



POLITECHNIKA
OPOLSKA

PRZEGLĄD NAUK STOSOWANYCH

pod redakcją
Łukasza Macha

nr **14**

Wydział Ekonomii i Zarządzania
Opole, 2017

PRZEGLĄD NAUK STOSOWANYCH
Nr 14

WYBRANE PROBLEMY
RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ISSN 2353-8899

Przegląd Nauk Stosowanych Nr 14

Redakcja: Łukasz Mach

Wszystkie artykuły zostały ocenione przez dwóch niezależnych recenzentów

All contributions have been reviewed by two independent reviewers

Komitet Naukowy czasopisma:

dr hab. Mariusz Zieliński (przewodniczący)

dr inż. Małgorzata Adamska, dr hab. Maria Bernat, dr Ewa Golbik-Madej,
dr hab. Izabela Jonek-Kowalska, dr inż. Brygida Klemens, dr hab. Barbara Kryk,
dr Małgorzata Król, dr hab. Aleksandra Kuzior, prof. dr hab. Krzysztof Malik,
dr hab. Mirosława Michalska-Suchanek, Roland Moraru, PhD. Prof. (Rumunia),
doc. PhDr. Michal Oláh PhD (Słowacja), Volodymyr O. Onyshchenko, Ph.D. Prof. (Ukraina),
dr hab. Kazimierz Rędziński, dr Alina Rydzewska, dr hab. Brygida Solga,
dr inż. Marzena Szewczuk-Stępnień, dr hab. Urszula Szuścik,
doc. PhDr. ThDr. Pavol Tománek, PhD (Słowacja), PhDr. Jiří Tuma, PhD (Republika Czeska),
dr hab. inż. Janusz Wielki

Komitet Redakcyjny:

dr hab. Mariusz Zieliński (przewodniczący)

dr inż. Małgorzata Adamska, dr hab. Maria Bernat, prof. dr hab. Krzysztof Malik,
dr hab. inż. Janusz Wielki, dr inż. Magdalena Ciesielska (sekretarz)

Recenzenci:

Grzegorz Ginda, Gabriel Główka, Mariusz Kubus, Jacek Łaszek, Marcin Łuszczuk, Łukasz Mach,
Krzysztof Malik, Krzysztof Olszewski, Izabela Rącka, Agnieszka Stanimir,
Maria Trojanek, Mariusz Zieliński.

Copyright by Politechnika Opolska 2017

Projekt okładki: Krzysztof Kasza

Opracowanie graficzne: Oficyna Wydawnicza Politechniki Opolskiej

Wydanie I, 2017 r.

ISSN 2353-8899

Spis treści

Łukasz MACH SŁOWO WSTĘPNE	5
Anna JANCZ, Izabela RĄCKA PERSPEKTYWY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO DLA SENIORÓW W POLSCE W OPINII OSÓB MŁODYCH	7
Tomasz ZAWADZKI, Katarzyna SUSZYŃSKA FORMY ZARZĄDZANIA STACJAMI PALIW W POLSCE	20
Beata LEWICKA FINANCIALIZATION OF THE HOMEOWNERS – NECESSITY OR CAPRICE? THE EXAMPLE OF REVERSE MORTGAGE BORROWERS IN THE UNITED STATES.	35
Sebastian KOKOT KILKA UWAG O PROJEKCIE USTAWY O PRZEKSZTAŁCENIU WSPÓŁUŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE WE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GRUNTÓW	46
Leszek DAWID CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH I ICH WYCEN Z LAT 2010–2015 NA PRZYKŁADZIE GMINY MIELNO .	56
Sabina KŁOSA, Agata OLECHNOWICZ ZMIANY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W OPOLU W LATACH 2005-2015	72
Arkadiusz KUŚWIK PROCES BUDOWY MODELU EKONOMETRYCZNEGO I PROGNOZA CEN MIESZKAŃ W KĘDZIERZYNIE-KOŻLU	90
Łukasz MIKOŁAJCZYK PODZIAŁ MIAST WOJEWÓDZKICH NA JEDNORODNE GRUPY POD WZGLĘDEM ICH LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI PRZY WYKORZYSTANIU ANALIZY SKUPIEŃ.	106
Krzysztof MALIK RECENZJA MONOGRAFII NAUKOWEJ PT. <i>METODY ILOŚCIOWE W BADANIACH EKONOMICZNYCH</i> POD. RED. ŁUKASZA MACHA OFICyna WYDAWNICZA POLITECHNIKI OPOLSKIEJ, OPOLE 2016	119

SŁOWO WSTĘPNE

Czternasty numer kwartalnika *Przegląd Nauk Stosowanych* ma charakter monograficzny, prezentujący aktualny dorobek naukowy w obszarze rynku nieruchomości. W bieżącym numerze zostały zaprezentowane badania realizowane w ośmiu polskich ośrodkach akademickich, takich jak: Politechnika Koszalińska, Politechnika Opolska, Uniwersytet Szczeciński, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Uniwersytet Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie, Uniwersytet Gdański, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Kaliszu oraz Wyższa Szkoła Bankowa we Wrocławiu. Wspólną płaszczyzną prezentowanych artykułów jest rynek nieruchomości i jego aktualne dylematy w wymiarze społeczno-ekonomicznym, prawnym jak i stosowanej inżynierii obliczeniowej służącej jego parametryzacji.

Pierwszy z artykułów porusza problematykę budownictwa mieszkaniowego dla seniorów, a jego cel to poznanie opinii osób młodych na temat rozwoju tego segmentu rynku (senior housing). W artykule zaprezentowano typy budownictwa przystosowanego do zamieszkania przez osoby starsze, a w procesie badawczym dokonano parametryzacji informacji na temat wiedzy ludzi młodych w obszarze senior housingu. Sprawdzono również, jak ludzie młodzi wyobrażają sobie przyszłe warunki mieszkaniowe bliskich im osób oraz jakie mają preferencje w zakresie własnej sytuacji mieszkaniowej w wieku starszym.

Prezentacja możliwych form zarządzania stacjami paliw, jako jednej z kategorii nieruchomości specjalnego przeznaczenia, to temat drugiego artykułu. Zaprezentowano w nim charakterystykę krajowego rynku stacji paliw pod względem wielkości, struktury własności, cen, wolumenu sprzedaży, a także kosztu inwestycji. Niewątpliwym walorem tego artykułu jest jego wymiar praktyczny, który w wielu miejscach odnosi się do realnych problemów decyzyjnych w zakresie zarządzania stacjami paliw.

Kolejnym problemem poruszonym w bieżącym numerze kwartalnika jest aspekt finansjalizacji posiadaczy mieszkań, który zaprezentowano na przykładzie kredytobiorców korzystających z odwróconej hipoteki. Celem badań przeprowadzonych w trzecim artykule jest znalezienie odpowiedzi na pytanie, dlaczego właściciele mieszkań decydują się na wykorzystanie odwróconej hipoteki, która z jednej strony ma stanowić formę wsparcia senioralnych gospodarstw domowych, a z drugiej finansjalizuje jeden z najcenniejszych aktywów jakim jest mieszkanie?

Artykuł czwarty dotyczy prawnej analizy projektu ustawy o przekształceniach współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntu. Jak wskazuje Autor artykułu, funkcjonowanie użytkownika wieczystego od dawna budzi kontrowersje. Mimo, iż regulacje dotyczące tej formy władania nieruchomością były wielokrotnie nowelizowane i zmieniane, w dalszym ciągu nie jest to instytucja ciesząca się uznaniem społecznym. Aktualnie trwają prace nad kolejną ustawą przekształcającą użytkowa-

nie wieczyste w prawo własności. W artykule dokonano merytorycznej i formalno-prawnej analizy zasadniczych problemów związanych z zagadnieniami mającymi stanowić przedmiot wspomnianej regulacji.

Kolejny artykuł prezentuje charakterystykę rynku nieruchomości mieszkaniowych i ich wycen na przykładzie gminy Mielno. Autor w niniejszym opracowaniu charakteryzuje rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na podstawie danych uzyskanych z rejestru cen, jednocześnie dokonując analizy ich kompletności. W podsumowaniu artykułu przedstawiono wnioski pozwalające na prezentację syntetycznej charakterystyki badanego rynku.

