

Jarosław Skorwider-Namiołko

Marcelina Zapotoczna

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

OCENA POTENCJAŁU ROZWOJU LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Wprowadzenie

Przesłanką podjętej w artykule problematyki stały się ciągle niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Pomimo upływu lat transformowania polskiej polityki mieszkaniowej nadal występuje w deficyt ilościowy i jakościowy. Istniejący zasób mieszkaniowy jest nieprzystosowany do potrzeb różnych grup społecznych. Rozwój rynku mieszkaniowego zależy od wielu czynników zewnętrznych oraz wynikających z wzajemnych powiązań podsystemów rynku mieszkaniowego i historycznie ukształtowanych struktur. Natomiast potencjał rozwojowy lokalnych rynków mieszkaniowych zależy od lokalnego zasobu mieszkaniowego i potencjału społeczno-gospodarczego¹.

W artykule podjęto próbę oceny zmiany potencjału rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych w gminach miejsko-wiejskich powiatu olsztyńskiego, województwa warmińsko-mazurskiego w latach 2005-2011. Do oceny potencjału rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych wykorzystano metody statystyki wielowymiarowej. Wykorzystanie miary syntetycznej pozwoliło na zastąpienie licznego zbioru zmiennych opisujących potencjał rynków nieruchomości mieszkaniowych badanych gmin jedną zmienną zagregowaną. Konstrukcja miary syntetycznej pozwoliła na ocenę gmin oraz na uporządkowanie pod względem rozpatrywanego zjawiska, tj. potencjału rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych, z uwagi na poziom ich rozwoju od najlepszej do najslabszej. Konstrukcję wskaźnika syntetycznego oparto na dzie-

¹ I. Forys: Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe. Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2011.

sięciu zmiennych diagnostycznych, utworzonych na podstawie danych statystyki publicznej GUS oraz wynikach badań statystycznych prowadzonych na zlecenie Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej pt. „Planowanie przestrzenne w gminach”².

Obliczono miary syntetyczne w ujęciu dynamicznym dla lat 2005-2011 oraz w ujęciu statycznym dla 2011 roku. W pierwszym etapie ustalono ranking badanych gmin na podstawie wartości miernika dla każdego roku analizy. Następnie opierając się na średnich arytmetycznych mierników syntetycznych podzielono gminy na „dodatnie” o wartości wskaźnika wyższym od średniej arytmetycznej i „ujemne”, o wartości wskaźnika mniejszej od średniej arytmetycznej³. Podział ten pozwolił na podział gmin na: posiadające potencjał rozwojowy i rozwijające się oraz nieposiadające potencjału i niewykazujące zmian w tym zakresie. Następnie obliczono syntetyczną miarę rozwoju lokalnego, poszukując zależności między potencjałem rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych a rozwojem lokalnym.

1. Uwarunkowania rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych

Koncepcja współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych, jako mechanizmu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, jest wynikiem wieloletnich doświadczeń funkcjonowania tego rynku. Koncepcja ta rozciąga się od tworzenia warunków dla jego funkcjonowania poprzez odpowiednie regulacje wspierające konkurencję oraz tworzenie struktury instytucjonalnej⁴. Struktura instytucjonalna może być zróżnicowana nawet w odniesieniu do podstawowych uczestników rynku. Na kształtowanie się rynku mają wpływ czynniki, które likwidują bariery rozwoju, a także takie, które pomagają stworzyć warunki sprzyjające. Można do nich zaliczyć: swobodny dopływ kapitału inwestycyjnego, sprawny przemysł budowlany, wzrost zamożności społeczeństwa⁵. Wiele z nich bądź przyspiesza podejmowanie decyzji inwestycyjnych, bądź hamuje

² http://www.transport.gov.pl/2-48edcaaad83e1-1789468-p_1.htm (20.10.2012).

