	m ² /osobę	2005	8 185
	w tym użytki rolne	m ² /osobę	2005	5 005
tereny mieszkaniowe i rekreacyjne	m ² /osobę	2005	81,2	
tereny przemysłowe	m ² /osobę	2005	27,3	

Objaśniany tu zasobowy blok zagadnień skłania jednak do optymistycznego stwierdzenia o istnieniu korzystnych warunków rozwoju rynku nieruchomości. Decyduje o nich szeroka własność prywatna różnorodnych obiektów budowlanych i gruntów, ich rozproszenie na terenie kraju ułatwiające przeprowadzanie transakcji, gotowość rolników do zbycia ziemi i zabudowań oraz przychylność instytucji sektora publicznego dla dalszej prywatyzacji posiadanego mienia.

Zatrzymajmy się na chwilę przy zasobach budowlanych, aby przedstawić nowe naświetlenie kosztów usług związanych z nieruchomościami w gospodarce narodowej. Dzięki inicjatywie GUS z 1995 i 2000 r. dysponujemy tablicami przepływów międzygałęziowych, w których pierwszy raz zamieszczono dane o strukturze i rozdysonowaniu kosztów usług związanych z nieruchomościami w gospodarce narodowej. To nowe dane ważne dla polskiej nieruchomości⁴.

Z udostępnionych danych wynika, że łączne koszty 53 działów gospodarki narodowej poniesione na obsługę nieruchomości wyrażają się kwotą 78 mld zł. To 4,4% wartości krajowej produkcji globalnej, co sytuuje ten dział na 4. miejscu w naszej gospodarce narodowej. Porównawczo w Danii 7,53%, a w Finlandii 6,63%. Z wymienionej kwoty 15 mld zł pochłania obsługa nieruchomości 55 działów gospodarki narodowej, natomiast aż 63 mld zł to koszt obsługi nieruchomości gospodarstw domowych. Na 1 mieszkanie oznacza to wydatek ok. 400 zł na miesiąc, na 1 mieszkańca 168 zł za utrzymanie „dachu nad głową” miesięcznie (mieszkanie i cała reszta).

V. Strumień pieniądza z rynku nieruchomości

Przez rynek nieruchomości przepływa duży strumień pieniądza. Jego wielkość zbiorcza była do niedawna nieznana z braku oficjalnej sprawozdawczości. Dopiero od 2003 r. GUS zorganizował co półroczne sprawozdania starostów powiatowych na temat liczby i wartości dokonywanych na ich terenie transakcji oraz cen.

Instytut Rozwoju Miast na zaproszenie GUS od początku brał udział w przygotowaniu informacji z tego zakresu. Ich szczegółowe wyniki przedstawia artykuł dr. W. Rydzika.

Ograniczając się do zbiorczej syntezy, można poinformować, że w latach 2003-2006 ponad ćwierć miliona transakcji rynkowych generowało co roku strumień pieniądza wielkości 20-30 mld zł, z czego blisko 1/3 to udział wartości transakcji dot. gruntów, 1/3 transakcji dot. nieruchomości zabudowanych, resztę stanowią budynki i lokale mieszkalne. Te ostatnie wartości około 5 mld zł rocznie (tab. 8).

Lokale w liczbie ok. 70 tys. rocznie, położone głównie w obrębie miast, mają średnio powierzchnię 54 m², średnią wartość 82,2 tys. zł, tj. ok. 1521 zł za 1 m². To cena uśredniona z wartości lokalu mieszkalnego, lokalu niemieszkalnego (ok. 10% całości), lokalu nowego i używanego, także z bonifikatą i choć systematycznie te średnie ceny rosną z roku na rok, to jednak nie odpowiadają odczuciom społecznym i indywidualnym notowaniom cen lokali (tab. 9).

⁴ Metodyka i wnioski z tej nowej inicjatywy GUS zamieszczone zostały w artykule Autora w kwartalniku „Świat Nieruchomości” nr 57 z 2006 r.

Tabela 8

Rynkowe transakcje dotyczące nieruchomości w Polsce

Segment nieruchomości	2003			2004			2005			2006		
	liczba	wartość (mln zł)	powierz. (tys. m ²)	liczba	wartość (mln zł)	powierz. (tys. m ²)	liczba	wartość (mln zł)	powierz. (tys. m ²)	liczba	wartość (mln zł)	powierz. (tys. m ²)
Lokale mieszkalne	76 383	5 145,5	4 171,5	81 541	5 081,8	4 388,7	70 757	5 268,0	3 790,2	67 936	5 309,3	3 679,3
niemieszkalne	6 051	378,8	382,6	5 805	421,9	383,0	5 361	353,9	320,9	6 907	472,5	421,3
Budynki	5 075	617,7	2 926,1	4 843	716,5	1 483,0	3 652	774,5	1 571,2	3 764	1 104,7	1 994,5
Grunty	143 591	9 959,2	2 604,5	148 702	8 441,3	2 292,5	134 653	7 809,0	1 977,3	141 053	11 200,0	2 404,2
Nieruchomości zabudowane	40 174	4 643,8	389,4	44 995	6 565,7	1 172,7	50 654	9 122,9	455,6	58 386	11 385,6	437,4
Ogółem	271 274	20 745,0	10 474,1	285 886	21 227,2	9 719,9	265 077	23 328,3	8 115,42	278 046	29 472,1	8 936,7

