

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w województwie opolskim w latach 2002-2013

Autorzy: Jan Żmuda, Augustyn Krzysztoń

Abstrakt:

W artykule podjęto próbę zobrazowania popytu i podaży lokali mieszkalnych w latach 2007-2013 w Opolu i wybranych miastach powiatowych Opolszczyzny. Przedstawiono zasoby mieszkaniowe województwa opolskiego w latach 2002-2013, liczbę gospodarstw domowych i wynikający z tych parametrów potencjalny popyt na lokale mieszkalne. Na podstawie studium aktów notarialnych przedstawiono średnie ceny zakupu lokali mieszkalnych w Opolu i innych miastach województwa opolskiego, porównano je z danymi GUS dla średnich cen krajowych. Wykaz wybranych mieszkaniowych inwestycji realizowanych w Opolu przez deweloperów określa, w zakresie przybliżonym, podaż mieszkań w Opolu.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, popyt, podaż, lokale mieszkalne, województwo opolskie

JEL: R30

Wstęp

W okresie do 2002 r. polski rynek nieruchomości mieszkaniowych nie rozwijał się tak dynamicznie jak w innych krajach. Jedną z głównych barier rozwoju tego rynku w latach dziewięćdziesiątych była bariera finansowa związana bezpośrednio z wysoką inflacją. Przesądzała ona o wysokim oprocentowaniu kredytów i utrudniała bankom wyznaczanie maksymalnej kwoty kredytu uwarunkowanego poziomem dochodów potencjalnego kredytobiorcy. Od 2003 r. nastąpił rozwój kredytowania. Było to efektem zmian makroekonomicznych, a przede wszystkim spadkiem inflacji. Umożliwiło to obniżenie stóp banku centralnego i na rynku międzybankowym. Zwiększająca się dostępność kredytów hipotecznych była spowodowana łagodzeniem polityki kredytowej przez banki, obniżką oprocentowania kredytów złotówkowych, a także kredytów w walutach obcych, w tym we frankach szwajcarskich. Obniżeniu uległy także poza odsetkowe koszty kredytu (Nykiel 2006: 191-192).

Historia: otrzymano 25.07.2014, poprawiono 10.10.2015, zaakceptowano 27.11.2014

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej spowodowało przyciąganie spekulacyjnego zagranicznego kapitału zainteresowanego inwestowaniem w relatywnie tanie nieruchomości. Poza osobami szukającymi lokali mieszkalnych na własne potrzeby wzrastała liczba inwestorów, którzy traktowali nieruchomości jako lokaty kapitałów.

Do wzrostu popytu na nieruchomości, a dalej do wzrostu cen nieruchomości w 2006 r. przyczyniła się także likwidacja ulgi odsetkowej. Ulga pozwalała zaoszczędzić nawet kilka tysięcy złotych rocznie. Podatnicy, którzy zakupili nieruchomości przed końcem 2006 r. korzystają z ulgi przez cały okres spłaty odsetek od kredytu (Skwirowski 2006).

W latach 2005-2007 zarówno w kraju, w tym również w Opolu i na Opolszczyźnie nastąpił dynamiczny przyrost podaży budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych budowanych przez deweloperów. Znacznie zwiększył się także popyt, a w następstwie zwiększyły się obroty lokalami mieszkalnymi zwłaszcza na rynku wtórnym.

Łatwo dostępne kredyty hipoteczne i dość liberalna polityka kredytowa banków generowały wzrost cen nieruchomości, a to skutkowało zmniejszaniem się liczby osób, jako potencjalnych kredytobiorców. Krach finansowy i gospodarczy w Stanach

