Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl

MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KATOWICACH

Lato 2011

Bożena Fojt
Tatiana Korniak

Katowice, wrzesień 2011

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl
jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości na obszarze Krakowa, Wrocławia, Warszawy oraz aglomeracji Śląskiej.

www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel.+48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/13
tel.+48 71 72 34 852, +48 501 351 271
e-mail: k.puterko@mrn.pl

Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67, +48 501 192 142
e-mail: j.strzeszynski@mrn.pl

Katowice są centrum dużej aglomeracji śląskiej liczącej ponad 2 miliony mieszkańców ale faktycznie są miastem średniej wielkości, liczą 310 tysięcy mieszkańców. Powierzchnia 164 km^2, gęstość zaludnienia 1864 os./km^2.

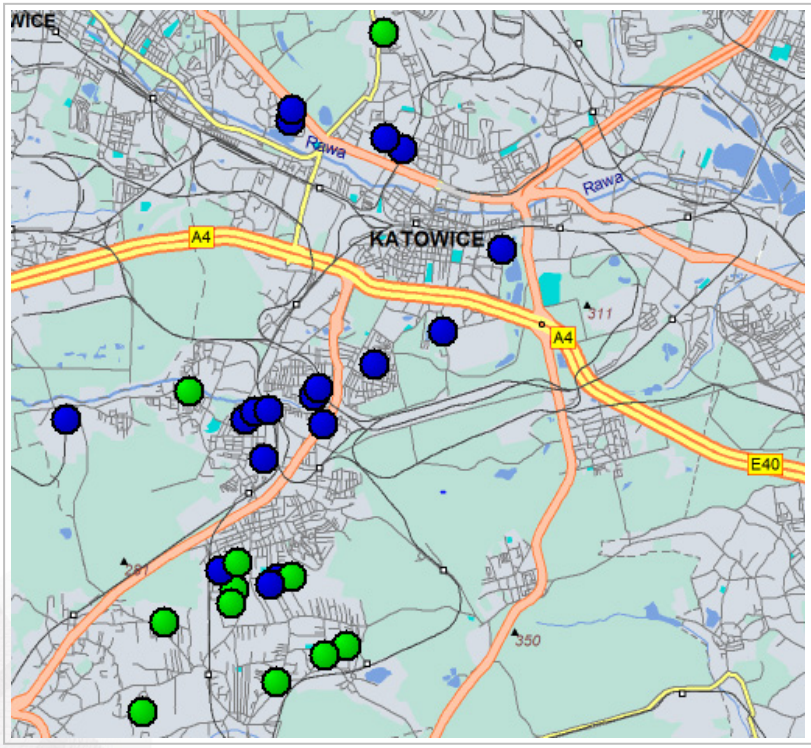
Na terenie miasta zarejestrowanych jest 48 tysięcy podmiotów gospodarczych. Przez lata Katowice były centrum górnictwa i hutnictwa, w ostatnich latach jednak wiele kopalń i hut zostało zlikwidowanych. Aktualnie gospodarka w Katowicach opiera się na szeroko pojętym sektorze usług. Katowice są też dużym ośrodkiem akademickim. Na ponad dwudziestu uczelniach studiuje około 100 tysięcy studentów.

Katowice przygotowują się obecnie do programu rewitalizacji i przebudowy centrum miasta. W przygotowaniu lub budowie znajduje się wiele projektów prywatnych inwestorów w tym budowy wysokich budynków biurowych.

W Katowicach widać wyraźny podział strukturalny miasta na część centralną i północną mocno zurbanizowaną i część południową bliższą naturze, gdzie znajdują się tereny niezabudowane w tym lasy. Lasy zajmują 39,5 proc. powierzchni miasta, natomiast jeśli do tego doliczyć parki, to terenów zielonych jest 47 proc. Na terenie Katowic znajduje się kilka terenów objętych ochroną prawną: 2 rezerwaty przyrody i 2 zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Teren miasta odznacza się urozmaiconą rzeźbą terenu, różnice wysokości względnych wynoszą ponad 100 m.

Przemiany gospodarcze oraz zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska sprzyjają również inwestycjom mieszkaniowym.

Aktualnie na terenie Katowic lokale mieszkalne oferowane są w 21 inwestycjach, domy jednorodzinne w 12 inwestycjach. Inwestycje wielorodzinne są rozmieszczone w centralnej i południowej części miasta w strefie pośredniej, natomiast domy jednorodzinne głównie w południowej peryferyjnej części Katowic. Południowe dzielnice mieszkaniowe są szczególnie atrakcyjne do zamieszkania przez ich niewielką odległość do centrum miasta 10-15km oraz bliskość terenów zielonych.



