

*Konrad Żelazowski\**

## **OCENA ATRAKCYJNOŚCI RYNKÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE**

### **1. Wprowadzenie**

Rynek nieruchomości mieszkaniowych zaspokaja podstawowe potrzeby bezpieczeństwa oraz schronienia. Realizuje on nie tylko funkcje społeczne, lecz również w istotnym stopniu wpływa na rozwój i konkurencyjność lokalnych systemów gospodarczych. Znaczenie mieszkalnictwa potwierdza szereg regulacji prawnych szczebla krajowego i międzynarodowego, a tworzenie warunków do efektywnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uznaje się za jeden z priorytetów polityki rządu i władz lokalnych.

Ze względu na specyfikę dobra będącego przedmiotem obrotu, rynek mieszkaniowy, tak jak i inne rynki nieruchomości podlega silnym wpływom lokalnych uwarunkowań społeczno-ekonomicznych. To one w istotnym stopniu odpowiadają za różnice w poziomie rozwoju, aktywności i atrakcyjności lokalnych rynków mieszkaniowych.

Celem pracy jest weryfikacja zmian w atrakcyjności rynków mieszkaniowych w miastach wojewódzkich w latach 2005–2011. Uwzględniając różne ujęcia atrakcyjności rynków mieszkaniowych, na potrzeby opracowania zdefiniowano ją przez pryzmat poziomu i jakości zaspokojenia popytu mieszkaniowego, jakie rynki te oferują. W tym ujęciu za atrakcyjne należy uznać te rynki, które zapewniają większą od innych dostępność mieszkań oraz wyższą jakość usług mieszkaniowej. W procesie rangowania rynków wykorzystane zostały bezwzorcowe i wzorcowe metody porządkowania liniowego.

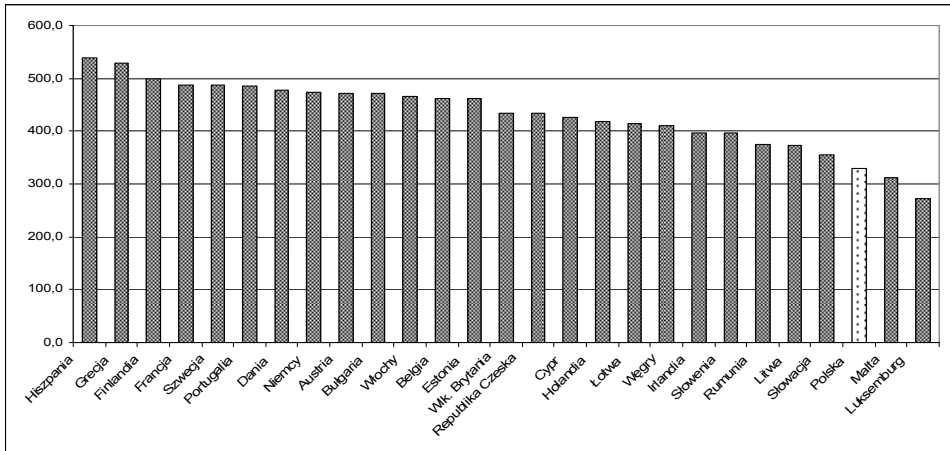
---

\* Doktor, Adiunkt, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Uniwersytet Łódzki

## 2. Zmiany na polskim rynku mieszkaniowym

W ostatnim 10-leciu polski rynek mieszkaniowy doświadczał istotnych zmian, których kierunek wyznaczały: kondycja krajowej i globalnej gospodarki oraz proces upowszechnienia kredytu hipotecznego, jako podstawowego instrumentu finansowania inwestycji mieszkaniowych. Zewnętrznym przejawem tych zmian były wahania aktywności strony popytowej oraz podażowej rynku, a także zjawisko gwałtownego wzrostu cen nieruchomości w latach 2006–2009.

Czynnikiem wyróżniającym polski rynek mieszkaniowy, na tle rynków europejskich, jest niski poziom i jakość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W roku poprzedzającym akcesję do Unii Europejskiej, Polska zajmowała jedno z ostatnich miejsc pod względem wielkości zasobu mieszkaniowego (por. wykres 1).



Wykres. 1. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w krajach europejskich w roku 2003

Źródło: opracowanie własne na podstawie Hypostat 2009.

