

ALEKSANDRA PIASECKA*

Opole

**UWARUNKOWANIA ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH W OPOLU**

STRESZCZENIE

Rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych jest uwarunkowany m.in. czynnikami o charakterze demograficznym, ekonomicznym i mieszkaniowym. Wpływają one w znacznym stopniu na istniejący popyt na mieszkania i dają się skwantyfikować zarówno w ujęciu lokalnym, jak i regionalnym. Istnieje również wiele czynników, które rzutują na popyt w skali całego kraju, niezależnie od lokalnych zróżnicowań. Są to różnorodne przyczyny oraz mechanizmy administracyjno-polityczne, prawne i ekonomiczne oraz warunki działania podmiotów po stronie podażowej, np. deweloperów. Celem opracowania jest próba analizy i oceny sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu z punktu widzenia uwarunkowań o charakterze demograficznym, ekonomicznym i mieszkaniowym.

Słowa kluczowe: nieruchomości, rynek, mieszkania

Wprowadzenie

Rynek nieruchomości, w tym szczególnie nieruchomości mieszkaniowych, ma istotne znaczenie społeczne i gospodarcze. Jego rozwój uwarunkowany jest między innymi czynnikami o charakterze demograficznym, ekonomicznym i miesz-

* Aleksandra Piasecka, dr, Wydział Ekonomiczny, Uniwersytet Opolski, e-mail: a-piasecka@o2.pl.

kaniowym. Wśród czynników demograficznych należy wymienić: przyrost rzeczywisty (na który składa się przyrost naturalny i saldo migracji), wskaźnik zawierania małżeństw oraz strukturę gospodarstw domowych. Do bardzo istotnych uwarunkowań ekonomicznych należy zaliczyć poziom dochodów ludności determinujących możliwość nabycia mieszkania lub uzyskanie i możliwość spłacania kredytu. Spośród przyczyn mieszkaniowych wymienić należy niedobór mieszkań. Czynniki te w dużym stopniu wpływają na istniejący popyt na mieszkania i dają się skwantyfikować zarówno w ujęciu lokalnym, jak i regionalnym. Istnieje również wiele czynników, które rzutują na popyt w skali całego kraju, niezależnie od lokalnych zróżnicowań. Są to różnorodne przyczyny oraz mechanizmy administracyjno-polityczne, prawne i ekonomiczne, jak na przykład polityka mieszkaniowa władz rządowych i samorządowych, istniejący system kredytów i możliwości jego uzyskania, stopa inflacji oraz warunki działania podmiotów po stronie podażowej, na przykład deweloperów¹.

Celem opracowania jest próba analizy i oceny sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu z punktu widzenia uwarunkowań o charakterze demograficznym, ekonomicznym i mieszkaniowym.

Sytuacja mieszkaniowa i demograficzna w Opolu

Jednym z głównych czynników pozwalających na scharakteryzowanie sytuacji mieszkaniowej w danym mieście jest wielkość zasobu mieszkaniowego. Po kryzysie budownictwa mieszkaniowego z początku lat transformacji, od około 1995 roku dało się odczuć wyraźne ożywienie na rynkach mieszkaniowych. *Boom* inwestycyjny był wynikiem ogólnego ożywienia gospodarczego i pierwszych korzystnych skutków ekonomicznych, odczuwanych przez znaczną część społeczeństwa. Również pozytywne zmiany zaszły na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu. W badanym okresie, to jest w latach 2002–2011, obserwuje się systematyczny wzrost zasobów mieszkaniowych w Opolu – z 46 180 mieszkań w 2002 roku do 49 900 mieszkań w 2011 roku. Podstawowe wskaźniki opisujące sytuację mieszkaniową w Opolu w latach 2002–2011 zawarto w tabeli 1.

¹ P. Śleszyński, *Perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce w świetle sytuacji demograficznej, ekonomicznej i stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2005, nr 1(19), s. 46–48.