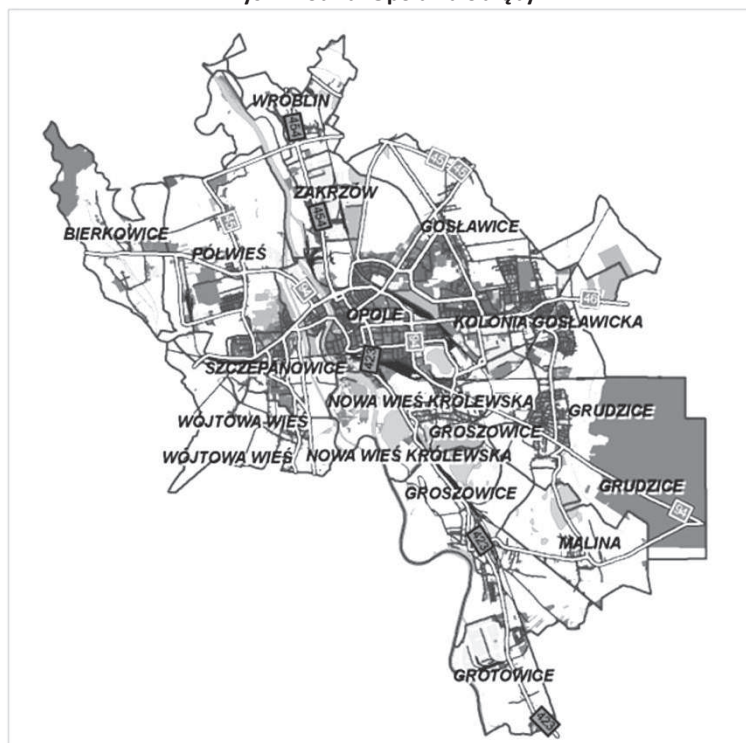
Zjednoczonych i krajach Europy wygenerował kryzys na rynkach nieruchomości tych krajów i wpłynął także na stan polskiej gospodarki i rynku nieruchomości, w szczególności rynku mieszkaniowego. Konsekwencją załamania się koniunktury gospodarczej było zahamowanie w latach 2009-2011 liczby transakcji i niewielki spadek cen na rynku mieszkaniowym. Jednak dobiegający końca, wraz z upływem 2012 roku, program „Rodzina na swoim” nakłonił niezdecydowanych do skorzystania z jego preferencji, co spowodowało zauważalny w

tym czasie wzrost sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przestrzeń urbanistyczno-architektoniczna miasta Opola – stolicy województwa

Miasto Opole nie jest prawnie podzielone na dzielnice i jedynym oficjalnym podziałem jest 14 obrębów ewidencyjnych. Granice obrębów odzwierciedlają dawne granice miasta oraz granice poszczególnych wsi przyłączonych do miasta.

Rys.1. Podział Opola na obręby



(źródło: strona Urzędu Miasta Opola, www.opole.pl)

Strefę śródmieścia tworzą wielorodzinne bloki mieszkalne, budowane chaotycznie bez koncepcji urbanistycznej. Stąd też realizacja budownictwa mieszkaniowego na obszarach już zabudowanych odbywa się w miejscach wyburzeń zabudowy przestarzałej technicznie, zwłaszcza o wadliwej strukturze zainwestowania. Równocześnie w innych obrębach (Rys.1) budowano osiedla bloków wielokondygnacyjnych. W latach 60-tych XX wieku powstały czterokondygnacyjne budynki mieszkalne przy ul. Tatrzańskiej i ul. Luboszyckiej, bloki osiedla Chabrów. Na przełomie lat 60-tych i 70-tych zbudowano wielokondygnacyjne budynki mieszkalne na Zaodrze, w okolicach ul. Niemodlińskiej i ul.

Wojska Polskiego i osiedle Dambonia. Do połowy lat 70-tych wybudowano bloki mieszkalne przy ul. Chabrów, na Placu Teatralnym. Pod koniec lat 70-tych rozpoczęto budowę największego opolskiego blokowiska z wielkiej płyty – osiedle im. Związku Walki Młodych (obecnie Armii Krajowej), a w latach 80-tych powstało osiedle Malinka (budynki cztero- i dziesięciopiętrowe). Oprócz budownictwa wielorodzinnego, w 80-tych i 90-tych latach powstawały, w technologii tradycyjnej, osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie Grudziec, Kolonii Gośławickiej i Bierkowic.

Po latach zastoju, po 1995 r. nastąpiło w Opolu ożywienie w budownictwie mieszkaniowym. Powstały osiedla wybudowane przez developerów, np. Kolorowe Osiedle, Arcadia Park, Park Bolko, Osiedle Książęce, Osiedle Atrium Malinka. Wskutek braku wolnych terenów budowlanych w granicach miasta Opolą, od 2004 r. zaczęto budować osiedla mieszkaniowe we wsiach przyległych do Opolą np.: Czarnowąsy, Kępa, Luboszyce, Zawada, Lędziny.

Popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Przez popyt rozumie się potrzeby rynku mieszkaniowego, po każdej cenie, która ma poparcie w sile nabywczej ludności. Potrzeby ludności utożsamia się z popytem potencjalnym, a ilościowa część potrzeb poparta możliwościami finansowymi tworzy popyt efektywny (Kucharska-Stasiak 2004: 50-62). Popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych odznacza się:

- popytem potencjalnym czyli liczbą możliwych nabywców, którymi są gospodarstwa domowe nie posiadające własnego mieszkania,
- popytem efektywnym czyli liczbą rzeczywistych transakcji zawartych w poszczególnych latach przez gospodarstwa domowe.

Popyt potencjalny oceniono jako różnicę pomiędzy liczną gospodarstw domowych, a zasobami mieszkaniowymi.

W analizie popytu potencjalnego uwzględniono lokale mieszkalne, zamieszkałe i niezamieszkałe.