W artykule szóstym zaprezentowano opis zmian jakie miały miejsce na rynku nieruchomości w mieście Opole. Prezentowana analiza została opracowana dla trzech obszarów badawczych. Pierwszym z nich była ogólna charakterystyka opolskiego rynku nieruchomości, drugim analiza cen na rynku, natomiast trzecim charakterystyka rynku kredytów mieszkaniowych.

Ostatnie dwa artykuły wpisują się w problematykę zastosowania metod ilościowych w analizie rynku nieruchomości. Pierwszy z artykułów przedstawia proces budowy modelu ekonometrycznego na przykładzie rynku nieruchomości mieszkaniowych, a jego cel szczegółowy polega na określeniu utylitarnej przydatności modelowania ekonometrycznego do szacunku wartości mieszkań. Autor wykorzystuje w tym celu transakcje odnotowane na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Drugi z artykułów, wykorzystujący metody ilościowe w analizie rynku nieruchomości, opisuje zastosowanie analizy skupień do określenia jednorodnych grup miast wojewódzkich. Realizując badania szczegółowo opisano proces grupowania lokalnych rynków nieruchomości, dokonano podziału miast wojewódzkich na grupy jednorodne, wykonano opisową, a także statystyczną analizę utworzonych grup.

Szeroki przegląd dorobku naukowego reprezentantów ośmiu ośrodków akademickich w obszarze rynku nieruchomości, stanowi zarówno przydatne narzędzie praktyczne jak i pozwala na ustalenie kierunków dobrych prac teoretycznych.

Łukasz Mach

Sabina KLOSA, Agata OLECHNOWICZ

ZMIANY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W OPOLU W LATACH 2005-2015

Streszczenie: Opolski rynek nieruchomości, podobnie jak rynek ogólnopolski uzależniony jest od sektora budowlanego i deweloperskiego oraz sektora finansowego, od którego z kolei zależy skłonność i możliwości pozyskiwania przez Polaków kapitału na cele mieszkaniowe. Polski rynek nieruchomości oraz powiązany z nim rynek kredytów na cele mieszkaniowe podlegał w ostatnich latach dynamicznym zmianom. Artykuł ma charakter badawczy, a jego celem jest wskazanie zmian jakie zaszły na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu w latach 2005-2015. Praca zawiera analizę lokalnego rynku nieruchomości w stolicy najmniejszego województwa w Polsce oraz przedstawienie Opolu na tle innych polskich miast. Omówione zostały także najważniejsze aspekty rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce w analizowanym okresie.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, ceny transakcyjne, ceny ofertowe, kredyty mieszkaniowe.

CHANGES ON REAL ESTATE MARKET IN OPOLE IN 2005-2015

Summary: Real estate market in Opole, just like polish market in general, depends on both construction sector and property developers, as well as on financial sector that indicates possibility and propensity of polish households to raise capital to purchase property. Polish real estate market and mortgage loans market in Poland was changing dynamically in recent years. The aim of this article is to identify not only changes in real estate market in Opole in 2005-2015. The paper contains an analysis of the local real estate market in Opole and its comparison to other Polish cities. Authors present also the most important aspects of the mortgage loans market in Poland in the analyzed period of time.

Keywords: Real estate market, transaction prices, offer prices, mortgage loans.

1. WSTĘP

Nieruchomości są współcześnie jednymi z najbardziej pożądanymi lokat inwestycyjnych na całym świecie, gdyż są nieabstrakcyjne, mają walory użytkowe i przynoszą znaczny dochód. Prawie co czwarty Polak wpisuje się w ten trend i dąży do zaspokojenia potrzeby posiadania własnego mieszkania. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2015 roku, 73% Polaków posiada mieszkanie własnościowe, a zaledwie 8% mieszka w wynajętych mieszkaniach.

Funkcjonowanie rynku nieruchomości, podobnie jak każdego innego rynku, w dużym stopniu uwarunkowane jest przez działanie sił popytu i podaży. Z jednej strony mamy tutaj podaż deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych oferu-

jących nowe mieszkania oraz obroty na rynku wtórnym, z drugiej popyt mieszkaniowy generowany przez gospodarstwa domowe.

Istotną rolę na rynku nieruchomości odgrywają również instytucje finansowe udzielające gospodarstwom domowym wsparcia kapitałowego oraz sektor regulacyjny. Współczesny polski rynek nieruchomości może sprawnie funkcjonować dzięki rosnącej konkurencji między bankami, a także dzięki efektywnej strukturze instytucjonalnej oraz odpowiednim regulacjom wspierającym nabywanie mieszkań [Łaszek 2004: 48]. W Polsce po okresie odbudowy kraju po zniszczeniach dokonanych w czasie II Wojny Światowej, polityka kolejnych rządów z ostatnich dwudziestu lat przyczyniła się do pogorszenia sytuacji mieszkaniowej. Organizator Kongresu Budownictwa – Roman Nowicki – wręcz określił tą politykę jako „antymieszkaniową”, która pozostawiała obywateli samym sobie z problemem mieszkaniowym. Na podkreślenie zasługuje również fakt, że w tym czasie w innych krajach budownictwo mieszkaniowe było wspomagane przez państwo różnymi, odpowiednio dostosowanymi, instrumentami finansowymi, które pobudzały popyt. To z kolei miało istotne znaczenie dla sytuacji społeczno-gospodarczej państwa poprzez zwiększenie wpływów z podatków do budżetu, poprawę sytuacji demograficznej dzięki wzrostowi urodzeń w rodzinach o ustabilizowanej sytuacji mieszkaniowej, zmniejszenie bezrobocia w wyniku wzrostu zatrudnienia w sferze budowlanej, poczucie bezpieczeństwa oraz wzrost dobrobytu obywateli [Nowicki, (http)].

Wśród głównych rządowych programów wsparcia, które są aktualnie czynne lub wznawiane można wymienić: Fundusz Termomodernizacji i Remontów, Fundusz Dopląt – program wsparcia budownictwa socjalnego, Fundusz Mieszkań na Wynajem, Program społecznego budownictwa czynszowego, Rządowy program wsparcia mieszkalnictwa „Rodzina na Swoim”, Rządowy program wspierania własnościowego budownictwa mieszkaniowego - „Mieszkanie dla Młodych” (tzw. „MdM”). Głównym celem ostatniego z wymienionych programów wsparcia, który został powołany w 2014 r. jest ułatwienie zakupu pierwszego mieszkania lub domu dzięki dofinansowaniu ze środków państwowych, a także udzieleniu wsparcia finansowego przy spłacie części kredytu. Jednak, aby z niego skorzystać należy spełnić szereg warunków, m.in. wymóg wieku – przynajmniej jeden z małżonków powinien mieć mniej niż 35 lat, ponadto nie można było być wcześniej właścicielem lub współwłaścicielem mieszkania lub domu, a zakup lokum może dotyczyć mieszkania do 75 m² lub domu jednorodzinnego do 100 m². Dla poszczególnych miast w Polsce określono odpowiednie limity cenowe, a dofinansowanie z programu „Mieszkanie dla Młodych” początkowo można było uzyskać jedynie do kredytów hipotecznych na zakup nieruchomości z rynku pierwotnego. W 2018 r. ma wejść w życie ustawa nowego rządowego programu budowy mieszkań na wynajem „Mieszkanie plus”. W dalszej części pracy autorzy skupią się głównie na programie „MdM”, który odegrał największą rolę w rozwoju i funkcjonowaniu rynku nieruchomości w ostatnich latach analizowanego okresu.

Na obecną sytuację na rynku nieruchomości oraz na prognozy w zakresie możliwych kierunków jego rozwoju ma również wpływ oddziaływanie innych czynników [Nykiel 2011: 71]. Do najważniejszych z nich należą uwarunkowania ekonomiczne, demograficzne oraz administracyjne. Wyszczególniając, liczba ludności, zmieniająca się struktura wieku społeczeństwa czy polityka przestrzenna, realizowana przez lokalne władze są istotnymi determinantami rynku mieszkaniowego. Ze względu na tematykę niniejszej pracy kluczową rolę dla rynku nieruchomości odgrywają jednak czynniki gospodarcze, wśród których należy wymienić: ceny na rynku nieruchomości, dochody gospodarstw domowych, świadczących o sile nabywczej strony popytowej oraz możliwość zaciągnięcia kredytu, a także liczbę nowych nieruchomości oddawanych do użytku [Żelazowski 2011: 101-102].