Osiągnięcie średniej UE, wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w warunkach polskich, związane było z perspektywą zwiększenia dostępnego zasobu mieszkań o ponad 4 mln jednostek. Również analiza jakościowa istniejącego zasobu wskazuje, iż są to mieszkania o niższym standardzie, których znaczny odsetek nie spełnia obecnych wymagań kupujących (tabela 1).

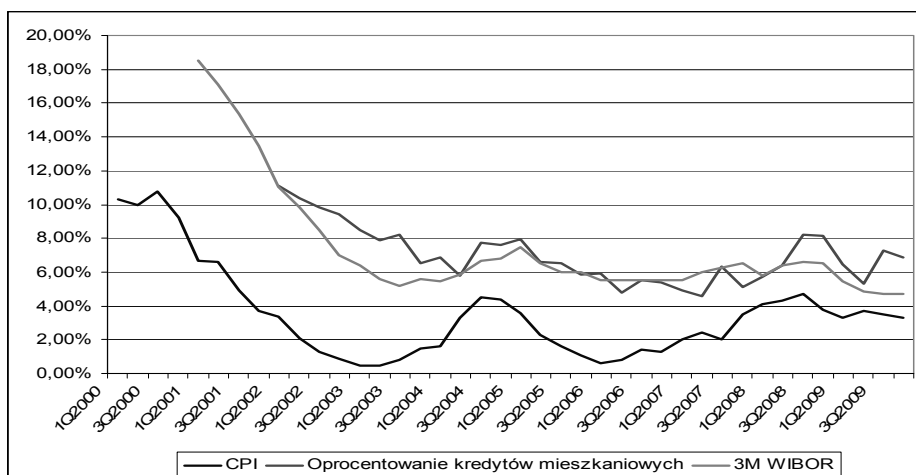
Tabela 1. Wyposażenie zasobu mieszkaniowego w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne w 2002 i 2011

Instalacje	2002		2011	
	Liczba w tys.	%	Liczba w tys.	%
Ustęp spłukiwany	10 808	86,3	12 459	90,6
Łazienka	10 660	85,1	12 439	90,5
Ciepła woda bieżąca	10 146	81,0	11 592	84,3
Centralne ogrzewanie	9 518	76,0	10 088	73,4
Gaz sieciowy	6 875	54,9	7 504	54,6
Ogółem	12 524	100,0	13 747	100,0

Źródło: opracowanie na podstawie danych GUS (Narodowy Spis Powszechny 2002 i 2011).

Jednym z istotnych ograniczeń w zakresie dostatecznego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe był brak odpowiednio rozwiniętego systemu finansowania inwestycji mieszkaniowych. Istniejący system oparty był przede wszystkim na środkach własnych kupujących, znaczenie zewnętrznych źródeł finansowania, ze względu na ich koszty oraz mniejszą dostępność było niewielkie.

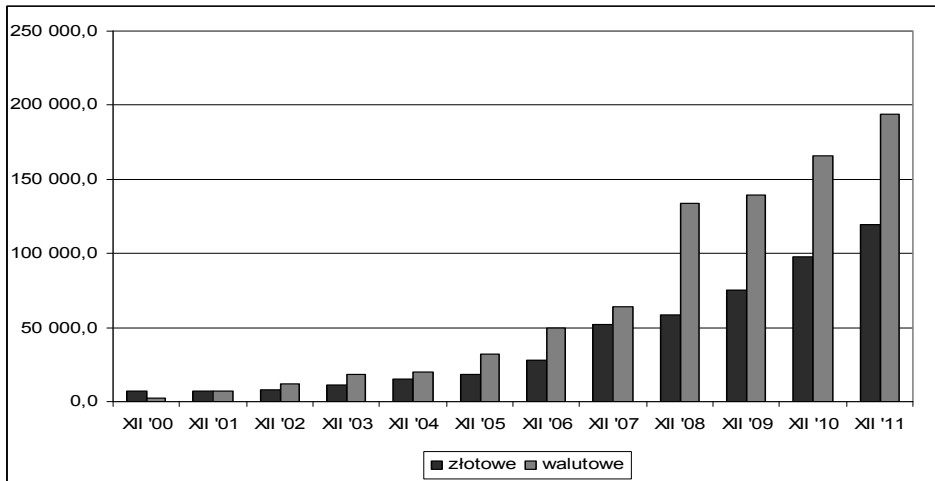
Wraz ze stabilizacją zjawisk inflacyjnych w gospodarce polskiej po 2000r. obserwowany był proces spadku administracyjnych i rynkowych stóp procentowych (por. wykres 2). Rosnąca konkurencja na rynku usług bankowych, przy niższym poziomie stóp procentowych, sprzyjały popularyzacji kredytów hipotecznych wśród polskich gospodarstw.



