



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

***RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH
W METROPOLII ŚLĄSKIEJ
W OSTATNICH PIĘCIU KWARTAŁACH
(01.2009-03.2010)
Porównanie roku 2009 do 2008***

Tatiana Korniak

Kraków, maj 2010

*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

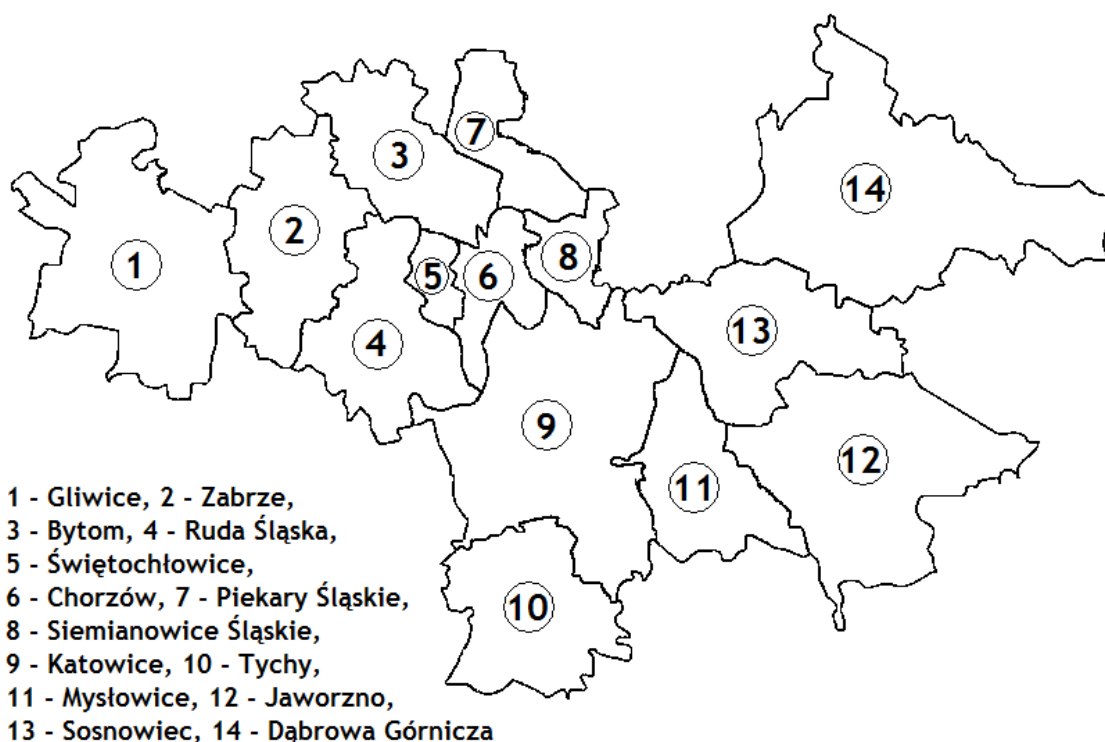
*31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl*

Analizą objęte zostały transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych na terenie aglomeracji śląskiej, zawężone ściślej do miast wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii Silesia, dawniej zwanej Górnośląskim Związkiem Metropolitalny (w dalszej części opracowania zastosowano skróconą nazwę: Silesia). Silesia powstała z inicjatywy samorządowców miast na prawach powiatu, leżących na obszarze konurbacji śląsko-dąbrowskiej.

W skład Silesii wchodzi:

- Bytom, Chorzów, Gliwice, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Świętochłowice, Tychy, Zabrze - leżące na Górnym Śląsku,
- Dąbrowa Górnicza, Sosnowiec - położone w Zagłębiu,
- Jaworzno - część Ziemi Chrzanowskiej położone w Zagłębiu Krakowskim.

Miasta Silesii zamieszkuje 1 978 479 mieszkańców i mają one łączną powierzchnię 1 218 km² (stan na 30 czerwiec 2008, dane wg GUS).

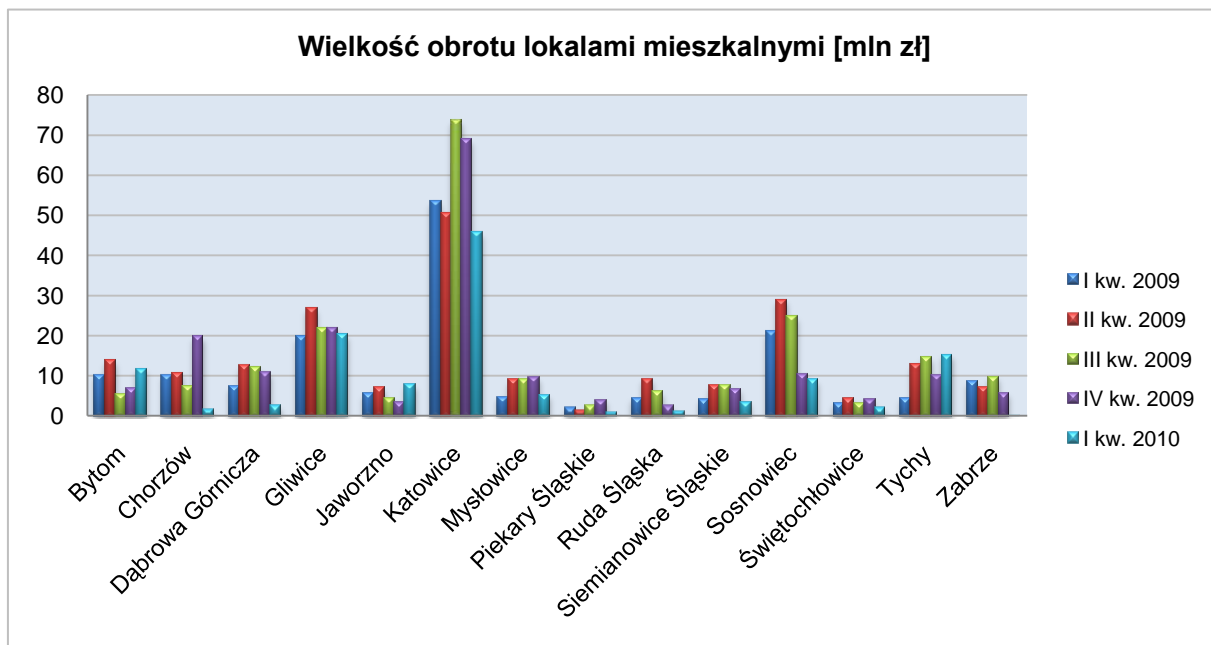


Analiza obejmuje transakcje lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności, jak również lokalami, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, jednak druga z grup transakcji nie obrazuje w pełni zachowania rynku, ze względu na utrudnienia w zdobywaniu danych od spółdzielni mieszkaniowych. Pominięto transakcje, o których wiadomo, iż nie są one rynkowe – np. sprzedaż przez syndyków czy komorników, sprzedaż z bonifikatą przez gminy, transakcje sprzedaży, w których zaznaczano iż, cena sprzedaży jest mniejsza od wartości nieruchomości lokalowej lub takie w których stroną kupującą był najemca oraz transakcje wykupu związane z realizacją celów publicznych.

Niniejsza analiza obejmuje badanie transakcji dla poszczególnych miast wchodzących w skład Silesii zawartych od początku 2009 roku do końca marca 2010 roku. Dane dotyczące transakcji zawartych w 2010 roku mogą być niepełne ze względu na czas przetwarzania aktów notarialnych w Urzędach Miast (przykładowo w 2009 roku średnia kwartalna ilości aktów notarialnych w Zabrzu to 64 transakcje, tymczasem z pierwszego kwartału 2010 roku udostępniono do tej pory 2 akty notarialne).