Rozmieszczenie inwestycji deweloperskich na terenie miasta

inwestycje budownictwa wielorodzinnego

inwestycje budownictwa jednorodzinnego

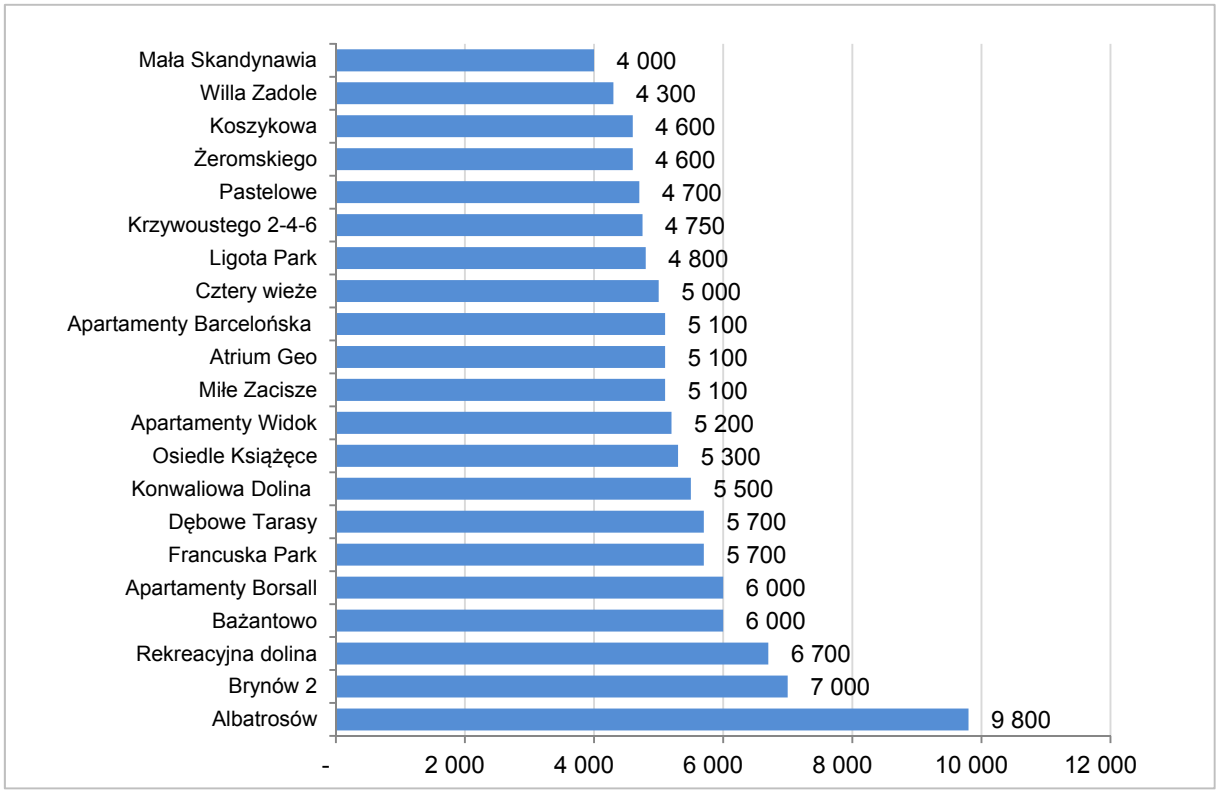
LOKALE MIESZKALNE

Inwestycje budownictwa wielorodzinnego w Katowicach można podzielić na dwie grupy:

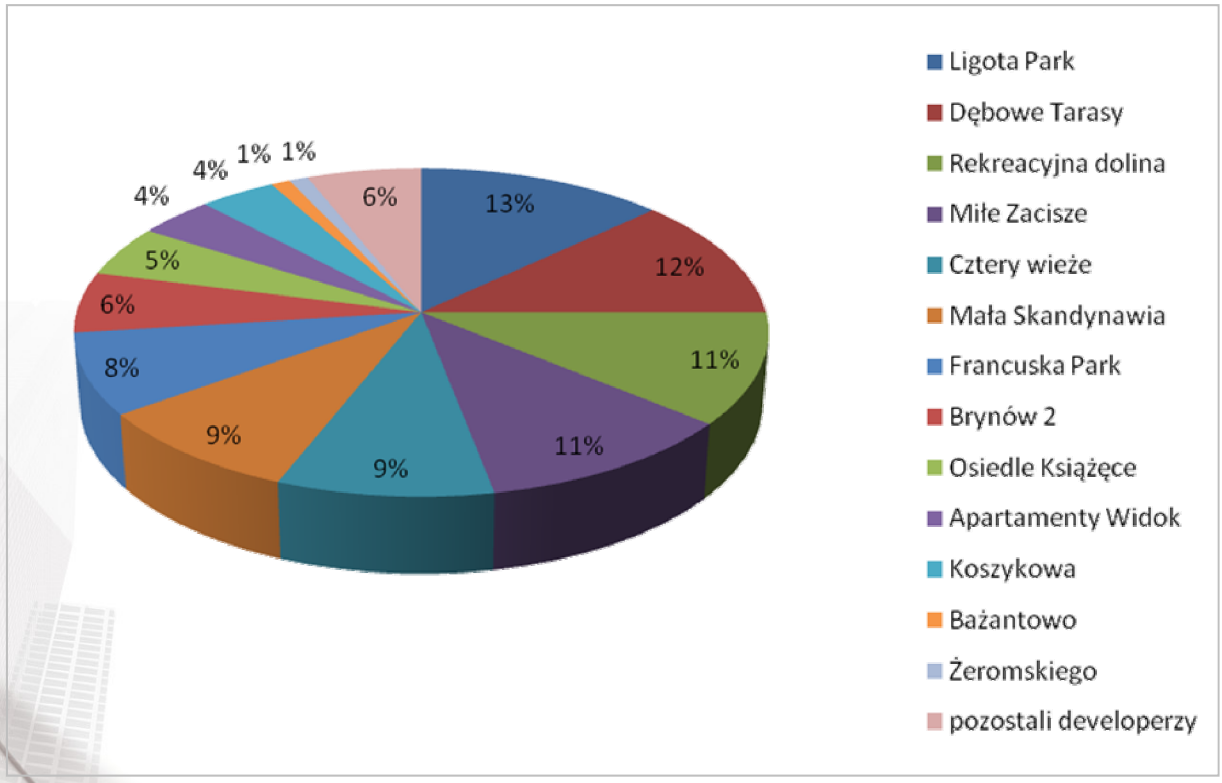
- inwestycje na dużych terenach, na sto i więcej mieszkań, podzielone na etapy, realizowane w zależności od koniunktury i tempa sprzedaży wybudowanych mieszkań.