Za mieszkanie zamieszkałe uznano takie, w którym zameldowana jest jedna lub więcej osób i co najmniej jedną z tych osób uznaje się za faktycznie zamieszkałą.

Za mieszkanie niezamieszkałe uznano takie, w którym nie zamieszkuje na stałe ani nie przebywa w nim czasowo żadna osoba.

Młode pokolenie wchodzące w dorosłe życie dąży do usamodzielnienia się, tworząc nowe gospodarstwo domowe, a to bez własnego mieszkania nie jest możliwe. Do roku 2007 liczba gospodarstw domowych rosła szybciej niż zasoby mieszkaniowe, co powodowało pogłębiający się z roku na rok deficyt

mieszkaniowy(rys.2). Reakcją rynku mieszkaniowego była zwiększona podaż mieszkań i w efekcie deficyt uległ znacznej stabilizacji. Innymi czynnikami zwiększającymi popyt potencjalny było liczbowe powiększanie się rodzin i zamiary poprawy standardów mieszkaniowych.

Na Rys.2 zestawiono liczbę gospodarstw domowych i liczbę zewidencjonowanych lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2002-2013. Różnicę pomiędzy liczbą gospodarstw domowych, a liczbą tych lokali mieszkalnych przyjęto w badaniach jako wielkość popytu potencjalnego. W 2011 r. popyt ten wyniósł (wg różnych źródeł) od 960.000 do 1.450.000 liczby mieszkań. Popyt potencjalny w skali krajowej stanowił ok.7,5% w stosunku do istniejących zasobów mieszkaniowych. W Tab.1 zestawiono dane statystyczne dotyczące istniejących zasobów mieszkaniowych i liczby gospodarstw domowych notowanych na opolszczyźnie. Potencjalny popyt na lokale mieszkalne w województwie opolskim stanowił tylko 2,5% w stosunku do zasobów mieszkaniowych. Ten niski popyt potencjalny uzasadnia się specyficzną strukturą demograficzną spowodowaną emigracją zwłaszcza młodych ludzi i istniejącymi dość znacznymi zasobami mieszkaniowymi.

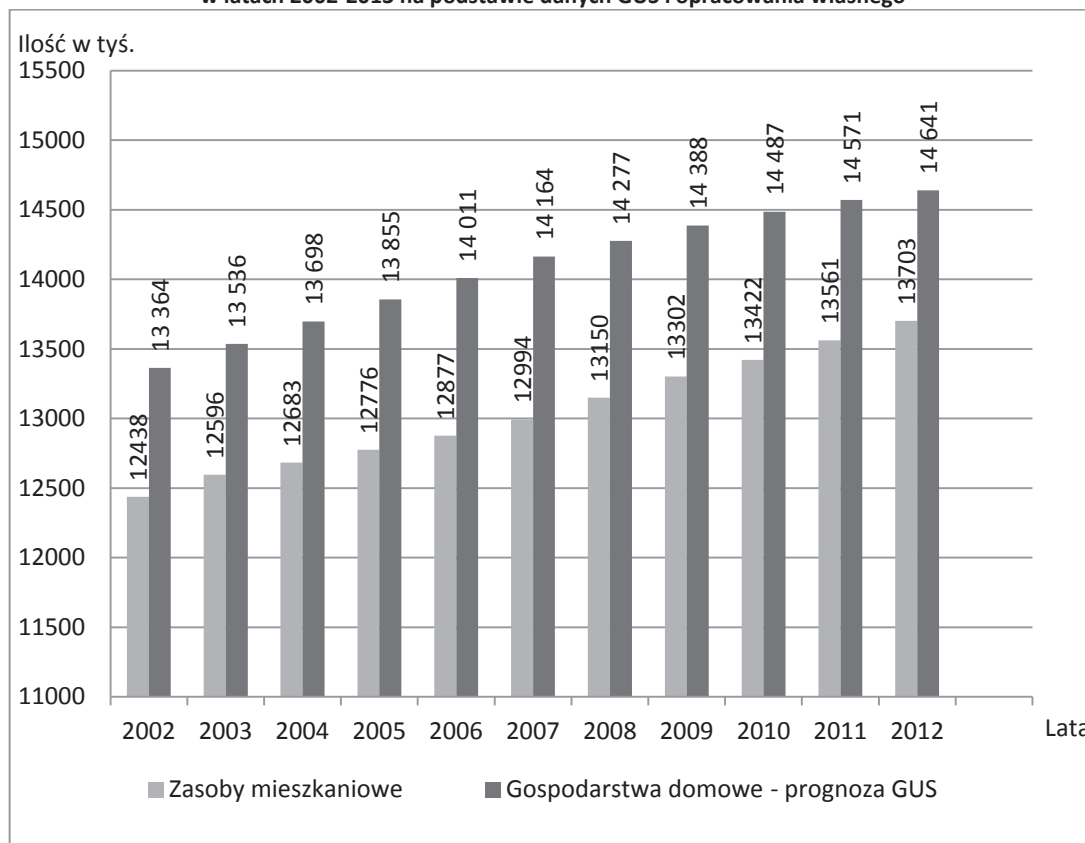
Obok mieszkań przedwojennych, wymagających przebudowy bądź rozbudowy, podwyższenia standardów powierzchniowych, standardów wykończenia i wyposażenia istnieją zasoby wybudowane w latach 1950-80, o dość dobrym stanie technicznym lecz niskich standardach wykończenia. Mieszkania te charakteryzują się stosunkowo niewielkimi powierzchniami użytkowymi średnio (40–50 m²) w budynkach wielorodzinnych, budynkach jednorodzinnych (85–110 m²). Również początkowe inwestycje developerskie powstałe w latach 1995–2005 charakteryzowały się niewielkimi powierzchniami użytkowymi lokali mieszkalnych. W kolejnych latach 2006-2007 zaobserwowano stopniowy wzrost powierzchni lokali mieszkalnych do przeciętnego metrażu 65–70 m² i do średnich powierzchni użytkowych 140–180 m² w budynkach jednorodzinnych.