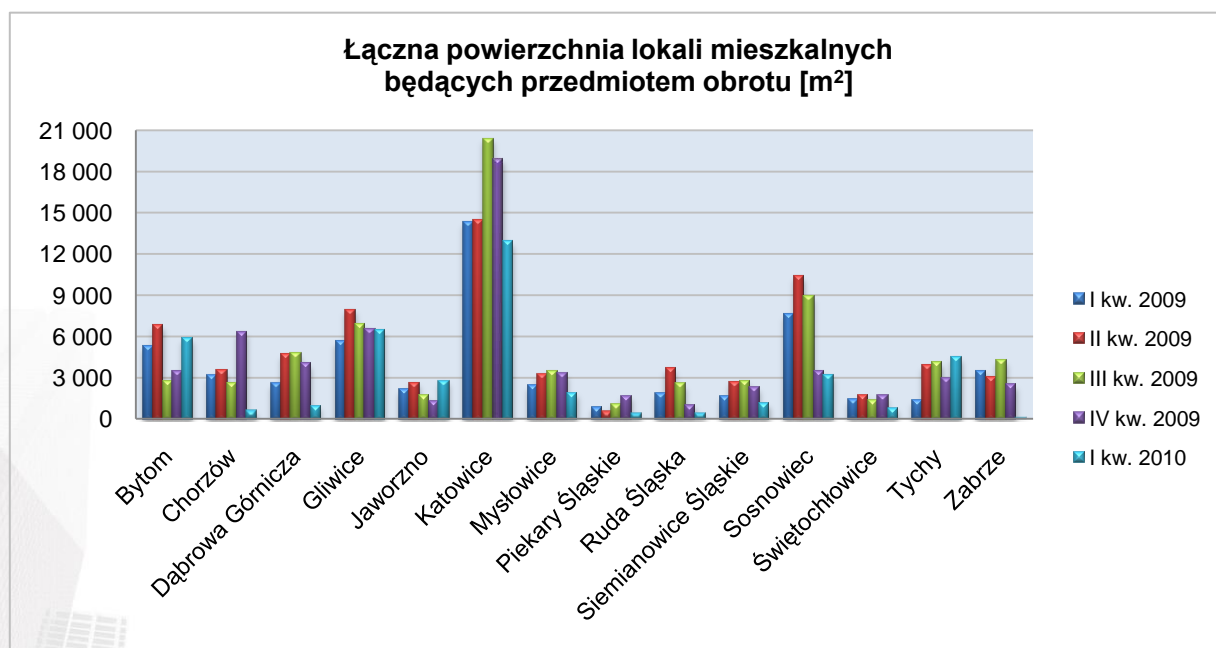
Wielkość obrotu

Pierwszy z wykresów pokazuje jak w kolejnych kwartałach zmieniała się wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi w miastach Silesii w badanym okresie.

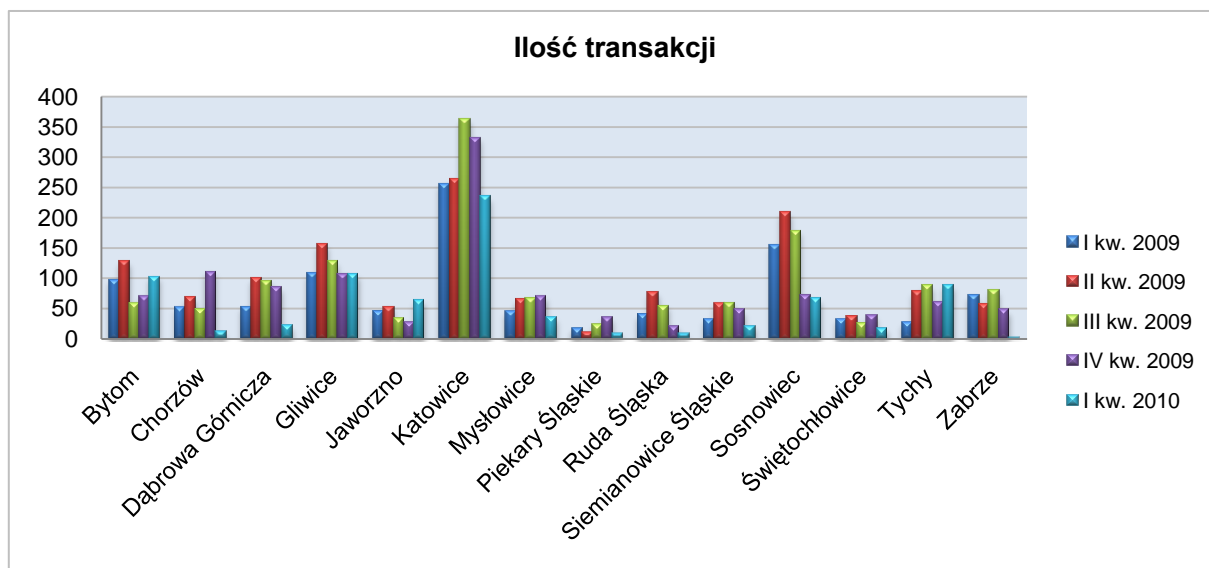


Na wykresie widać zmianę wielkości obrotu we wszystkich badanych miastach w poszczególnych kwartałach. Brak jakiegokolwiek reguły dotyczącej zachowań uczestników rynku. Po wcześniejszym odnotowywanym w całej Polsce znacznym wzroście cen, śląski rynek wszedł w fazę stabilizacji.

Dalsza część niniejszego opracowania pokazuje, jakie czynniki wpływają na zmianę wielkości obrotu lokalami mieszkalnymi na terenie każdego z miast.