Tabela 9

Charakterystyka obrotów nieruchomościami lokalowymi w Polsce w latach 2003-2006

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006
Transakcje dot. lokal mieszkalnych ogółem (szt.)	76 383	81 541	70 757	67 936
Średnia powierzchnia 1 lokalu ogółem (m ²)	54,6	53,8	53,6	54,2
Średnia wartość 1 transakcji (tys. zł)	67,4	62,3	74,5	78,2
Średnia cena 1 m ² lokalu (zł)	1 233	1 158	1 390	1 443
w tym lokale w granicach miast (szt.)	66 084	71 655	63 708	61 029
średnia powierzchnia 1 lokalu (m ²)	54,6	53,3	53,2	54,0
średnia wartość 1 lokalu (tys. zł)	74,0	67,0	79,2	82,2
średnia cena 1 m ² (zł)	1 356	1 257	1 488	1 521

Tabela 10

Obroty gruntami ogółem w Polsce w latach 2003-2006

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006 ^a
Transakcje dot. gruntów ogółem (szt.)	143 591	148 702	134 653	141 053
w tym w granicach miast (szt.)	42 915	43 201	42 794	41 392
Wartość transakcji dot. gruntów ogółem (mln zł)	9 966,2	8 441,3	7 809,0	11 200,0
w tym w granicach miast (mln zł)	6 984,9	5 252,4	4 401,9	6 677,6
Areał transakcji dot. gruntów ogółem (mln m ²)	2 604,5	2 292,5	1 977,3	2 404,2
w tym w granicach miast (mln m ²)	138,9	149,4	144,3	295,3

Uwagi: ^a Dane za rok 2006 nie obejmują kategorii gruntów określonej jako nieużytki, w l. 2003-2005 w tej kategorii notowano 0,2-0,6% całego wolumenu obrotów gruntami (w ujęciu ilościowym, wartościowym i powierzchniowym).

Ponad 140 tys. corocznych transakcji dot. gruntów (w tym 30% gruntów rolnych) to powierzchnia 2,4 km² (2400 tys. m²), czyli 0,8% powierzchni kraju, tworząca wartość 11,2 mld zł. Systematycznie rośnie udział wartości gruntów zabudowanych zurbanizowanych, cenionych na 30-40 zł/m², zaś użytki rolne ceniono na 1-2 zł/m² (tab. 10, 11 i 12).

Z ogólnej liczby transakcji dot. nieruchomości zewidencjonowanych przez starostów wyodrębniono (metodą reszty) tzw. nieruchomości zabudowane. Są to na ogół siedliska złożone z gruntu i zabudowań mieszkalno-gospodarczych. Ich liczba jest znaczna i stale się powiększa, sięgając w 2006 r. 40-58 tys. (tab. 13). Ich cena jednostkowa rosła od 115 do 195 tys. złotych. Średnia powierzchnia takiego siedliska ma do 1 ha. Łączna wartość tej grupy nieruchomości to 11 mld zł, tj. ponad 1/3 ogólnego strumienia pieniędzy z rynku nieruchomości.

Tabela 11

Struktura rodzajowa obrotów gruntami w Polsce w latach 2003-2006

Wyszczególnienie	Obroty			W tym w granicach miast		
	liczba	wartość (mln zł)	areal (tys. m ²)	liczba	wartość (mln zł)	areal (tys. m ²)
Transakcje w 2003 r.						
grunty zabudowane i zurban.	57 749	7 475,2	178 278	34 276	6 526,3	46 570
użytki rolne	83 767	2 394,4	2 402 238	8 428	396,4	89 738
grunty leśne	1 780	59,9	19 421	151	34,2	1 868
nieużytki	295	29,7	4 546	60	28,0	672
Transakcje w 2004 r.						
grunty zabudowane i zurban.	58 484	5 843,4	170 597	34 548	4 926,0	51 601
użytki rolne	87 493	2 556,8	2 096 959	8 425	318,9	95 597
grunty leśne	2 296	34,5	21 571	172	8,6	1 167
nieużytki	429	6,6	3 372	56	1,9	1 003
Transakcje w 2005 r.						
grunty zabudowane i zurban.	51 866	4 805,4	126 818	32 555	3 838,7	55 574
użytki rolne	80 858	2 936,9	1 824 865	10 025	530,9	85 263
grunty leśne	1 639	57,1	20 218	154	27,5	3 224
nieużytki	290	9,6	5 368	60	4,8	251
Transakcje w 2006 r.						
grunty zabudowane i zurban.	54 052	7 261,3	231 184	28 305	5 638,7	118 596
użytki rolne	84 939	3 894,8	2 155 895	12 880	1 030,6	175 299
grunty leśne	2 062	43,9	17 141	207	8,3	1 391
nieużytki	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.

Tabela 12

Średnie ceny gruntów w Polsce

Wyszczególnienie	2003		2004		2005		2006	
	liczba	cena (zł/ 1 m ²)	liczba	cena (zł/ 1 m ²)	liczba	cena (zł/ 1 m ²)	liczba	cena (zł/1 m ²)
Grunty zabudowane i zurbanizowane	57 749	41,93	58 484	34,25	51 866	37,89	54 052	31,41
Użytki rolne	83 767	1,00	87 493	1,22	80 858	1,61	84 939	1,81
Grunty leśne	1 780	3,08	2 296	1,60	1 639	2,82	2 062	2,56
Nieużytki	295	6,53	429	1,96	290	1,79	b.d.	b.d.
Ogółem	143 591	3,82	148 702	3,68	134 653	3,95	141 053	4,66
w granicach miast	42 915	50,31	43 201	35,18	42 794	30,50	41 392	22,61
poza granicami miast	100 676	1,14	105 501	1,39	91 859	1,72	99 661	1,88

Badania wartościowej strony rynku nieruchomości są młode, liczą dopiero 5 lat. Informacje, które te badania ujawniły, muszą być ostrożnie interpretowane, ponieważ:

- pochodzą z deklaracji stron zawierających przed notariuszem transakcje, często odbiegają od rzeczywistości w celu zaniżenia opłat;
- przy uiszczaniu opłat często interweniuje fiskus, szacując nieruchomość inaczej niż strony podały w akcie notarialnym;
- zestawienia zbiorcze prowadzące do wyliczenia średniej ceny obarczone są różnymi cechami dotyczącymi poszczególnych obiektów (obiekty nowe, używane, z bonifikatą, poza miastami itp.); wartość poznawcza takiej ceny bywa wątpliwa i tylko przybliżona;

- podawana przez starostów wartość zbiorcza transakcji za dane półrocze jest wprawdzie znaczna, ale bywa niekompletna; wiele powiatów odmawia podania danych ze swojego terenu. Luka z tego powodu sięga w niektórych województwach 10% badanej populacji;
- raportowane ceny nieruchomości podlegają wahaniom koniunkturalnym i szybko się dezaktualizują.