Popyt efektywny

Popyt efektywny rynku mieszkaniowego odzwierciedla liczbę transakcji lokali mieszkalnych i ceny ich zakupu łącznie na rynku pierwotnym i wtórnym.

Na podstawie badania aktów notarialnych zanotowano w latach 2007-2013 około 2200 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w mieście Opole. Liczbę transakcji i ceny lokali mieszkalnych w poszczególnych latach zestawiono na Rys.3.

Rys.2. Zasoby mieszkaniowe oraz liczba gospodarstw domowych w Polsce, w latach 2002-2013 na podstawie danych GUS i opracowania własnego



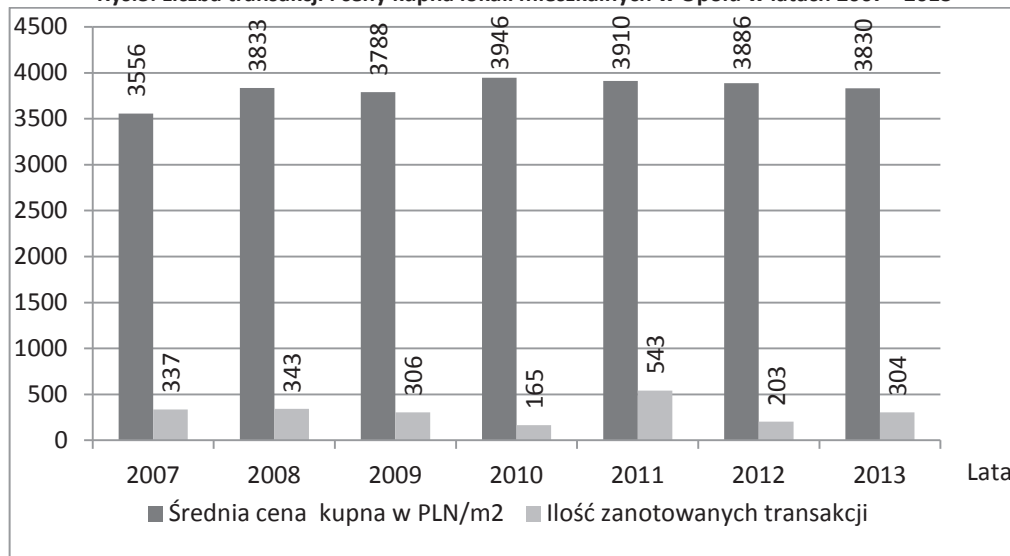
Źródło: redNet Property Group, dział Consultingu (<http://rednetproperty.pl>)

Tab.1. Dane statystyczne do określenia popytu potencjalnego w województwie opolskim w latach 2011-2013

Wyszczególnienie	Województwo opolskie
Liczba mieszkańców	1 013 950
Liczba gospodarstw domowych	353 700
Zasoby mieszkaniowe	345 352
Popyt potencjalny na mieszkania	8348
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym	2,86

Źródło: dane GUS - Urząd Statystyczny Opole

Rys.3. Liczba transakcji i ceny kupna lokali mieszkalnych w Opolu w latach 2007 - 2013



Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru cen

Badano również w latach 2008-2013 transakcje sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach powiatowych województwa opolskiego, m.in. w Brzegu, Kędzierzynie-Koźlu, Namysłowie, Nysie, Prudniku, Strzelcach Opolskich, Krapkowicach. Analiza nie obejmowała sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów Gminy lub Skarbu Państwa na rzecz dotychczasowych najemców. Średnio ceny zakupu w miastach powiatowych określono metodą analizy statystycznej rynku, a w Opolu na podstawie modeli regresji wielorakiej.