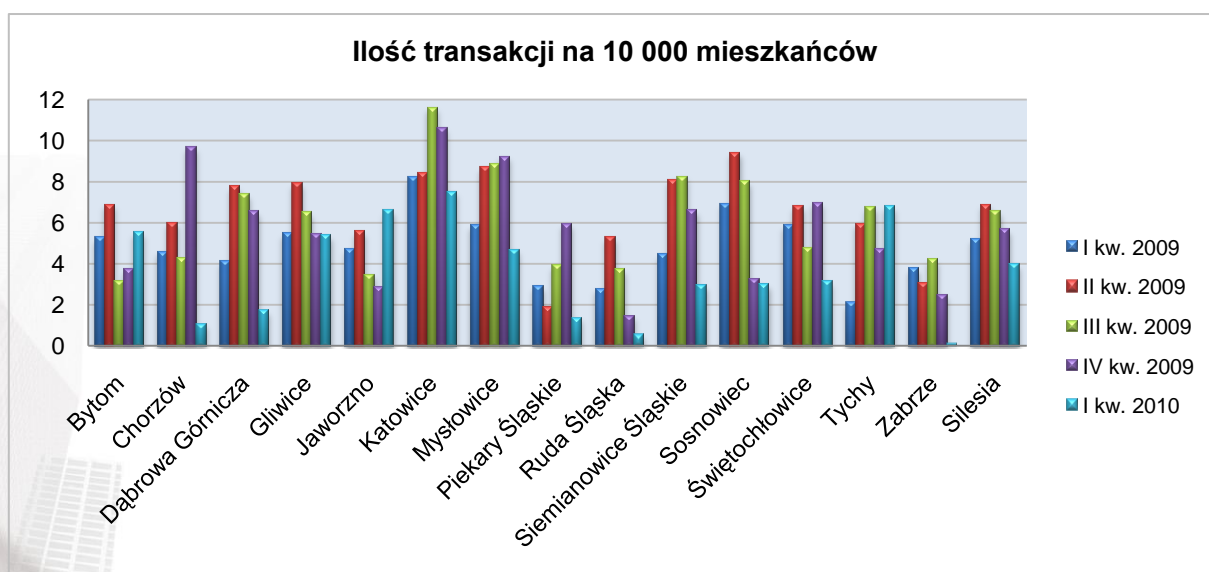
Ilość transakcji



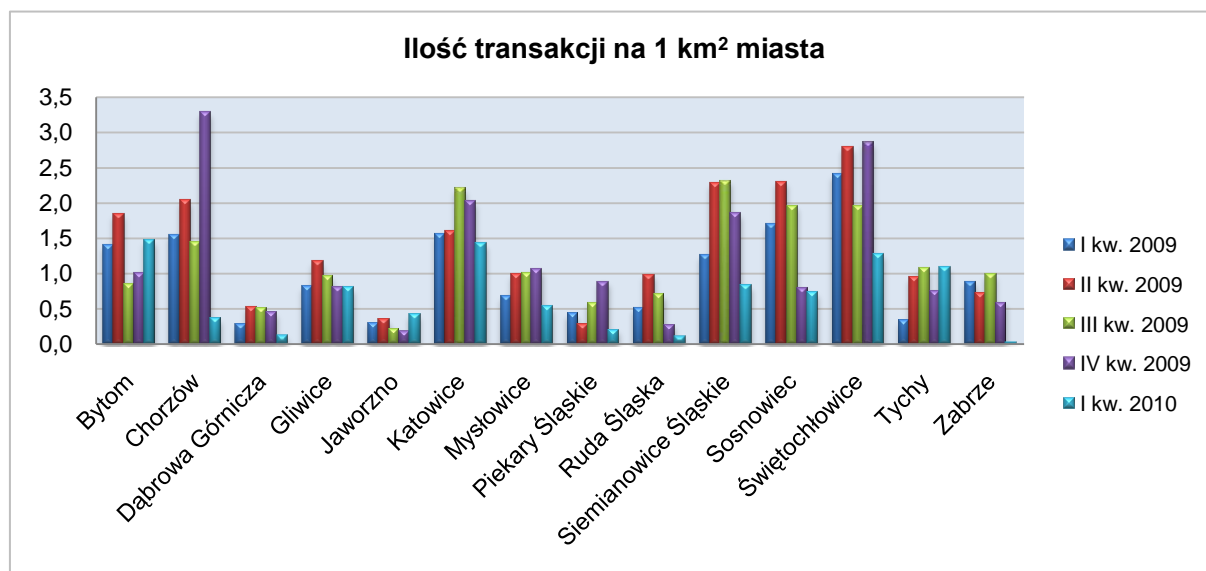
Jak obrazuje powyższy wykres brak jest jakiegokolwiek regularności dotyczącej ilości zawieranych transakcji sprzedaży w poszczególnych miastach, zatem nie wzrost ilości transakcji jest czynnikiem zwiększającym ilość wydanych na lokale mieszkalne pieniędzy.

Zdecydowanie najwięcej transakcji odbywa się w stolicy województwa i metropolii – Katowicach. Kolejne miasta, w których odbywa się najwięcej transakcji to Gliwice i Sosnowiec. Jest to sytuacja zrozumiała i logiczna – gdyż właśnie te dwa miasta posiadają (po Katowicach) największą liczbę mieszkańców – zatem naturalnym jest, iż na ich terenie ilość transakcji lokalami mieszkalnymi będzie większa niż np. w Piekarach Śląskich. Jak wykazała jednak dalsza analiza sytuacja w Gliwicach zaczyna się zmieniać, co uwidoczniono w części analizy porównującej 2009 rok z rokiem 2008.

Zbadano również zmiany ilości zawartych transakcji w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców. Jak widać z poniższego wykresu nadal trudno zauważyć jakieś regularności. W większości analizowanych miast generalnie zwiększa się ilość zawartych transakcji – z drobnymi lub większymi wahaniami. Potraktowanie Silesii jako całości nie zmienia obrazu sytuacji, wręcz przeciwnie – ogólna ilość transakcji lokalami uległa zmniejszeniu. Zmniejszenie ilości transakcji wynikało zarówno z utrudnionej początkowo dostępności kredytów hipotecznych, jak i niepewności uczestników rynku.



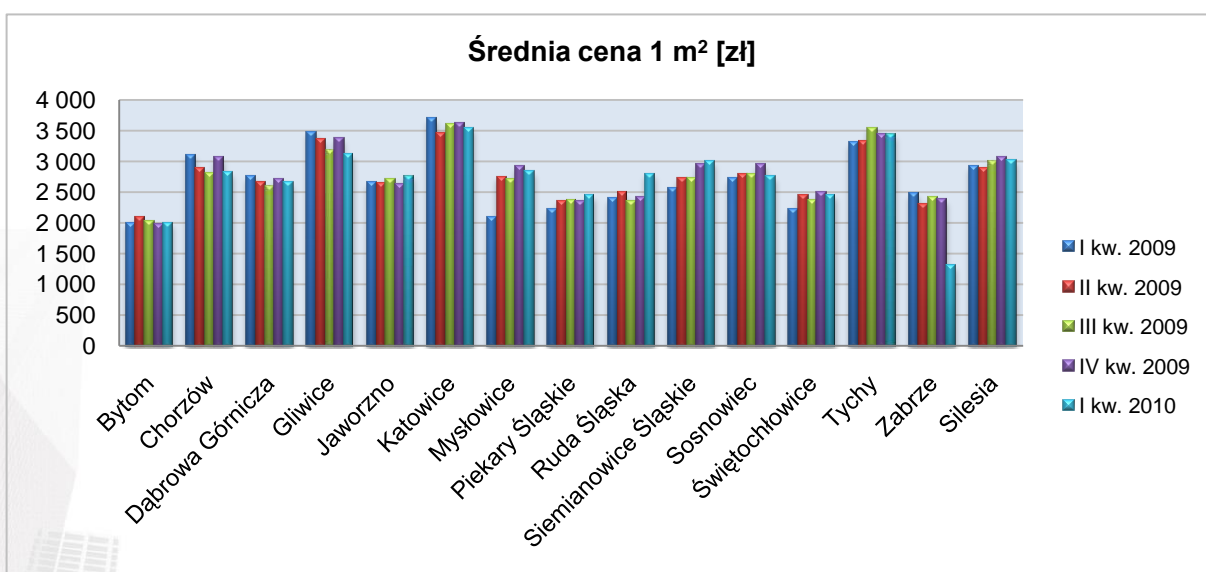
Przebadano również parametr taki, jak ilość zawartych transakcji w badanych kwartałach w przeliczeniu na 1 km² danego miasta.

