

Rozwój rynku nieruchomości i jego wpływ na rolnictwo terenów podmiejskich

Development of the real estate market and its impact on suburban agriculture

Robert Jadach

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Wydział Nauk Ekonomicznych

Streszczenie. Dynamiczny rozwój procesów urbanizacyjnych obserwowany w ciągu ostatnich kilkunastu lat, ma ogromny wpływ na strukturę demograficzną, zagospodarowanie przestrzenne oraz sposoby użytkowania gruntów gmin podmiejskich dużych polskich miast. Zmiana preferencji konsumentów na rynku nieruchomości wskazuje większe zainteresowanie zakupem mieszkania lub domu na terenach podmiejskich. Takie zachowanie jest motywowane relatywnie niższymi cenami mieszkań i dziełek budowlanych, poszukiwaniem ciszy i spokoju oraz chęcią ucieczki z zatłoczonego ścisłego centrum miasta. Rosnący popyt na mieszkania w cichych strefach podmiejskich jest jednym z głównych czynników przemian w sposobie użytkowania ziemi w gminach podmiejskich. Wzrost zapotrzebowania na tereny osiedlowe powoduje nie tylko rozwój nowej infrastruktury towarzyszącej, lecz także zmniejszanie się areału użytków rolnych. Ten stale rosnący trend powoduje, że znaczna część nowo powstałych inwestycji mieszkaniowych lokalizowanych jest w bezpośrednim sąsiedztwie miast. Celem niniejszego opracowania jest analiza koniunktury polskiego rynku nieruchomości, jako czynnika wpływającego na zmiany w obszarach podmiejskich. Do opisanie zjawisk wykorzystano dane pochodzące z analiz Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące gospodarki mieszkaniowej, sektora budownictwa mieszkaniowego i działalności przedsiębiorstw pośrednictwa kredytowego.

Słowa kluczowe: suburbanizacja • rynek nieruchomości • tereny zurbanizowane

Abstract. The development of the real estate market has a huge impact on suburban areas. More and more people are choosing to buy an apartment away from the city center. Consumer behavior in recent years has changed. They prefer apartments in quiet neighborhoods in the suburbs or villages. Building companies are building new neighborhoods in suburban areas, influencing demographic and social structures. Suburbanization processes cause changes in agriculture in urbanized areas. They reduce the area of agricul-

tural crops. This article analyzes the impact of the real estate market on agriculture in suburbanized areas. The data used in this article come from the Central Statistical Office.

Keywords: suburbanization • real estate • urban areas

Wstęp

Rynek nieruchomości i jego funkcjonowanie to dość skomplikowane zjawiska (Bryx i Matkowski, 2001) i aby je prawidłowo ocenić często potrzebne są analizy społeczne, ekonomiczne oraz prawne. Można więc założyć, że rynek nieruchomości to ogół warunków, w których dokonywane są transfery nabycia praw do nieruchomości (Gawron, 2011). W krajach socjalistycznych system gospodarki centralnie planowanej spowodował, że obrót nieruchomościami był znacznie ograniczony i odbywał się na marginesie gospodarki (Jakubowski, 2010). Sytuacja ta spowodowana była nieefektywnością systemu socjalistycznego, a przede wszystkim jego brakiem zdolności do długookresowego przetrwania i niestabilnością. W krajach postkomunistycznych okres transformacji ustrojowej przyniósł ze sobą uwolnienie procesu wymiany rynkowej w odniesieniu do dóbr mieszkaniowych. Proces ten trwa do dziś i był możliwy dzięki pełnej akceptacji i poszanowaniu własności prywatnej, która jest warunkiem silnej motywacji, ważnej w podejmowaniu racjonalnych działań gospodarczych.