³ J. Szlachta, W. Dziemianowicz, K. Szmigiel, P. Nowicka: Potencjał rozwojowy województwa lubelskiego. „Barometr Regionalny” 2009, nr 2(16), s. 18-19 (zaadoptowano przedstawioną w pracy przez autorów metodę do potrzeb prezentowanych badań).

⁴ J. Łaszek: Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektyw rozwoju. SGH, Warszawa 2004, s. 48.

⁵ A. Zaremba: Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości jako istotnego czynnika rozwoju lokalnego. „Journal of Agribusiness and Rural Development” 2011, Vol. 115-121, nr 1(19), s. 17; A. Pawlikows-Piechotka: Model działania i czynniki kształtujące wolny rynek nieruchomości w Polsce. „Wycena” 1996, nr 4(27), s. 9-10.

ruch na rynku nieruchomości. Czynniki występujące na rynku oraz oddziałujące na jego funkcjonowanie składają się na jakość koniunktury. Sklasyfikować je można jako czynniki demograficzne, zasobność obywateli i przedsiębiorstw, regulacje prawne, instrumenty ekonomiczne⁶.

Badacze rynku mieszkaniowego pojęli próbę usystematyzowania determinant funkcjonowania rynku mieszkaniowego. Do czynników determinujących rozwój rynków mieszkaniowych zaliczyli m.in. uwarunkowania historyczne (obejmujące stan istniejącego zasobu ukształtowany przez historyczne procesy społeczno-gospodarcze, stopień zamożności społeczeństwa)⁷, uwarunkowania demograficzne (obejmujące determinanty społecznego rozwoju rynku mieszkaniowego, do których zaliczono stan i strukturę wiekową ludności, strukturę demograficzną, saldo migracji w ramach wybranego rynku)⁸, uwarunkowania gospodarcze (obejmujące determinanty gospodarczego rozwoju rynku mieszkaniowego; zaliczono do nich czynniki kształtujące ceny na rynku nieruchomości, koszty budowy, ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, poziom dochodów gospodarstw domowych, stopy procentowe determinujące możliwość zaciągnięcia kredytu, stawki czynszu, atrakcyjność inwestycyjną lokalnych rynków)⁹, uwarunkowania prawne (obejmujące zagadnienia swobodnego obrotu nieruchomościami i prawidłową gospodarkę), uwarunkowania przestrzennego zróżnicowania rozwoju rynku mieszkaniowego (realizowana przez władze lokalne polityka przestrzenna obejmująca tworzenie planów zagospodarowania przestrzennego, sprawnie funkcjonujące procedury administracyjne)¹⁰.

Oczywiście tak przyjęty horyzont uwarunkowań nie ogranicza badacza w poszukiwaniu determinant rozwojowych rynku mieszkaniowego.

2. Determinanty funkcjonowania lokalnych rynków mieszkaniowych w powiecie olsztyńskim

Zebrane dane statystyczne charakteryzują sytuację na rynkach mieszkaniowych gmin miejsko-wiejskich powiatu olsztyńskiego w ujęciu dynamicznym dla lat 2005-2011.

⁶ Rynek nieruchomości w Polsce. Red. Ł. Kałkowski. Twigger, Warszawa 2001.

⁷ A. Andrzejewski: Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1919-1974. PWE, Warszawa 1977, s. 11.

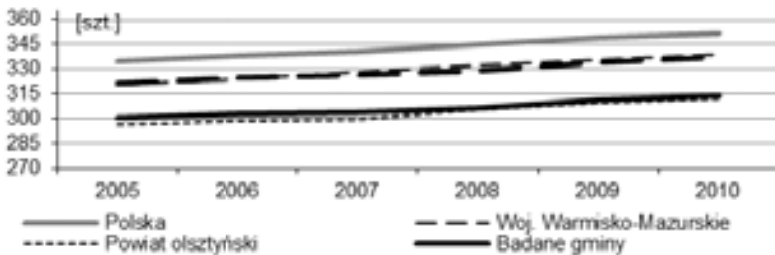
⁸ Op. cit.