- pozostałe inwestycje, czasami również podzielone na etapy, jednak o znacznie mniejszej liczbie budowanych mieszkań oraz inwestycje na pojedynczych działkach stanowiących wypełnienie wolnych przestrzeni w istniejącej zabudowie.

Średnie jednostkowe ceny ofertowe lokali mieszkalnych na terenie Katowic na rynku pierwotnym



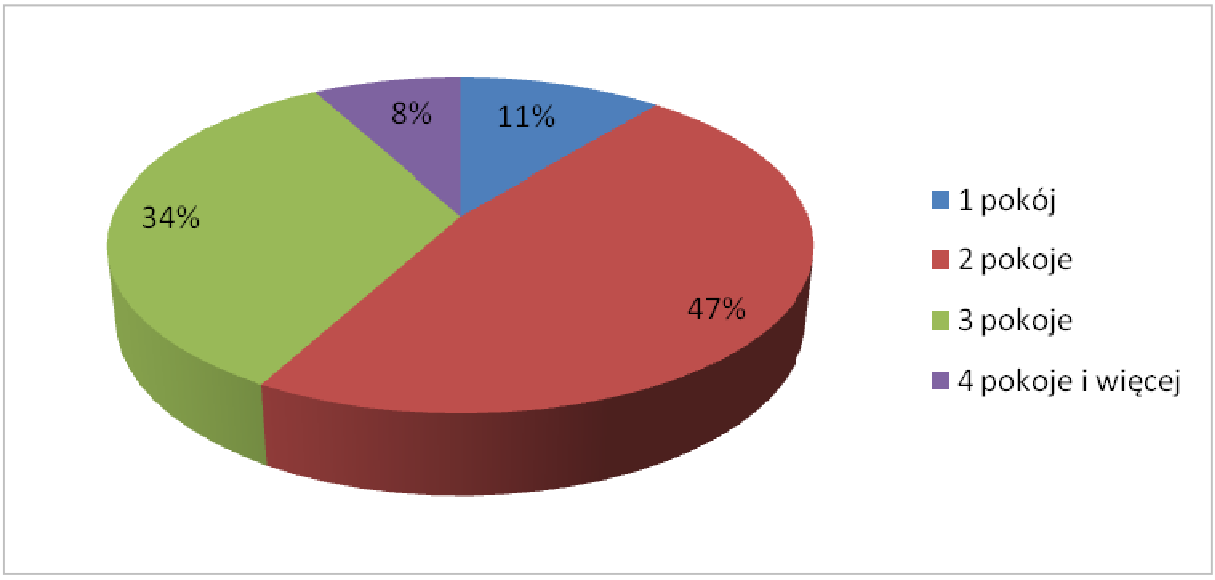
Procentowy udział poszczególnych deweloperów w ofercie mieszkań pod względem liczby oferowanych mieszkań.



Aktualnie w ofercie sprzedaży jest 1083 mieszkań. Z czego 497 to mieszkania w inwestycjach już zrealizowanych lub będących na ukończeniu - termin ukończenia do końca 2011 roku. W tej grupie znajduje się kilka dużych inwestycji już zakończonych gdzie sprzedano dotychczas dopiero 10-30% lokali.

Druga grupa to lokale w inwestycjach w trakcie planowanych i na początku realizacji - termin zakończenia inwestycji lata 2013 -2014 - 586 szt.

