



**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KATOWICACH

LATO 2011

**Bożena Fojt
Tatiana Korniak**

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.

www.mrn.pl

Katowice, maj 2012

Centrala:
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 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67,
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@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 km², gęstość zaludnienia 1864 os./km².

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.

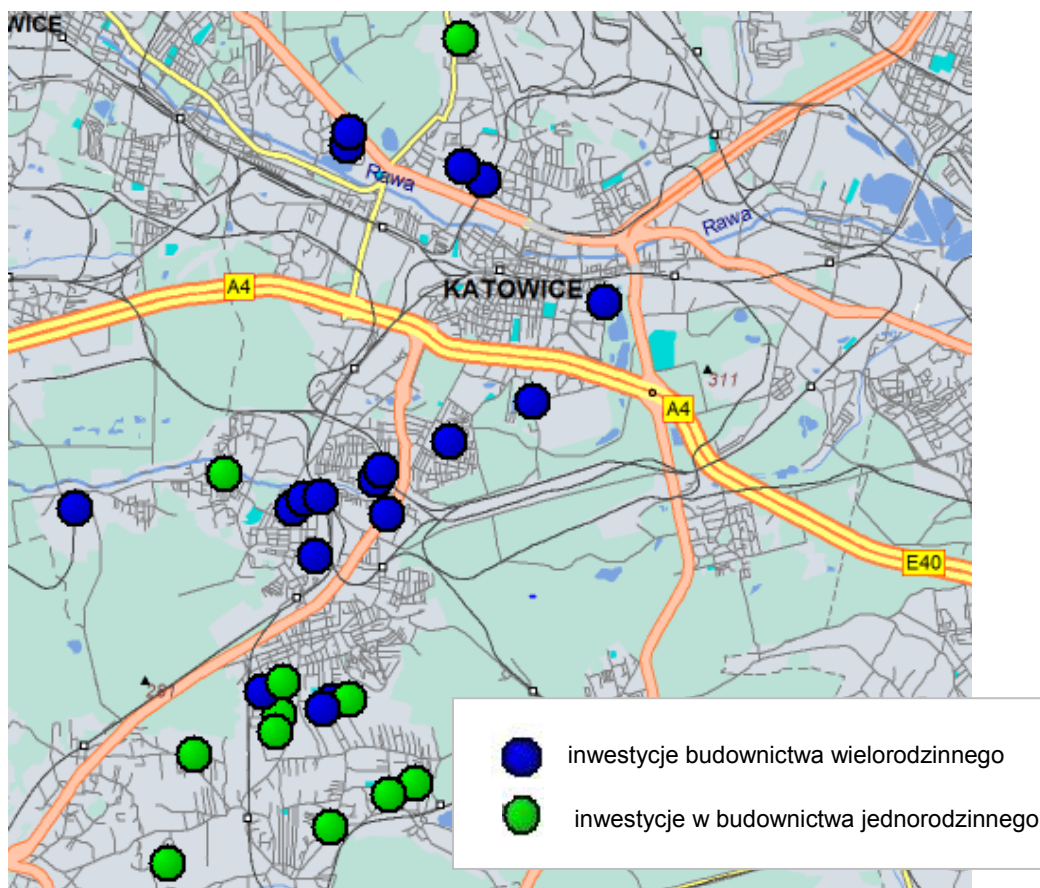
Katowice są w trakcie programu rewitalizacji i przebudowy centrum miasta. W przygotowaniu lub budowie znajduje się wiele projektów prywatnych inwestorów w tym budowy wysokich budynków biurowych.