⁹ K. Żelazowski: Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce. „Studia i Materiały TNN XIX3” 2011, s. 101; J. Łaszek: Op. cit., s. 26-30; Ibid., s. 9.

¹⁰ A. Hopfer, R. Cellmer: Rynek nieruchomości. ART, Warszawa 1997; Ibid., s. 10.

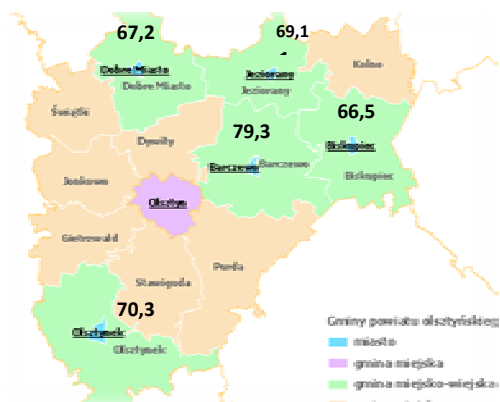
Poddane badaniu gminy zajmują 6,4% powierzchni województwa warmińsko-mazurskiego, zaś zamieszkuje je 5% ludności województwa. Zasoby mieszkaniowe na koniec 2010 roku stanowiły 23 007 mieszkań, z czego na terenach miejskich znajdowało się 57%. Zdecydowana większość lokali mieszkalnych była własnością osób fizycznych (72,84%). Obserwowano wzrost skali budownictwa deweloperskiego, przy jednoczesnym marginalizowaniu budownictwa spółdzielczego. Analiza rynków mieszkaniowych w badanych gminach nie wskazywała na zróżnicowany poziom ich rozwoju, tym samym na występowanie różnic w poziomie i jakości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnych społeczności. Uwzględniając wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, mierzony relacją liczby mieszkań ogółem na 1000 mieszkańców, nie zauważono rozbieżności w dynamice wzrostu zasobów mieszkaniowych w latach 2005-2011.

Odnotowano rozbieżność pomiędzy gminą o największych (Biskupiec) i najmniejszych (Olsztynek) zasobach mieszkaniowych na koniec 2011 roku, która wynosiła niespełna 33 mieszkania na 1000 mieszkańców (rys. 1).



Rys. 1. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców. Źródło: opracowanie na podstawie GUS

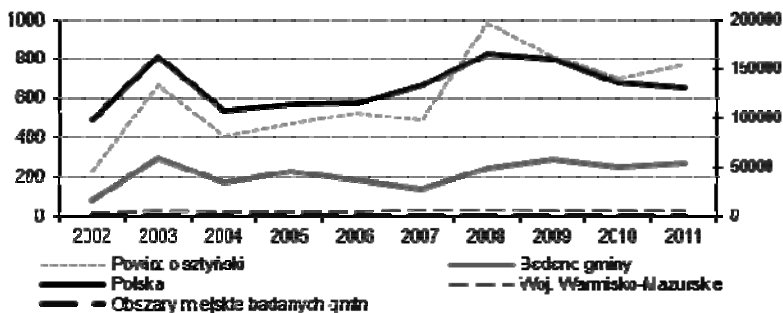
Największy wzrost powierzchni użytkowej przeciętnego mieszkania odnotowano w gminie Barczewo o $3,9 \text{ m}^2$, najmniejszy w gminie Biskupiec o $1,0 \text{ m}^2$ (rys. 2). Potwierdza tę tendencję wskaźnik zaludnienia.