Tabela 13

Nieruchomości zabudowane w Polsce w latach 2003-2006

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006
Ogółem liczba transakcji	40 174	44 995	50 654	58 386
w tym tereny mieszkaniowe	24 217	26 456	30 360	38 432
tereny przemysłowe	1 545	1 832	1 910	—
inne tereny zabudowane	7 540	8 680	9 215	10 985
użytki rolne zabudowane	6 872	8 027	9 169	8 969
Średnia wartość 1 transakcji (tys. zł)	115,6	145,9	180,1	195,0
Średnia powierzchnia 1 transakcji ogółem (m ²)	9 692	26 063	8 994	7 492
Średnia cena 1 transakcji (zł/m ²)	11,9	5,6	20,0	26,0
w tym tereny mieszkaniowe	16,0	3,8	46,8	78,4
tereny przemysłowe	54,6	53,6	33,1	—
inne tereny zabudowane	27,9	43,0	49,4	40,1
użytki rolne zabudowane	3,1	2,5	2,8	3,8

Jeśli natomiast operujemy łącznymi kwotami obrotów nieruchomościami na poszczególnych obszarach (powiatów, województw, kraju), ilustrują one ważne zjawiska gospodarcze. Wprawdzie przyływ gotówki od nabywcy do zbywcy nie tworzy nowych wartości, stanowi jednak podstawę dochodów wielu osób fizycznych i instytucji (opłat notarialnych, rzeczoznawców, pośredników, opłat wnoszonych do fiskusa z tytułu zawieranych transakcji, opłat za wpisy do ksiąg wieczystych). Środki pochodzące z transakcji są lokowane w inne nieruchomości, wnoszone do biznesu lub lokowane, choć nie figurują w statystykach państwowych, stanowią ważny czynnik bieżącej koniunktury gospodarczej kraju czy regionu.

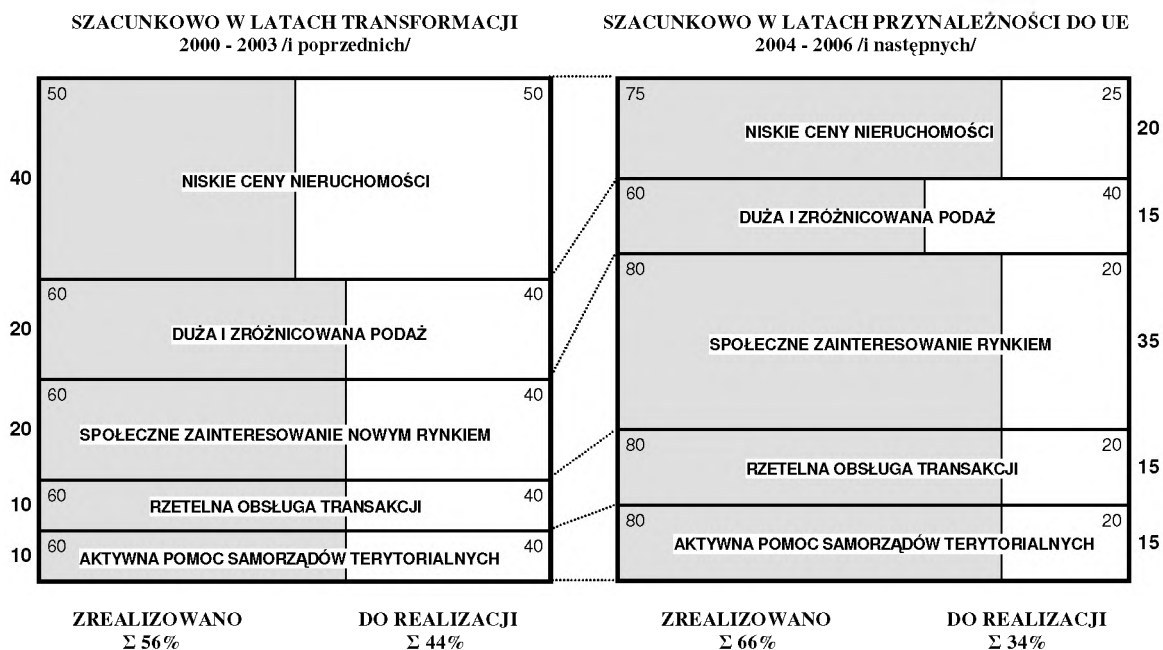
Może doczekamy się periodycznych notowań koniunktury na polskim rynku nieruchomości na wzór badania koniunktury w przemyśle, budownictwie i w handlu.

VI. Ocena polskiego rynku nieruchomości

Kilkanaście lat obserwacji funkcjonowania rynku musi skłaniać do oceny jakości tego rynku. Wykorzystaliśmy w IRM znane podejście analityczne SWOT. Postawiono cezurę roku 2004, roku wejścia do Unii Europejskiej, przedstawiając jak było do tego czasu, oraz co zmienia się w dalszych kilku latach XXI w. na rynku nieruchomości.