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 rezerваты 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 12 głównych inwestycjach a domy jednorodzinne w 8 głównych 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 Katowice

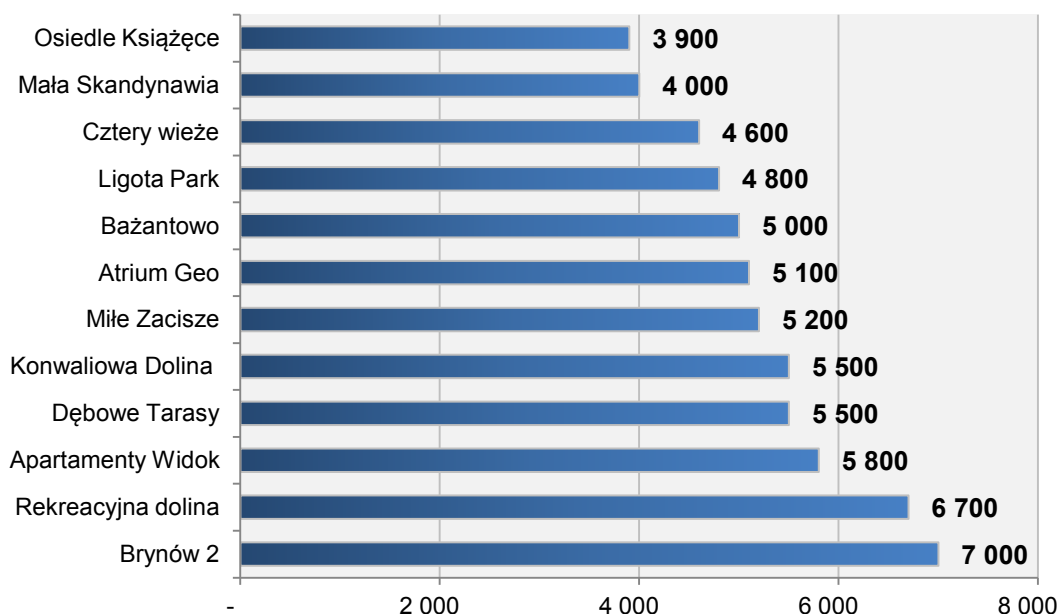


Lokale mieszkalne

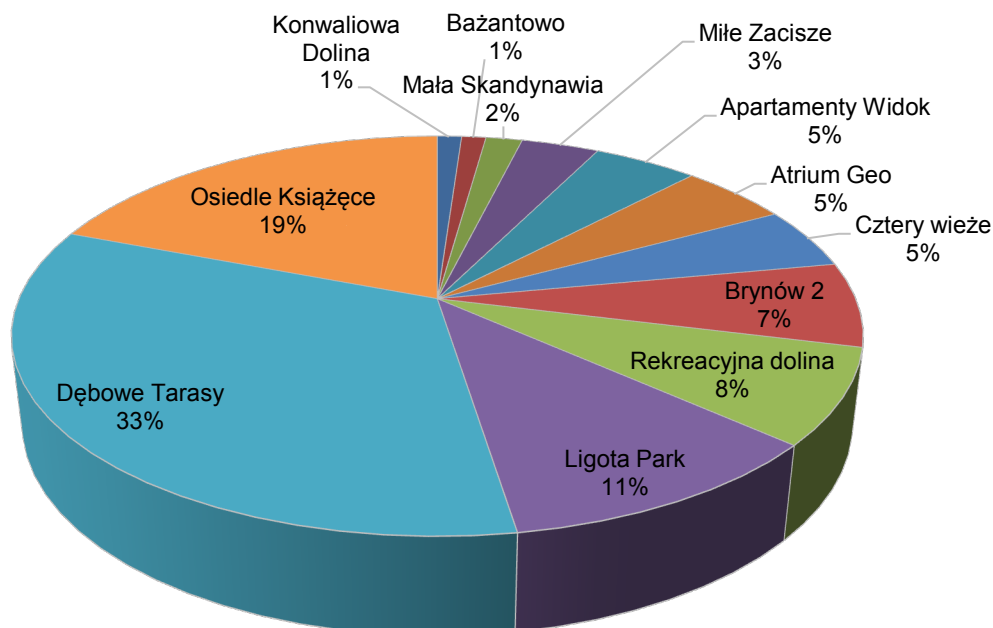
Inwestycje budownictwa wielorodzinnego w Katowicach można podzielić na dwie grupy:

- 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

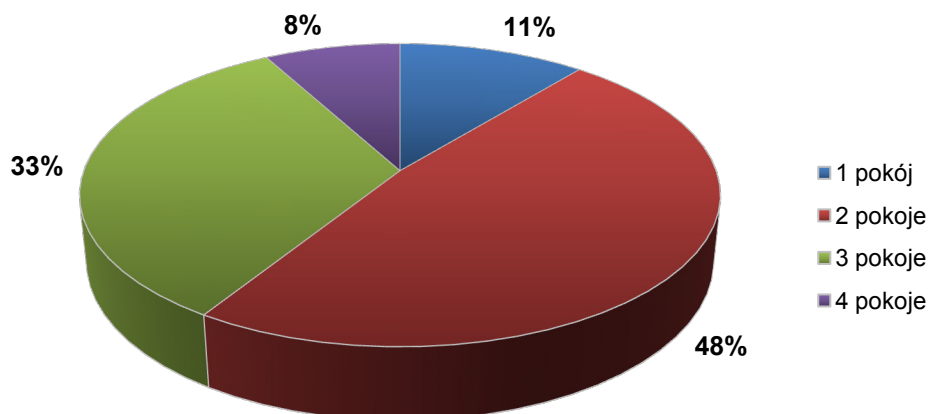


Procentowy udział poszczególnych deweloperów w ofercie mieszkań pod względem liczby oferowanych mieszkań



Aktualnie w ofercie sprzedaży są 923 mieszkania. Z czego 455 to mieszkania w inwestycjach już zrealizowanych lub będących na ukończeniu - termin ukończenia do końca 2012 roku a 468 w inwestycjach, które w najbliższym czasie mają się rozpocząć i są już w ofercie sprzedaży. Największy udział w ofercie lokali mieszkalnych już wybudowanych ma Osiedle Książęce gdzie na nabywców czeka 175 lokali. W roku bieżącym planowany jest kolejny etap cieszącej się dużym powodzeniem inwestycji Dębowe Tarasy. Jest to zabudowa mieszkaniowa blisko centrum Katowic w sąsiedztwie centrum handlowego. Ma tam powstać kolejne kilkaset mieszkań.

Struktura udziałów wg liczby pokoi w mieszkaniach



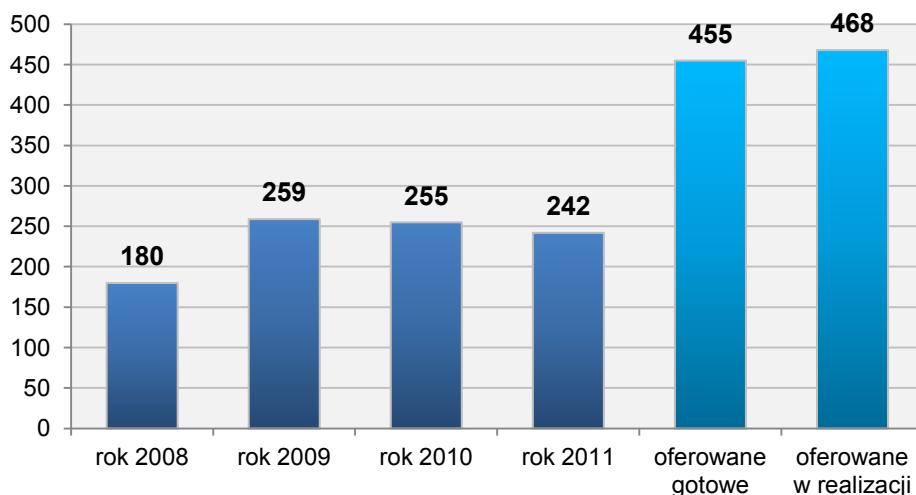
W ofercie mieszkań zarówno gotowych jak i realizowanych przeważają mieszkania dwu i trzypokojowe.

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.

Często nabywcy dokonują zakupu dwóch mieszkań sąsiednich z możliwością połączenia mieszkań i stworzenia jednego dużego z dwoma węzłami sanitarnymi.