Wykres 2. Stopa inflacji, średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych oraz stopa WIBOR w latach 2000–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz GUS.

Przy specyficznym dla polskiego rynku, niskim zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, tańsze i łatwiej dostępne kredyty hipoteczne zainicjowały proces ekspansji kredytowej (szczególnie zauważalny po 2005r.). W kolejnych latach liczba udzielonych kredytów hipotecznych dynamicznie rosła (por. wykres 3). Na skutek boomu kredytowego wskaźnik zadłużenia hipotecznego w relacji do PKB wzrósł z poziomu 4,7% w 2004r. do 20,85% w 2011r.

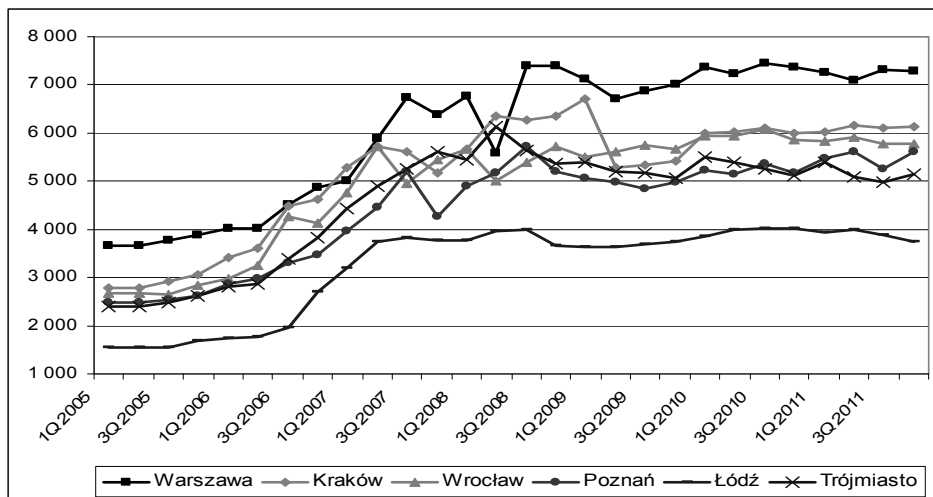


Wykres 3. Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mln zł)  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Tak gwałtowny napływ kapitału inwestycyjnego na rynek mieszkaniowy wywołał zjawisko szoku popytowego. Przy ograniczonej podaży wolnych nieruchomości szybko narastający popyt stymulował wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych. W latach 2006–2009 ceny nieruchomości mieszkaniowych wzrosły dwukrotnie wywołując przekonanie wśród uczestników rynku, iż ten doświadcza zjawiska bańki cenowej (wykres 4).

Sytuację na rynku mieszkaniowym zmienił globalny kryzys gospodarczy, którego negatywne konsekwencje odczuła również gospodarka polska. Sektor bankowy wprowadził szereg ograniczeń w dostępie do kredytu (podwyższone marże, wyższe wymogi przy ustalaniu zdolności kredytowej, dodatkowe zabezpieczenia) [Związek Banków Polskich 2010, s. 7].