Struktura udziałów wg liczby pokoi w mieszkaniach

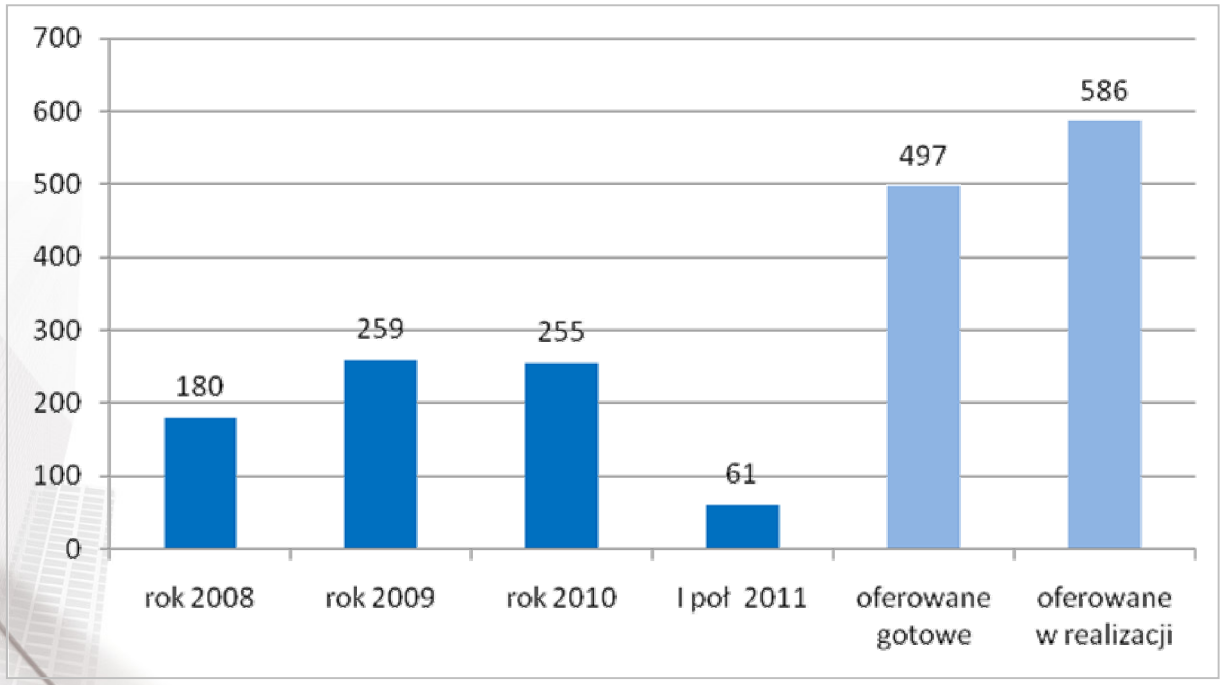


W ofercie mieszkań zarówno gotowych jak i realizowanych przeważają mieszkania 2 i 3 pokojowe.

Większe mieszkania i apartamenty stanowią ok. 8 % oferty, często są też ostatnimi ze sprzedawanych mieszkań w poszczególnych inwestycjach.

Jako pierwsze sprzedają się zazwyczaj mieszkania jedno i dwupokojowe.

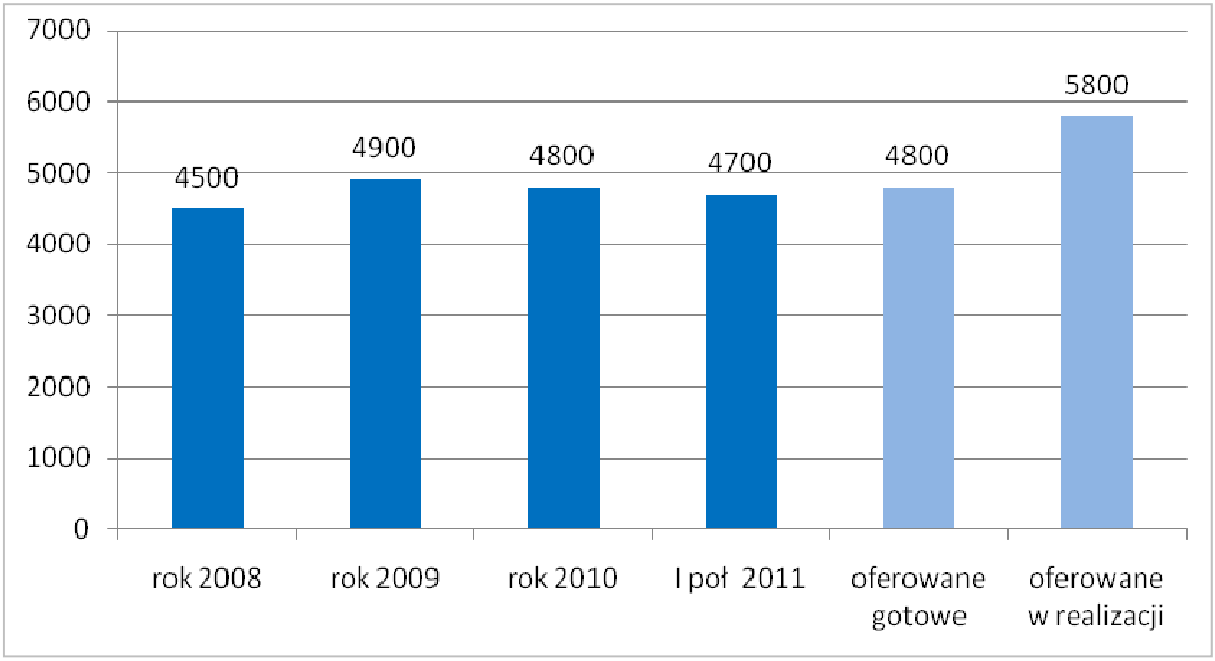
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008 - I poł. 2011 oraz liczba aktualnie oferowanych lokali