Koniunktura rynku nieruchomości w danym kraju jest ściśle związana z kondycją gospodarczą oraz ma charakter ewolucyjny. Dobra kondycja gospodarcza Polski, obserwowana przez ostatnich kilkanaście lat, generuje silny impuls popytowy na zakup mieszkań i domów. Dodatkowym czynnikiem mającym decydujący wpływ na rynek mieszkaniowy jest okres rekordowo niskich nominalnych stóp procentowych, trwający w Polsce od blisko dwóch lat, który pobudza ożywienie inwestycyjne oraz konsumpcję dóbr i usług, w tym mieszkaniowych. Wzrost popytu i podaży na rynku pierwotnym jest silnie stymulowany w ostatnich latach przez rządowy program dofinansowania wkładu własnego Mieszkanie dla Młodych (ustawa o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi). Taka pomoc państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi przewiduje zróżnicowane limity środków w każdym roku na wypłatę bezzwrotnego wsparcia, które poprawia zdolność kredytową i umożliwia zakup nieruchomości. Warto zaznaczyć, że brak zdolności kredytowej konsumentów, zwłaszcza młodych, to nie jedyna bariera w rozwoju rynku mieszkaniowego. Jak wynika z badań przeprowadzonych przez Gawrona (2011), specjaliści w zakresie gospodarki nieruchomościami Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, do najważniejszych barier rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce należą:

- zbyt wysokie ceny działek,
- brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- długotrwałe procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- długotrwały i wieloetapowy proces udzielania kredytów hipotecznych,
- brak zdolności kredytowej konsumentów.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, zasoby mieszkaniowe kraju w 2015 r. liczyły 14,1 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 1 039,1 mln m². Ponad połowa liczby mieszkań przypada na zasób osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi i wynosi 57,4% (ok. 8,1 mln mieszkań), zaś 19,3% (2,7 mln) do zasobu wspólnot mieszkaniowych. Powierzchnia mieszkań należąca do osób fizycznych wynosi ponad 880 mln m², co daje 85% ogólnej powierzchni mieszkań w Polsce. Na skład zasobów spółdzielni mieszkaniowych w naszym kraju przypada niespełna 2,2 mln mieszkań o łącznej powierzchni 108,1 mln m². Najmniejszy odsetek przypada na zasoby Skarbu Państwa – 0,21% (ok. 30 tys. mieszkań) (GUS, 2016).

Na terenach miast zlokalizowanych było 9,5 mln mieszkań, zaś na terenach wiejskich znajdowało się ich 4,6 mln. Z ogólnej puli zasobów mieszkaniowych ponad 67% lokali zlokalizowanych było w granicach administracyjnych miast. Analizując pięć największych polskich miast (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław i Poznań), w których mieszka 16,6% ludności miejskiej, znajdowało się ponad 20% wszystkich zasobów mieszkalnych (GUS, 2016). Największy rozwój budownictwa mieszkaniowego w ciągu ostatnich kilkunastu lat przypada na województwa o dodatnim saldzie migracji. W latach 2003–2013 wzrosły zasoby mieszkaniowe w województwie mazowieckim i pomorskim, odpowiednio o 16,9% i 15,7%, zaś najmniejszy wzrost zasobów zaobserwowano w województwie śląskim (3,8%) i opolskim (4,9%) (Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych, 2014). Duże aglomeracje polskich miast, ze względu na niską stopę bezrobocia, lokalizację centrów kulturalnych, rozrywkowych i ośrodków akademickich skłaniają młodych ludzi do zmiany miejsca zamieszkania, generując tym samym popyt na wynajem nieruchomości, a w przypadku rodzin, często ich zakup.

Celem opracowania było ukazanie dynamiki rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i jego wpływ na rolnictwo terenów podmiejskich. Ważnym elementem niniejszej pracy jest wykorzystanie różnorodnych, wzajemnie uzupełniających się źródeł informacji, które są podstawą badań rynku nieruchomości. W celu zbadania skali, jakie zachodzą w rolnictwie terenów podmiejskich, poddano analizie m.in. saldo migracji w latach 2004–2013 oraz powierzchnię gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej w latach 2003–2013 na przykładzie wybranych gmin powiatu krakowskiego.