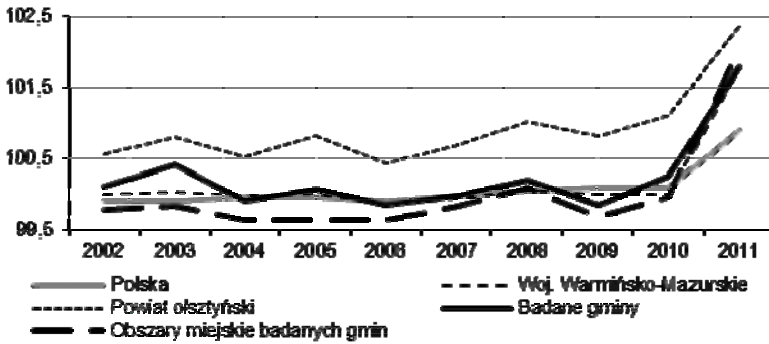
Rys. 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminach miejsko-wiejskich powiatu olsztyńskiego

Źródło: www.wikkipwdia.org; dane GUS.

W układzie lokalnym zauważono zależność: im większe miasto, tym bardziej zaludnione mieszkania. Wskaźnik ten wahał się od 3,37 os./miesz. w największej badanej gminie – Olsztyn, do 3,17 os./miesz. w najmniejszej gminie – Jeziorany. Największy rozwój budownictwa mieszkaniowego obserwowano w gminach o dodatnim saldzie migracji (Barczewo 5,33%, Biskupiec 4,76% nowych mieszkań na rynku w latach 2005-2011). Zestawiając dane demograficzne z liczbą nowo oddanych do użytku mieszkań badany obszar w porównaniu do kraju wypada dobrze, ponieważ na każdy 1000 mieszkańców w 2011 roku oddano do użytkowania 3,6 mieszkań, podczas gdy wskaźnik ten dla Polski wyniósł 3,4. Najwięcej mieszkań oddano do użytku na 1000 mieszkańców w gminie Barczewo (6,9), zaś najmniej w gminie Biskupiec (1,3) i Jeziorany (1,9) (rys. 3 i 4).



Rys. 3. Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców

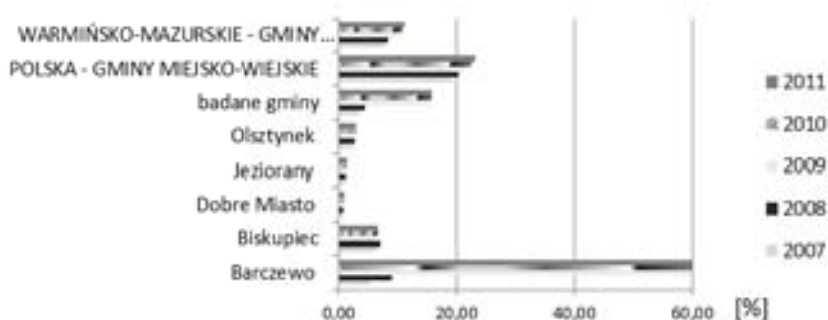


Rys. 4. Dynamika zmian liczby ludności

Źródło: Ibid.

Główną determinantą ujemnej rocznej dynamiki wskaźnika mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców był kryzys finansowy, co przełożyło się na ryzyko inwestowania na rynkach nieruchomości mieszkaniowych. W ostatnich 2 badanych latach odnotowano wzrosty wskaźnika we wszystkich gminach na zbliżonym poziomie, tj. ok. 4%, co należy przypisać większej liczbie rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Pomimo ujemnej dynamiki liczby mieszkań oddanych do użytku, wartość wskaźnika utrzymuje się na wysokim poziomie w porównaniu do krajów europejskich, zaś rejestrowane łączne zasoby mieszkaniowe są jedne z najmniejszych. Analiza przyrostu podaży mieszkań i liczby ludności w latach 2005-2011 pozwala na konkluzję, iż likwidowanie deficytu mieszkaniowego gminom zajmie ok. 4 lat. W związku z powyższym można upatrywać wysokiego potencjału w branży budownictwa mieszkaniowego.