Porównując liczbę oferowanych mieszkań do poziomu sprzedaży w latach poprzednich, gotowe już lokale stanowią niemal dwuletni zapas w stosunku do najlepszych lat ubiegłych, jeśli jednak wziąć pod uwagę zaobserwowany wyraźny spadek sprzedaży w roku bieżącym, zapas ten może się okazać nawet dwa razy większy. Taka sytuacja na rynku katowickim jeszcze nigdy nie miała miejsca. Sprzedający zachęcają do negocjacji, oferują w ramach promocji np. wykończone mieszkania lub bonusy dla kupujących. Odnosi się jednak wrażenie, że kupujący wobec tak szerokiej oferty oczekują jednak bardziej znaczącej obniżki cen mieszkań.

Liczba mieszkań będących w toku realizacji zapewni podaż na kolejne dwa-trzy lata. Jednak w toku rezerwacji mieszkań może się okazać, że nie ma popytu na tak dużą liczbę mieszkań tym bardziej, że są to mieszkania z wyższej grupy cenowej. Ostatecznie ich realizacja może się przesunąć na następne lata.

Historyczne średnie ceny jednostkowe nowych mieszkań oraz średnie jednostkowe ofertowe ceny mieszkań.



Średnie ceny mieszkań w grupie „oferowane w realizacji" są wyższe od cen istniejących mieszkań o ok. 20%, co można wytłumaczyć bardzo dobrą lokalizacją planowanych dużych inwestycji: Brynów II, Francuska Park i Rekreacyjna Dolina oraz ich podwyższonym standardem. Położone są one w odległości 3-5 km od centrum, dobrze skomunikowane a równocześnie w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych przylegających do Parku Leśnego.

Ceny jednostkowe mieszkań oraz liczba sprzedanych lokali były najwyższe w roku 2009, co związane było również z realizacją umów przedwstępnych zawartych w latach wcześniejszych. Po tym roku ceny wykazują lekki trend malejący.

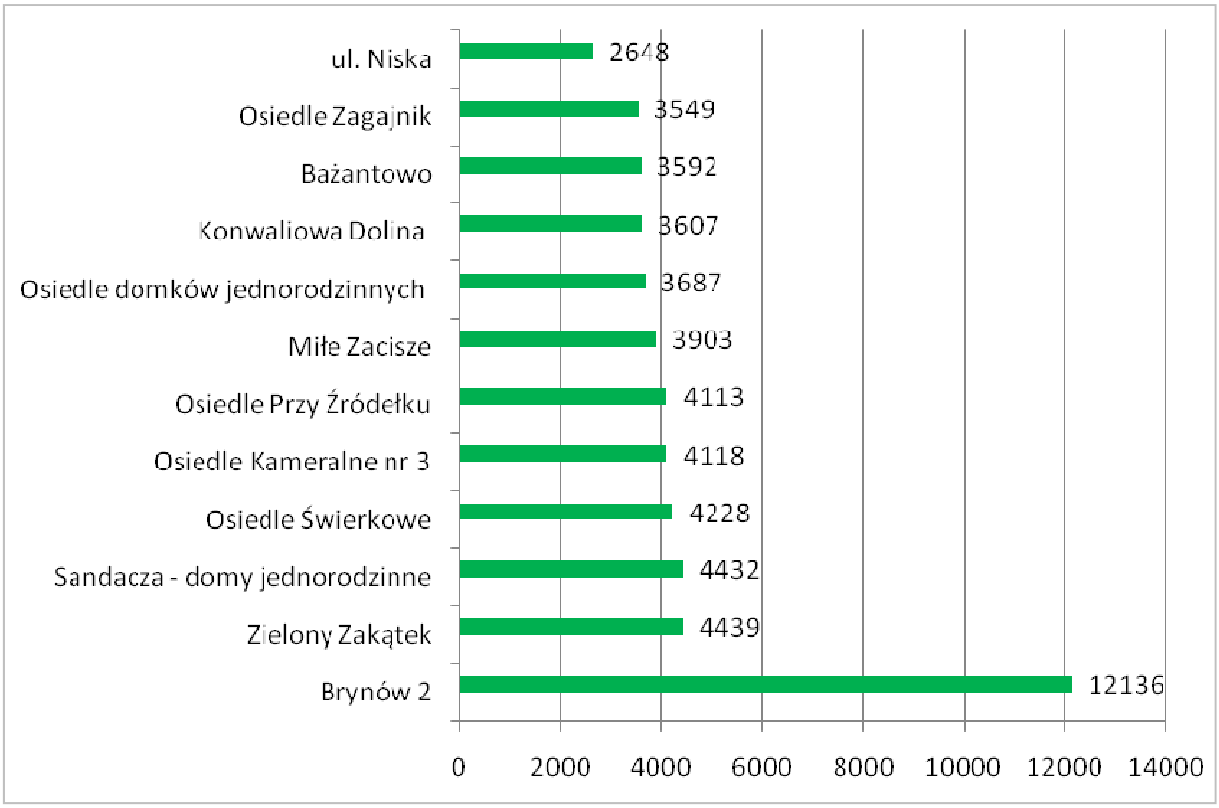
Porównując ceny oferowanych lokali deweloperskich do cen historycznych nowych mieszkań wobec spadku sprzedaży mieszkań i dużego zapasu już gotowych, można oczekiwać korekty cen oferowanych lokali, tym bardziej, że w analizowanym okresie wystąpił spadek cen materiałów i usług budowlanych.