Całość rozumowania ma charakter subiektywny, polega na własnym, autorskim oszacowaniu skutków zaobserwowanych działań. Przyjęto 5 cech podlegających rangowaniu w skali od 1 do 100. Dodatkowo, według kanonów metody genewskiej, szacowano stopień (również w skali do 100) dotychczasowego zrealizowania rangowanych zadań do chwili bilansu zamknięcia i otwarcia się rynku w czasie już „unijnym”.

Silne strony rynku. Nasz rynek nieruchomości mógł być atrakcyjny z powodu utrzymujących się niskich cen ziemi i zabudowań. Wejście do Unii szybko zmienia ten obraz, drożeją zarówno grunty, jak i mieszkania. Duża dotychczas podaż nieruchomości zmniejszyła się ostatnio, głównie z powodu niewielkiej skali nowego budownictwa.

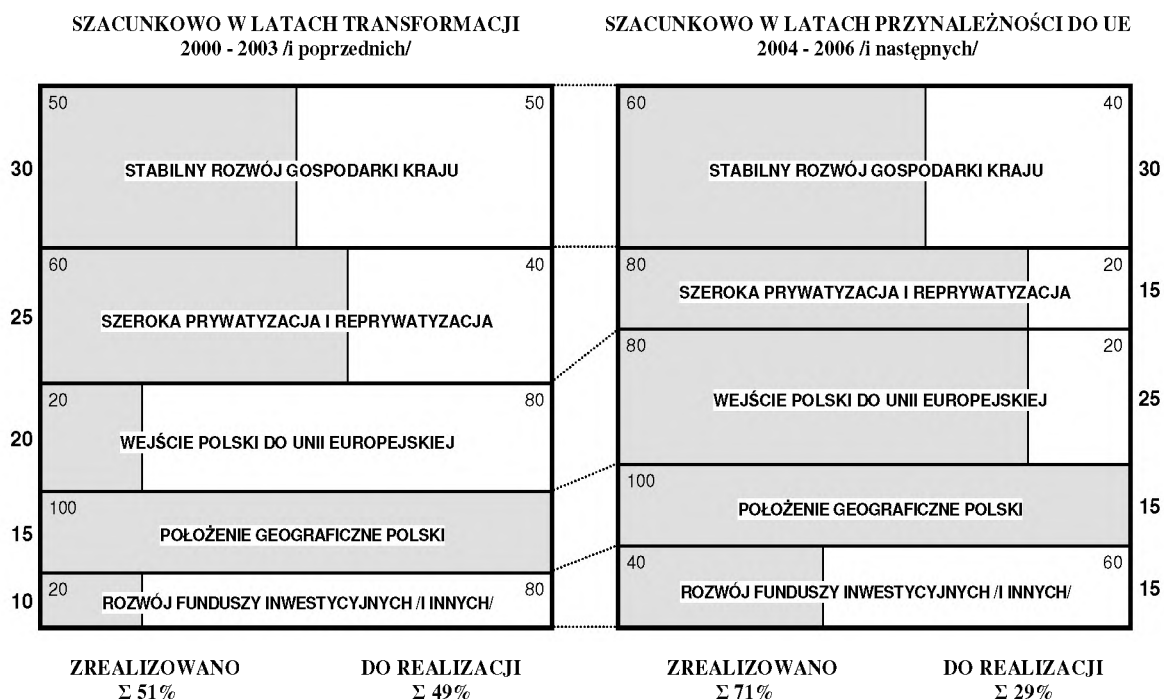


Ryc. 12. Polski rynek nieruchomości. Silne strony (*Strengths*)

Niewielkie początkowo zainteresowanie nowym rynkiem nieruchomości w kraju wyraźnie zwiększyło się nie tylko wśród klienteli, lecz także wśród instytucji samorządowych, które dostrzegły okazję do zaktywizowania swojej gospodarki. Wyraża się to także w stopniowo poprawiającej się pomocy dla inwestorów ze strony organów samorządowych i skarbu państwa. W wyniku szerokiej akcji licencjonowania zawodów związanych z nieruchomościami, nieruchomości, poprawiła się rzetelność podmiotów obsługujących rynek nieruchomości.

Subiektywnie oceniając, elementy „silnej strony rynku” udoskonalono do 66%, co oznacza, że w najbliższych latach pozostaje do usprawnienia jeszcze 1/3.

Możliwości i uwarunkowania. Rozwojowi rynku nieruchomości na przełomie stuleci towarzyszyły optymistycznie oceniane warunki. Składa się na nie względnie ustabilizowany rozwój gospodarki narodowej dotychczas i przewidywany na najbliższą przyszłość. Spory udział w pozycji rynku miała kończąca się wnet wielka prywatyzacja majątku narodowego, a także mała prywatyzacja obserwowana codziennie w ofertach zbywania małych obiektów przez organa samorządu i skarbu państwa.