Istotnym wskaźnikiem, niezmiernie ważnym przy ocenie sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, jest poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wskaźnik ten zasadniczo określają dwa mierniki:

- liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców oraz
- liczba metrów kwadratowych przypadająca na jednego mieszkańca (tak zwany wskaźnik zaludnienia).

Tabela 1

Charakterystyka sytuacji mieszkaniowej w Opolu w latach 2002–2011

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
zasób mieszkaniowy (mieszkania) ogółem	46 180	46 681	47 033	47 115	47 490	47 666	47 912	48 452	49 174	00
na 1000 ludności	343	362	365	367	372	376	380	385	401	408
powierzchnia użytkowa mieszkań przeciętna (m ²)	62,4	62,7	62,7	62,9	63,0	63,2	63,3	63,4	63,5	63,5
na osobę (m ²)	21,4	22,7	22,9	23,1	23,4	23,8	24,0	24,4	24,8	25,1
przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,6	3,6	3,6	3,6
przeciętna liczba osób w mieszkaniu	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych i Regionalnych GUS.

Analizując dane zawarte w tabeli 1, można zauważyć, iż sytuacja w zakresie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Opolu w latach 2002–2011 w pewnym stopniu poprawiła się. Zwiększającej się liczbie mieszkań na 1000 mieszkańców (z 343 w 2002 roku do 408 w 2011 roku) towarzyszył jednoczesny wzrost powierzchni użytkowej mieszkań na jedną osobę (z 21,4 m² w 2002 roku do 25,1 m² w 2011 roku). Pozytywną zmianę obserwuje się również w przypadku wskaźnika dotyczącego przeciętnej liczby osób zamieszkujących w jednym mieszkaniu (spadek z 2,8 osoby/mieszkanie w 2002 roku do 2,5 osoby/mieszkanie w 2012 roku). Tak więc sytuacja mieszkaniowa niewątpliwie systematycznie się poprawia. Wydaje się jednak, że poprawa ta jest mniejsza niż występująca w tym samym czasie w innych dziedzinach życia.

Istotną miarą sytuacji mieszkaniowej jest tak zwany deficyt mieszkań. Można go przedstawić jako różnicę między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zasobów mieszkaniowych. Przyjmuje się, że na każde gospodarstwo

domowe powinno przypadać jedno mieszkanie. W przypadku nadwyżki liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań można mówić o statystycznym deficycie, czyli tak zwanym niedoborze mieszkań. Wydaje się jednak, że jest to bardzo mało precyzyjne wyliczenie. Należy podkreślić, że z jednej strony wiele gospodarstw domowych mieszka wspólnie z wyboru jako rodziny trzy-pokoleniowe w dużych domach indywidualnych. Z drugiej strony statystyki nie wyodrębniają potencjalnych gospodarstw domowych, to jest dorosłych dzieci mieszkających z rodzicami wyłącznie dlatego, że nie mają gdzie się wyprowadzić. Utrzymujący się w Polsce od wielu lat deficyt mieszkań powoduje, że jest to jeden z podstawowych problemów społeczno-ekonomicznych.

Współczesna zła sytuacja mieszkaniowa ma swoje źródła w różnych uwarunkowaniach. Po pierwsze, znaczące niedobory mieszkaniowe to wynik pewnej inercji z okresu szybkiej industrializacji w drugiej połowie ubiegłego wieku. Szybkie uprzemysłowienie kraju po drugiej wojnie światowej i zapotrzebowanie na siłę roboczą pociągało za sobą migracje ze wsi do miast, w których socjalistyczne budownictwo mieszkaniowe nie nadążało za rosnącymi potrzebami. Aby im sprostać, budowano wiele mieszkań małych, mających zaspokoić podstawowe potrzeby pracujących. Po drugie, duża liczba stosunkowo niewielkich mieszkań wynika z poziomu dochodów. Stało się to szczególnie istotne w warunkach transformacji społeczno-gospodarczej po 1989 roku, na której skorzystały przede wszystkim relatywnie wąskie kategorie i grupy społeczne. Przyrastaniu tkanki mieszkaniowej nie sprzyja również zasadniczo brak polityki mieszkaniowej państwa, tworzonej w warunkach ciągłego deficytu budżetowego, lub jej oczywiste mankamenty, a w pierwszej połowie lat 90. ubiegłego wieku galopująca inflacja, ograniczająca wprowadzanie atrakcyjnych i efektywnych systemów kredytów mieszkaniowych².