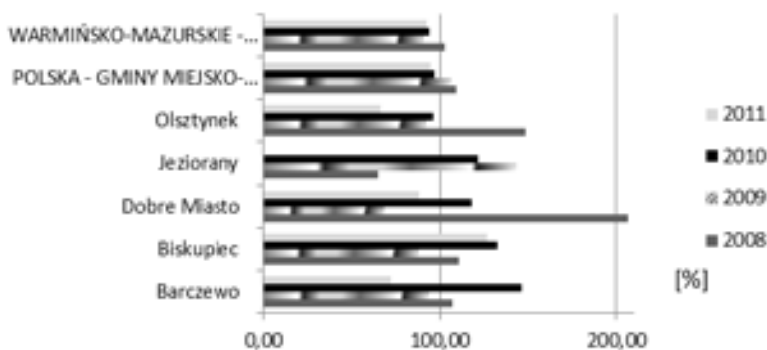
O skuteczności podejmowania działań przez lokalne władze świadczą statystyki dotyczące polityki przestrzennej, tj. obszary objęte planami miejscowymi, wydawane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dotyczące zabudowy mieszkaniowej. Analizując skalę realizacji polityki przestrzennej przez badane gminy stwierdzono, iż powierzchnia objęta planami początkowo nie uległa wzrostowi, następnie przyjęła stałą tendencję wzrostową (rys. 5).



Rys. 5. Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi planami miejscowymi

Źródło: Ibid.

Decyzji o warunkach zabudowy wydawano przeciętnie więcej o 40% w porównaniu do gmin miejsko-wiejskich województwa i o 20% więcej w porównaniu do gmin w Polsce. Największą dynamikę liczby wydawanych decyzji zarejestrowano w gminie Barczewo, natomiast największy spadek dynamiki w gminie Jeźziorany (rys. 6). Należy podkreślić, iż gminy nie wykorzystywały decyzji jako instrumentu zastępczego, a jedynie jako środek wspomagający rozwój polityki przestrzennej. Największą powierzchnię objętą planem odnotowano w gminie Barczewo (60,24%), najmniejszą w gminie Jeźziorany (1,46%).



Rys. 6. Dynamika liczby wydanych decyzji o ustaleniu warunków dla zabudowy mieszkaniowej

Źródło: Ibid.

Podstawą działania w zakresie lokalnej polityki przestrzennej jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz strategia rozwoju gmin, które stanowią podstawę opracowania miejscowych planów. Wszystkie gminy posiadały obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Czynnikiem wpływającym negatywnie na rozwój rynku mieszkaniowego był wzrost stopy bezrobocia. Największy udział bezrobotnych zarejestrowano w gminie Jeziorany i Biskupiec (11,7%), najmniejszy w gminie Barczewo (9,2%).

3. Syntetyczny miernik potencjału rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych

W niniejszym artykule zastosowano typową i najczęściej stosowaną w badaniach empirycznych, miarę Hellwiga¹¹. W pierwszym etapie badań zidentyfikowano determinanty funkcjonowania lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych. Wstępna analiza podstawowych parametrów statystycznych pozwoliła na wyeliminowanie zmiennych silnie skorelowanych, czyli niosących te same informacje do analizy. Badane gminy stanowiły 5-elementowy zbiór tzw. operacyjnych jednostek taksonomicznych opisanych za pomocą dziesięciu zmiennych diagnostycznych, będących stymulantami rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych:

- X 03 Wydatki majątkowe budżetu gminy na gospodarkę mieszkaniową w ogólnej kwocie wydatków gminy na gospodarkę mieszkaniową (%)
- X 04 Liczba mieszkań nowych oddanych do użytkowania w danym okresie (szt.)
- X 05 Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców (szt./os.)
- X 06 Liczba podmiotów gospodarczych w sekcji budownictwa na 10000 mieszkańców (szt./10000 os.)
- X 07 Tempo zmian liczby ludności (%)
- X 09 Powierzchnia użytkowa mieszkania (m^2 /pow.uż)
- X 11 Stosunek łącznej powierzchni obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do ogólnej powierzchni gminy (%)
- X 12 Stosunek powierzchni przeznaczonej w mpzp pod zabudowę mieszkaniową do łącznej powierzchni obowiązujących mpzp (%)

¹¹ Z. Hellwig: Zastosowanie metody taksonomicznej do typologicznego podziału krajów ze względu na poziom ich rozwoju oraz zasoby i strukturę wykwalifikowanych kadr. „Przegląd Statystyczny” 1969, z. 4, s. 307-327.