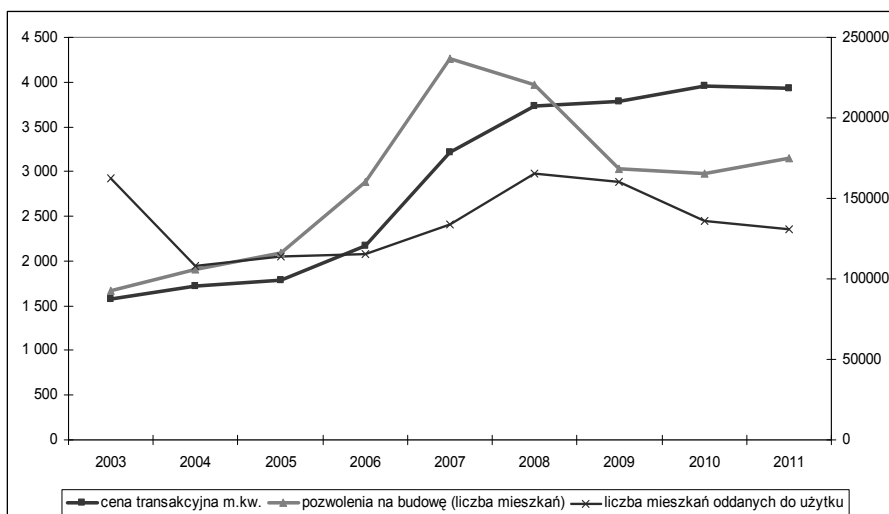
Spadek akcji kredytowej ewidentnie ograniczył popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Zmniejszona dostępność zewnętrznych źródeł finansowania, przy utrzymującej się na niezmiennym poziomie liczbie nowych nieruchomości oddawanych do użytkowania, zahamowały wzrost cen nieruchomości. Wraz z 2009r. zauważalna była stabilizacja cen nieruchomości mieszkaniowych, a w kolejnych latach umiarkowana ich korekta.



Wykres 4. Zmiany cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym

Źródło: Nykiel 2012.

Cyklowi cenowemu na rynku mieszkaniowym towarzyszył efekt podaży w postaci wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę nieruchomości mieszkaniowych (w 2007r. wydano pozwolenia na budowę niemal 240 tys. mieszkań, dla porównania w 2004r. było to nieco ponad 100 tys. mieszkań) oraz wzrostu liczby nowych mieszkań, oddawanych do użytkowania (w 2008r. oddano do użytku 165 tys. mieszkań w relacji do 108 tys. w 2004r.).



Wykres 5. Efekt podaży na polskim rynku mieszkaniowym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

### 3. Znaczenie rynku mieszkaniowego dla funkcjonowania rynków lokalnych

Rynek mieszkaniowy jest „czymś o wiele więcej niż tylko częścią rynku nieruchomości, jest on miejscem zaspokajania elementarnych potrzeb każdego człowieka, a przez to ważnym przedmiotem polityki społecznej i makroekonomicznej” [Nykiel 2006, s. 188]. Ze względu na wieloaspektowy charakter nieruchomości mieszkaniowych pełnią one szereg istotnych funkcji w tym m.in. [Witkowski 2007, s. 5]:

- indywidualną – zaspokajanie potrzeby człowieka do posiadania mieszkania;
- wspólnotową – kreowanie środowiska, w ramach którego formowane są więzi społeczne;
- materialną – stanowią istotny składnik majątku indywidualnych podmiotów jak również majątku narodowego;
- gospodarczą – rynek mieszkaniowy stanowi ważny składnik gospodarki krajowej, wraz z sektorem budowlanym wpływa na wzrost gospodarczy, kondycję rynku pracy, atrakcyjność infrastrukturalną rynków lokalnych.

Kondycja lokalnych rynków mieszkaniowych ma niebagatelne znaczenie dla innych obszarów życia gospodarczego. Niedostateczna infrastruktura mieszkaniowa ograniczać może mobilność siły roboczej, a tym samym potęgować problemy rynku pracy oraz stanowić istotne utrudnienie w rozwoju lokalnych obszarów gospodarczych [Witkowski 2007, s. 5].

Poziom oraz jakość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych stanowią istotny element badań oceny jakości życia w ujęciu krajowym [por. Europejska Fundacja..., 2010] oraz lokalnym. Jest to o tyle istotne, iż odpowiednia jakość życia powinna stanowić nadrzędny cel działań, podejmowanych zarówno przez władze szczebla centralnego, jak i samorządowego [Rogała, 2009].

Możemy zidentyfikować 3 główne kanały oddziaływania rynku mieszkaniowego na lokalną gospodarkę i jej konkurencyjność [Glossop, 2008, s. 6]:

1. Rynek pracy. Odpowiednio rozwinięty i elastyczny rynek mieszkaniowy stanowi podstawę zrównoważonego wzrostu oraz większej mobilności zasobów pracy. Ograniczona dostępność mieszkań, na skutek silnego wzrostu cen, może stać się czynnikiem skłaniającym przedstawicieli nisko zarabiających zawodów do migracji.