W ostatniej dekadzie to jednak właśnie chroniczny deficyt mieszkań był jednym z czynników napędzających rynek mieszkaniowy. Do 2007 roku liczba gospodarstw domowych rosła szybciej niż zasób mieszkaniowy, co przyczyniało się do pogłębiania z roku na rok deficytu mieszkaniowego. Pojawienie się *boomu* na rynku nieruchomości wywołało gwałtowny wzrost podaży mieszkań, który spowodował stopniowy spadek deficytu. Ostatecznie od roku 2007, w którym deficyt osiągnął swój najniższy poziom, to jest około 1,17 mln mieszkań (dane według GUS) zaczął się on stopniowo obniżać.

² *Ibidem*, s. 46.

Dokładne ustalenie deficytu mieszkań dla Opola jest utrudnione z uwagi na brak aktualnych danych statystycznych. Co prawda, ostatni Narodowy Spis Powszechny ludności i mieszkań miał miejsce w 2011 roku, jednak do dzisiaj nie opublikowano szczegółowych danych dla miast. Biorąc pod uwagę dane zawarte w tabelach 1 i 2, można jednak ustalić rozmiary deficytu mieszkaniowego w Opolu dla 2002 roku – wynosił on wówczas około 8 000 tys. mieszkań. Analiza sytuacji demograficznej Opola (tabela 3) oraz analiza sytuacji mieszkaniowej (tabela 1) pozwalają bardzo ogólnie ustalić potencjalny kierunek zmian w poziomie deficytu mieszkaniowego.

Tabela 2

Liczba gospodarstw domowych w Opolu

Gospodarstwa domowe	Według NSP z 2002 roku
Ogółem	52 369
jednorodzinne ogółem	32 899
jednorodzinne 2-osobowe	12 280
jednorodzinne 3-osobowe	10 445
jednorodzinne 4- i więcej osobowe	10 174
dwurodzinne	963
trzy- i więcej rodzinne	35
nierodzinne ogółem	18 472
nierodzinne 1-osobowe	17 406
nierodzinne 2-osobowe	915
nierodzinne 3-osobowe	109
nierodzinne 4- i więcej osobowe	42

Źródło: jak w tabeli 1.

Systematyczny spadek liczby ludności miasta, spowodowany ujemnym przyrostem naturalnym oraz zwiększonym poziomem migracji, przyczynia się do pogarszającej się sytuacji demograficznej w Opolu. Niestety, prognoza demograficzna GUS na lata 2003–2030 przewiduje, że tendencja ta utrzyma się także w latach następnych. Zgodnie z nią w roku 2030 w Opolu mieszkać będą 97 503 osoby – około ¼ mniej niż obecnie. Spadkowi liczby ludności towarzyszyć będzie proces demograficznego starzenia się społeczności Opola.

Spadek liczby mieszkańców Opola, przy jednoczesnym wzroście zasobów mieszkaniowych w latach 2002–2011, pozwala przypuszczać, że deficyt mieszkaniowy w mieście się zmniejszył. Należy jednak zauważyć, że zmniejsz-

szającej się liczbie ludności nie musi jednocześnie towarzyszyć spadek liczby gospodarstw domowych. Wzrost liczby zawieranych małżeństw implikuje wzrost liczby gospodarstw domowych.