X 13 Liczba decyzji o ustaleniu warunków dla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (szt.)

X 14 Powierzchnia terenów pod zabudowę wskazanych w studium do powierzchni terenów wskazanych w studium do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (%)

Współrzędne wzorca $P_0(x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{i10})$ określone zostały za pomocą poniższej relacji

$$x_{0j} = \max_i \{x_{ij}\}, \quad (i = 1, \dots, 5; j = 1, 2, \dots, 10) \quad (1)$$

Dla każdej z badanych gmin reprezentowanej przez punkt o współrzędnych $(x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{i10})$ ($i = 1, \dots, 5$), została wyznaczona odległość c_{i0} do wzorca P_0 , zgodnie ze wzorem Euklidesa

$$c_{i0} = \sqrt{\sum_{j=1}^m (x_{ij} - x_{0j})^2} \quad (2)$$

Taksonomiczny, syntetyczny miernik potencjału rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych obliczony został za pomocą wzoru

$$D_i = 1 - \frac{c_{i0}}{c_0} \quad (3)$$

gdzie:

$$\overline{c_0} = \overline{c_0} + 2s_0,$$

$\overline{c_0}$ – średnia wartość wyznaczonych odległości c_{i0} ,

s_0 – odchylenie standardowe odległości c_{i0} .

Rozwój rynków nieruchomości mieszkaniowych oceniany na podstawie D_i , był tym niższy, im D_i było bliższe 0 i tym wyższy im D_i było bliższe 1.

Tabela 1

Wartość syntetycznej miary potencjału rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych gmin miejsko-wiejskich powiatu olsztyńskiego w latach 2005-2011

2005	D_i	2006	D_i	2007	D_i	2008	D_i	2009	D_i	2010	D_i	2011	D_i
BA*	0,357	BA	0,258	BA	0,368	BA	0,269	BA	0,403	BA	0,572	BA	0,487
BI**	0,185	BI	0,402	BI	0,191	BI	0,228	BI	0,197	BI	0,299	BI	0,321
DM***	0,169	DM	0,353	DM	0,210	DM	0,240	DM	0,234	DM	0,281	DM	0,330
J****	0,057	J	0,017	J	0,063	J	0,018	J	0,046	J	0,078	J	0,029
O*****	0,190	O	0,377	O	0,396	O	0,352	O	0,300	O	0,355	O	0,315

*Barczewo; **Biskupiec; ***Dobre Miasto; ****Jeźziorany; *****Olsztynek.

Syntetyczny miernik potencjału rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych we wszystkich analizowanych latach osiągał wartość najmniejszą w gminie Jeziorany, największą wartość i najwyższą lokatę osiągnęła gmina Barczewo. Wartości zmiennych diagnostycznych dla gminy Barczewo w analizowanym okresie utrzymywały się na wysokim poziomie w porównaniu do całego zbioru realizacji zmiennych.

Średnie arytmetyczne miernika syntetycznego obliczonego w ujęciu dynamicznym, tj. dla danych z lat 2005-2011 oraz statycznym, tj. dla danych z 2011 roku, pozwoliły na rozpoznanie gmin posiadających potencjał i rozwijających się – (Barczewo, Biskupiec, Dobre Miasto, Olsztynek) oraz takich, które nie posiadały potencjału i nie wykazywały zmian w tym zakresie (Jeziorany) – tabela 2. Uzyskane wyniki wskazują na małe zróżnicowanie w przestrzennym rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Tabela 2