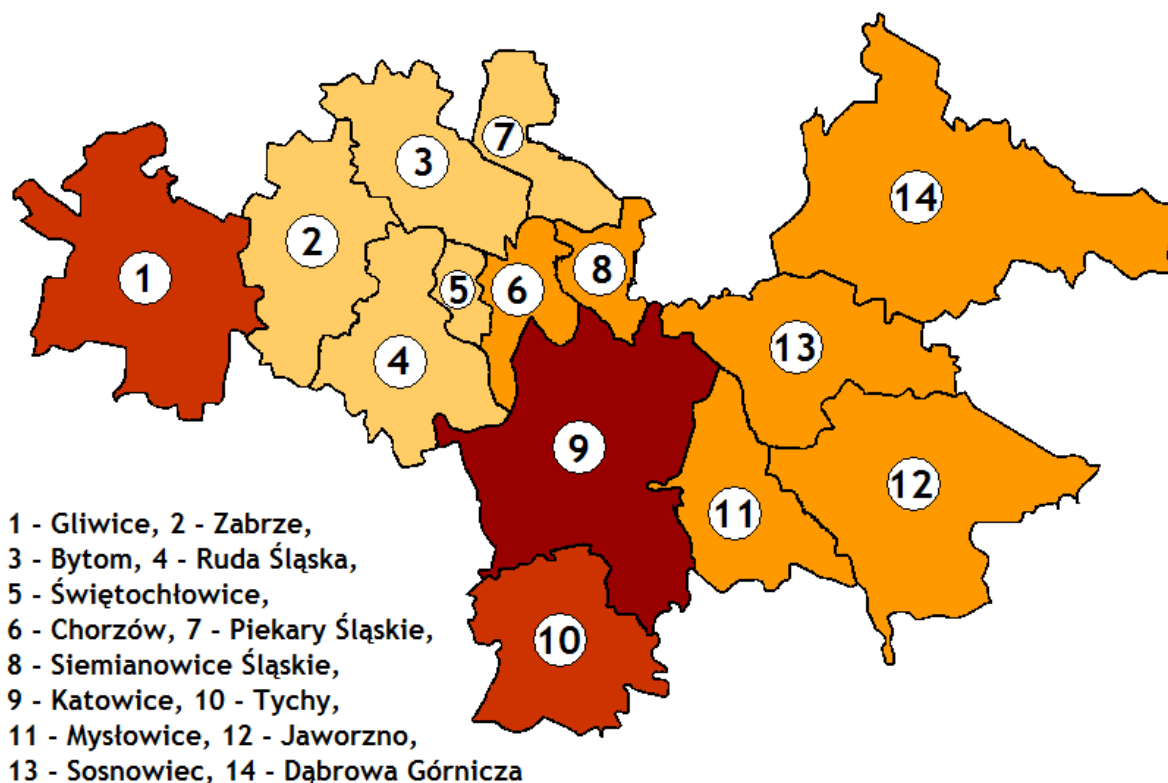


Pewnym zaskoczeniem może być ilość transakcji w Chorzowie, jednak wynika to ze specyfiki miasta – ma stosunkowo małą powierzchnię w stosunku do pozostałych analizowanych miast oraz ze specyfiki gęstej zabudowy, wśród której dominują wielopiętrowe bloki z wielkiej płyty. Czynnikiem ten nie jest jednak do końca miarodajny, gdyż w poszczególnych miastach różne są proporcje pomiędzy budownictwem wielo- a jednorodzinny, ponadto również stosunek powierzchni przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe w relacji do powierzchni całych miast bywa różny.

Ceny średnie

Kolejnym parametrem, dla którego zbadano wpływ na wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi jest cena średnia 1 m² lokalu mieszkalnego.

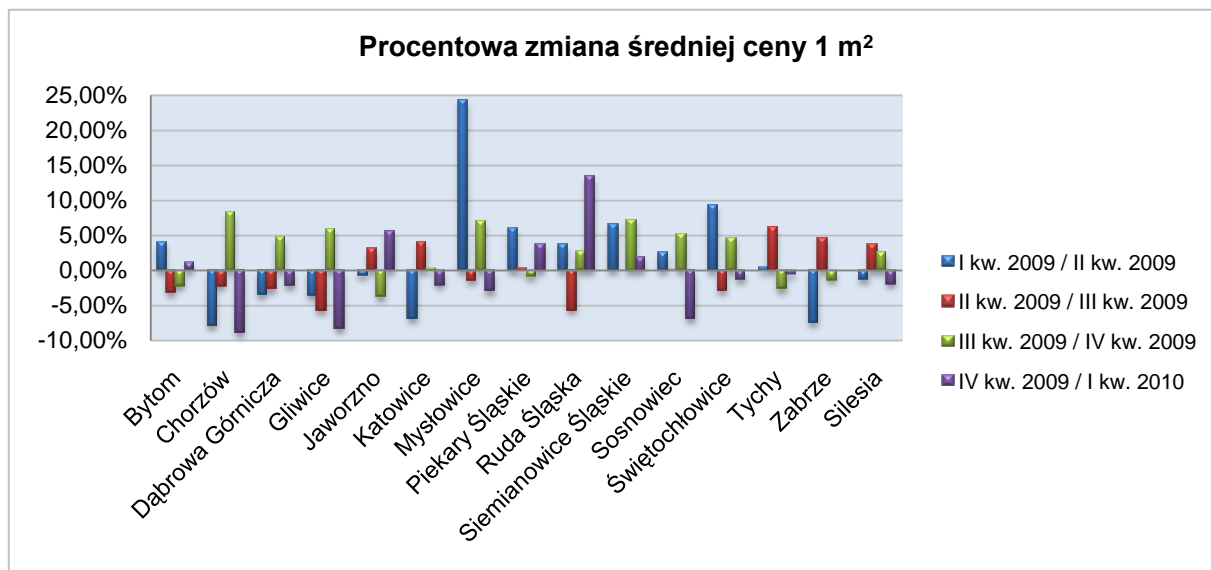




(tys. zł)				
< 2,0	2,0 - 2,5	2,5 - 3,0	3,0 - 3,5	> 3,5

Okazuje się, iż jest to czynnik, którego zachowanie w czasie jest najbardziej stabilne – widać wyraźną i regularną tendencję stabilizacyjną – z niewielkimi wahaniami.

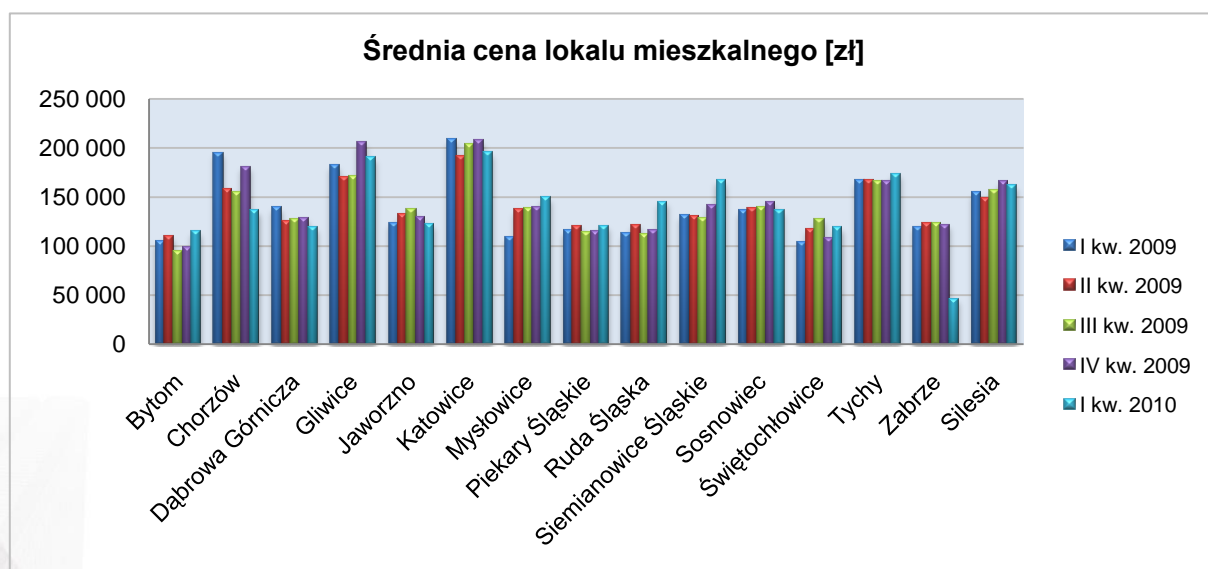
Najwyższe ceny osiągane są w Katowicach w każdym z badanych okresów – jest to sytuacja zrozumiała – wszystkie stolice danych regionów odnotowują najwyższe ceny jednostkowe 1 m² na lokalnym rynku. Zaraz za Katowicami plasują się Tychy (przewidziane kiedyś jako sypialnia Śląska), które ze względu na Specjalną Strefę Ekonomiczną, stosunkowo nowszą substancję mieszkaniową i lokalną modę stały się pożądanym terenem do zamieszkania. W każdym z badanych okresów na kolejnych miejscach widać Gliwice i Chorzów. Gliwice są ważnym ośrodkiem akademickim (Politechnika Śląska – ponad 35 tysięcy studentów) co powoduje zazwyczaj, iż ceny mieszkań są wyższe od sąsiednich miast – ze względu na częstsze traktowanie mieszkań jako inwestycji pod wynajem. Stosunkowo wysokie ceny w Chorzowie tłumaczyć można bezpośrednim stykiem Chorzowa i Katowic – przy jednoczesnym świetnym połączeniu komunikacyjnym ze stolicą regionu: Drogowa Trasa Średnicowa oraz Autostrada A4 – a także Wojewódzkim Parkiem Kultury i Wypoczynku (który formalnie znajduje się na terenie Chorzowa), który jest największym europejskim parkiem. Ponadto na terenie Chorzowa znajdują się Międzynarodowe Targi Katowickie – miejsce w którym odbywa się wiele prestiżowych międzynarodowych imprez wystawienniczych.