Tabela 3

Charakterystyka czynników demograficznych w Opolu

Rok	Liczba ludności	Małżeństwa	Saldo migracji	Przyrost naturalny	Małżeństwa	Saldo migracji	Przyrost naturalny
	w liczbach bezwzględnych				na 1000 ludności		
2002	129 342	576	-320	-135	4,5	-2,5	-1,0
2003	128 827	521	-475	-82	4,0	-3,7	-0,6
2004	128 864	546	-282	-115	4,2	-2,2	-0,9
2005	128 268	530	-414	-66	4,1	-3,2	-0,5
2006	127 602	666	-505	-30	5,2	-4,0	-0,2
2007	126 748	681	-671	-42	5,4	-5,3	-0,3
2008	126 203	730	-498	7	5,8	-3,9	0,1
2009	125 792	752	-418	84	6,2	-3,4	0,7
2010	122 656	654	-159	77	5,4	-1,3	0,6
2011	122 439	564	-169	-48	4,6	-1,4	-0,4

Źródło: jak w tabeli 1.

Gospodarka mieszkaniowa

W badanym okresie stan zasobów mieszkaniowych w Opolu wzrósł z 46 180 mieszkań w 2002 roku do 49 900 mieszkań w 2011 roku, to jest w przybliżeniu o 8%. Istotnym czynnikiem charakteryzującym stan zasobów mieszkaniowych jest struktura własnościowa zasobu mieszkaniowego pozwalająca na określenie dominujących form własności. Stan zasobów mieszkaniowych w Opolu oraz ich strukturę według form własności w latach 2001–2010 przedstawiają dane zawarte w tabelach 4–7.

Z ogólnej liczby mieszkań około 48% należy do osób fizycznych (stan na koniec 2007 roku). W analizowanym okresie zwiększenie udziału mieszkań w grupie osób fizycznych wynikało nie tylko z rozmiarów realizowanych inwestycji mieszkaniowych, ale i z prywatyzacji istniejących zasobów. Zakłady pracy pozbywały się lokali mieszkalnych jako zbędnego majątku, który nie służył wykonywaniu ich funkcji produkcyjnej lub usługowej. Z kolei w spółdzielniach mieszkaniowych wyodrębniano lokale mieszkalne na rzecz ich właścicieli, przekształcając je w pełną

własność z księgą wieczystą (systematyczny spadek udziału mieszkań spółdzielni mieszkaniowych z prawie 40% w 2002 roku do około 34% w 2007 roku).

W badanym okresie największe przyrosty można zaobserwować w zasobach należących do osób fizycznych oraz do pozostałych podmiotów, natomiast największe spadki w posiadaniu mieszkań dotyczą zakładów pracy, zasobów spółdzielczych oraz komunalnych.

Istotna zmiana w zasobach należący do osób fizycznych to wzrost ich udziału z 36% w 2002 roku aż do ponad 48% w roku 2007. Przy utrzymaniu się takiej tendencji w ciągu kilku najbliższych lat ponad połowa mieszkań w Opolu stanie się własnością prywatną. W strukturze własnościowej wciąż bardzo dużą rolę odgrywają zasoby należące do spółdzielni mieszkaniowych. Pomimo zauważalnego spadku ich udziału w badanym okresie, do spółdzielni mieszkaniowych wciąż należy ponad 34% mieszkań w Opolu. Obecnie występuje trend zmierzający w kierunku prywatyzacji majątku spółdzielczego na rzecz osób fizycznych, które między innymi przez wykupienie udziału w gruncie mogą uzyskać całkowite prawo własności do lokalu.