Materiały i metody

Funkcjonowanie rynku nieruchomości jest dość skomplikowanym zjawiskiem, zwłaszcza w próbie identyfikacji czynników wpływających na jego koniunkturę. Jest on uzależniony od innych sektorów gospodarki, zwłaszcza z sektorem bankowym, który stanowi źródło finansowania nowo powstałych inwestycji mieszkaniowych. Sam rynek, oprócz powiązania z instytucjami finansowymi, wyraźnie wpływa na przemysł materiałów budowlanych, gdyż stanowi główne źródło zaopatrzenia. Kolejnym ważnym aspektem jest ogólny stan polskiej gospodarki, działalność rządu w zakresie programów wspierających zakup pierwszego mieszkania oraz polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski. Z tych powodów dane wykorzystane w niniej-

szym opracowaniu pochodzą z różnych obszarów tematycznych Głównego Urzędu Statystycznego. Do głównych obszarów stanowiących źródło danych empirycznych w przeważającej większości należą: wyniki gospodarcze przedsiębiorstw finansowych i budownictwo mieszkaniowe. Część danych pochodzi z analiz przeprowadzonych przez Narodowy Bank Polski, dotyczących sytuacji rynku nieruchomości w poszczególnych latach

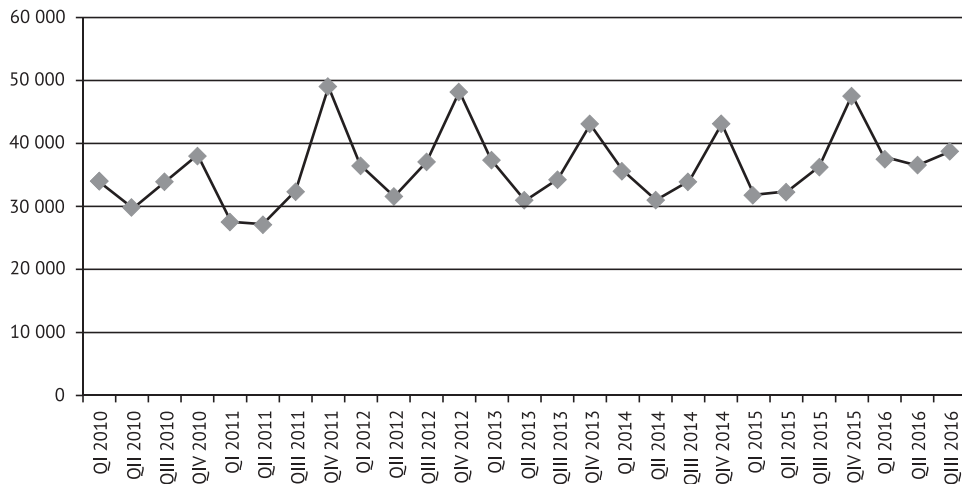
Wyniki i dyskusja

Podaż mieszkań to cały istniejący zasób i nowe budownictwo, skorygowane o ubytki oraz przekształcenia obiektów. Za bieżącą podaż mieszkań uznaje się mieszkania wystawione na sprzedaż i wynajem, pochodzące z rynku pierwotnego (nowego budownictwa mieszkaniowego), jak i wtórne (już istniejącego).

W Polsce w 2015 r. do użytku oddano łącznie około 147,7 tys. mieszkań, czyli około 4,3 tys. mieszkań więcej niż w 2014 r. (ryc. 1). Rosnąca podaż mieszkań na rynku pierwotnym przyczynia się do nieznacznego ograniczenia obrotów na rynku wtórnym. Jak wynika z analiz NBP, duży wzrost liczby nowo oddanych mieszkań jest wynikiem szoku popytowego, który ma pozytywny wpływ na całą branżę deweloperską (Narodowy Bank Polski, 2016). Jak widać na rycinie 1, podaż nieruchomości charakteryzuje się wyraźnymi wahaniami sezonowymi. Porównując poszczególne kwartały lat 2010–2016, można stwierdzić, że liczba mieszkań oddanych do użytku różni się. Sam rynek nieruchomości nie cieszy się jednostajnym zainteresowaniem przez cały rok. Zauważalne są okresy o znacznie wyższej podaży. Z obserwacji wynika, że przypada on na III i IV kwartał.