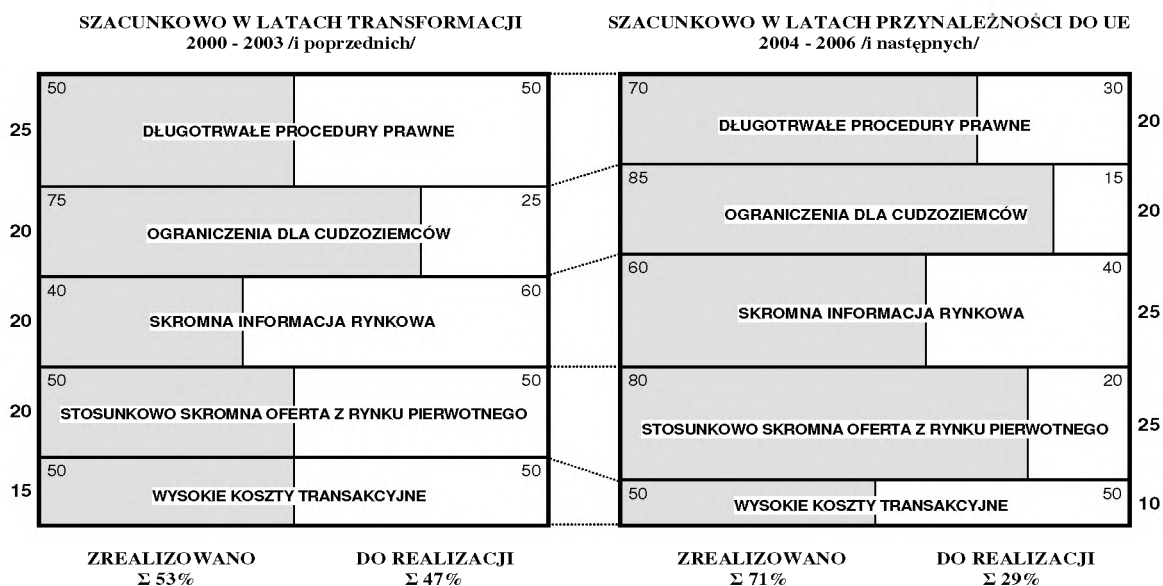


Ryc. 13. Polski rynek nieruchomości. Możliwości i uwarunkowania (*Oportunities*)

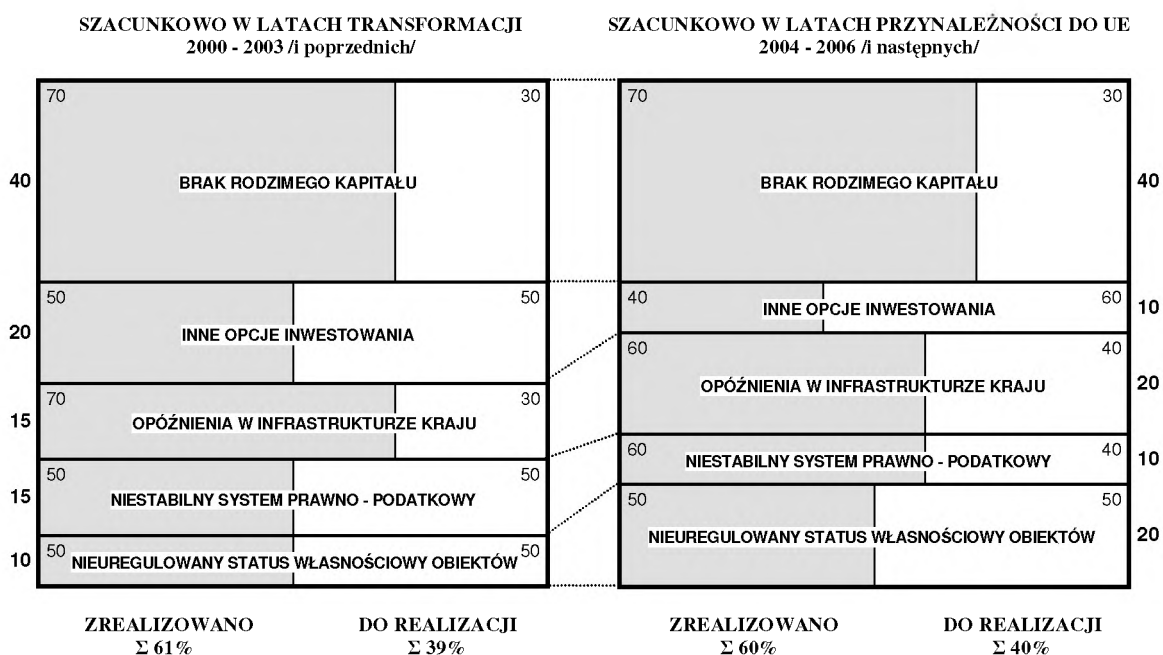
Nowe możliwości dla rynku nieruchomości stworzyło wejście Polski do Unii Europejskiej, której to decyzji przypisujemy co najmniej 1/4 siły czynników rozwoju. Do możliwości rozwoju zaliczyć należy dobre położenie geograficzne Polski sprzyjające transakcjom na Wschód i Zachód. Uzasadioną nadzieję należy wiązać z rozwojem funduszy inwestycyjnych, które zaczynają być i będą kreowały popyt na nieruchomości. Szacowane w przeszłości zaawansowanie działań sprzyjających wykorzystaniu szans rynku mniej więcej w połowie, w latach „unijnych” szybko się powiększyło i można je ocenić na 70%.

Słabe strony. Do słabych stron na pewno należy zaliczyć długotrwałe procedury prawne na rynku nieruchomości, choć w rankingu ostatnio poprawiła się ich pozycja. Trochę uchylono ograniczenia dla cudzoziemców pragnących nabyć nieruchomości w Polsce. Pogorszyły się i działalność informacyjna o rynku, i dalej bardzo skromna oferta z rynku pierwotnego. Po prostu zbyt mało budujemy i udostępniamy grunty budowlane. Ostatnie lata przyniosły pewne obniżenie dotychczas wysokich kosztów transakcyjnych.

Można stwierdzić, że dotychczasowe działania na rzecz ograniczenia słabych stron przynoszą już pewne efekty i skalę spraw do załatwienia w przyszłości zmniejszyły do 29%.