Powyższy wykres obrazuje brak stałej i regularnej tendencji na rynku – może wynikać to chociażby z niewielkiej ilości transakcji w poszczególnych próbkach. Zwiększenie próbki do całej Silesii (ostatnie słupki na wykresie) pokazuje większą stabilność danych w całej próbce danych.

Ze względu na opisaną we wstępie sytuację w Zabrzu pominięto na wykresie zmianę pomiędzy IV kwartałem 2009 roku a I kwartałem 2010 roku w tym mieście.

Dla całej aglomeracji największy wzrost średniej ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zaobserwowano na przełomie I i II kwartału 2009 roku i wynosił on 24,18% w Mysłowicach. Jednak wartym odnotowania jest fakt, iż ze statystycznego punktu widzenia wzrost ten zanotowano na stosunkowo niewielkich próbach – odpowiednio kwartalnie było to 44 i 65 transakcji.

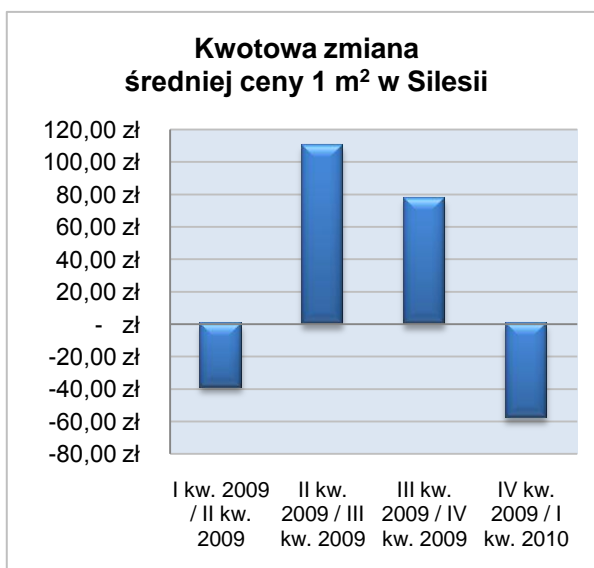
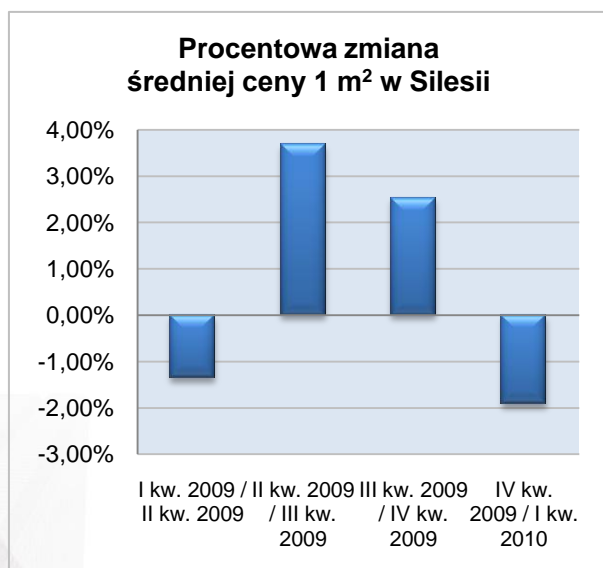
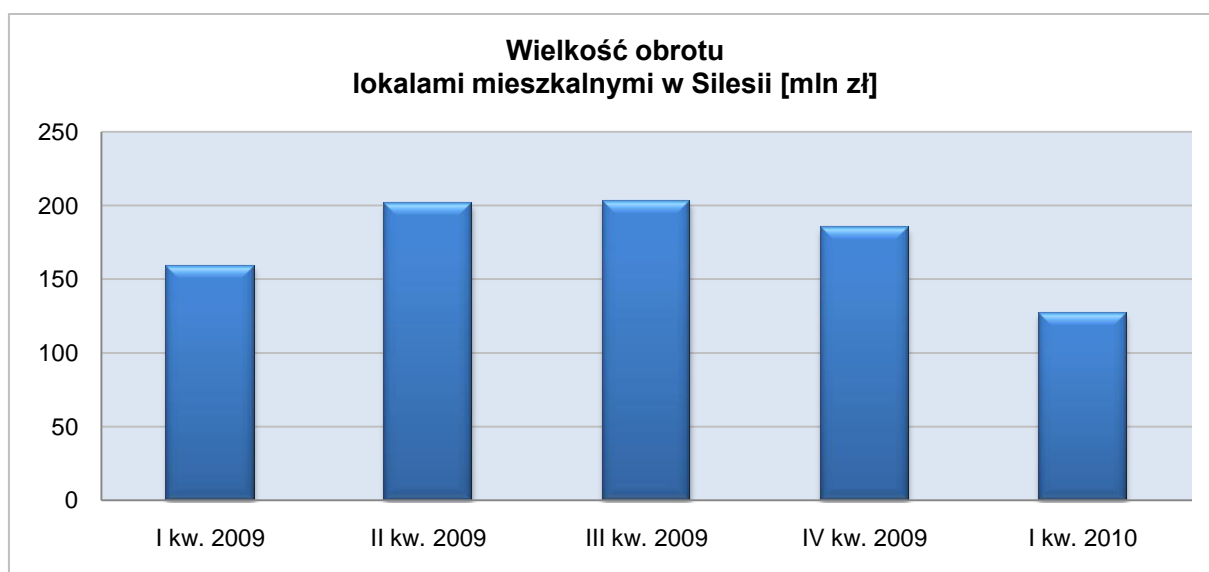


Jak widać na powyższym wykresie praktycznie wszystkie miasta Silesii utrzymały efekt boomu mieszkaniowego z lat wcześniejszych. Obecnie średnia cena lokalu mieszkalnego we wszystkich miastach oscyluje na poziomie co najmniej 100 000 zł, w lepszych lokalizacjach osiągając nawet pułap 200 000 zł. Pewnym odstępstwem od tego

jest Zabrze w I kwartale 2010 roku – jednak wynika to z braku reprezentatywności tej próbki (jedynie 2 transakcje).