Tabela 4

Zasoby mieszkaniowe w Opolu w latach 2002–2006

Zasoby mieszkaniowe według form własności	2002	2003	2004	2005	2006
1	2	3	4	5	6
ogółem					
mieszkania (liczba)	46 180	46 681	47 033	47 115	47 490
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	2 769 434	2 925 009	2 949 566	2 961 919	2 991 445
zasoby gmin (komunalne)					
mieszkania (liczba)	7 497	6 309	6 309	6 071	6 087
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	385 310	320 583	320 583	306 967	307 572
zasoby spółdzielni mieszkaniowych					
mieszkania (liczba)	18 349	18 349	18 381	18 271	18 303
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	940 616	940 616	942 667	934 254	936 330
zasoby zakładów pracy					
mieszkania (liczba)	3 353	3 353	3 353	2 457	2 457
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	179 973	179 973	179 973	131 943	131 943

zasoby osób fizycznych					
1	2	3	4	5	6
mieszkania (liczba)	16 765	18 190	18 270	19 596	19 710
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	1 361 149	1 458 688	1 469 662	1 552 074	1 567 566
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)					
mieszkania (liczba)	102	201	300	300	368
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	5 916	10 743	15 654	15 654	19 071
zasoby pozostałych podmiotów					
mieszkania (liczba)	114	279	420	420	565
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	6 794	14 406	21 027	21 027	28 963

Źródło: jak w tabeli 1.

Tabela 5

Zasoby mieszkaniowe w Opolu w latach 2007–2010

Zasoby mieszkaniowe według form własności	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5
ogółem				
mieszkania (liczba)	47 666	47 912	48 452	49 174
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	3 010 317	3 033 086	3 073 393	3 123 890
zasoby gmin (komunalne)				
mieszkania (liczba)	5 600	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	280 829	–	–	–
zasoby spółdzielni mieszkaniowych				
mieszkania (liczba)	16 279	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	858 774	–	–	–
zasoby zakładów pracy				
mieszkania (liczba)	1 890	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	104 201	–	–	–
zasoby osób fizycznych				
mieszkania (liczba)	23 109	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	1 726 395	–	–	–

1	2	3	4	5
zasoby Skarbu Państwa				
mieszkania (liczba)	–	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	–	–	–	–
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)				
mieszkania (liczba)	368	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	19 091	–	–	–
zasoby wspólnot mieszkaniowych				
mieszkania (liczba)	–	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	–	–	–	–
zasoby osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych				
mieszkania (liczba)	–	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	–	–	–	–
zasoby pozostałych podmiotów				
mieszkania (liczba)	420	–	–	–
pow. użytkowa mieszkań (m ²)	21 027	–	–	–

Źródło: jak w tabeli 1.

W analizowanym okresie udział zasobu komunalnego Opola zmalał z około 16% do około 12%, głównie w wyniku przekształcania zasobu w prywatną własność. Zasób komunalny tworzą przede wszystkim mieszkania stare, wymagające dużych nakładów remontowych, często z dużymi zaległościami w opłatach czynszowych. Samorządy gminne decydują się na ich sprzedaż dotychczasowym lokatorom po spełnieniu określonych warunków. Nabywcy lokali komunalnych mogą liczyć na spore bonifikaty udzielane przez gminę.

Tabela 6

Struktura zasobów mieszkaniowych w Opolu w latach 2002–2006

Zasoby mieszkaniowe według form własności	Jednostka miary	2002	2003	2004	2005	2006
1	2	3	4	5	6	7
ogółem						
mieszkania (100%)	mieszk.	46 180	46 681	47 033	47 115	47 490
zasoby gmin (komunalne)						
mieszkania (%)	mieszk.	16,2	13,5	13,4	12,9	12,8

1	2	3	4	5	6	7
zasoby spółdzielni mieszkaniowych						
mieszkania (%)	mieszk.	39,7	39,3	39,1	38,8	38,5
zasoby zakładów pracy						
mieszkania (%)	mieszk.	7,3	7,2	7,2	5,2	5,2
zasoby osób fizycznych						
mieszkania (%)	mieszk.	36,3	39,0	38,8	41,6	41,5
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)						
mieszkania (%)	mieszk.	0,2	0,4	0,6	0,6	0,8
zasoby pozostałych podmiotów						
mieszkania (%)	mieszk.	0,3	0,6	0,9	0,9	1,2

Źródło: jak w tabeli 1.