Ryc. 14. Polski rynek nieruchomości. Słabe strony (*Weaknesses*)

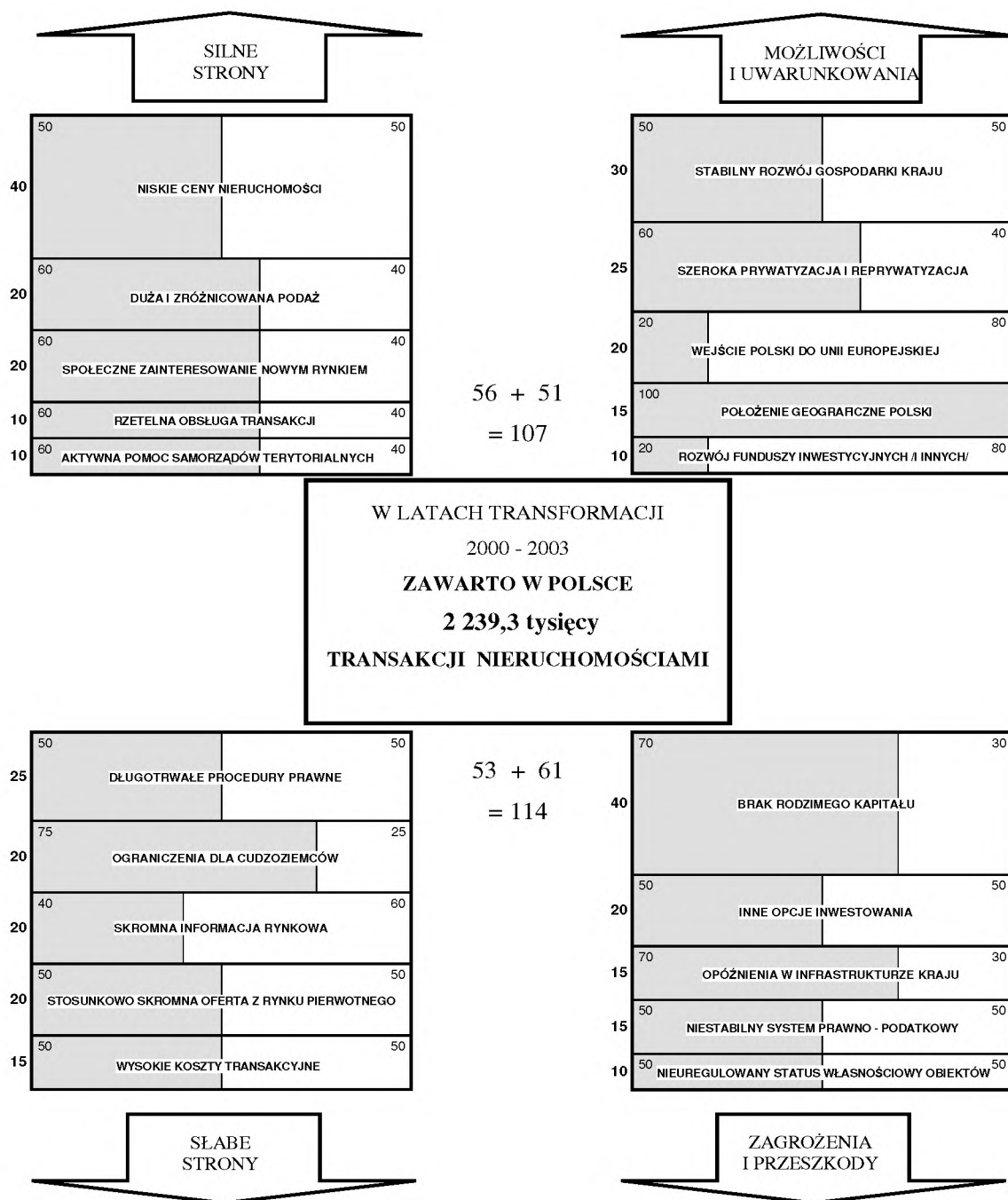


Ryc. 15. Polski rynek nieruchomości. Zagrożenia i przeszkody (*Threats*)

Zagrożenia i przeszkody. Do ewidentnych zagrożeń i przeszkód na polskim rynku nieruchomości zaliczyć należy brak rodzimego kapitału, uniemożliwiający obrót większą liczbą i większych rozmiarów obiektami nieruchomymi. Nasz rynek ciągle „stoi” mieszkaniami i niewielkimi działkami gruntów.