2. Infrastruktura. Błędy lokalizacyjne dotyczące rozmieszczenia zasobów mieszkaniowych w tkance miasta mogą być powodem wysokich kosztów funkcjonowania lokalnego systemu (np. rosnące koszty komunikacji i transportu). Z kolei świadomie realizowane przedsięwzięcia inwestycyjne w zasobie mieszkaniowym mogą nieść pozytywne efekty w postaci poprawy wizerunku podupadających obszarów miast, przyczyniając się do ich rewitalizacji i rozwoju.

3. Sektor przedsiębiorstw i biznesu. Koszty zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wpływają na koszty prowadzenia działalności gospodarczej, poprzez poziom oczekiwanych przez lokalnych pracowników wynagrodzeń. Zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych wywołują również efekt majątkowy (wpływ zmian wartości majątku gospodarstw domowych oraz podmiotów gospodarczych na wydatki konsumpcyjne) kształtując tym samym lokalną koniunkturę. Ponadto sam rynek mieszkaniowy jest źródłem dodatkowego zatrudnienia ze strony przedsiębiorstw go obsługujących oraz obszarem działalności inwestycyjnej.

#### 4. Ocena atrakcyjności lokalnych rynków mieszkaniowych

Atrakcyjność lokalnych rynków mieszkaniowych postrzegana może być wielowymiarowo, w tym m.in. jako:

– atrakcyjność inwestycyjna rozumiana jako potencjał inwestycyjny danego rynku oraz relacja stóp zwrotu możliwych do uzyskania z inwestycji mieszkaniowych, do poziomu ryzyka;

– atrakcyjność konsumpcyjna rozumiana jako możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, na odpowiednim (w ujęciu ilościowym i jakościowym) poziomie.

Niniejsza praca koncentruje się na ocenie atrakcyjności rynków mieszkaniowych w wymiarze konsumpcyjnym. To ona stanowi jeden z istotnych czynników oceny jakości życia mieszkańców, jak również uważana jest, obok perspektyw zawodowych (możliwość znalezienia pracy, poziom wynagrodzeń), za istotną determinantę decyzji migracyjnych polskich gospodarstw domowych.

Ze względu na ewidentnie lokalny charakter rynków mieszkaniowych, przedmiotem analizy stały się rynki miast wojewódzkich. Wybór tychże rynków podyktowany był także dostępnością danych, w tym przede wszystkim cen nieruchomości mieszkaniowych.

Ocena atrakcyjności mieszkaniowej weryfikowana była na trzech poziomach (por. tabela 2):

– dostępności mieszkań – określanej przez wielkość istniejącego zasobu, a także liczbę m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego możliwych do nabycia za średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (dostępność finansowa);

– jakości zasobu mieszkaniowego – mierzonej przeciętną powierzchnią mieszkań oraz ich wyposażeniem w podstawowe instalacje;

– aktywności podażowej rynku – określanej przez liczbę nowych mieszkań oddawanych do użytku oraz liczbę mieszkań, dla których wydawano pozwolenie na budowę.

Tabela 2. Zmienne diagnostyczne uwzględnione w ocenie atrakcyjności mieszkaniowej miast wojewódzkich

Zmienna	Nazwa	Źródło
<b>Dostępność mieszkań</b>		
X <sub>1</sub>	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	GUS: BDL
X <sub>2</sub>	Liczba m. kw. lokalu mieszkalnego (r. wtórny) do nabycia za średnie miesięczne wynagrodzenie brutto	GUS: BDL PKO BP
X <sub>3</sub>	Liczba m. kw. domu jednorodzinnego (r. wtórny) do nabycia za średnie miesięczne wynagrodzenie brutto	GUS: BDL PKO BP
<b>Jakość zasobu mieszkaniowego</b>		
X <sub>4</sub>	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	GUS: BDL
X <sub>5</sub>	Wyposażenie mieszkań w łazienkę jako % zasobu ogółem	GUS: BDL
X <sub>6</sub>	Wyposażenie mieszkań w wodociąg jako % zasobu ogółem	GUS: BDL
X <sub>7</sub>	Wyposażenie mieszkań w centralne ogrzewanie jako % zasobu ogółem	GUS: BDL
<b>Aktywność podażowa rynku</b>		
X <sub>8</sub>	Liczba mieszkań, dla których wydano pozwolenie na budowę na 1000 mieszkańców	NBP, GUS
X <sub>9</sub>	Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców	NBP, GUS

Źródło: opracowanie własne.