Tabela 7

Struktura zasobów mieszkaniowych w Opolu w latach 2007–2010

Zasoby mieszkaniowe wg form własności	Jednostka miary	2007	2008	2009	2010
ogółem					
mieszkania (100%)	mieszk.	47 666	47 912	48 452	49 174
zasoby gmin (komunalne)					
mieszkania (%)	mieszk.	11,7	–	–	–
zasoby spółdzielni mieszkaniowych					
mieszkania (%)	mieszk.	34,2	–	–	–
zasoby zakładów pracy					
mieszkania (%)	mieszk.	4,0	–	–	–
zasoby osób fizycznych					
mieszkania (%)	mieszk.	48,5	–	–	–
zasoby Skarbu Państwa					
mieszkania (%)	mieszk.	–	–	–	–
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)					
mieszkania (%)	mieszk.	0,8	–	–	–
zasoby wspólnot mieszkaniowych					
mieszkania (%)	mieszk.	–	–	–	–
zasoby osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych					
mieszkania (%)	mieszk.	–	–	–	–
zasoby pozostałych podmiotów					
mieszkania (%)	mieszk.	0,8	–	–	–

Źródło: jak w tabeli 1.

Kolejnym z istotnych czynników wpływających na funkcjonowanie rynku nieruchomości jest działalność budowlana i deweloperska różnych podmiotów. Wskaźniki dotyczące liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytku w latach 2001–2011 (tabele 8 i 9) wskazują, że sytuacja mieszkaniowa stop-

niowo się poprawia. Tendencją ostatnich lat jest wzrost liczby mieszkań, izb oraz powierzchni użytkowej mieszkań.

Łącznie w badanym okresie do użytkowania oddano 4085 mieszkań, co oznacza, że przeciętnie co roku oddawano 371 mieszkań. Najwięcej oddano do użytkowania w latach 2009–2010, to jest 1268. Ten wzrost podaży był efektem finalizowania inwestycji mieszkaniowych przez opolskich deweloperów, którzy rozpoczęli je w czasie trwania hossy na rynku nieruchomości. Najmniej mieszkań oddano do użytkowania w 2005 roku – zaledwie 114.

Należy zauważyć, iż deweloperzy opanowali rynek mieszkaniowy w Opolu. Prawie połowa nowo wybudowanych mieszkań to mieszkania deweloperskie. Najmniej mieszkań w strukturze budownictwa stanowią natomiast mieszkania o charakterze nierynkowym (zakładowe, komunalne, społeczne czynszowe). Ich udział w strukturze budownictwa jest niewielki.

Tabela 8

Zasoby mieszkaniowe oddane do użytkowania w Opolu w latach 2001–2006

Mieszkania oddane do użytkowania	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1	2	3	4	5	6	7
ogółem						
mieszkania (liczba)	322	278	501	368	114	391
powierzchnia użytkowa (m ²)	27 203	26 498	45 335	26 351	17 134	31 319
spółdzielcze						
mieszkania (liczba)	9	42	0	32	0	32
powierzchnia użytkowa (m ²)	370	2 276	0	2 051	0	2 076
zakładowe						
mieszkania (liczba)	24	2	0	0	0	0
powierzchnia użytkowa (m ²)	576	106	0	0	0	0
komunalne						
mieszkania (liczba)	0	0	0	0	10	16
powierzchnia użytkowa (m ²)	0	0	0	0	287	605
społeczne czynszowe						
mieszkania (liczba)	0	0	99	99	0	68
powierzchnia użytkowa (m ²)	0	0	4 911	4 911	0	3 417
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem						
mieszkania (liczba)	169	123	165	141	0	145
powierzchnia użytkowa (m ²)	9 514	7 873	7 612	6 621	0	7 936
indywidualne						
mieszkania (liczba)	120	111	237	96	104	130
powierzchnia użytkowa (m ²)	16 743	16 243	32 812	12 768	16 847	17 285

1	2	3	4	5	6	7
Mieszkania oddane do użytkowania – wskaźniki						
na 1000 ludności (liczba)	–	2,1	3,9	2,9	0,9	3,1
na 1000 zawartych małżeństw (liczba)	–	483	962	674	215	587
na 10 tys. ludności (liczba)	–	21,4	38,8	28,6	8,9	30,5
Izby w mieszkaniach oddanych do użytkowania - wskaźniki						
na 1000 ludności (liczba)	–	8,4	14,3	8,2	4,5	9,9
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m ²)	–	95,3	90,5	71,6	150,3	80,1

Źródło: jak w tabeli 1.