Obniżka cen nowych mieszkań może zachęcić do inwestycji na wynajem, wobec rosnącego zapotrzebowania na takie mieszkania w umiarkowanych cenach dla osób pracujących lub uczących się w Katowicach.

DOMY JEDNORODZINNE

Budowa domów jednorodzinnych ma miejsce prawie wyłącznie w południowych dzielnicach Katowic. Dzielnice te mają charakter podmiejski, ale mają duży potencjał rozwoju. Rozwija się tam sieć szkół, placówek handlowych i usługowych. Droga z podmiejskich dzielnic południowych zajmuje ok. 15 minut, jednak w godzinach rannego szczytu czas wjazdu do Katowic od strony południa znacznie się wydłuża. Planowana jest przebudowa układu komunikacyjnego w części południowej Katowic tak aby ułatwić wjazd do Katowic tej strony. Dotychczasowe trudności komunikacyjne są bowiem dużym kłopotem dla mieszkańców dojeżdżających do pracy i szkół. Powstanie dodatkowego wjazdu do centrum Katowice wpłynie korzystnie na tempo rozwoju południowych dzielnic mieszkaniowych.

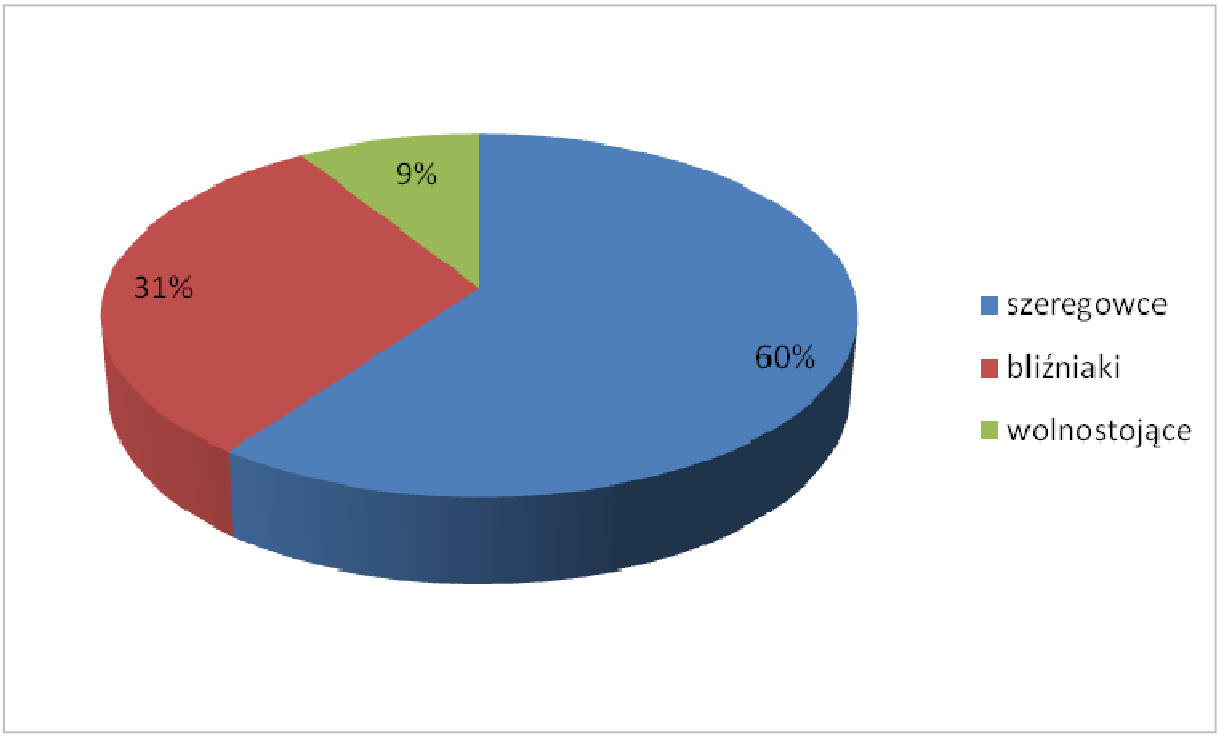
Jednostkowe ceny ofertowe domów jednorodzinnych na terenie Katowic na rynku pierwotnym