Autorzy pracy będą próbowali wskazać w jej dalszej części, że nie można analizować sektora nieruchomości i zachodzących na nim transakcji, bez uwzględnienia wiążących ich silnych powiązań nie tylko z sektorem budowlanym i deweloperskim, ale również z sektorem finansowym, od którego z kolei zależy skłonność i możliwości pozyskiwania przez Polaków kapitału na cele mieszkaniowe.

2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W OPOLU

W literaturze istnieje wiele definicji rynku nieruchomości. Nie ma jednak jednej ogólnie przyjętej definicji. Można go zatem określić jako „pewną strukturę obejmującą ukształtowany zbiór wzajemnie powiązanych ze sobą uczestników procesów oferowania i wymiany nieruchomości, które polegają na przekazywaniu praw własności i/lub praw do korzystania z nieruchomości oraz warunków, w których realizowane są te procesy” [Kałkowski 2001: 20].

Rynek nieruchomości jest rynkiem nieformalnym, można go określić jako „abstrakcyjny”. Nie posiada stałej siedziby i statutu, jak na przykład giełda. Ponadto obejmuje wszystkie transakcje nieruchomościami na danym obszarze [Kucharska-Stasiak 1999: 31]. Nieruchomości są towarem zaspokajającym potrzeby wyższego rzędu, a popyt na nie jest uzależniony od dochodów nabywcy oraz od poziomu cen. Natomiast podaż nieruchomości zależy od istniejącego zasobu nieruchomości, przyrostu nowych nieruchomości oraz ubytków [Hopper, Cellmer 1997: 21, 24].

Opole położone jest w południowo-zachodniej Polsce nad rzeką Odrą, na Nizinie Śląskiej i jest miastem na prawach powiatu. Od 1950 roku miasto to jest stolicą województwa opolskiego. Współcześnie Opole większości Polaków kojarzy się głównie z Festiwałem Piosenki Polskiej. Ponadto miasto to posiada liczne atrakcje oraz zabytki, tj. Katedra, Ratusz, Wieża Piastowska i Amfiteatr, Wenecja Opolska, Aleja Gwiazd. W 2017 roku Opole będzie obchodzić 800-lecie miasta. Według badań przeprowadzonych w 2015 r. przez Główny Urząd Statystyczny oraz danych o ludności sołectw przyłączonych 1 stycznia 2017 r., miasto obecnie liczy 127792 mieszkańców. Jest to 27 miejsce w Polsce pod względem liczby ludności.

Omówienie rynku nieruchomości w Opolu należałoby rozpocząć od krótkiego omówienia sytuacji ogólnokrajowej. W Polsce dla rynku nieruchomości sporządzono ramy instytucjonalne na poziomie ustawowym, jednak nie stworzono bodźców wspierających rozwój tego sektora [Brzeski 2002: 35]. Od 2000 roku sytuacja na rynku mieszkaniowym w całej Polsce ulegała licznym zmianom. Wzrost PKB oraz poziomu wynagrodzenia, a z drugiej strony zmniejszenie stopy bezrobocia, obniżenie stóp procentowych oraz stabilny poziom inflacji, to tylko nieliczne z czynników mających wpływ na wzrost popytu na rynku nieruchomości. Niskie opodatkowanie komercyjnych inwestycji w nieruchomości spowodowało także, że polski rynek nieruchomości stał się bardzo atrakcyjny, a nawet konkurencyjny dla inwestorów zagranicznych. Wejście Polski do Unii Europejskiej oraz rozwój polskiej gospodarki spowodowały, że naszym krajem interesuje się wielu światowych przedsiębiorców, a Polska jest postrzegana jako państwo stabilne gospodarczo, warte inwestowania swojego kapitału.

Jak już zostało wcześniej wspomniane liczne czynniki gospodarcze, demograficzne oraz geograficzne mają znaczący wpływ na cenę nieruchomości w poszczególnych regionach Polski. Pojawia się zatem pytanie: jak kształtowała się w analizowanym okresie sytuacja demograficzna i społeczno-ekonomiczna w stolicy najmniejszego województwa w Polsce?

Trend emigracyjny młodych Polaków (głównie do Niemiec, Wielkiej Brytanii oraz Holandii), najniższy w Polsce współczynnik dzietności, a także spowolniony wzrost dochodów powodują, że z roku na rok liczba mieszkańców miasta Opole systematycznie maleje o ok. 0,5% rocznie. Ponadto istnieją znaczne nierówności pod względem płacy na przestrzeni 500 km² z powodu niedalekiej granicy polsko-niemieckiej. W 2015 roku przeciętna płaca brutto w Niemczech wyniosła 3,612 euro i była czterokrotnie wyższa od przeciętnego wynagrodzenia w Polsce (na podstawie danych GUS, NBP i Destatis)¹⁶.

W 2015 roku w Opolu odnotowano stopę bezrobocia wynoszącą 5,3%, która była o 4,8 punktu procentowego niższa w porównaniu do stopy bezrobocia w województwie opolskim. Według danych GUS, bezrobocie z miesiąca na miesiąc spada. Zatem dalsze prognozy są optymistyczne. Ponadto stolica województwa opolskiego daje pracę nie tylko jego mieszkańcom, ale również sporej części osób z okolicznych miejscowości.

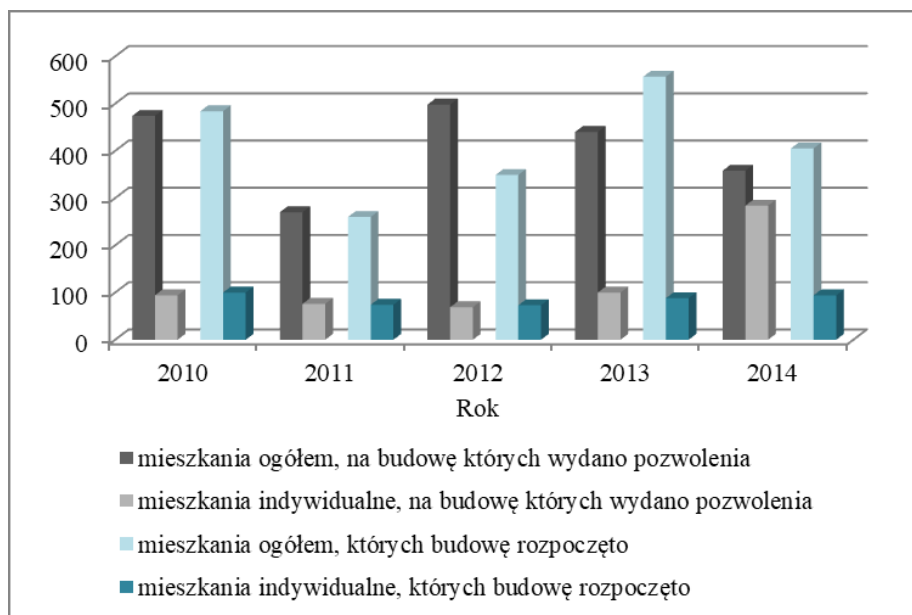
Mieszkanie jest definiowane przez GUS jako „lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu”¹⁷. Według badań przeprowadzonych przez Główny Urząd Staty-

¹⁶ <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Place-w-Niemczech-wciaz-czterokrotnie-wyzsze-niz-w-Polsce-7348747.html>, [dostęp 25.01.2017]

¹⁷ <http://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/>, [dostęp 21.01.2017]

styczeń w 2014 r. wydano pozwolenia oraz rozpoczęto budowę 763 mieszkań, tj. o 23,5% mniej niż w 2013 r. Z roku na rok malała liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia. Z kolei liczba mieszkań których budowę rozpoczęto w 2014 r. zmalała o 152 w porównaniu z rokiem 2013 oraz zmalała o 79 w stosunku do roku 2010 (Wykres 1).

Wykres 1. Mieszkania w Opolu, na które wydano pozwolenia oraz których budowę rozpoczęto



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, Opole w liczbach 2012, Opole w liczbach 2014.