Typologia gmin miejsko-wiejskich powiatu olsztyńskiego
w latach 2005-2011

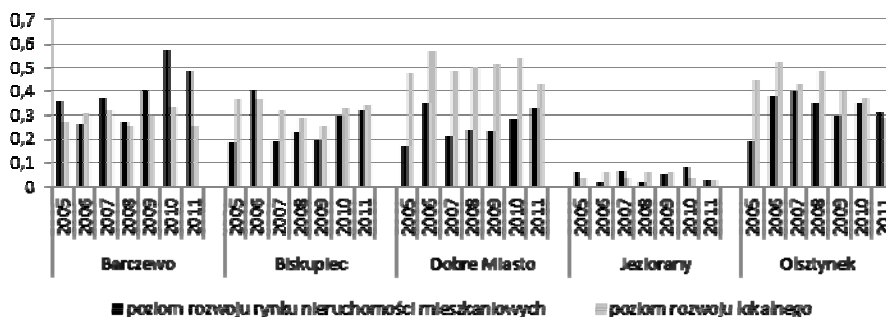
Statyczne	Dynamiczne
Dodatnie	
Badana jednostka	
Barczewo Biskupiec Dobre Miasto Olsztynek	Barczewo Biskupiec Dobre Miasto Olsztynek
Ujemne	
Jeziorany	Jeziorany

Należy pokreślić, iż potencjał rozwojowy rynków nieruchomości mieszkaniowych jakim dysponowały gminy „dodatnie” był na średnim poziomie, jak również dynamika zwiększania potencjału przez gminy była na mniej niż średnim poziomie. Największy potencjał i najdynamiczniej wśród tej grupy rozwijała się gmina Barczewo. Gmina uzyskała największą dynamikę nowych inwestycji mieszkaniowych. Na rozwój rynku mieszkaniowego miała niewątpliwie wpływ aktywność władz lokalnych w zakresie gospodarki przestrzennej. Aktywność zawodowa lokalnej społeczności dała podstawy do przewidywania rozwoju rynku mieszkaniowego.

W całym analizowanym okresie dla najsłabszej w klasyfikacji gminy – Jeziorany i jednocześnie rozpoznanej jako „ujemna” wskaźniki mieszkaniowe uzyskiwały najniższe wartości. Na wielkość posiadanych zasobów miała wpływ

niewątpliwie prowadzona polityka ograniczeń dla rozwoju w przestrzeni. Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stał się bezpośrednią przyczyną braku realizacji inwestycji mieszkaniowych zarówno w budownictwie jednorodzinnym i wielorodzinnym. Na sprawność wewnętrzną rynku wpłynął brak aktywności zawodowej mieszkańców. Odnotowano najmniejszą w całym analizowanym okresie, wśród badanych jednostek, liczbę podmiotów gospodarczych. Brak poprawy na rynku pracy stało się jednoznacznym sygnałem do braku polepszenia na rynku mieszkaniowym.

Ostatnim etapem analizy było zbadanie zależności między rozwojem rynku nieruchomości mieszkaniowych a rozwojem lokalnym oraz określenie wpływu zmiennych diagnostycznych na badane zjawisko (rys. 7). Ponownie zastosowano syntetyczną miarę rozwoju Z. Hellwiga¹², której konstrukcję oparto na 18 zmiennych charakteryzujących obszary: jakości życia mieszkańców, dostępności i stanu infrastruktury, przedsiębiorczości oraz turystyki.



Rys. 7. Zależność między syntetyczną miarą potencjału rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych a rozwojem lokalnym w badanych gminach w latach 2005-2011

Uzyskane wyniki prowadzą do konkluzji, że chociaż występuje korelacja między rozwojem rynku mieszkaniowego a rozwojem lokalnym, to siła zależności jest umiarkowana. Najniższą wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona uzyskano w 2005 roku $\rho = 0,35$ (słaba zależność), najwyższą w 2006 i 2007 (odpowiednio $\rho = 0,88$ i $\rho = 0,77$) co wskazuje na dość silną zależność. Uzyskane współczynniki korelacji między zmiennymi syntetycznymi, dla poziomu istotności 0,05, wykazały brak istotności statystycznej. Analiza zmiennymi pozwala na konkluzję, iż wśród determinant rozwoju lokalnego występują czynniki o różnym kierunku działania na rynek mieszkaniowy, zarówno podbajające rozwój, jak i hamujące.