Ceny jednostkowe domów jednorodzinnych w większości są zbliżone do średnich cen sprzedaży w latach poprzednich. Wyjątkiem jest tu oferta domów na osiedlu Brynów 2 gdzie średnia cena 1 m^2 podawana jest na poziomie 12 000 zł. Jest to jednak oferta dotycząca zaledwie trzech domów w zabudowie szeregowej, położonych na osiedlu gdzie od lat są najdroższe domy i mieszkania w Katowicach. Cena ta podawana jest przez dewelopera jako cena wyjściowa do dalszych negocjacji. Czas pokaże jakie będą faktycznie ceny transakcyjne.

Na rynek domów jednorodzinnych w Katowicach oddziałuje również rynek domów w miastach przyległych do Katowic od strony południowej - Mikołów i od południowego wschodu - Mysłowice, gdzie powstają duże osiedla domów jednorodzinnych, oraz tereny Chorzowa i Siemianowic położone w sąsiedztwie Wojewódzkiego Parku Kultury i Wypoczynku, których skomunikowanie z centrum Katowic jest porównywalne do dzielnic południowych. Ceny w sąsiednich miastach są nieco niższe niż w Katowicach i stanowią silna konkurencję dla rynku katowickiego.

Struktura udziałów wg rodzaju zabudowy

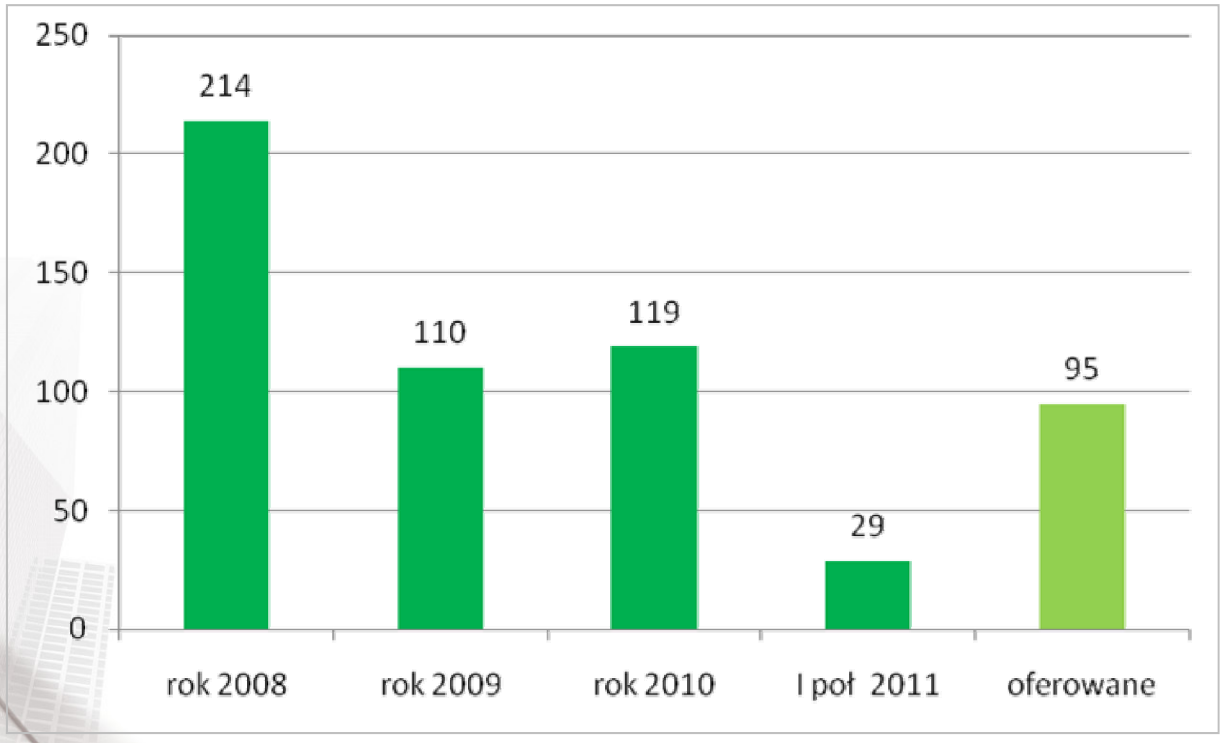


W ofercie najwięcej jest domów w zabudowie szeregowej.

Przeważają domy o powierzchni 120-160 m^2, tylko ok. 10 % to domy o powierzchni 200 m^2 i więcej.