Ze względu na niską wartość współczynnika zmienności dla zmiennych X<sub>4</sub>, X<sub>5</sub>, X<sub>6</sub> (we wszystkich przypadkach poniżej 5%) zostały one pominięte w dalszej analizie.

W celu uszeregowania miast wojewódzkich pod względem ich atrakcyjności mieszkaniowej wykorzystano bezwzorcową (metoda sum standaryzowanych) [por. Nowak, 1990] oraz wzorcową metodę porządkowania liniowego (taksonomiczna miara rozwoju Z. Hellwiga).

W metodzie sum standaryzowanych w pierwszej kolejności wszystkie ze zmiennych diagnostycznych zestandaryzowano zgodnie z formułą [Stasiewicz, 1998, s. 118]:

$$x_{ij}^s = \frac{x_{ij} - \bar{x}_j}{S_j} \quad i = 1, 2, \dots, n; \quad j = 1, 2, \dots, m \quad (1)$$

gdzie:

$x_{ij}^s$  – wystandaryzowana zmienna diagnostyczna  $j$  dla jednostki  $i$ ,

$x_{ij}$  – wartość zmiennej diagnostycznej  $j$  dla jednostki  $i$ ,

$\bar{x}_j$  – średnia arytmetyczna cechy X<sub>j</sub>,



$S_j$  – odchylenie standardowe cechy  $X_j$ ,

$n$  – liczba jednostek,

$m$  – liczba zmiennych diagnostycznych.

Podstawą porządkowania miast wojewódzkich była zmienna syntetyczna wyrażona wzorem:

$$P_i = \frac{1}{m} \sum_{j=1}^m x_{ij}^s \quad (2)$$

gdzie:

$P_i$  – zmienna syntetyczna dla jednostki  $i$ ,

$x_{ij}^s$  – wystandaryzowana zmienna diagnostyczna,

$m$  – liczba zmiennych diagnostycznych.

W przypadku miary rozwoju Z. Hellwiga po uprzedniej standaryzacji zmiennych (wzór 1) wyznaczona została syntetyczna miara rozwoju w postaci:

$$d_i = 1 - \frac{d_{i0}}{d_0} \quad (3)$$

gdzie:

$d_i$  – syntetyczna miara rozwoju

$d_{i0}$  – odległość Euklidesowa obiektu  $x_i$  od obiektu wzorcowego  $x_0$

$d_0$  – krytyczna odległość rozpatrywanej jednostki od wzorca określona wzorem:

$$d_0 = \bar{d}_0 + 2S_d \quad (4)$$

gdzie:

$\bar{d}_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n d_{i0}$  – średnia arytmetyczna odległości od wzorca

$S_d = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (d_{i0} - \bar{d}_0)^2}$  – odchylenie standardowe odległości od wzorca.

Wyniki porządkowania lokalnych rynków mieszkaniowych z wykorzystaniem obu metod prezentują tab. 3 i 4.

Pomimo nieznacznych różnic we wskazaniach obu metod, możliwa jest identyfikacja podobnych tendencji w zakresie atrakcyjności mieszkaniowej przyjętych w analizie miast wojewódzkich. Czołowe miejsca w powyższym rankingu zajęły rynek warszawski oraz zielonogórski. W przypadku Warszawy, głównymi determinantami atrakcyjności mieszkaniowej były wielkość zasobu (liczba mieszkań na 1000 mieszkańców największa wśród wszystkich rozpatrywanych miast) oraz aktywność inwestycyjna. W przypadku Zielonej Góry, były to przede wszystkim jakość zasobu mieszkaniowego (określona wyposażeniem w podstawowe instalacje) oraz dostępność finansowa mieszkań. Atrakcyjnymi mieszkaniowo rynkami okazały się również Gdańsk (dynamicznie rozwijający się rynek inwestycji mieszkaniowych), a także Katowice (największa ze wszystkich miast wojewódzkich dostępność finansowa mieszkań).