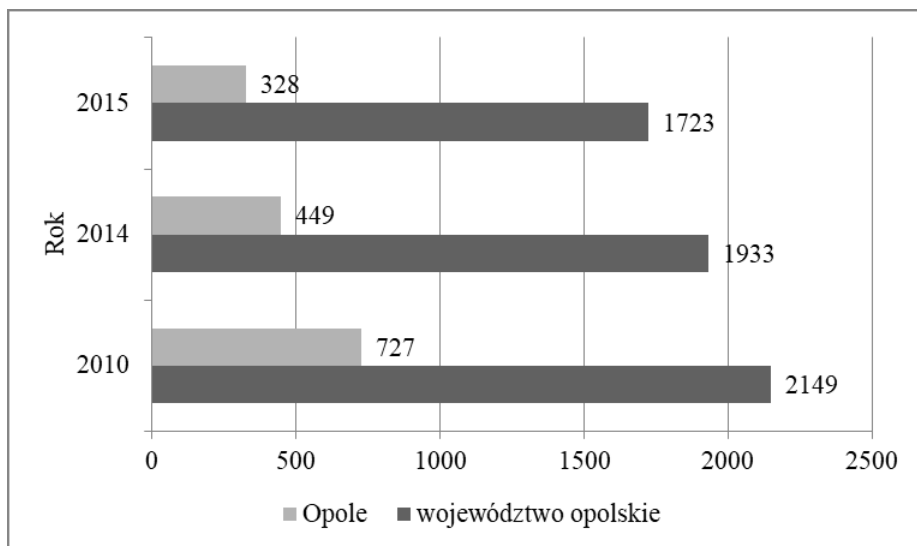
Nasuwa się zatem pytanie: jak prezentowane dane odnoszą się do popytu na rynku nieruchomości? Jak wspomniano wcześniej województwo opolskie oraz jego stolicę dotyka problem zmniejszania się liczby ludności, spowodowanego m.in. emigracją z kraju, co może być właśnie przyczyną zmian na rynku nieruchomości. Jak zostanie pokazane w dalszej części pracy dający się zauważyć w ostatnich latach spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę oraz mniejsza liczba mieszkań oddanych do użytku w Opolu stanowić może odpowiedź strony podażowej na związane ze zmianami demograficznymi malejący popyt. Jednak nie tylko odpływ młodych z regionu, lecz także ogólny trend starzenia się polskiego społeczeństwa może negatywnie oddziaływać na opolski rynek nieruchomości.

W 2015 roku sytuację na rynku mieszkaniowym w mniejszych miastach Polski można określić jako stabilną. W Opolu odnotowano niewielki spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę w stosunku do 2014 r. Podobnie było w Kiel-

cach i Rzeszowie. Dla porównania warto wskazać, że w tym samym czasie niektóre miasta odnotowywały spektakularne wzrosty w zakresie liczby wydanych pozwoleń na budowę w stosunku do 2014 r., np.: w Lublinie o ponad 200%, w Szczecinie o ponad 80% czy Białymstoku o ponad 60%¹⁸.

W okresie 2010-2015 w województwie opolskim oraz Opolu malała liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W 2015 roku w Opolu oddano do użytkowania 328 mieszkań, co stanowi 19,0% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania w województwie, a zarazem jest to 26,9% mniej w porównaniu z 2014 r. (Wykres 2).

Wykres 2. Mieszkania oddane do użytkowania ogółem



Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, *Opole w liczbach 2014, Statystyka Opola 2016*.

W 2015 roku liczba mieszkań indywidualnych (53,9% mieszkań z ogółu) przewyższała liczbę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (46,0% mieszkań z ogółu) o 26 mieszkań. Z kolei we wcześniejszych latach sytuacja była odwrotna, odnotowano wyższą liczbę mieszkań na sprzedaż lub wynajem niż mieszkań indywidualnych (Wykres 3).

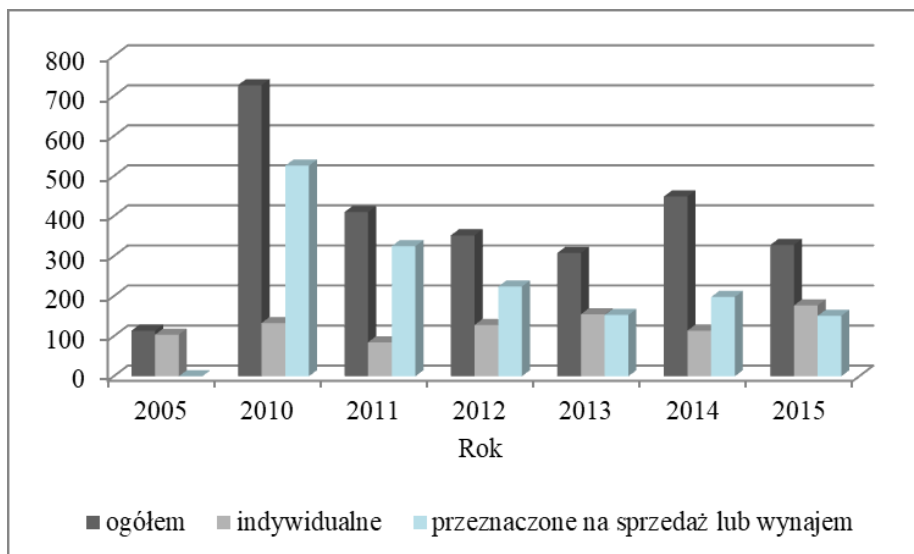
Powierzchnia użytkowa mieszkania jest definiowana jako „łączna powierzchnia pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek i wszystkich innych pomieszczeń wchodzących w skład mieszkania”¹⁹. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w Opolu w 2015 r. była o 9,5% większa niż w 2010 r. i wyniosła 3396 tys. m². Przeciętna powierzchnia użytkowa

¹⁸ <http://emerson-evaluation.pl>, [dostęp 16.01.2017]

¹⁹ <http://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/324,pojecie.html>, [dostęp 21.01.2017]

1 mieszkania przekazanego do użytkowania w tym okresie wyniosła 65,7 m², tj. o 0,5 m² więcej niż w 2010 r., przy czym w budownictwie indywidualnym była ona największa – 119 m².

Wykres 3. Mieszkania oddane do użytkowania w Opolu według wybranych form budownictwa



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, Opole w liczbach 2012, Opole w liczbach 2014, Statystyka Opola 2016.

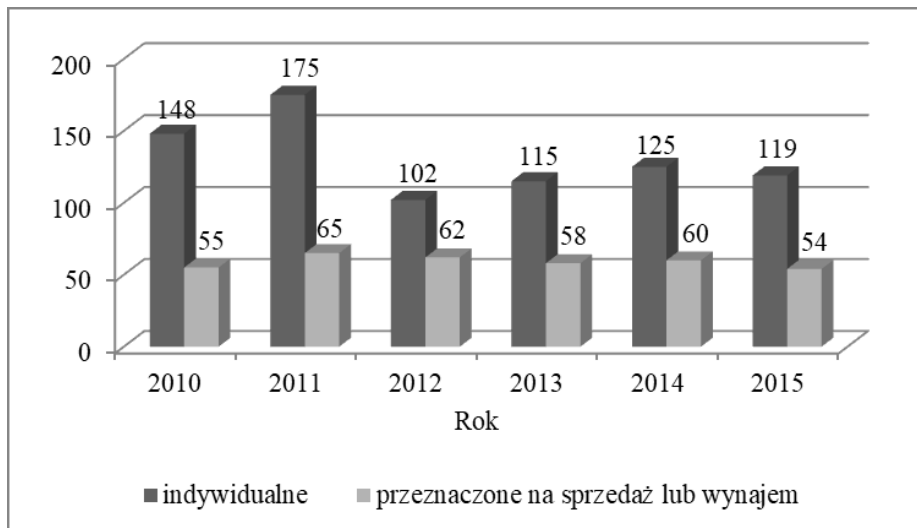
„W przypadku wieloizbowego lokalu lub domu indywidualnego (jednorodzinnego), w którym zamieszkiwało 2 lub więcej odrębnych gospodarstw domowych, zajmujących wyłącznie dla siebie odrębne izby i inne pomieszczenia, obowiązywała zasada, że jeśli w obrębie tego lokalu lub domu znajdowało się przynajmniej jedno pomieszczenie, takie jak: kuchnia, łazienka lub ustęp, użytkowane wspólnie przez te gospodarstwa, to taki lokal (dom) stanowił jedno mieszkanie. Jeżeli nie zachodził przypadek wspólnego użytkowania wymienionych pomieszczeń, to zespoły pomieszczeń zajmowanych przez poszczególne gospodarstwa uznano za odrębne mieszkania”²⁰.