Na Rys.4 zestawiono średnie ceny sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w wybranych miastach Opolszczyzny. Najniższe ceny zanotowano w Prudniku, w którym obserwowano także wysokie wskaźniki bezrobocia. W Brzegu i Namysłowie 1) ceny transakcyjne są zbliżone i najwyższe 2) spośród miast powiatowych Opolszczyzny. Zamożność mieszkańców tych miast jest wyższa gdyż znajdują oni zatrudnienie także 3) we Wrocławiu. Reasumując, poziom cen 4) zakupu powierzchni mieszkalnych miast powiatowych był znacznie niższy od poziomu cen zakupu w Opolu.

Podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Większość nowych powierzchni mieszkaniowych powstawała wskutek działalności developerów, progresywnie, w

miarę wzrostu cen. Developerzy wnoszący budynki mieszkalne, zazwyczaj sprzedawali pełne prawo własności do nieruchomości lokalowej lub domu mieszkalnego jednorodzinne.

Podaż zasobu mieszkań zwiększały także inwestycje dokonywane przez indywidualnych inwestorów (właścicieli) dla zaspokojenia potrzeb własnych. Większą część obrotu mieszkaniami stanowił obrót na rynku wtórnym, czyli obrót mieszkaniami używanymi. Wynika to z faktu, że prawie wszystkie osoby fizyczne inwestujące w nowe mieszkania sprzedają swoje dotychczasowe lokum, co często wywołuje „łańcuszek sprzedaży”.

Następujące czynniki były najistotniejsze przy kształtowaniu wielkości podaży:

- 1) ilość ofert nieruchomości z rynku wtórnego,
- 2) liczba nieruchomości poddanych zmianie sposobu użytkowania, modernizacji lub remontom,
- 3) zmiana przeznaczenia nieruchomości,
- 4) liczba zakończonych i rozpoczętych inwestycji developerskich.

Podaż a rynku wtórnym

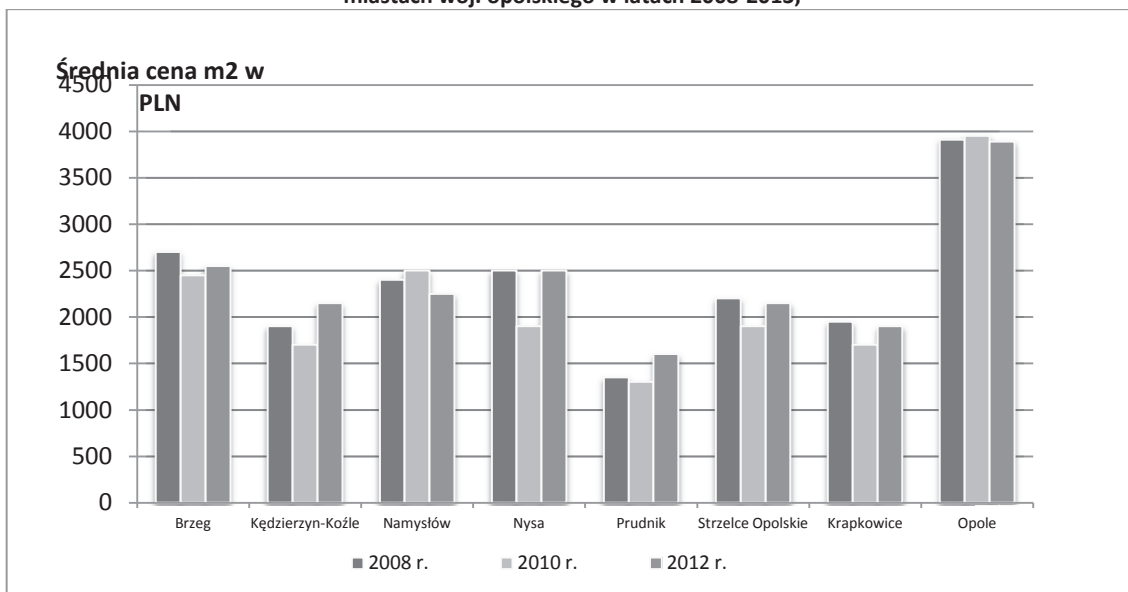
Rynek wtórny w Opolu charakteryzował się dość dużą podażą mieszkań oraz zwiększonym zbytem w II półroczu 2012 r., który powstał dzięki programowi „Rodzina na swoim”. Dużą popularnością cieszyły się lokale o powierzchniach użytkowych do 40 m², nieco

mniejszą do 60 m². Realnym odzwierciedleniem podaży mieszkań na rynku wtórnym w tym czasie są transakcje sprzedaży ujęte na rys.3.