Po okresie transformacji w Polsce struktura podaży budownictwa mieszkaniowego, zaspokajając potrzeby mieszkaniowe, jest stabilna. W największych miastach wyraźnie dominuje budownictwo deweloperskie. Warto dodać, że z przyczyn naturalnych część nowo powstałych inwestycji deweloperskich lokalizowanych jest w gminach przylegających do dużych aglomeracji, co wiąże się z przekształceniem użytków rolnych pod zabudowę. W Polsce sektor bankowy ma znaczący wpływ na rynek nieruchomości. W przeważającej części nowo powstałe inwestycje budowlane realizowane są za pośrednictwem kredytów hipotecznych udzielnych przez banki komercyjne o charakterze uniwersalnym (Radlińska, 2013).

Analizując zamieszczony wykres (ryc. 2), można zauważyć rosnący popyt na kredyty hipoteczne udzielne przez banki. Zauważalny trend zainteresowaniem kredytami mieszkaniowymi jest odpowiedzią na rosnący popyt na zakup nowych mieszkań finansowanych z kredytów hipotecznych. Znaczny spadek udzielonych kredytów w 2009 r. był odpowiedzią na ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy na rynku finansowym. Stale rosnąca liczba udzielnych kredytów od 2012 r. wskazuje na rozwój sektora nieruchomości w Polsce, w związku z tym można przypuszczać, że ten pozytywny trend będzie utrzymywał się w najbliższych latach. Dodatkowo chęć inwestowania w nieruchomości stymulowana jest niskimi stopami procentowymi, które zachęcają do inwestycji, zwiększając konsumpcję kosztem oszczędności. Niski zysk z długoterminowych obligacji stymuluje poszukiwanie alternatywnych form lokowania kapitału.

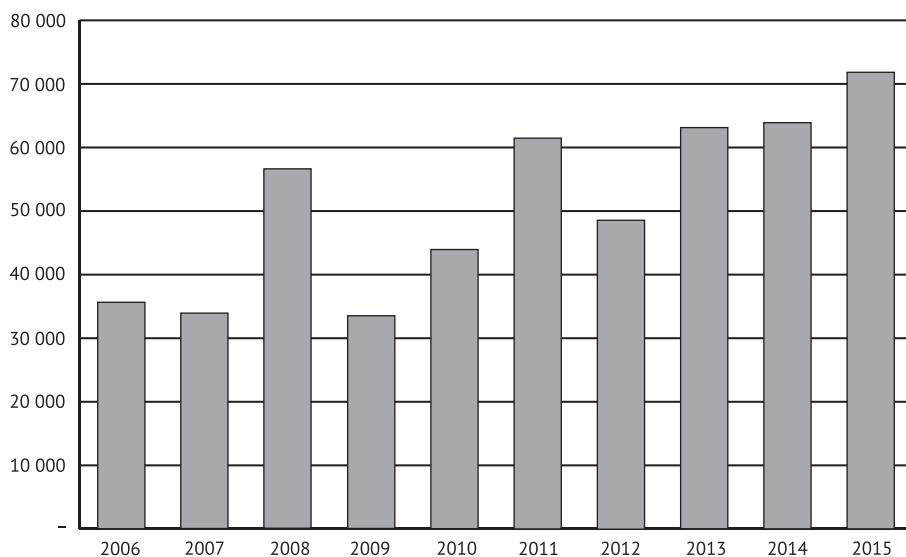


Ryc. 1. Liczba mieszkań ogółem oddanych do użytkowania w poszczególnych kwartałach lat 2010–2016

Fig. 1. Total number of flats completed for use in particular quarters of 2010–2016

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Source: Author's study based on the data from GUS.