Najbardziej znaczący i widoczny spadek ma miejsce w Chorzowie pomiędzy I a II kwartałem 2009 roku. Jest to najprawdopodobniej związane z faktem, iż był to moment w którym okazało się, iż Chorzów nie będzie organizatorem EURO 2012. Ten na pozór nieistotny fakt ma jednak znaczenie dla rynku mieszkaniowego, gdyż z EURO 2012 związane były duże plany infrastrukturalne finansowane ze środków związanych z Mistrzostwami Europy w piłce nożnej. Rezygnacja z mistrzostw odłożyła te inwestycje na dalszy, nieokreślony czasowo plan co zmniejszyło atrakcyjność Chorzowa.

Ilość wydanych pieniędzy na lokale mieszkalne



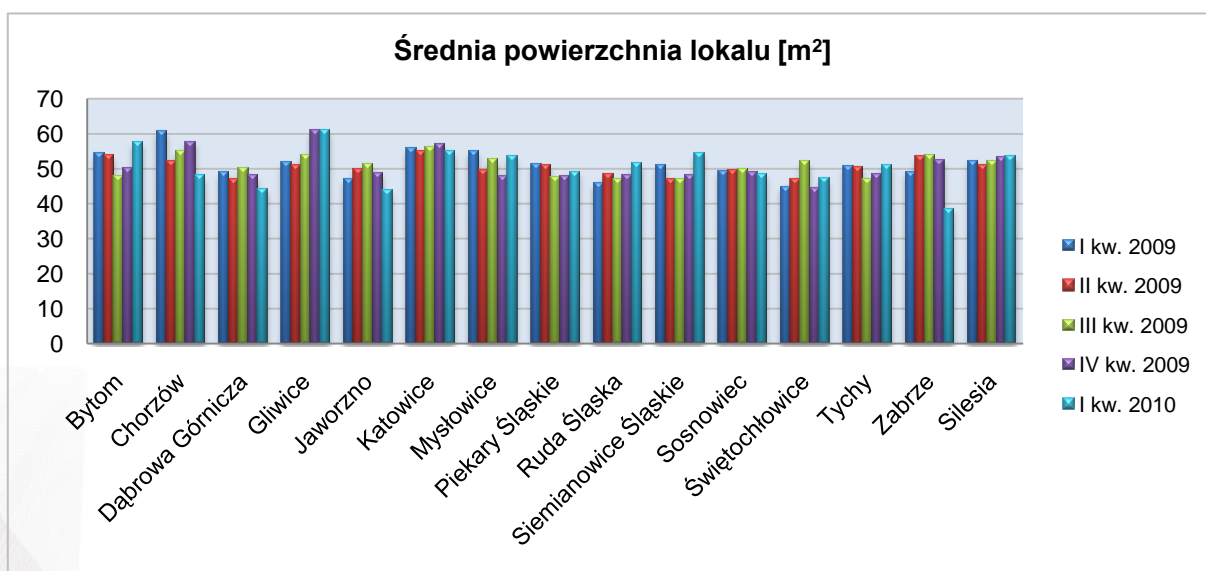
Powyższe wykresy pokazują, iż w II i III kwartale 2009 roku rynek Silesii przeżywał ożywienie. Spowodowane to było zapewne złagodzeniem polityki kredytowej banków, zaważyło to na sprzedaży lokali mieszkalnych, które były

długo eksponowane na rynku, co spowodowało spadek ich cen transakcyjnych. Ilość tego typu lokali nie była jednak nieograniczona co spowodowało stopniowe zahamowanie dynamiki w czasie późniejszym.

Kolejny wykres obrazuje ile statystyczny mieszkaniec miasta wydał na zakup lokalu mieszkalnego – jest to oczywiście pewne uproszczenie, gdyż nie każdy mieszkaniec dokonywał takiej transakcji – jednak taki wykres oparty na danych statystycznych pozwala na lepsze zrozumienie tendencji na rynku.

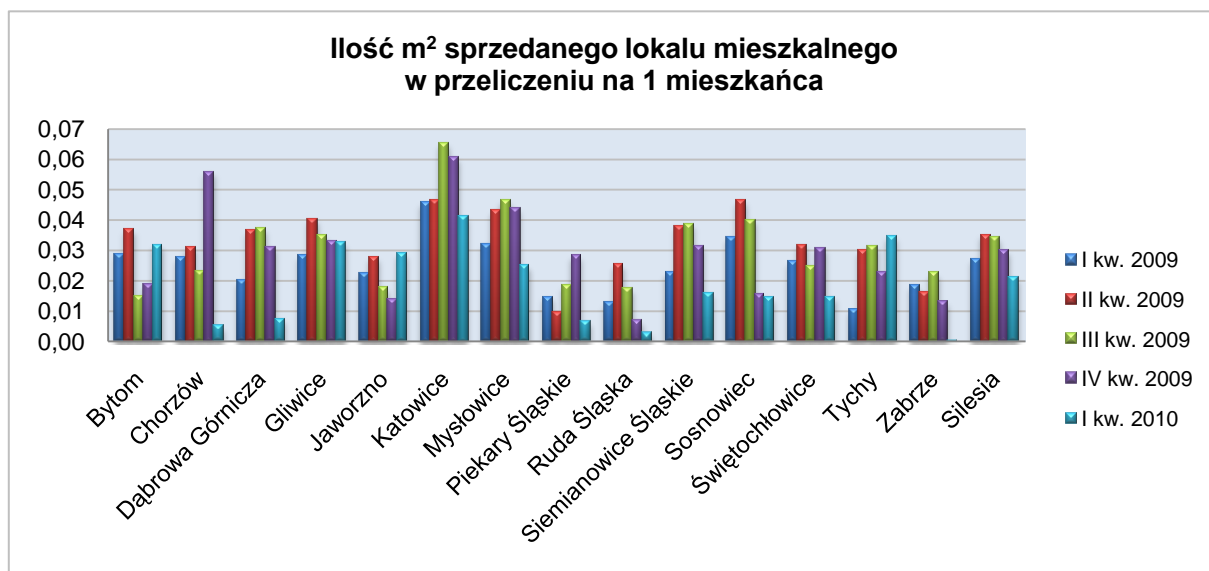


Ostatnie kwartały pokazują, iż rynek lokali mieszkalnych ustabilizował się i osiąga (z nieznacznymi wahaniami) stały poziom – co jest oznaką przemijającego kryzysu i ustabilizowaniem się cen na akceptowalnym przez uczestników rynku poziomie.