Podaż na rynku pierwotnym

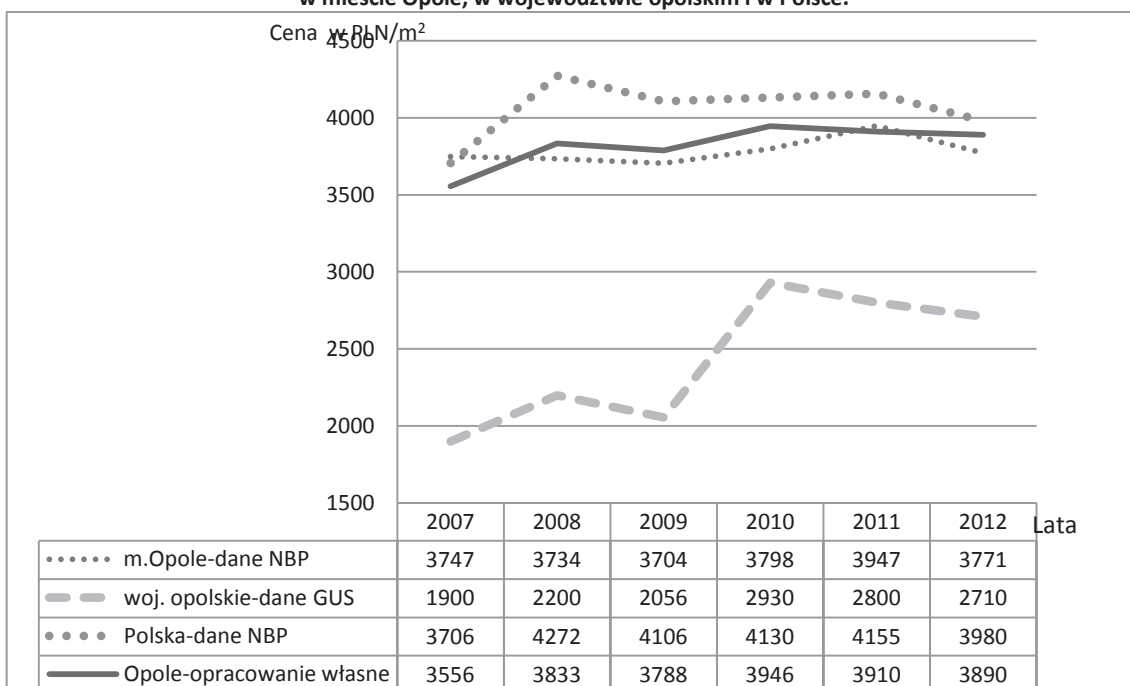
Podaż na rynku pierwotnym była generowana głównie inwestycjami developerskimi. W latach 2008–2013 w Opolu rozpoczęto i prowadzono kilkanaście inwestycji mieszkaniowych, a nieliczne z nich są jeszcze w trakcie realizacji. Krótką charakterystykę wybranych inwestycji zestawiono w Tab.3

Rys.4. Średnie ceny transakcyjne powierzchni mieszkalnych w wybranych miastach woj. opolskiego w latach 2008-2013,



Źródło: badania własne

W Tab.2 zestawiono średnie ceny zakupu lokali mieszkalnych w mieście Opole, w województwie opolskim i w Polsce.