Ryc. 2. Liczba udzielonych kredytów hipotecznych z udziałem podmiotów pośrednictwa kredytowego ogółem w latach 2006–2015

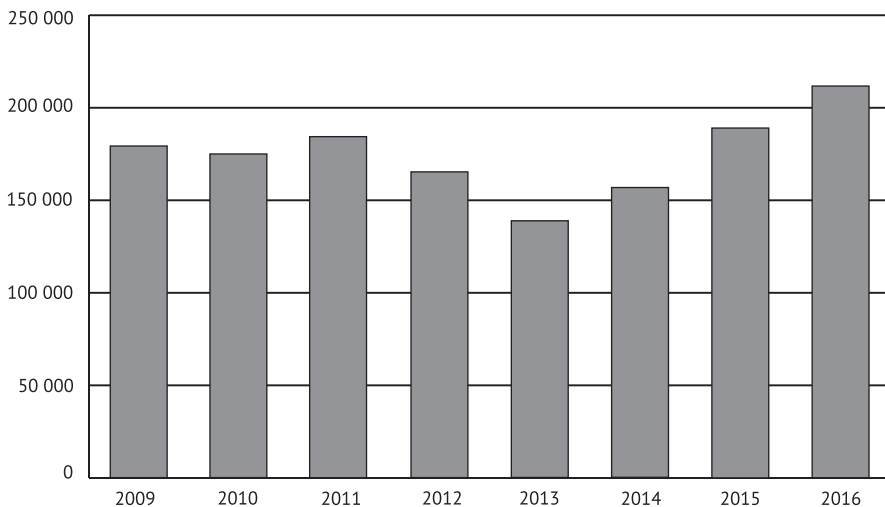
Fig. 2. Number of mortgage loans granted by total credit intermediaries in 2006–2015

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Source: Author's study based on the data from GUS

Ważnym wskaźnikiem opisującym kondycję rynku nieruchomości jest stale rosnąca liczba mieszkań, na które wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W ostatnich latach znacznie wzrosła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Stały trend rosnący można zauważyć od 2013 r. (ryc. 3). W okresie dwunastu miesięcy 2016 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 211565 mieszkań, co stanowi wzrost o 12,0% w stosunku do 2015 r. Według informacji podanych przez Główny Urząd Statystyczny, wzrost ten zaobserwowano w trzynastu województwach. Największy wzrost zanotowano w województwie opolskim (ok. 43,2%), świętokrzyskim (ok. 43,0%) i łódzkim (ok. 33,2%). Spadek zanotowano w województwach: warmińsko-mazurskim (ok. 14,2%), podlaskim (ok. 11,5%) oraz kujawsko-pomorskim (ok. 6,5%) (GUS, 2017).



Ryc. 3. Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (ogółem)

Fig. 3. The number of flats for which the consent has been given or the application has been made with the construction project (in total)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

Source: Author's study based on the data from GUS.

Wpływ rynku nieruchomości na przemiany w rolnictwie terenów podmiejskich

Zmiany strukturalne głównych największych miast w Polsce są procesem dynamicznym (Gawron, 2011). Rozwój rynku nieruchomości w ostatnich kilkudziesięciu latach miał duży wpływ na przemiany użytkowania ziemi. W gminach podmiejskich największych miast Polski zachodzą daleko idące zmiany, zwłaszcza w sferze struktury

demograficznej, zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu użytkowania ziemi (Musiał-Malago, 2016). Procesy tak gwałtowne wynikają z dużego oddziaływania aglomeracji miejskich, które wpływają na krajobraz, zmieniając go z typowo rolniczego na podmiejski. Postęp suburbanizacji, która określana jest jako proces rozlewania się miast, wynika z migracji ludności miejskiej do gmin podmiejskich. Ten wieloetapowy proces ekspansji przestrzennej miast jest zauważalny w całej Europie.