Tabela 3. Ranking atrakcyjności mieszkaniowej miast wojewódzkich z wykorzystaniem metody sum standaryzowanych

Miasto	2005		2007		2009		2011	
	Zmienna syntetyczna	Pozycja	Zmienna syntetyczna	Pozycja	Zmienna syntetyczna	Pozycja	Zmienna syntetyczna	Pozycja
<b>Białystok</b>	0,300	6	0,19	6	0,170	7	0,059	9
<b>Bydgoszcz</b>	-0,487	16	-0,51	17	-0,459	17	-0,694	18
<b>Gdańsk</b>	0,335	5	0,36	4	0,372	4	0,219	6
<b>Gorzów Wlkp.</b>	-0,053	8	0,02	7	-0,305	14	-0,289	14
<b>Katowice</b>	0,402	3	0,33	5	0,241	5	0,431	3
<b>Kielce</b>	-0,491	17	-0,58	18	-0,130	10	0,224	5
<b>Kraków</b>	-0,186	12	0,00	8	0,220	6	0,133	7
<b>Lublin</b>	0,037	7	-0,08	10	-0,254	13	-0,110	11
<b>Łódź</b>	-0,191	13	-0,44	15	-0,379	15	-0,448	17
<b>Olsztyn</b>	0,337	4	0,51	2	-0,194	12	0,112	8
<b>Opole</b>	-0,562	18	-0,39	14	-0,495	18	-0,345	15
<b>Poznań</b>	-0,097	10	-0,05	9	-0,146	11	-0,179	12
<b>Rzeszów</b>	-0,219	14	-0,09	11	0,572	2	0,538	2
<b>Szczecin</b>	-0,334	15	-0,17	12	-0,458	16	-0,180	13
<b>Toruń</b>	-0,114	11	-0,20	13	0,133	8	-0,380	16
<b>Warszawa</b>	0,781	1	1,16	1	0,767	1	0,577	1
<b>Wrocław</b>	-0,066	9	-0,49	16	-0,037	9	-0,047	10
<b>Zielona Góra</b>	0,608	2	0,43	3	0,381	3	0,379	4

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 4. Ranking atrakcyjności mieszkaniowej miast wojewódzkich z wykorzystaniem taksonomicznej miary rozwoju Z. Hellwiga

Miasto	2005		2007		2009		2011	
	TMR	Pozycja	TMR	Pozycja	TMR	Pozycja	TMR	Pozycja
<b>Białystok</b>	0,268	6	0,246	6	0,211	6	0,165	8
<b>Bydgoszcz</b>	0,097	15	0,117	15	0,070	16	0,005	18
<b>Gdańsk</b>	0,290	2	0,327	4	0,267	3	0,218	3
<b>Gorzów Wlkp.</b>	0,242	7	0,277	5	0,129	11	0,133	13
<b>Katowice</b>	0,273	5	0,231	8	0,187	7	0,197	5
<b>Kielce</b>	0,063	17	0,041	18	0,093	13	0,173	7
<b>Kraków</b>	0,115	14	0,194	12	0,155	9	0,159	9
<b>Lublin</b>	0,176	10	0,198	11	0,114	12	0,155	11
<b>Łódź</b>	0,120	13	0,094	16	0,068	17	0,028	17
<b>Olsztyn</b>	0,274	4	0,334	3	0,089	14	0,181	6
<b>Opole</b>	0,040	18	0,135	13	0,052	18	0,071	16
<b>Poznań</b>	0,206	9	0,244	7	0,148	10	0,138	12
<b>Rzeszów</b>	0,072	16	0,129	14	0,247	4	0,209	4
<b>Szczecin</b>	0,147	12	0,207	10	0,072	15	0,159	10
<b>Toruń</b>	0,212	8	0,211	9	0,233	5	0,075	15
<b>Warszawa</b>	0,287	3	0,455	1	0,278	2	0,248	2
<b>Wrocław</b>	0,174	11	0,049	17	0,156	8	0,094	14
<b>Zielona Góra</b>	0,415	1	0,350	2	0,321	1	0,310	1

Źródło: opracowanie własne.

Najmniej atrakcyjne mieszkaniowo w badanym okresie okazały się rynki w Bydgoszczy oraz Opolu. Oba miasta dysponowały relatywnie mniejszym zasobem mieszkaniowym oraz charakteryzowały się niższą aktywnością strony podaźowej. Niskie pozycje w przyjętym rankingu odnotował również rynek łódzki, głównie ze względu na niższą jakość zasobu mieszkaniowego, a także małą aktywność inwestycyjną.