Źródło: dane GUS, dane NBP, opracowanie własne

Tab. 3. Inwestycje mieszkaniowe w Opolu

Nazwa i adres inwestycji	Rok rozpoczęcia budowy	Charakterystyka inwestycji	Ceny ofertowe za 1 m ² p.uż.
Victoria House I ul. Katowicka	2008	119 apartamentów z garażami o pow. uż. 39 ÷ 152 m ²	4500 ÷ 5250
Osiedle ul. Partyzancka	2008	42 mieszkania o pow. uż. 41,8 ÷ 78 m ²	3270 ÷ 4218
Festival Park ul. A. Jantar	2008	4 budynki wielorodzinne z lokalami mieszkalnymi o pow. uż. 37,5 ÷ 66,6 m ²	4400
Oleska Residence ul. Oleska	2008	Lokale mieszkalne o pow. uż. 45 ÷ 120m ² (stan developerski)	4200
Arcadia Park ul. Rejtana	2008	4 budynki trzypiętrowe z lokalami mieszkalnymi o pow. uż. 34,2 ÷ 150 m ²	4200 ÷ 4800
Osiedle Kasztelańskie ul. Koszyka	2009	194 mieszkania w budynkach czteropiętrowych	5560 ÷ 5900
Osiedle Klonowe i Słoneczne I i II ul. Krzemieniecka	2010	134 lokali mieszkalnych o pow. użytkowych 40 ÷ 67 m ² w budynkach trzypiętrowych	4850 ÷ 6250
Osiedle Sady Bierkowice ul. Wrocławska	2010	40 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o pow. uż. ok. 130 m ²	3257
Osiedle Bolko Al. Przyjaźni	2010	48 lokali mieszkalnych w trzech budynkach wielorodzinnych o pow. użytkowych 31 ÷ 80 m ²	4200
Osiedle Novum ul. Wiejska	2010	Budynek z 12 mieszkaniami i pomieszczeniami biurowo-handlowymi	4200 ÷ 4900
Rubinowe Domy ul. Nizinna	2010	87 mieszkań o pow. uż. 27,5 ÷ 95 m ²	4490
Osiedle Tęczowe Szczepanowice ul. Tęczowa	2011	Lokale mieszkalne w budynkach trzypiętrowych o pow. uż. 31÷77 m ²	4490÷4790
Osiedle Generalska II Zaodrże ul.Szymona Koszyka	2012	Lokale mieszkalne o pow. uż. 46,8 ÷ 88,9 m ²	od 3769
Osiedle Słoneczne Tarasy Opole-Gosławice	2012-2013	Lokale mieszkalne o pow. uż. 38,0 ÷ 100,0 m ²	4790÷5060
Osiedle Nowe Chabry Opole Rejon Osiedla Chabry	2013-2014	Lokale mieszkalne o pow. uż. 34,0 ÷ 83,0 m ²	4200÷4300

Źródło: opracowanie własne

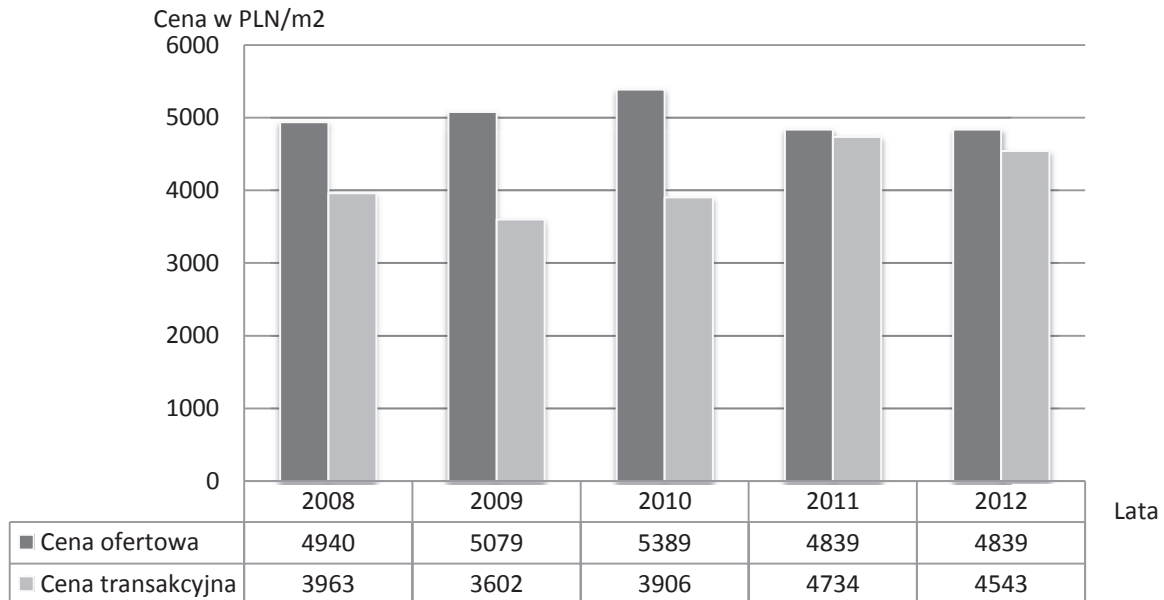
Lokalny rynek mieszkaniowy od 2008 r. w mieście Opolu i w województwie opolskim zmieniał się. Wskutek spadku popytu malały ceny ofertowe na rynku pierwotnym o 5÷7%. Z uwagi na restrykcyjną politykę kredytową banków spada ilość transakcji. Najniższą cenę za 1 m² lokalu mieszkalnego oferuje developer w nieruchomości Generalska II – 3775 zł.

Najwyższa kwota za 1 m² lokalu mieszkalnego jest oferowana na Osiedlu Kasztelańskim – 5900 zł. Kwotę tę utrzymuje developer do dnia dzisiejszego. W większości wymienionych w Tab.3 inwestycji mieszkaniowych prowadzona jest ciągła sprzedaż mieszkań. Z informacji uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami wynika, że liczba

oferowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych lub budynków jednorodzinnych przewyższa liczbę osób kupujących. Średnie ceny ofertowe

(podaży) i ceny sprzedaży za 1 m² powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym zestawiono na diagramie – Rys.5.