W okresie 2010-2015 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania indywidualnego była największa w 2011 r. i wynosiła 175 m², a najmniejsza w 2012 r. (102 m²). Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem w tym okresie miały zbliżoną powierzchnię, która zawierała się w przedziale 54-65 m² (Wykres 4). Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje w latach 2005-2015 uległo znacznej poprawie. Skala zmian jest większa na wsiach niż w miastach. Nastąpił zauważalny przyrost mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje, który

²⁰ http://bialystok.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/bialystok/ASSETS_nsp_warunki_mieszk_uwagi_metodyczne.doc, [dostęp 17.01.2017]

był wyższy od przyrostu liczby mieszkań ogółem. Na poprawę tej sytuacji miało wpływ nie tylko oddawanie do użytku nowych mieszkań, ale także modernizowanie zasobów wybudowanych w latach wcześniejszych. Komplet podstawowych instalacji, tj. wodociąg, ustęp, łazienka, gaz z sieci i centralne ogrzewanie posiadało w 2015 roku ponad 79% mieszkań. Nadal jednak 20,9% ogółu mieszkań nie ma gazu z sieci oraz 10,8% centralnego ogrzewania (Wykres 5).

Wykres 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m² oddanego do użytkowania w Opolu według wybranych form budownictwa

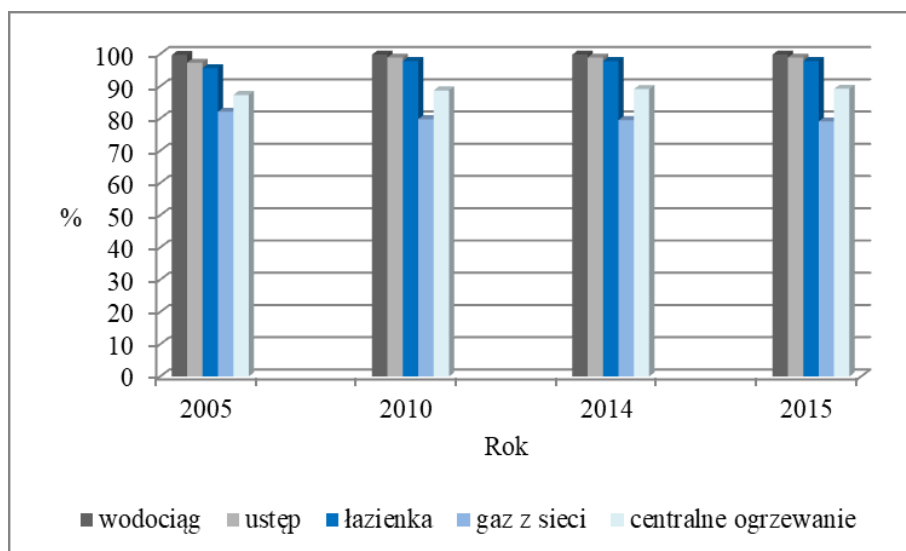


Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, Opole w liczbach 2012, Opole w liczbach 2014, Statystyka Opola 2016.

W Opolu można zauważyć tak zwany „rynek kupującego”²¹, na co wpływ ma znaczna liczba nieruchomości, warunki kredytowania, ustalane przez banki, obecny poziom bezrobocia, niska skala oszczędności oraz niskie dochody, a także niedostatek alternatywnych źródeł finansowania. Wszystko to sprawia, że osoba mająca zamiar zakupić daną nieruchomość, a jednocześnie posiadająca własne oszczędności bądź zewnętrzne źródło finansowania ma więcej czasu na podjęcie decyzji, może ją też odłożyć w czasie, czekając na spadek cen. Sprzyjają temu także dostępne różne warianty nieruchomości zarówno na rynku nieruchomości pierwotnych, jak i wtórnych różniące się lokalizacją czy stanem technicznym. Taka różnorodność pozwala na dokonanie zakupu dostosowanego do potrzeb i możliwości kupującego.

²¹ http://www.ign.org.pl/files/content/282/analiza_ryнку_nieruchomosci-opole_2014r.pdf, [dostęp 14.01.2017]

Wykres 5. Mieszkania w zasobach mieszkaniowych Opola wyposażone w poszczególne instalacje w % ogółu mieszkań



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, *Statystyka Opola 2016*.

3. CENY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W OPOLU

Aby wartość rynkowa trafnie określała cenę, za jaką dana nieruchomość zostanie sprzedana, muszą być spełnione co najmniej dwa następujące warunki:

- ceny transakcyjne powinny odwzorować cechy nieruchomości,
- rynek nieruchomości powinien umożliwiać trafną ich wycenę.

Jednak wartość rynkowa jest precyzowana na dany moment, zatem jest ona wartością zmienną [Crosby, Murdoch 1997: 23]. Cena transakcyjna nie jest jedynie wyznaczana przez sam rynek, który z kolei nie pozwala na precyzyjne oszacowanie ceny mieszkania, za które zostanie sprzedane, ze względu na niejednorodność nieruchomości oraz niecodzienną dokonywania transakcji [Evans 2004: 11].

Analiza aktualnych tendencji cenowych na rynku pierwotnym i wtórnym nieruchomości jest bardzo przydatna dla osób, które myślą o zakupie własnego mieszkania. To właśnie dzięki niej można wyodrębnić najważniejsze dane charakteryzujące średnie ceny nieruchomości oraz porównać ceny mieszkań w różnych miastach Polski. W niektórych miastach ceny nowych mieszkań zamiast spadać wręcz diametralnie wzrosły – co więcej na nieszczęście dla nabywających, nie tanieją również mieszkania na rynku wtórnym.

Ceny ofertowe mogą się różnić od cen transakcyjnych w zależności od miasta. Osoby zainteresowane kupnem mieszkania mogą wynegocjować z oferentami nawet o kilkanaście procent niższą cenę, od tej która widniała w ogłoszeniach. W dalszej części pracy zilustrowano jakie zależności zachodzą pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną.

Analitycy portalu Morizon.pl opracowali raport, dotyczący kształtowania się cen mieszkań na rynku wtórnym w zależności od ich lokalizacji w największych miastach w Polsce.

Na podstawie wyników badań przeprowadzonych przez portal nieruchomości Morizon.pl przedstawionych w tabeli 1 można stwierdzić, że ceny ofertowe, za jakie właściciele mieszkań wystawiają je na sprzedaż od dłuższego czasu ulegają jedynie nieznacznym korektom – cena 1 metra kwadratowego waha się o kilkadziesiąt złotych w górę lub w dół. W Opolu w 2015 r. średnia cena za metr kwadratowy wynosiła 4201 zł i była ona o 26 zł niższa niż przed rokiem. W 2014 r. oraz 2015 r. tańsze mieszkania niż w Opolu można było nabyć w Bydgoszczy, Gorzowie Wielkopolskim, Katowicach, Kielcach i Łodzi. Najdroższe mieszkania były w Sopocie (9663 zł za m²), Warszawie (8285 za m²) oraz Krakowie (6805 zł za m²).