Zmiana preferencji konsumentów obserwowana na polskim rynku nieruchomości wyraźnie wskazuje na coraz większe zainteresowanie zakupem mieszkania w gminach sąsiadujących z dużymi miastami wojewódzkimi. Wybór lokalizacji oddalonej od ścisłego centrum jest motywowany relatywnie niższymi cenami mieszkań i działek budowlanych, poszukiwaniem ciszy i spokoju, bliskiego kontaktu z naturą oraz nowo powstałą infrastrukturą komunikacyjną. W okolicy nowych osiedli mieszkaniowych w krótkim czasie powstaje zabudowa towarzysząca, liczne przedszkola, place zabaw, przychodnie lekarskie, parkingi oraz sklepy spożywcze. Tego typu inwestycje są głównym czynnikiem powodującym zmianę sposobu użytkowania ziemi, która wcześniej była wykorzystywana rolniczo. Taką tendencję ukazują analizy przeprowadzone na obszarze ośmiu gmin wiejskich powiatu krakowskiego: Igołomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów-Luborzyca, Liszki, Michałowice, Mogilany, Wielka Wieś, Zabierzów, Zielonki (Musiał-Malago, 2016). Badane gminy charakteryzowały się stałym i relatywnie wysokim wzrostem liczby ludności. Największy przyrost ludności w latach 2004–2013, zaobserwowano w Gminie Zielonki – o 31% oraz Michałowice – o 30%. Na kolejnych pozycjach znalazły się gminy: Mogilany – wzrost o 22% i Wielka Wieś, gdzie zanotowano wzrost liczny ludności o 19%. Ważnym czynnikiem wpływającym na potencjał ludnościowy jest różnica między napływem a odpływem ludności z danego obszaru.

Tabela 1. Saldo migracji ludności w wybranych gminach wiejskich powiatu krakowskiego w latach 2004–2013

Table 1. Migration balance of population in selected rural communes of the Cracow county in the years 2004–2013

Gminy District	Saldo migracji ludności na 1000 mieszkańców Balance of population migration per 1000 inhabitants	
	2004	2013
Kocmyrzów-Luborzyca	10,4	12,8
Liszki	10,7	6,8
Michałowice	16,4	18,7
Mogilany	18,1	17,0
Wielka Wieś	16,1	18,7
Zabierzów	13,1	12,3
Zielonki	23,4	20,0

Źródło: Opracowanie na podstawie Musiał-Malago (2016, s. 168).

Source: Autor's study based on Musiał-Malago (2016, p. 168).

Zamieszczona tabela dotycząca salda migracji w gminach wiejskich powiatu krakowskiego w latach 2004–2013, wyraźnie wskazuje na duży ruch migracyjny w wymienionych obszarach. We wszystkich gminach zanotowano dodatnie saldo migracji, co jest silnie związane z bardzo dużym napływem ludności z terenów miejskich i wzrostem realizacji nowych inwestycji deweloperskich zaspokajających potrzeby mieszkaniowe aglomeracji krakowskiej.

Dużemu napływowi ludności z terenów miejskich Krakowa na obszary podmiejskie towarzyszy intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Nowo powstałe mieszkania, infrastruktura drogowa wiążą się ze wzrostem popytu na ziemię i przekwalifikowaniem gruntów rolniczych pod inwestycje mieszkaniowe (Musiał-Malago, 2015). Wśród analizowanych gmin można wymienić dwie Zielonki i Zabierzów, w których powierzchnia przekwalifikowanych gruntów rolnych w latach 2003–2013 wyniosła powyżej 100 ha, odpowiednio 121,15 i 115,28 ha (Musiał-Malago, 2015). Warto zaznaczyć, że znaczna część powierzchni terenów w tych gminach uległa przekwalifikowaniu z produkcji rolnej pod zabudowę mieszkaniową 105,9 ha w gminie Zielonki oraz 86,9 ha w gminie Zabierzów. Do jednostek terytorialnych, w których powierzchnia przekwalifikowanych gruntów rolnych wahała się od 50 do 100 ha, należały gminy Kocmyrzów-Luborzyca, Michałowice, Mogilany oraz Wielka Wieś. Najmniej gruntów przekształcono w gminie Liszki 40 ha (tab. 2) (Musiał-Malago, 2015).