Warto zwrócić uwagę na dość niskie wartości miary rozwoju Z. Hellwiga. W całym horyzoncie czasowym nie przekraczała ona poziomu 0,5, a w wybranych latach poziomu 0,4, wskazując tym samym na istotne odległości rozpatrywanych jednostek od przyjętego wzorca.

Dekompozycja miar atrakcyjności mieszkaniowej miast wojewódzkich wskazuje na istotne różnice w jej poziomie na poszczególnych obszarach. Atrakcyjne pod względem dostępności mieszkaniowej rynki Łodzi i Katowic (relatywnie duży zasób mieszkaniowy oraz tańsze mieszkania) charakteryzuje

niska jakość zasobu (niższy odsetek mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje, w przypadku Łodzi również mieszkania o mniejszej powierzchni). Z kolei rynki atrakcyjne pod względem aktywności strony podaźowej jak Kraków czy Wrocław (większa liczba realizowanych i oddawanych do użytku inwestycji mieszkaniowych) charakteryzowały się niską atrakcyjnością pod względem dostępności mieszkań (wysokie ceny nieruchomości mieszkaniowych)

## 5. Podsumowanie

Ocena atrakcyjności mieszkaniowej rynków lokalnych jest procesem złożonym, ze względu na jej wielowymiarowy charakter. Może być ona postrzegana przez pryzmat dostępności mieszkań, jakości zasobu mieszkaniowego, a także aktywności inwestycyjnej i perspektyw rozwoju rynku mieszkaniowego. Analiza przeprowadzona wśród miast wojewódzkich w oparciu o przyjęte zmienne diagnostyczne pozwoliła wskazać rynki wiodące (Warszawa, Zielona Góra) oraz rynki o niskiej atrakcyjności mieszkaniowej (Bydgoszcz, Opole). Uzyskane wyniki wymagają jednak ostrożnej interpretacji, ze względu na fakt, iż rynki te w ostatnich latach podlegały silnym zmianom ilościowym i jakościowym. Ponadto na tle pozostałych członków Unii Europejskiej, Polska nadal należy do krajów o niskim poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli.

## Bibliografia

- Europejska Fundacja na Rzecz Poprawy Warunków Życia i Pracy, 2010, Drugie europejskie badanie jakości życia. Życie rodzinne i praca, Luksemburg: Europejska Fundacja na Rzecz Poprawy Warunków Życia i Pracy.
- Glossop C., 2008, Housing and economic development: Moving forward together. Housing Corporation Centre for Research and Market Intelligence.
- Hypostat, 2009, A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. European Mortgage Federation.
- Nowak E., 1990, Metody taksonomiczne w klasyfikacji obiektów społeczno-gospodarczych, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- Nykiel L., 2006, Potencjał rynku mieszkaniowego jako przedmiotu finansowania. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 14, No. 1. Olsztyn, s. 188–202.
- Nykiel L., 2012, Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2012 roku. Warszawa: PKO BP.
- Ostasiewicz W., red., 1998. Statystyczne metody analizy danych, Wrocław: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu.
- Rogała P., 2009. Zaprojektowanie i przetestowanie systemu mierzenia jakości życia w gminach, Jelenia Góra-Poznań. Dostępny w: [http://www.sas.zmp.poznan.pl/opracowania/METODOLOGIA%20BADANIA%20JAKOSCI%20ZYCIA\\_Ankieta.pdf](http://www.sas.zmp.poznan.pl/opracowania/METODOLOGIA%20BADANIA%20JAKOSCI%20ZYCIA_Ankieta.pdf). [dostęp: 28.04.2013].

---

Witkowski P., red., 2007, Raport 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej, Warszawa  
Związek Banków Polskich, 2010, Ogólnopolski Raport o Kredytach Mieszkaniowych  
i Cenach Transakcyjnych Nieruchomości, Raport AMRON-SARFiN.

*Konrad Żelazowski*

## **EVALUATION OF ATTRACTIVENESS OF RESIDENTIAL MARKETS IN POLAND**

Residential market fulfills basic needs for security and shelter. The extent and quality of satisfying housing needs is an essential determinant of local market attractiveness and competitiveness. The aim of the paper is verification of housing attractiveness of regional capital cities in the years 2005–2011. For ranking purposes linear ordering methods were applied.