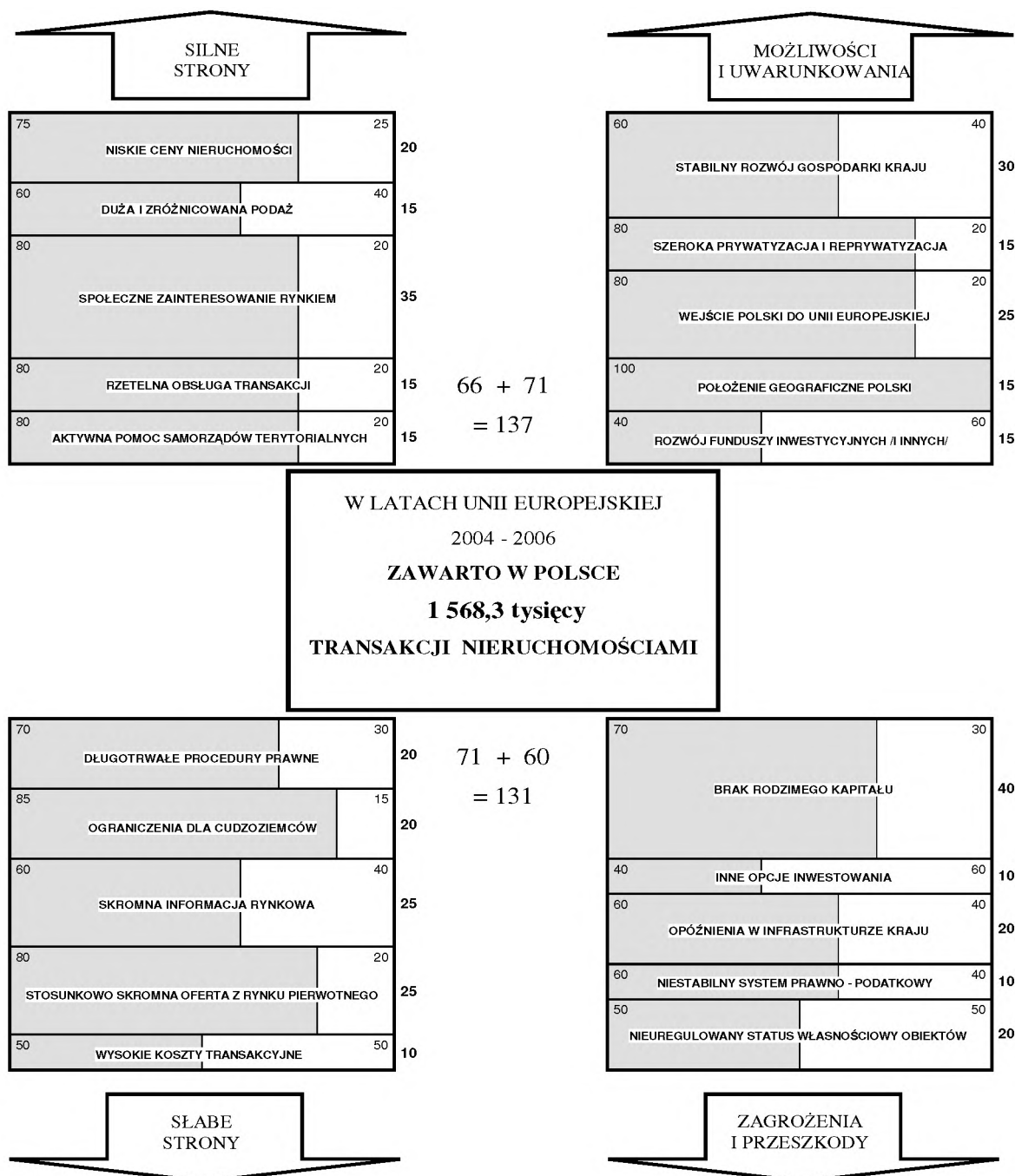
Dostrzegamy w ostatnich „unijnych” latach napływ kredytów hipotecznych, który podtrzymał koniunkturę, głównie w sferze mieszkalnictwa. Zauważamy napływ kapitałów zagranicznych, ulokowane w usługach, przemysłe stanowią ostatnio już 1/6 własności narodowe-

go zasobu. Koniunkturę dla rynku nieruchomości stanowią inne opcje inwestycyjne obywateli, np. samochody, gra na giełdzie.



Rys. 16. Polski rynek nieruchomości – zakres zaawansowania działań rynkowych w latach 2000-2003

Dalsze przeszkody, zauważane zwłaszcza przez potencjalnych inwestorów zagranicznych to trwające opóźnienia w infrastrukturze kraju (drogi, łączność). Odstępuje od nas niestabilny system prawno-podatkowy, a przede wszystkim niuregulowany status własności.



Rys. 17. Polski rynek nieruchomości – zakres zaawansowania działań rynkowych w latach 2004-2006

VII. Przeznaczenie wyników monitoringu

Instytut Rozwoju Miast w ciągu minionych lat zgromadził ogromną ilość danych na temat obrotów na wszystkich krajowych rynkach nieruchomości. Tylko w niewielkim zakresie byliśmy w stanie upublicznić te informacje. Tylko niektórzy autorzy, badacze i dydaktycy, wykorzystali je w swoich pracach, o czym świadczą cytaty i wejścia na strony internetowe naszego monitoringu. Lata naszego obcowania z polskim rynkiem nieruchomości rodzą jednak pytanie, komu tak naprawdę potrzebna jest na co dzień wiedza o skali i morfologii rynku, wyrażanej miarami ilościowymi zawieranych transakcji, a od kilku dopiero

lat wyrażanych w ich wartości i średnich cenach poszczególnych zbiorów nieruchomości.

Nasze kontakty z władzami samorządowymi, instytucjami centralnymi, ze sferami nieruchomości i inwestorów nasuwają dość pesymistyczne wnioski o ograniczonym zainteresowaniu informacjami o rynku nieruchomości, o wykorzystaniu tego zasobnego banku danych do pogłębionych analiz, ocen i prognoz koniunkturalnych.

A przecież ujawniamy corocznie obroty rządu 20-30 mld zł, przewyższające roczną produkcję globalną kilku działów gospodarki narodowej łącznie, prezentując nową jakość gospodarczą, nowe bodźce dla gospodarki kraju.

W zakończeniu dołączono schemat (ryc. 18) widzianych w Instytucie Rozwoju Miast zastosowań informacji o rynku nieruchomości. Widzimy przynajmniej trzy główne cele gromadzenia danych, a mianowicie:

- ogólnopoznawcze,
- do inżynierii finansowej,
- społeczno-polityczne,

przydatne na trzech przynajmniej szczeblach zastosowań:

- lokalnym (miasto, powiat, gmina),
- regionalnym (podregiony, województwa),
- krajowym.

Za główny należy uznać cel ogólnopoznawczy, gdyż:

- o obrotach, cenach i strumieniu pieniądza przepływającego z rynku nieruchomości powinny być poinformowane (i zainteresowane) samorzady terytorialne; wszak rynek nieruchomości ma charakter lokalny, są to bowiem ważne parametry ekonomiczne dla gmin, decydujące o ich dochodach;
- publikowane od dawna przeglądy koniunktury w przemyśle, budownictwie i w handlu nie zostały dotąd poszerzone o koniunkturę w nieruchomościach; miejmy nadzieję, że niedługo luka ta zostanie wypełniona ze względu na duże znaczenie gospodarcze tej sfery;
- na razie naszym głównym klientem jest dydaktyka wszystkich form i szczebli wyższego szkolnictwa w dziedzinie nieruchomości. Dane o wielkości i strukturze rynku właśnie tu są najszerzej wykorzystane.