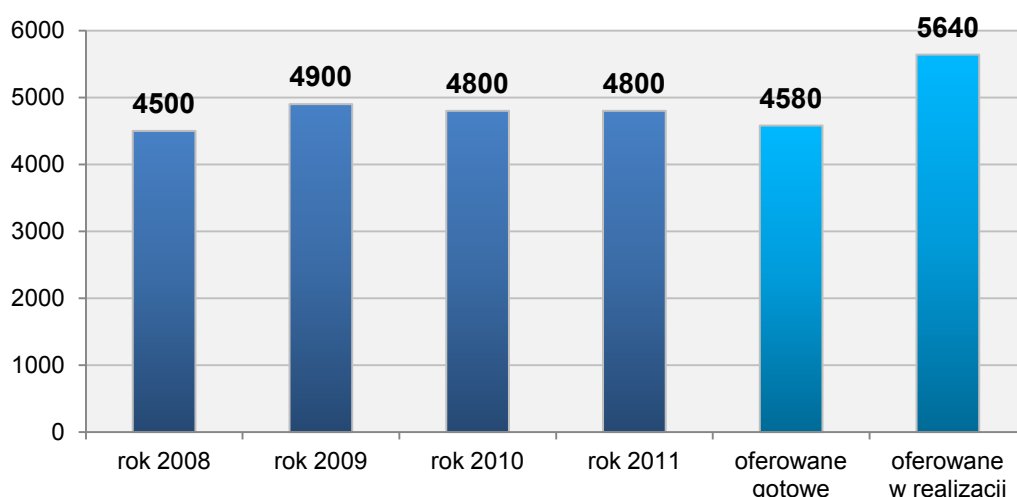
Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008 - 2011 oraz liczba aktualnie oferowanych lokali



Porównując liczbę oferowanych mieszkań do poziomu sprzedaży w latach poprzednich, gotowe już lokale stanowią niemal dwuletni zapas w stosunku do poziomu sprzedaży w latach ubiegłych. Obserwuje się niewielki spadek cen transakcyjnych. Mocno zostały obniżone ceny lokali na Osiedlu Książęcym, które obecnie oferuje prawdopodobnie najtańsze mieszkania w Katowicach.

Ostatnio podano również informację, o wstrzymaniu inwestycji: Francuska Park. Mimo problemów ze sprzedażą mieszkań na Osiedlu Książęcym i Atrium Geo deweloperzy o mocnej pozycji w Katowicach rozpoczynają się kolejne inwestycje.

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 realizowanych i planowanych dużych inwestycji: Brynów II i Dębowe Tarasy oraz ich podwyższonym standardem. Położone są one blisko centrum, dobrze skomunikowane a równocześnie w bliskiej odległości od terenów rekreacyjnych.

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.

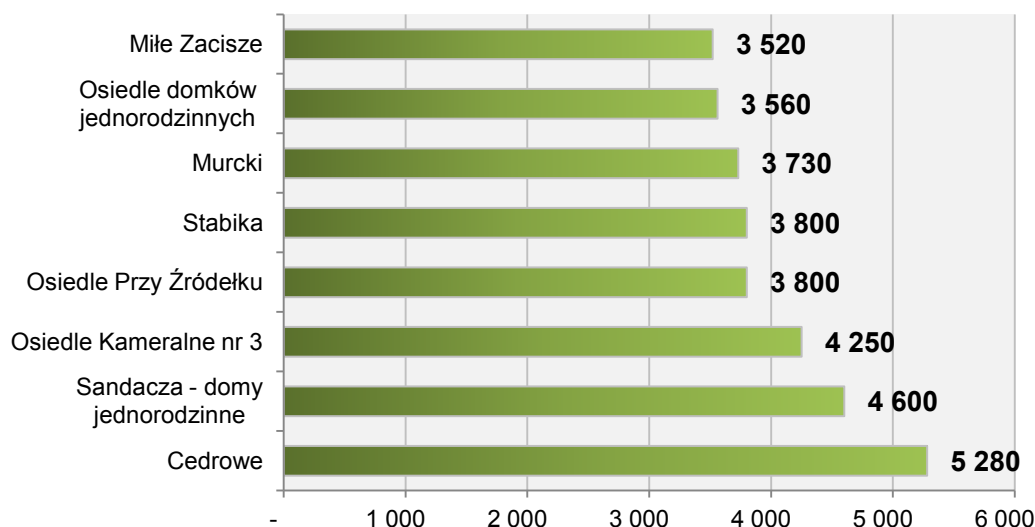
Porównując ceny oferowanych lokali deweloperskich do cen historycznych nowych mieszkań wobec spadku sprzedaży mieszkań i dużego zapasu już gotowych, można oczekiwać korekty cen oferowanych lokali, tym bardziej, że w analizowanym okresie wystąpił spadek cen materiałów i usług budowlanych.