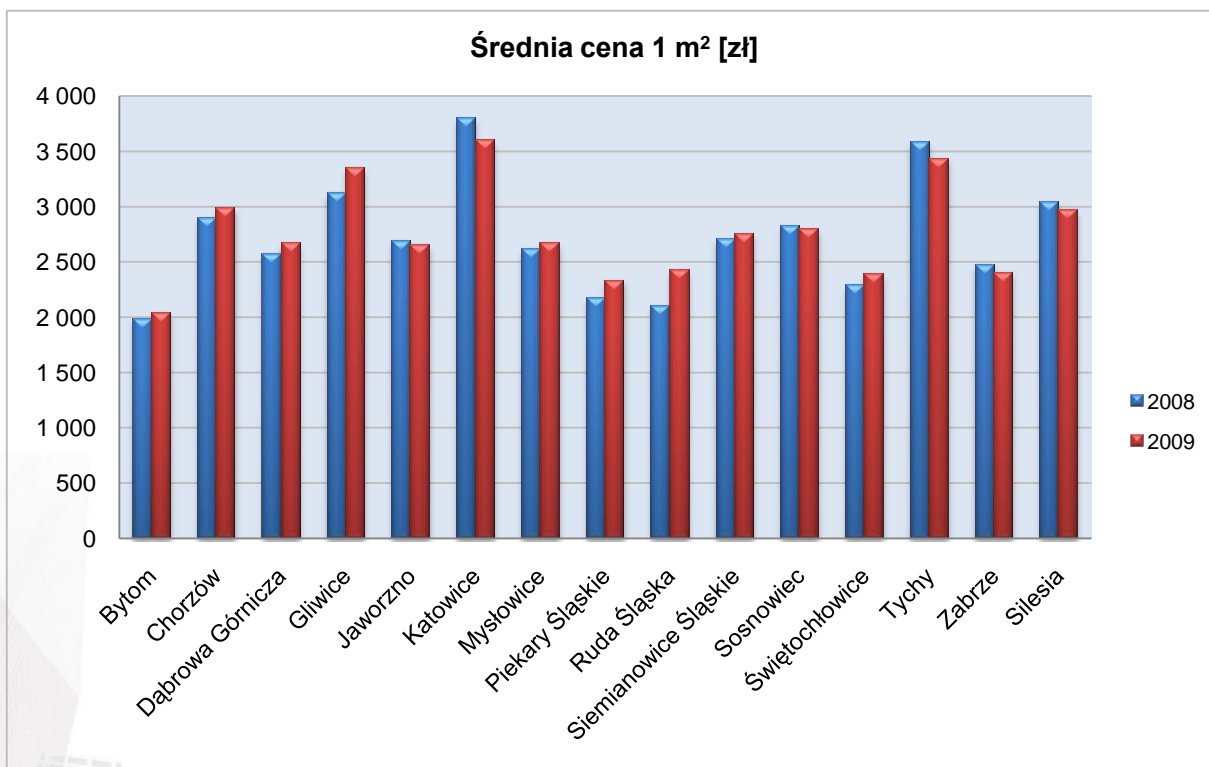
Zarówno dla całej Silesii, jak i dla każdego z poszczególnych miast nie obserwuje się tendencji do sprzedaży coraz większych lokali mieszkalnych (średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego w całej Silesii w całym obserwowanym okresie wynosi: 52,15 m²). Można wręcz powiedzieć, iż wahania średniej powierzchni lokali

mieszkalnych pomiędzy poszczególnymi okresami są niewielkie i nie przekraczają kilku m² – różnice te są na tyle nieznaczne, iż nie można mówić o jakichś ogólnych tendencjach.

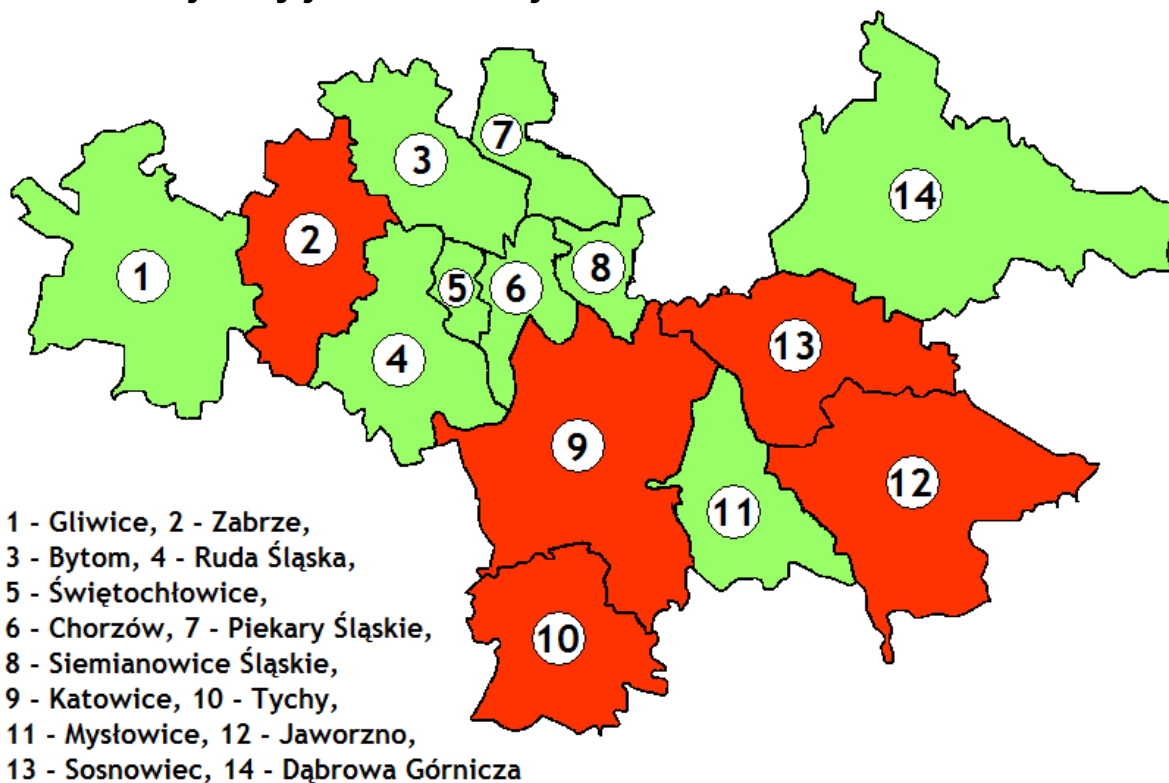


Zasadniczo dla większości miast aglomeracji można zauważyć tendencję spadkową (związaną zapewne z utrudnionym w 2009 roku dostępem do kredytów mieszkaniowych) - jednak dla poszczególnych miast występują dość duże wahania i wyciąganie szczegółowych wniosków dla poszczególnych miast jest utrudnione.