Tabela 2. Powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolnej w wybranych gminach strefy podmiejskiej Krakowa w latach 2003–2013 (w ha)

Table 2. The area of agricultural land excluded from agricultural production in selected communes of the suburban area of Krakow in the years 2003–2013 (ha)

Powierzchnia gruntów rolnych wyłączonych z produkcji rolniczej (ha) Area of agricultural land excluded from agricultural production (ha)		
Gminy District	Ogółem Total	W tym pod tereny osiedlowe Including residential areas
Kocmyrzów-Luborzyca	64,8	62,0
Liszki	40,0	30,0
Michałowice	73,3	67,2
Mogilany	66,2	57,4
Wielka Wieś	80,8	54,9
Zabierzów	115,3	86,9
Zielonki	121,2	105,9
Ogółem	561,6	464,3

Źródło: Opracowanie na podstawie Musiał-Malago (2015, s. 442).

Source: Autor's study based on Musiał-Malago (2016, p. 442).

Analizując powyższą tabelę, można zauważyć spadek stanu pogłowia zwierząt gospodarskich (bydła, trzody chlewnej, owiec, kóz, koni, drobiu kurzego) między Powszechnym Spisem Rolnym przeprowadzonym w 2002 i 2010 r. (tab. 3) (Urząd Statys-

tyczny w Krakowie, 2012). Spadek liczebności pogłównia w analizowanym regionie jest konsekwencją zmniejszania się powierzchni gruntów rolnych, które zostają w znaczniej mierze przekształcone pod nowe inwestycje mieszkaniowe.

Tabela 3. Pogłowie zwierząt gospodarskich w powiecie krakowskim w latach 2002 i 2010 (w sztukach)

Table 3. Population of farm animals in the district of Cracow in 2002 and 2010 (pc.)

Bydło Cattle		Trzoda chlewna Pigs		Owce Sheeps		Kozy Goats		Konie Horses		Drób kurzy Chicken poultry	
2002	2010	2002	2010	2002	2010	2002	2010	2002	2010	2002	2010
16452	9154	76675	42216	680	511	2327	1379	2099	1444	1583088	924523

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Statystycznego w Krakowie.

Source: Author's study based on the data from the Statistical Office in Cracow.

Na obszarze powiatu krakowskiego dominuje rolnictwo. Użytki rolne stanowią około 75% ogólnej powierzchni, a tereny zurbanizowane 9%. Stosunkowo dużą powierzchnię zajmują tereny mieszkaniowe, które są wynikiem rozproszenia zabudowy podmiejskiej i postępującej suburbanizacji (Miasto Kraków i Powiat Krakowski, 2005). Rozwój osiedli mieszkaniowych spowodował kurczenie się obszarów rolniczych w granicach Krakowa. Tereny niegdyś typowo rolnicze ustąpiły miejsce inwestycjom deweloperskim, pełniąc funkcję sypialni miasta. W przyszłości należy spodziewać się podobnego, dużego zainteresowania zakupem mieszkań w gminach sąsiadujących z dużymi miastami. Popyt na nieruchomości położone w gminach podmiejskich w dalszym ciągu będzie odpowiadać za kurczenie się arealu upraw i spadek pogłównia zwierząt gospodarskich. Postęp suburbanizacji niesie ze sobą zmiany zagospodarowania przestrzennego oraz przekształcenie obszarów rolniczych.