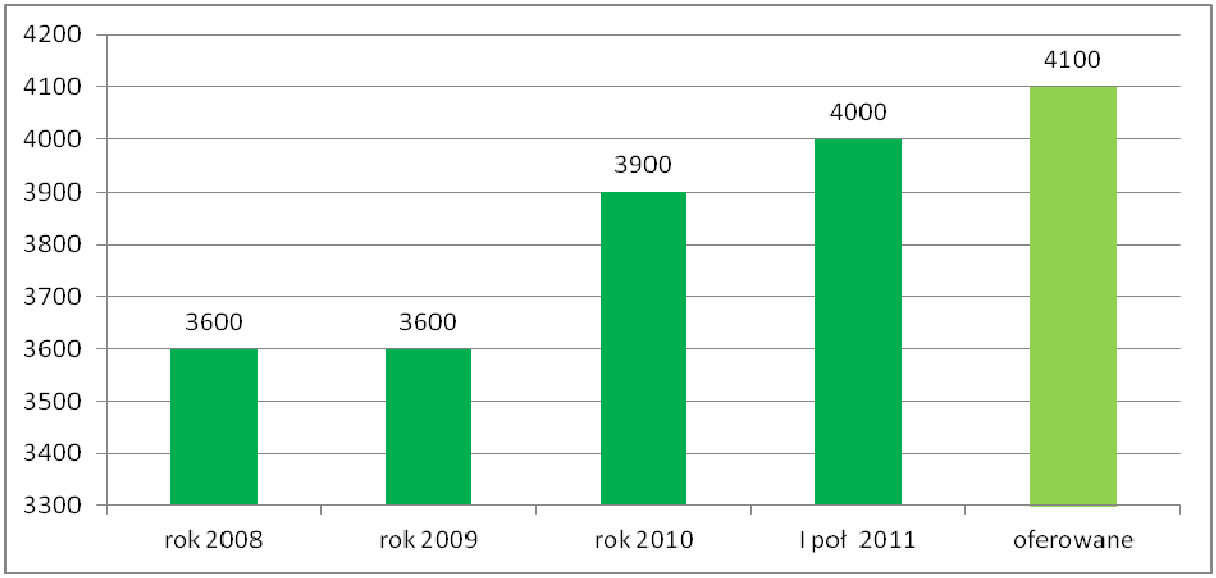
Domy wznoszone są na niewielkich działkach nieco ponad 200 m^2 dla zabudowy szeregowej, 300 -400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 600 m^2dla domów jednorodzinnych.

Wielkość sprzedaży domów jednorodzinnych w latach 2008 - I poł. 2011 oraz liczba oferowanych domów



Aktualnie w ofercie sprzedaży znajduje się 95 domów jednorodzinnych co jest wartością nieco poniżej liczby sprzedawanych domów w latach poprzednich, jednak nie można porównywać liczby ofert wyłącznie do sprzedaży w latach poprzednich bowiem w roku bieżącym widoczny jest duży spadek sprzedaży.

Historyczne średnie ceny jednostkowe nowych domów oraz średnie jednostkowe ofertowe ceny nowych domów jednorodzinnych



Średnia cena jednostkowa oferowanych domów jednorodzinnych wynosi 4100 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej domu i jest minimalnie wyższa od cen w latach poprzednich. Biorąc pod uwagę spadek sprzedaży w roku bieżącym można się spodziewać obniżek cen, ale w niewielkim zakresie. Nadal ceny domów są stosunkowo atrakcyjne w porównaniu do cen mieszkań, ponadto liczba domów w ofercie nie jest nadmiarowa.

Podsumowując, aktualnie mamy do czynienia w Katowicach z rynkiem nabywcy. Po latach ubogiej oferty mieszkaniowej i kupowania „dziury w ziemi" potencjalni nabywcy mają wreszcie duży wybór ofert.

Bożena Fojt

- Rzeczoznawca majątkowy, analityk rynku nieruchomości, zarządca nieruchomości
- Członek Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych
- Analityk Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Kontakt:
Biuro Wyceny i Zarządzania Nieruchomościami
Katowice, Wróbli 24/6
tel. 501-609-497

e-mail: b.fojt@mrn.pl

mgr inż. Tatiana Korniak

- Rzeczoznawca majątkowy, analityk rynku nieruchomości.
- Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości oraz ruchomości.
- Z rynkiem nieruchomości związana od początku 2002 roku, od kiedy, w ramach prowadzonej firmy zajmuje się rzeczoznawstwem majątkowym oraz doradztwem w zakresie nieruchomości.
- Autor i współautor ponad tysiąca wycen nieruchomości.
- Członek założyciel Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.
- Członek założyciel Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego.
- Analityk Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Cenkor Centrum Wyceny Nieruchomości
ul. Górnicza 7/9, 41-507 Chorzów
tel. 0-506-017-930; tel./fax (0-32) 250-62-97

e-mail: t.korniak@mrn.pl
http://www.cenkor.com.pl