Rys. 5. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne za 1 m² pow. użytkowej mieszkania na rynku pierwotnym Opola,



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego Opole

Średnie ceny transakcyjne za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, na rynku pierwotnym, spadały w latach 2008÷2009, po czym w 2010 r. wzrosły, aż o 1100 zł, a od 2011 r. zanotowano ponowny spadek.

Z badania aktów notarialnych umów sprzedaży wynika, że nabywcami mieszkań na rynku pierwotnym były osoby w grupie wiekowej do 31 lat - ok. 48%, a w grupie wiekowej 31÷40 lat -ok. 35%. Część nabywców lokali mieszkalnych w grupie wiekowej powyżej 41 lat zakupiło mieszkania w celach inwestycyjnych.

Prognoza dla budownictwa mieszkaniowego

Prognoza rozwoju rynku mieszkaniowego po roku 2013 jest ostrożna i uzależniona od dalszego rozwoju gospodarczego w Polsce. Nadzieje w zakupie pierwszego własnego mieszkania na rynku pierwotnym daje nowy program rządowy „Mieszkanie dla młodych”, dla ludzi do 35 roku życia również propozycja Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej wspierająca energooszczędne budownictwo mieszkaniowe sprzyja rozwojowi mieszkalnictwa. Dobrym

sygnałem dla rozwoju rynku mieszkaniowego mogą być przewidywania dotyczące złagodzenia polityki kredytowej banków. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że w roku 2012 odnotowano wzrost o 34% liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz wydano o 84% więcej pozwoleń na budowę niż w roku poprzednim. W najbliższej przyszłości można się więc spodziewać w Opolu wzrostu liczby oddawanych mieszkań do użytkowania.

Zakończenie

W niniejszym artykule poddano analizie rynek nieruchomości mieszkaniowych ze szczególnym wyeksponowaniem lokali mieszkalnych położonych w Opolu oraz wybranych miastach powiatowych województwa opolskiego. Wykazano, że najwyższe ceny sprzedaży 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych odnotowano w Opolu, a najniższe w Prudniku. Jednocześnie należy podkreślić, że ceny sprzedaży powierzchni mieszkalnych w siedzibach miast powiatów Opolszczyzny znacznie odbiegały od cen uzyskiwanych w mieście Opolu. Zauważono również, że najwyższe ceny

sprzedaży uzyskiwały lokale mieszkalne położone w centrach miast.

Należy również stwierdzić, iż prezentowana na tym rynku oferta charakteryzuje się dużą różnorodnością materii mieszkaniowej, a ceny uzależnione były od wielu czynników m.in. takich jak: położenie, wielkość lokalu, jego standard czy położenie lokalu na kondygnacji. Na rynku tym obserwuje się większy popyt na lokale o stosunkowo małej powierzchni do 40,0 m². Nieco mniejszym zainteresowaniem cieszą się lokale większe 40,0-60,0 m², zaś lokale o metrażach powyżej 60,0 m² często czekają dłużej na swoich nabywców. Ta zależność powoduje iż ceny jednostkowe 1 m² lokali mieszkalnych o małym metrażu są najwyższe.

Na terenie miasta Opola istnieją silnie zróżnicowane pod względem stanu techniczno-użytkowego substancje mieszkaniowe, od przedwojennych poprzez powstałe w latach 1950-80, do współczesnych

mieszkań deweloperskich, których w ostatnich kilku latach przybyła dość znacząca ilość.

Bibliografia

Kucharska-Stasiak E. (1997), *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Bryx M. (2006), *Rynek Nieruchomości, system i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa.

Nykiel. L. (2006), *Potencjał rynku mieszkaniowego jako przedmiot finansowania*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Olsztyn.

Skwirowski P.(2006), *Nim zgaśnie ostatnia mieszkaniowa ulga podatkowa*, 17 października 2006, <http://dom.gazeta.pl/nieruchomości/1,73497,3688430.html>.

Residential property market of the Opole Region in years 2002-2013.

Abstract:

This article aims at presenting the demand and supply of flats in the city of Opole and chosen district towns of Opole region in years 2002-2013. It contains data regarding flat resources, number of households and, following these parameters, the potential residential demand in Opole region in years 2002-2013. On the basis of a study of notarial deeds, the average prices of flat purchases in Opole and other towns of Opole region are surveyed and compared to the GUS (Central Statistical Office) information on average domestic prices. The list of chosen residential investments carried out by the developers in Opole determines, approximately, the residential supply in Opole.

Keywords: residential market, residential supply, flats, Opole region.