Tabela 1. Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach

Miasto	ceny mieszkań IX 2014 r.		zmiana średniej „Mdm” (%)	ceny mieszkań IX 2015 r.		zmiana średniej „Mdm” (%)
	średnia zł/m ²	mediana zł/m ²		średnia zł/m ²	mediana zł/m ²	
Białystok	4331	4212	-0,8	4419	4470	2,7
Bydgoszcz	3851	3770	0,1	3988	3929	0,7
Gdańsk	5950	5470	1,3	5987	5533	-2,7
Gdynia	6230	5600	1,7	5923	5463	-3,5
Gorzów Wlkp.	2987	2768	1,7	2975	2978	2,2
Katowice	3897	3743	0,7	3973	3810	2,9
Kielce	4186	4076	-0,9	4179	4055	0,1
Kraków	6926	6500	-0,4	6805	6472	-1,9
Lublin	4930	4900	1,8	4974	4891	-0,5
Łódź	3742	3600	-1,3	3793	3572	0,2
Olsztyn	4400	4389	1,4	4427	4433	1
Opole	4227	4110	1,6	4201	4028	0,3
Poznań	5601	5453	0,8	5586	5408	-0,3
Rzeszów	4768	4686	-3,1	4894	4804	0,1
Sopot	9532	9081	0,5	9663	9082	-2,9
Szczecin	4236	4209	-1,2	4273	4232	-0,9
Warszawa	8400	7918	-0,1	8285	7800	-1,2
Wrocław	5779	5603	0,2	5880	5583	-0,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie www.morizon.pl, [dostęp 16.01.2017].

W roku 2015 nastąpiły niewielkie wzrosty cen ofertowych mieszkań w 11 z 18 największych polskich miast. W porównaniu z rokiem 2014 średnie ceny były w nich wyższe średnio o 1,6%. W pozostałych 7 miastach ceny spadły – średnio o 1,4%. Uzyskane dane potwierdzają zauważalną od ponad dwóch lat stabilizację cen mieszkań dostępnych na rynku wtórnym w największych polskich miastach.

Dokonując głębszej analizy rynku nieruchomości na podstawie danych opublikowanych przez portal Morizon.pl można zauważyć, że około 40% klientów poszukujących mieszkania jest zainteresowanych zakupem lokalu 2-pokojowego. Ceny w poszczególnych miastach mogą się drastycznie różnić. W największych miastach Polski cena takiego mieszkania mieści się w przedziale od 150000 zł (w Gorzowie Wielkopolskim) do nawet 510000 zł (w Sopocie). Najmniejsze, a zarazem najtańsze mieszkania, tzw. kawalerki były przedmiotem poszukiwań zaledwie 14% klientów (tabela 2, tabela 3).

Tabela 2. Popyt na mieszkania według liczby pokoi w styczniu 2015 r.

Liczba pokoi	Udział w popycie (w %)
1	14,0
2	39,9
3	31,4
4	11,4
5 i więcej	3,4

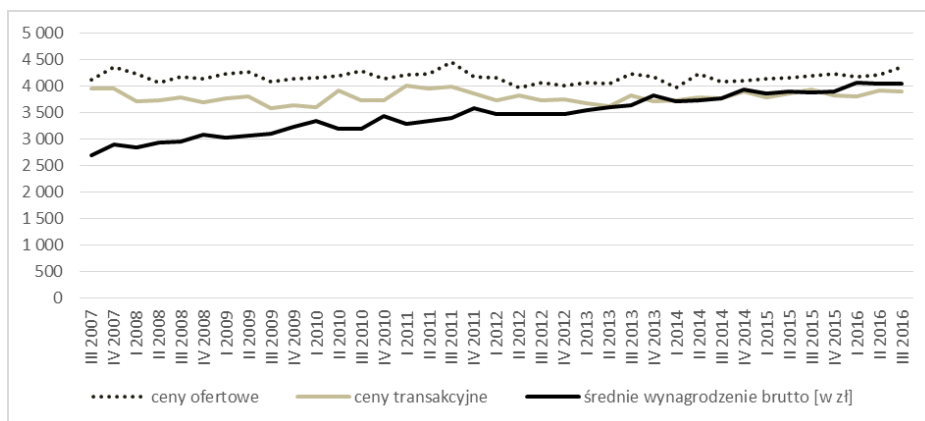
Źródło: opracowanie własne na podstawie www.morizon.pl, [dostęp 16.01.2017].

Tabela 3. Średnie ceny mieszkań 2-pokojowych, o powierzchni 45-55 m², w największych miastach Polski w styczniu 2015 r.

miasto	cena (zł)	miasto	cena (zł)
Białystok	215000	Łódź	185000
Bydgoszcz	204000	Olsztyn	215000
Gdańsk	290000	Opole	205000
Gdynia	300000	Poznań	295000
Gorzów Wlkp.	150000	Rzeszów	242000
Katowice	191000	Sopot	510000
Kielce	201000	Szczecin	218000
Kraków	330000	Warszawa	420000
Lublin	247000	Wrocław	300000

Źródło: opracowanie własne na podstawie www.morizon.pl, [dostęp 16.01.2017].

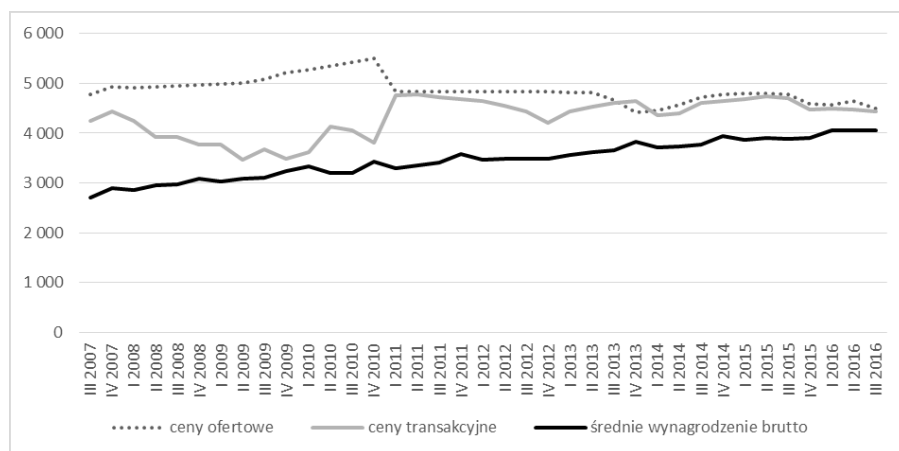
Wykres 6. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym w Opolu (III kw. 2007 - III kw. 2016) oraz średnie wynagrodzenie brutto [w zł]



Źródło: opracowanie własne na podstawie: https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan.xls, [dostęp 05.02.2017]

Ceny za metr kwadratowy na rynku nieruchomości wtórnych i pierwotnych w Opolu podlegały znacznym wahaniom w okresie ostatnich kilku lat. Dysproporcje w zakresie cen transakcyjnych i ofertowych zostały przedstawione na wykresie 6 i wykresie 7. Z wykresów wynika, że średnie ceny metra kwadratowego nieruchomości mieszkaniowych w latach 2007-2016 w Opolu przewyższyły znacznie średni poziom wynagrodzeń brutto w sektorze gospodarstw domowych.

Wykres 7. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne metra kwadratowego mieszkania na rynku pierwotnym w Opolu (III kw. 2007 - III kw. 2016) oraz średnie wynagrodzenie brutto [w zł]



Źródło: opracowanie własne na podstawie: https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan.xls, [dostęp 05.02.2017]

Obecnie w porównaniu do kryzysu finansowego w 2008 i 2009 roku na rynku nieruchomości nastąpiło ożywienie. W czasie kryzysu i bezpośrednio po jego zakończeniu daje się zauważyć największą różnicę pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi na rynku pierwotnym w Opolu. Co więcej, odnotowywany wówczas spadek cen został zahamowany.

Osoba zdecydowana na zakup mieszkania na rynku wtórnym w Opolu spotka się z dużym rozrzutem cenowym. Ceny wahają się w przedziale od 3200 zł do nawet 5800 zł w zależności od lokalizacji. Wśród najtańszych mieszkań w Opolu można wymienić mieszkania znajdujące się w blokach na osiedlu Armii Krajowej, a najdroższe m.in. na Wyspie Pasiece. Przez ostatnie trzy miesiące 2016 roku w Opolu nastąpił wzrost cen o 0,92%, z kolei w styczniu 2017 r. ich spadek o 1,5%²².

Popyt na wtórnym i pierwotnym rynku mieszkań podlega od kilku lat niewielkim wahanom ze względu na różnorodne czynniki. Można do nich zaliczyć czynniki ekonomiczne, takie jak wzrost gospodarczy, który z kolei przekłada się na wzrost dochodów ludności i poziom oszczędności, które z kolei implikuje wzrost liczby sprzedawanych nieruchomości. Kupujący mają wówczas możliwość spłacania zaciągniętych zobowiązań finansowych na cele mieszkaniowe. Na zmiany na rynku mieszkaniowym mają wpływ także pozaekonomiczne czynniki, np. wsparcie programów rządowych takich jak program „Mieszkanie dla Młodych”.