Podsumowanie

Przeprowadzone analizy mają charakter ogólny, lecz wskazują na dobrą kondycję polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych. W celu bardzo precyzyjnego określenia procesów zachodzących w tym dynamicznym rynku niezbędne są bardziej szczegółowe badania. Postępująca od kilkudziesięciu lat suburbanizacja i związana z nią migracja ludności miejskiej na przedmieścia są jednymi z determinant zmniejszania się obszarów rolniczych w strefie podmiejskiej. Stale rosnący popyt na tereny pod zabudowę nasila proces przekwalifikowania gruntów pod nowe inwestycje mieszkaniowe. Zmniejszanie się arealu ziem rolniczych jest też efektem infrastruktury towarzyszącej. W okolicy nowych osiedli mieszkaniowych powstają liczne przedszkola, centa handlowo-usługowe, przychodnie lekarskie oraz sieć dróg. Zmiany zauważalne na terenie naszego kraju mają również charakter strukturalny, widać to zwłaszcza w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianie krajobrazu gmin podmiejskich sąsiadujących z miastami. W przyszłości należy się spodziewać wzrostu liczby miesz-

kań oddanych do użytku, gdyż potrzeby mieszkaniowe Polaków są w dalszym ciągu niezaspokojone, a to stanowi ogromne wyzwanie dla rolnictwa na terenach zurbanizowanych.

Bibliografia

- Bryx, H., Matkowski, R. (2001). *Inwestycje w nieruchomości*. Warszawa: Poltext.
- Departament Analiz Makroekonomicznych i Sektorowych. (2014). *Stan i perspektywy rynku nieruchomości i użytków rolnych w Polsce w 2014 r.* Warszawa.
- Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. (2017). Ustawa z dnia 26 maja 2017 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Warszawa.
- Gawron, H. (2011). *Analiza rynku nieruchomości*. Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Główny Urząd Statystyczny. (2016). *Gospodarka mieszkaniowa w 2015 r.* Warszawa.
- Główny Urząd Statystyczny. (2017). *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I–XII 2016*. Warszawa.
- Jakubowski R.M. (2010). *Wpływ transformacji ustrojowej na rynek nieruchomości w Polsce – Analiza z perspektywy wybranych modeli mikroekonomicznych*. Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.
- Miasto Kraków i Powiat Krakowski. (2005). *Powiatowy Roczny Plan Zabezpieczenia Medycznego Działań Ratowniczych na 2016 r.* Kraków.
- Musiał-Malago, M. (2015). Analiza i ocena przemian demograficznych i przestrzennych w gminach podmiejskich Krakowa: Studia KPZK PAN. *Polska Akademia Nauk Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju*, 161, 415–425.
- Musiał-Malago, M. (2016). Przeobrażenia w strefach podmiejskich miast na tle procesów suburbanizacji. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, 443, 164–176. doi: 10.15611/pn.2016.433.15
- Narodowy Bank Polski. (2016). *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 r.* Warszawa.
- Radlińska, K. (2013). Znaczenie sektora bankowego w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych. *Zeszyty Naukowe Wydziału Nauk Ekonomicznych Politechniki Koszalińskiej*, 17, 53–64.
- Urząd Statystyczny w Krakowie. (2012). *Charakterystyka gospodarstw rolnych w województwie małopolskim. Powszechny Spis Rolny 2010*. Kraków.

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 21.11.2017

Do cytowania – For citation:

Jadach, R. (2017). Rozwój rynku nieruchomości i jego wpływ na rolnictwo terenów podmiejskich [Development of the real estate market and its impact on suburban agriculture]. *Problemy Drobnych Gospodarstw Rolnych – Problems of Small Agricultural Holdings*, 3, 5–14. doi: <http://dx.doi.org/10.15576/PDGR/2017.3.5>