Tabela 9

Zasoby mieszkaniowe oddane do użytkowania w Opolu w latach 2007–2011

Mieszkania oddane do użytkowania	2007	2008	2009	2010	2011
ogółem					
mieszkania (liczba)	186	247	541	727	410
powierzchnia użytkowa (m ²)	19 485	22 859	40 654	51 248	35 995
spółdzielcze					
mieszkania (liczba)	0	1	16	9	0
powierzchnia użytkowa (m ²)	0	41	1 538	398	0
zakładowe					
mieszkania (liczba)	0	0	0	0	0
powierzchnia użytkowa (m ²)	0	0	0	0	0
komunalne					
mieszkania (liczba)	12	4	40	0	0
powierzchnia użytkowa (m ²)	369	172	1316	0	0
społeczne czynszowe					
mieszkania (liczba)	0	88	0	59	0
powierzchnia użytkowa (m ²)	0	3 794	0	2 565	0
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem					
mieszkania (liczba)	53	55	395	526	325
powierzchnia użytkowa (m ²)	2 775	2 971	23 615	28 675	21 202
indywidualne					
mieszkania (liczba)	121	99	90	133	85
powierzchnia użytkowa (m ²)	16 341	15 881	14 185	19 610	14 793
Mieszkania oddane do użytkowania – wskaźniki					
na 1000 ludności (liczba)	1,5	1,95	4,29	5,93	3,35
na 1000 zawartych małżeństw (liczba)	273	338	719	1112	727
na 10 tys. ludności (liczba)	14,6	19,54	42,94	59,27	33,45
Izby w mieszkaniach oddanych do użytkowania – wskaźniki					
na 1000 ludności (liczba)	6,9	11,05	16,94	23,06	13,22
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 miesz- kania (m ²)	104,8	92,55	75,15	70,49	87,79

Źródło: jak w tabeli 1.

Sytuacja ekonomiczna ludności

Na kształtowanie się rozmiarów i struktury popytu mieszkaniowego bezpośrednio przełożenie ma sytuacja ekonomiczna ludności. Istotnym czynnikiem opisującym poziom zamożności społeczeństwa są dochody, jakie osiągają mieszkańcy. Na tej podstawie można określić siłę nabywczą i, co za tym idzie, możliwość zaspokojenia potrzeby, jaką jest posiadanie mieszkania.

Kształtowanie się poziomu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Opolu na tle średniego w kraju i województwie w latach 2002–2011 przedstawiono w tabelach 10 i 11. Przeciętna płaca w Opolu w 2002 roku wynosiła 2276,22 zł brutto, natomiast w 2011 roku przeciętny opolanin zarabiał 3714,16 zł brutto. W całym okresie badawczym przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Opolu pozostawało wyższe od przeciętnego wynagrodzenia w kraju.

Tabela 10

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w latach 2002–2006 (zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto	2002	2003	2004	2005	2006
Opole	2276,22	2326,35	2411,36	2471,69	2595,37
województwo opolskie	1910,22	1983,58	2068,27	2126,53	2225,47
Polska	2097,83	2185,02	2273,44	2360,62	2475,88

Źródło: jak w tabeli 1.

Tabela 11

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w latach 2007–2011 (zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto	2007	2008	2009	2010	2011
Opole	2876,99	3193,94	3352,46	3541,80	3714,16
województwo opolskie	2423,56	2667,92	2793,82	2946,59	–
Polska	2672,58	2942,17	3101,74	3224,13	–

Źródło: jak w tabeli 1.