4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Skutkiem transformacji ustrojowej w Polsce była zmiana polityki państwa wobec sektora mieszkaniowego. Wówczas państwo miało wpływać pośrednio na budownictwo poprzez kreowanie popytu lub oddziaływanie na podaż mieszkań [Bielniak, Wierzchowski 2001: 11]. Miały temu sprzyjać nowe rozwiązania finansowe, m.in. kredyt hipoteczny oraz odpowiednie regulacje budowlane [Biliński 1999: 41].

Ceny nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w analizowanym okresie były na tyle wysokie, że gospodarstwa domowe, chcące zakupić nieruchomość w większości przypadków zmuszone były skorzystać z kredytu (wykres 6 i 7).

Warto w tym miejscu także przytoczyć poziom przeciętnego wynagrodzenia brutto konkretnie dla województwa opolskiego, które wynosiło w 2005 r. – 2126,53 zł, w 2010 r. – 2946,59 zł, a w 2014 r. – 3425,56 zł. Porównując je z przedstawionymi na powyższych wykresach cenami mieszkań w Opolu, wyraźnie widać, że dla analizowanego okresu dysproporcja pomiędzy dochodami brutto, a cenami na rynku wtórnym i pierwotnym była znacząca. Zatem również

²² <http://dom.money.pl>, [dostęp 16.01.2017]

opolskie gospodarstwa domowe mogły potrzebować zewnętrznych źródeł finansowania zakupu nieruchomości.

To tylko jedna z przyczyn, dla których nie sposób dokonywać analizy zarówno ogólnopolskiego, jak i lokalnych rynków nieruchomości, bez zapoznania się z sytuacją na rynku kredytów mieszkaniowych. Chociaż w GUS brakuje szczegółowych danych statystycznych dotyczących zadłużeń z podziałem na województwa, można jednak założyć, że w tym aspekcie mieszkańcy Opola nie będą w znaczący sposób różnić się od mieszkańców pozostałej części kraju.

Do popularnych sposobów na sfinansowanie potrzeb mieszkaniowych w Polsce należą kredyty hipoteczne i mieszkaniowe. Ich charakterystycznymi cechami są długoterminowość oraz przeznaczenie na konkretny cel, którym jest zakup mieszkania czy domu na rynku pierwotnym lub wtórnym. Podstawową różnicę między kredytem hipotecznym a mieszkaniowym stanowi jednak sposób zabezpieczenia, gdyż kredyt hipoteczny zabezpieczony jest zawsze na hipotecę kupowanej nieruchomości. Kredyt jest traktowany jako atrakcyjna forma finansowania, gdy:

- pokrywa 80% kosztów nieruchomości, a pozostałe 20% to tzw. wkład własny,
- jest długoterminowy,
- jest oprocentowany na poziomie 6-8% w skali roku [Główka 2005: 38].

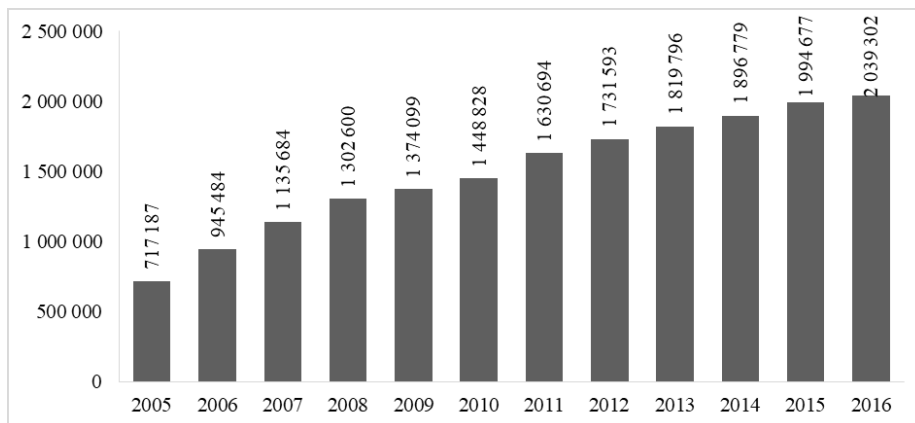
Poprawa sytuacji ekonomicznej w Polsce, skutkująca wzrostem zamożności Polaków, stabilizacja stóp procentowych oraz prognozy rosnących cen nieruchomości sprawiły, że popyt na nieruchomości dynamicznie wzrastał aż do roku 2007. Liczba kredytów udzielonych na cele mieszkaniowe wzrosła z 717 tys. w 2005 r. do 945 tys. w 2016 r., co oznacza aż 31% wzrost. W kolejnych latach odnotowane wzrosty w liczbie udzielonych kredytów nie były już tak spektakularne, dla porównania rok 2015 przyniósł jedynie 5% wzrost w tym zakresie (wykres 8).

Indywidualni inwestorzy mają pewne obawy związane z zaciągnięciem kredytu. Wśród najczęściej podawanych przyczyn związanych z niechęcią do zadłużania się są niepewność jutra, obawy przed utratą pracy jako podstawowego źródła osiągniętych dochodów oraz koszty kredytu [Szafranski 2005: 53]. Rodzina osiągająca przeciętne dochody jest skłonna zaciągnąć kredyt, którego spłata pochłonęłaby maksymalnie do 25% jej budżetu [Nykiel 2006: 193].

Wykres 9 przedstawia zmianę stanu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w mld zł) od 2005 roku. W analizowanym okresie czasu zadłużenie Polaków wzrosło z 50,425 mld zł do aż 385,895 mld zł. Największy wzrost odnotowano pomiędzy rokiem 2007 a 2008. Wówczas zadłużenie polskich gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosło z 116,840 mld zł do 192,612 mld zł, czyli aż o 64% (wykres 9). Okres ten wpisuje się w tzw. ekspansję kredytową. Kryzys na rynku kredytów hipotecznych miał w Polsce mniejszy wpływ na nabywców nieruchomości, niż się powszechnie uważało.

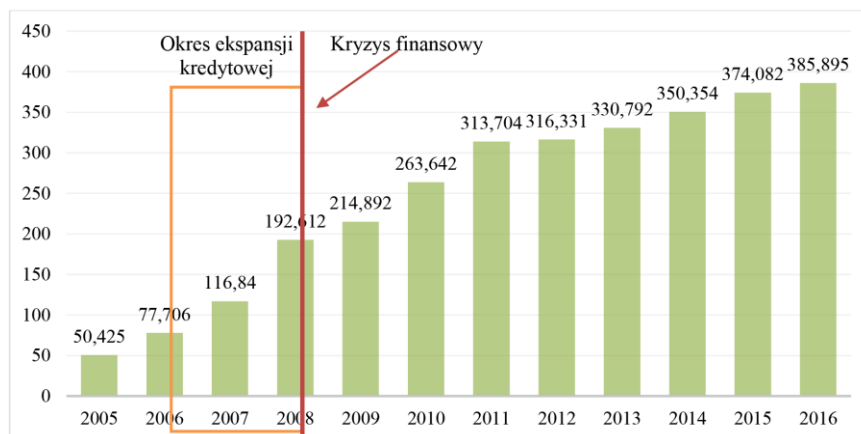
W ostatnich latach zaobserwować można natomiast zwolnienie dynamiki zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych. Wartość udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe w 2015 r. wzrosła o 6%, a ich liczba była podobna jak rok wcześniej.

Wykres 8. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w okresie 2005 r. – III kw. 2016 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie: <http://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin>, [dostęp 25.01.2017].

Wykres 9. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2005 r. – III kw. 2016 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Raportu Amron-Sarfin 3/2016, [dostęp 25.01.2017].

Omówione powyżej zwolnienie dynamiki w zakresie stanu zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych na cele mieszkaniowe, może mieć swoje odzwierciedlenie we wspomnianym wcześniej zmniejszeniu się liczby mieszkań oddanych

do użytkowania w Opolu. Ważną kwestią jest oddziaływanie na polski rynek mieszkaniowy programu „Mieszkanie dla młodych”. O rosnącej popularności programu „MdM” świadczy fakt, że w przeciwieństwie do 2014 r., w którym nie wykorzystano wszystkich środków zarezerwowanych w budżecie na dopłaty, limity w roku 2015 i 2016 wyczerpały się w pierwszych miesiącach roku.