Drugi ważny cel badań rynkowych to wykorzystanie wyników w inżynierii finansowej nieruchomości. Nie dziwimy się skromnym sięganiem do banku danych, gdyż do niedawna znajdowały się w nim tylko informacje ilościowe o liczbie zawieranych transakcji. Sytuacja zmieniła się, gdy GUS od 2003 r. udostępnił zestawy cen i wartości nieruchomości według dość szerokiej specyfiki dokonywanych obrotów. Od tej chwili możemy równolegle do publikacji GUS służyć inwestorom, bankom, rzeczoznawcom aktualizowanymi co pół roku danymi o cenach transakcji zrealizowanych na całym rynku. I tu jednak pojawia się problem „metodologiczny”. Nie jest możliwe pokazywanie indywidualnych cen, a jedynie cen średnich dla poszczególnych grup obiektów występujących na rynku w danym półroczu. Dodatkowo ceny te wyrażają średnie wartości obiektów z rynku pierwotnego (nieliczne), rynku wtórnego (głównie), lecz także obiektów objętych ustawowymi bonifikatami.

Szczebel Cele	LOKALNY (miasto, powiat gmina)	REGIONALNY (podregion, województwo)	KRAJOWY
OGÓLNOPOZNAWCZE	<p>INFORMOWANIE SAMORZĄDÓW O SYTUACJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>DANE ŹRÓDŁOWE DLA FIRM OBSŁUGI RYNKU</p>	<p>INFORMOWANIE STOWARZYSZEŃ I FEDERACJI</p> <p>OKREŚLENIE KONIUNKTURY RYNKOWEJ</p> <p>UZUPEŁNIENIE WIEDZY O NOWEJ DYSCYPLINIE „NIERUCHOMOŚCI”</p>	
WYKORZYSTANIE W INŻYNIERII FINANSOWEJ	<p>ŹRÓDŁOWE INFORMACJE CENOWE DLA INWESTORÓW NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>ŹRÓDŁOWE INFORMACJE CENOWE DLA BANKÓW (Emisja listów zastawnych)</p> <p>RZECZOZNAWCOM DLA WYCENY</p> <p>DANE ZBIORCZE DO ANALIZY POPYTU NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>OBSERWACJA ZMIAN W RELACJACH WARTOŚCIOWYCH NIERUCHOMOŚCI</p>		
SPOŁECZNO-POLITYCZNE	<p>INSTRUMENTY W POLITYCE MIESZKANIOWEJ</p> <p>INSTRUMENTY W POLITYCE ROLNEJ</p> <p>OBSERWACJA PRZEKSZTAŁCEŃ WŁASNOŚCIOWYCH NIERUCHOMOŚCI</p> <p>OBSERWACJA ZMIAN WYKORZYSTANIA GRUNTÓW</p>	<p>POMOC W UKIERUNKOWANIU MIGRACJI WEWNĘTRZNEJ</p> <p>DLA PORÓWNAŃ MIĘDZYKRAJOWYCH</p>	

Rys. 18. Główne cele i adresaci monografii *Polski rynek nieruchomości – bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*

Dlatego prezentowane w oficjalnym banku danych (IRM i GUS) dane mogą i powinny służyć raczej do analizowania tendencji rynkowych niż do celów mezo- i mikroekonomicznych.

Ostatni, główny cel monitoringu, społeczno-ekonomiczny, realizowany jest głównie na szczeblu lokalnym i regionalnym. Jego osiągnięcie powinno służyć danymi dla mediów, do decyzji polityczno-gospodarczych w sferze mieszkalnictwa, polityki rolnej, do prywatyzacji mienia publicznego, a także do porównań międzynarodowych.

Przedstawiony wykaz ważniejszych celów i zastosowań wyników badań rynkowych powinien przemówić do instytucji i mediów, które z ruchu na rynku nieruchomości powinny – niejako z urzędu – wykorzystywać informacje pomocne w kształtowaniu relacji i wnioskowaniu o gospodarowaniu.

POLISH PROPERTY MARKET: OPENING BALANCE FOLLOWING POLAND'S ACCESSION TO THE EUROPEAN UNION

Abstract. The paper is a synthesis of results of more than ten years' research conducted by the author and concerning the development and structure of the Polish property market. The paper covers the period of political and economic transformation of Poland which started in 1990, with particular emphasis on the period just before and after Poland's accession to the European Union.

The discourse is preceded with a historical description of the development of property market on the territory of Poland from the 18th century till the end of the communist era. That description is very brief due to the scarcity of available data. Annual market turnover and non-market transaction related to properties were analysed in the Institute of Urban Development (formerly the Institute of Housing Economy) based on reports from notarial offices, made available by the Ministry of Justice. Other sources, mainly data from the Main Office of Statistics, make it possible to present the land and building resources that constitute the object of sales, as well as cash flows resulting from completed transactions. The comprehensive assessment of events in examined years was made with the use of SWOT analysis. The paper quotes arguments for visible changes taking place on Polish property market following Poland's accession to the European Union. In recapitulation, schematic objectives and profiles of analytical research of property market are presented.

Key words: properties, market and non-market transactions, land and building resources, supply and demand, prices and value of property transactions.

Prof. dr hab. Leszek Kałkowski
Instytut Rozwoju Miast (Institute of Urban Development)
Kraków