Korzystna różnica pomiędzy kwotą przeciętnego wynagrodzenia w kraju i w regionie opolskim nie przekłada się na wyższy poziom życia mieszkańców. Wyższym od średniej krajowej wynagrodzeniom towarzyszy relatywnie wysoki wskaźnik kosztów utrzymania. Ceny podstawowych dóbr i usług na rynku opolskim są wyższe od cen tych produktów w innych częściach kraju. Powoduje to spadek siły nabywczej ludności i obniżenie poziomu życia mieszkańców miasta.

Zakup mieszkania na pierwotnym lub wtórnym rynku mieszkaniowym w Opolu ciągle jest poważnym wyzwaniem finansowym dla zainteresowanych i posiadających odpowiednie dochody gospodarstw domowych. Zwykle okres przygotowań trwa kilka lat, a na sposób finansowania zakupu wpływają różne czynniki: od gromadzenia oszczędności, po zdobywanie tak zwanej zdolności kredytowej przy ubieganiu się o kredyt mieszkaniowy.

Można się spodziewać, że każda poprawa sytuacji materialnej będzie skutkowałą wzrostem popytu mieszkaniowego. W sytuacji dużego „głodu mieszkaniowego” znaczna część uzyskiwanych nadwyżek z różnicy kosztów nad bieżącymi wydatkami będzie przeznaczana na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Dotyczyć to będzie głównie tych kategorii i grup społecznych, które w okresie transformacji społeczno-gospodarczej nie osiągnęły dotychczas jeszcze zdolności finansowej umożliwiającej zakup mieszkania, a mają ją szansę uzyskać wraz z ogólnym rozwojem ekonomicznym kraju³.

Podsumowanie

Na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych wpływa wiele czynników. Wśród nich wymienić należy: cechy demograficzne społeczeństwa, zasobność obywateli i przedsiębiorstw, system regulacji prawnych i ustaw będących w powszechnym użyciu, instrumentów ekonomicznych. Jak wykazały badania, na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu w analizowanym okresie dokonały się istotne zmiany. Spowodowane były one zarówno uwarunkowaniami występującymi po stronie popytowej, jak i podaźowej. Pozytywne zmiany obserwuje się w zakresie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Poprawił się zarówno poziom najbardziej syntetycznego miernika sytuacji mieszkaniowej, jakim jest liczba mieszkań na 1000 ludności, jak i wskaźnik zaludnienia (to jest liczba metrów kwadratowych przypadająca na jednego mieszkańca). Korzystne zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Opolu to przede wszystkim efekt przyrostu nowego zasobu mieszkaniowego. Należy jednak zauważyć, że zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych zależą i zależec będą od uwarunkowań demograficznych i ekonomicznych. W tej sytuacji istotna będzie analiza relacji pomiędzy prognozami dotyczącymi liczby ludności a przewidywanym

³ *Ibidem*, s. 58.

popytem mieszkaniowym, jak również sytuacja dochodowa ludności pozwalająca bądź też nie na pokonanie bariery ekonomicznej przy zakupie mieszkania.

Bibliografia

Śleszyński P., *Perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce w świetle sytuacji demograficznej, ekonomicznej i stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2005, nr 1(19).

CONDITIONS OF THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE CITY OF OPOLE

SUMMARY

The development of the real estate market is conditioned by, among others, some demographic, economic and housing factors. These factors have a significant impact on the existing demand for properties and can be quantified in terms of both the local and regional aspect. There is also a number of factors that affect the demand for the whole country, regardless of local differences. They are the various reasons and mechanisms of administrative, political, legal and economic nature as well as the conditions of activity of the operator on the supply side, such as, for example, developers. The aim of this paper is to analyze and assess the situation in the real estate market in the city of Opole in terms of demographic, economic and housing determinants.

Keywords: real estate, market, housing