5. ZAKOŃCZENIE

W pracy przedstawiono analizę lokalnego rynku nieruchomości w stolicy najmniejszego województwa w Polsce. Celem pracy było wskazanie zmian jakie zaszły na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu w latach 2005-2015. Czynniki popytowe i podażowe kształtują ceny nieruchomości wzajemnie oddziałując na siebie. Koniunktura na rynku nieruchomości ma wpływ natomiast na budownictwo mieszkaniowe, ilość rozpoczętych budów i mieszkań oddanych do użytkowania. Analizując rynek nieruchomości w Opolu można wysnuć wniosek, że cechował się on w ostatnich latach względną stabilnością. Chociaż stolicę województwa opolskiego dotykają negatywne zmiany demograficzne nic nie wskazuje, że w najbliższym czasie nastąpi zmiana dotychczasowej sytuacji w zakresie zmian cen mieszkań, które w dalszym ciągu powinny utrzymywać się na stabilnym poziomie. Powinno to sprzyjać racjonalnemu planowaniu transakcji przez potencjalnych nabywców, czego dalekosiężnym skutkiem może być rosnące ożywienie popytu.

Przeprowadzone analizy stanowią także przyczynek do dalszych analiz lokalnych rynków nieruchomości w innych województwach bądź miastach oraz prowokować do rozważań co do aktualnych i przyszłych problemów tego sektora nie tylko w Opolu, lecz także w całej Polsce. W najbliższej przyszłości bardzo ciekawym zagadnieniem mogącym oddziaływać na rynek nieruchomości miasta Opola, wydaje się być nowy rządowy program „Mieszkanie Plus”, który ma umożliwić Polakom nie kupno, lecz tańszy wynajem mieszkań. Miasto Opole podpisało z Bankiem Gospodarstwa Krajowego list intencyjny w sprawie udziału gminy w powyższym programie, dzięki któremu w stolicy województwa opolskiego ma powstać ok. 353 mieszkań przeznaczonych do wynajmu. Czas pokaże czy inicjatywa ta będzie miała realny wpływ na odwrócenie opisanych negatywnych tendencji w omawianym regionie, poprzez ułatwienie dostępu do własnego mieszkania osobom pozbawionym zdolności kredytowej. W Opolu przyszłościowym rynkiem zbytu nieruchomości mogą być osoby powracające z emigracji, gdyż mogą nie zniechęcać ich ceny nieruchomości i mogą być skłonni zakupić lokum o dużej powierzchni i wysokim standardzie.

Do najważniejszych przewidywań dotyczących ogólnopolskiego rynku nieruchomości i rynku kredytów mieszkaniowych w 2017 roku zaliczyć można natomiast stabilizację cen, rekordową liczbę mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów, a przede wszystkim błyskawiczne wyczerpanie się dofinansowań z programu „Mieszkanie dla Młodych”. Podstawowym motorem wysokiej akcji kredytowej w pierwszych dwóch kwartałach 2016 był udział kredytobior-

ców w wyścigu po dopłatę z rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”. Efektem wyczerpania się w błyskawicznym tempie środków na dopłaty może być natomiast znaczny spadek liczby udzielonych kredytów.

Literatura

- [1] Bielniak S., Wierzchowski S.: *System finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce*. Kraków: AE w Krakowie 2001.
- [2] Biliński T.: *Współczesna polityka mieszkaniowa państwa i kierunki jej modyfikacji*. „Sprawy mieszkaniowe” 1999, nr 2-3.
- [3] Brzeski W.J.: *Korzyści wydajnego sektora przestrzennego – rynek nieruchomości, a zwrata przebudowa miast*. „Rola sektora nieruchomości w wydajnej realokacji zasobów przestrzennych”, Warszawa: BRE Bank i ACASE 2002.
- [4] Crosby N., Murdoch S.: *Property Valuation and the „margin of error*”, RICS Research 1997.
- [5] Evans A.W.: *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. Blackwell Publishing 2004.
- [6] Główna G.: *Kredyt hipoteczny jako instrument finansowania nieruchomości mieszkaniowych. Wybrane aspekty finansowania i organizacji rynku nieruchomości*, Warszawa: SGH 2005.
- [7] Hopper A., Cellmer R.: *Rynek nieruchomości*, Olsztyn: Art 1997.
- [8] Kałkowski L.: *Rynek nieruchomości w Polsce*, Warszawa: TWIGER 2001.
- [9] Kucharska-Stasiak E.: *Nieruchomość a rynek*. Warszawa: PWN 1999.
- [10] Łaszek J.: *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*. Warszawa: SGH 2004.
- [11] Nykiel L.: *Potencjał rynku mieszkaniowego jako przedmiotu finansowania*. „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2006, nr 14.
- [12] Nykiel L.: *Graficzne uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa i rynku mieszkaniowego*. „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2011, nr 19.
- [13] Szafrński A.: *Wolimy nie pożyczać*. „Gazeta Bankowa” 2005, nr 27.
- [14] Żelazowski K.: *Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2011, nr 19.

Źródła internetowe

- [1] Analiza rynku nieruchomości miasta Opole 2014, s.16.
- [2] http://www.ign.org.pl/files/content/282/analiza_ryнку_nieruchomosci-opole_2014r.pdf, [dostęp 14.01.2017].
- [3] Limity cenowe obowiązujące w programie Mieszkanie dla młodych, <http://mieszkaniedlamłodych.pl/limity-wskazniki-cen-mieszkan>, [dostęp 22.01.2017].
- [4] Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 3/2016, Amron-Sarfin, <http://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin>, [dostęp 25.01.2017].

- [5] Opole w liczbach 2012, GUS, <http://opole.stat.gov.pl/publikacje-i-foldery/foldery/opole-w-liczbach-w-latach-2011-2012,4,1.html>, [dostęp 20.01.2017].
- [6] Opole w liczbach 2014, GUS, <http://opole.stat.gov.pl/publikacje-i-foldery/foldery/opole-w-liczbach-w-latach-2013-i-2014,4,2.html>, [dostęp 20.01.2017].
- [7] Statystyka Opola 2016, GUS, <http://opole.stat.gov.pl/publikacje-i-foldery/roczniki-statystyczne/statystyka-opola-2016,6,1.html>, [dostęp 20.01.2017].
- [8] Nowicki R., Sytuacja mieszkaniowa w Polsce na tle doświadczeń europejskich, prezentacja referatu wygłoszonego 23.10.2010 r. w hotelu Marriott, <http://www.kongresbudownictwa.pl/html/archiwum.html> (stan na dzień 14.09.2010 r.), [dostęp 18.01.2017].
- [9] Pojęcia stosowane w statystyce publicznej, <http://stat.gov.pl/metainformacje/sownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/>, [dostęp 21.01.2017].
- [10] http://bialystok.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/bialystok/ASSETS_nsp_warunki_miesz_uwagi_metodyczne.doc, [dostęp 17.01.2017].
- [11] <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Place-w-Niemczech-wciaz-czterokrotnie-wyzsze-niz-w-Polsce-7348747.html>, [dostęp 25.01.2017].
- [12] <http://dom.money.pl>, [dostęp 16.01.2017].
- [13] <http://emmeron-evaluation.pl>, [dostęp 16.01.2017].
- [14] <http://mieszkaniedlamlodych.pl>, [dostęp 16.01.2017].
- [15] https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan.xls, [dostęp 05.02.2017]
- [16] <http://morizon.pl>, [dostęp 16.01.2017].

mgr Sabina Klośa

Politechnika Opolska

Wydział Ekonomii i Zarządzania, Katedra Ekonomii, Finansów i Badań Regionalnych

ul. Luboszycka 7, 45-036 Opole

s.klosa@po.opole.pl

mgr Agata Olechnowicz

Uniwersytet Gdański

Wydział Ekonomiczny, Katedra Mikroekonomii

ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot

agata.olechnowicz@ug.edu.pl



POLITECHNIKA
OPOLSKA

ISSN 2353-8899