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.

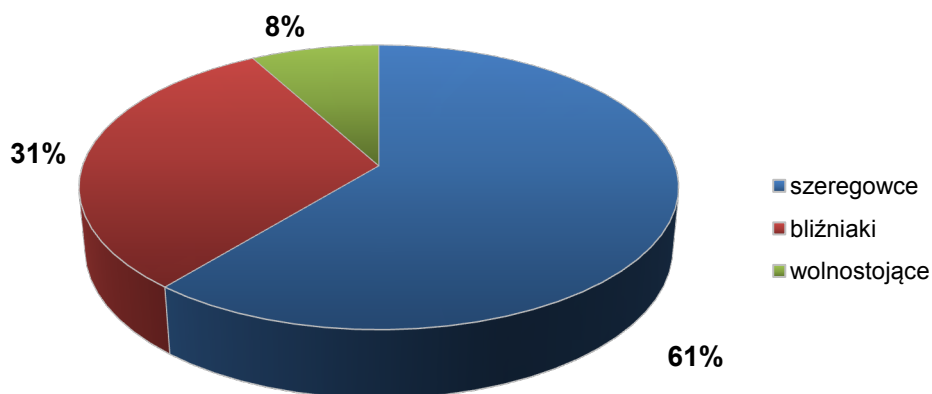
Jednostkowe ceny ofertowe domów jednorodzinnych na terenie Katowic na rynku pierwotnym



Ceny jednostkowe domów jednorodzinnych w większości są zbliżone do średnich cen sprzedaży w latach poprzednich.

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 silną konkurencję dla rynku katowickiego.

Struktura udziałów wg rodzaju zabudowy

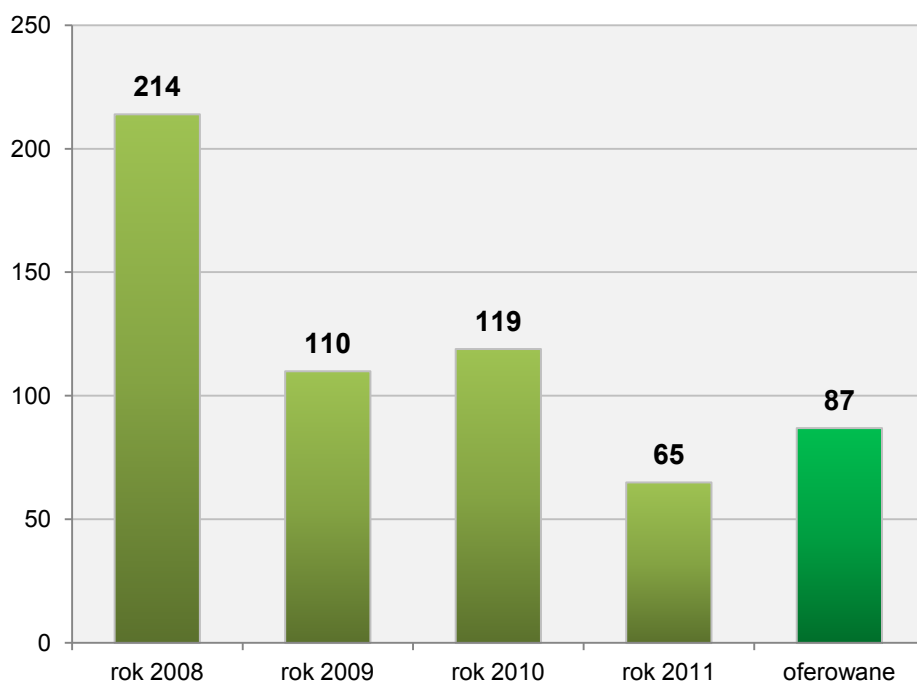


W ofercie najwięcej jest domów w zabudowie szeregowej.