¹² Ibid.

Podsumowanie

1. Syntetyczny miernik potencjału rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych we wszystkich analizowanych latach osiągał wartość najmniejszą w gminie Jeziorany, największą wartość i najwyższą lokatę osiągnęła gmina Barczewo.

2. Obliczone mierniki syntetyczne w ujęciu dynamicznym (2005-2011) oraz statycznym (2011) pozwoliły na rozpoznanie gmin posiadających potencjał i rozwijające się (Barczewo, Biskupiec, Dobre Miasto, Olsztynek) oraz nieposiadające potencjału i niewykazujących zmian w tym zakresie (Jeziorany).

3. Uzyskane współczynniki korelacji na poziomie 0,35-0,88 dla poziomu istotności 0,05 między zmiennymi syntetycznymi potencjału rozwoju lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych i rozwoju lokalnego wykazały brak istotności statystycznej,

4. Przeprowadzone badania nad oceną potencjału rozwojowego rynku mieszkaniowego mogą być podstawą do kontynuowania analiz, z uwagi na mało rozpoznany przez badaczy obszar badawczy.

Literatura

- Andrzejewski A.: Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1919-1974. PWE, Warszawa 1977.
- Foryś I.: Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe. Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2011.
- Hellwig Z.: Zastosowanie metody taksonomicznej do typologicznego podziału krajów ze względu na poziom ich rozwoju oraz zasoby i strukturę wykwalifikowanych kadr. „Przegląd Statystyczny” 1969, z. 4.
- Hopfer A., Cellmer R.: Rynek nieruchomości. ART, Warszawa 1997.
- http://www.transport.gov.pl/2-48edcaaad83e1-1789468-p_1.htm (20.10.2012).
- Łaszek J.: Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektyw rozwoju. SGH, Warszawa 2004.
- Pawlikows-Piechotka A.: Model działania i czynniki kształtujące wolny rynek nieruchomości w Polsce. „Wycena” 1996, nr 4(27).
- Rynek nieruchomości w Polsce. Red. Ł. Kałkowski. Twigger, Warszawa 2001.
- Szlachta J., Dziemianowicz W., Szmigiel K., Nowicka P.: Potencjał rozwojowy województwa lubelskiego. „Barometr Regionalny” 2009, nr 2(16).
- Zaremba A.: Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości jako istotnego czynnika rozwoju lokalnego. „Journal of Agribusiness and Rural Development” 2011, nr 1(19).
- Żelazowski K.: Regionalne zróżnicowanie cen i ich determinant na rynku mieszkaniowym w Polsce. „Studia i Materiały TNN XIX3” 2011.

ASSESSMENT OF THE DEVELOPMENT POTENTIAL OF LOCAL HOUSING PROPERTY MARKETS

Summary

The article assesses the development potential of the local housing property markets in urban and rural municipalities of the Olsztyn powiat (administrative district) in the Warmińsko-Mazurskie region. Using a synthetic indicator, a ranking of municipalities was drawn up for the years 2005-2011 based on the housing conditions as well as on demographic, economic and spatial conditions. Calculated synthetic indicators under the dynamic approach, i.e. for 2005-2011, as well as static approach, i.e. for 2011 alone, allowed for pinpointing the municipalities that have the potential and are developing – (Barczewo, Biskupiec, Dobre Miasto, Olsztynek) as well as municipalities without the potential and showing no change in this area – BA type (Jeziorany). A lack of statistical significance between the synthetic indicators of local development and the development of local housing property markets has been shown.