Przeważają domy o powierzchni 120-160 m², tylko ok. 10% to domy o powierzchni 200 m² i więcej.

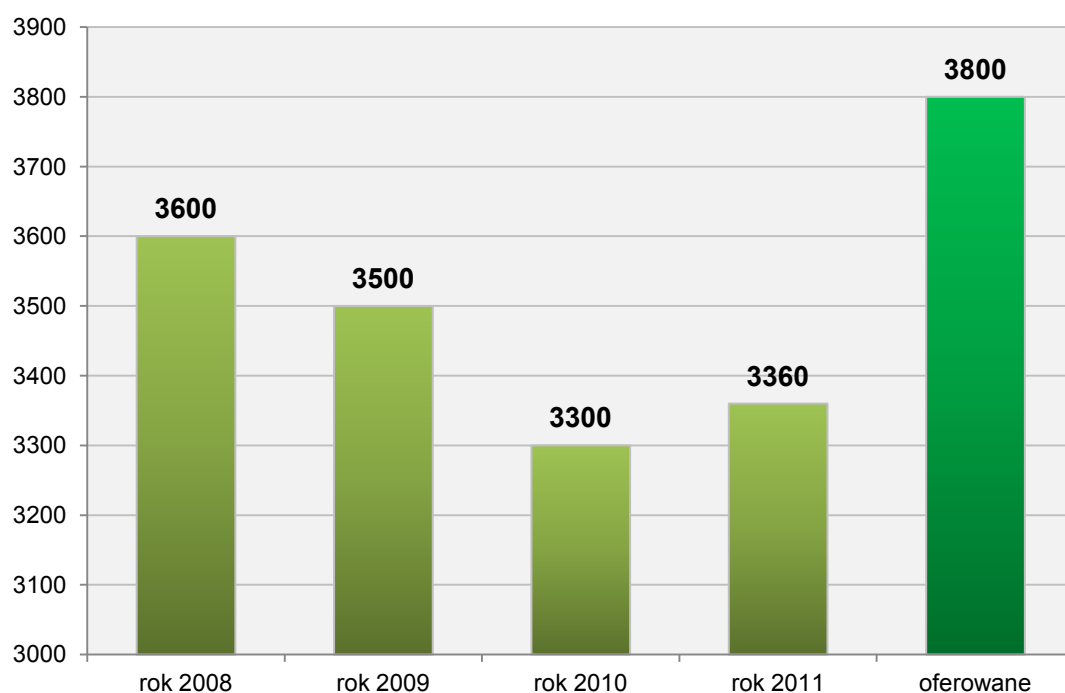
Domy wznoszone są na niewielkich działkach nieco ponad 200 m² dla zabudowy szeregowej, 300 - 400 m² dla zabudowy bliźniaczej i 600 m² dla domów jednorodzinnych.

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



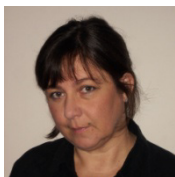
W roku 2011 mocno spadła sprzedaż domów jednorodzinnych w stosunku do lat ubiegłych. Aktualnie w ofercie sprzedaży znajduje się 87 domów jednorodzinnych co jest zapasem na poziomie nieco wyższym od rocznej sprzedaży słabego roku 2011.

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



Średnia cena jednostkowa oferowanych domów jednorodzinnych wynosi 3800 zł za 1 m² powierzchni użytkowej domu i jest wyraźnie 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.

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 analityk MRN.pl
- Członek założyciel Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych.
- Członek założyciel Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego.Cenkor Centrum Wyceny Nieruchomości



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>