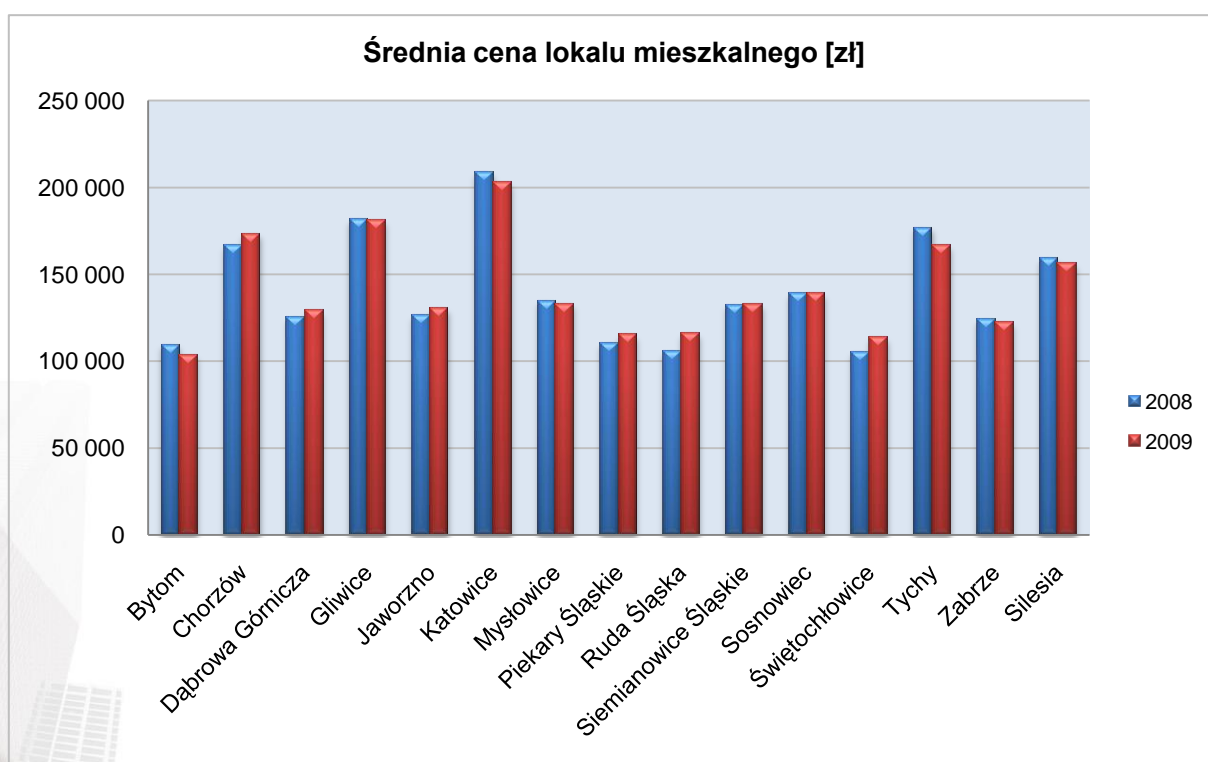
Porównanie 2009 roku z 2008 rokiem

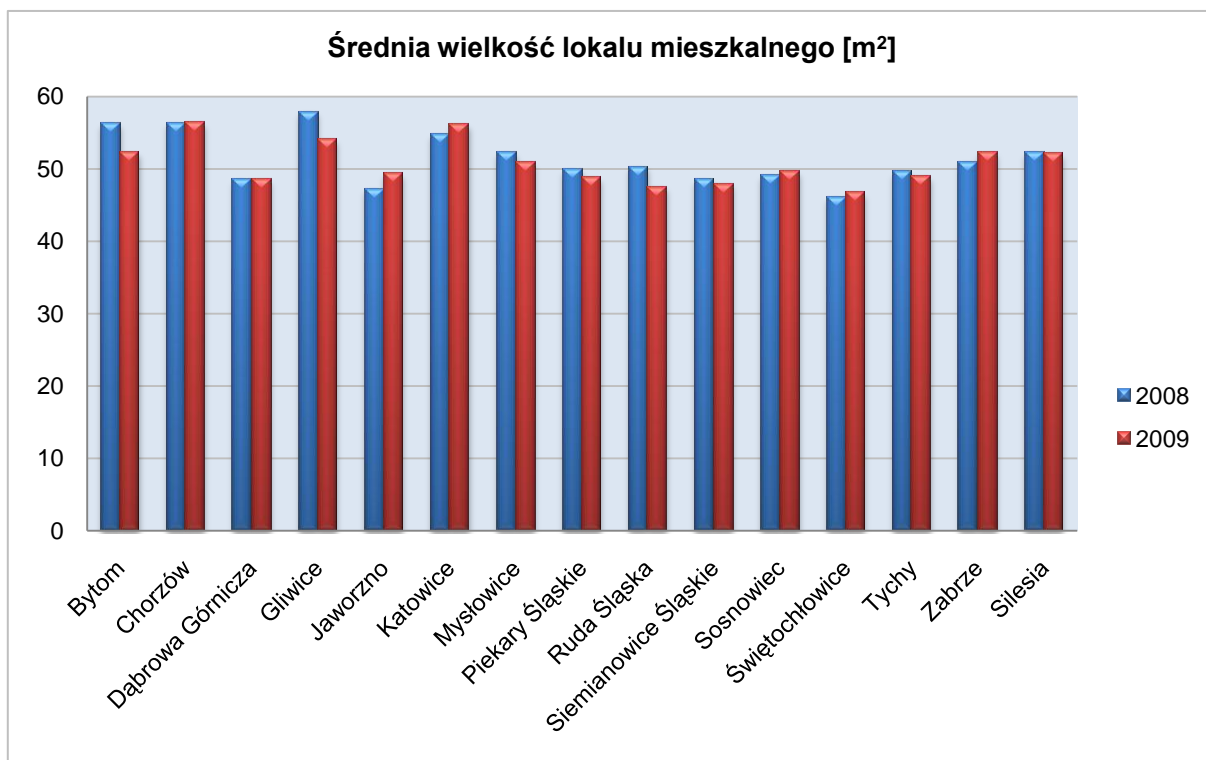


Zmiana średniej ceny jednostkowej 1 m² w latach 2008 - 2009



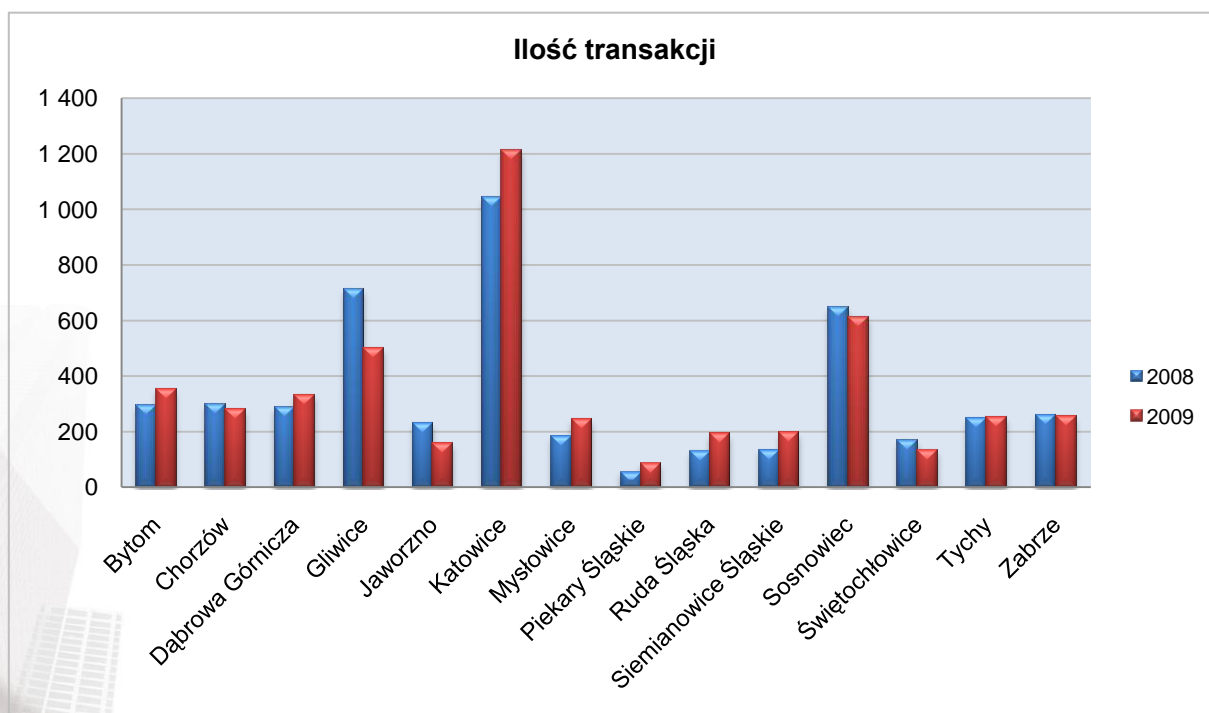
Zmiana średniej ceny jednostkowej 1 m ²	
wzrost	spadek

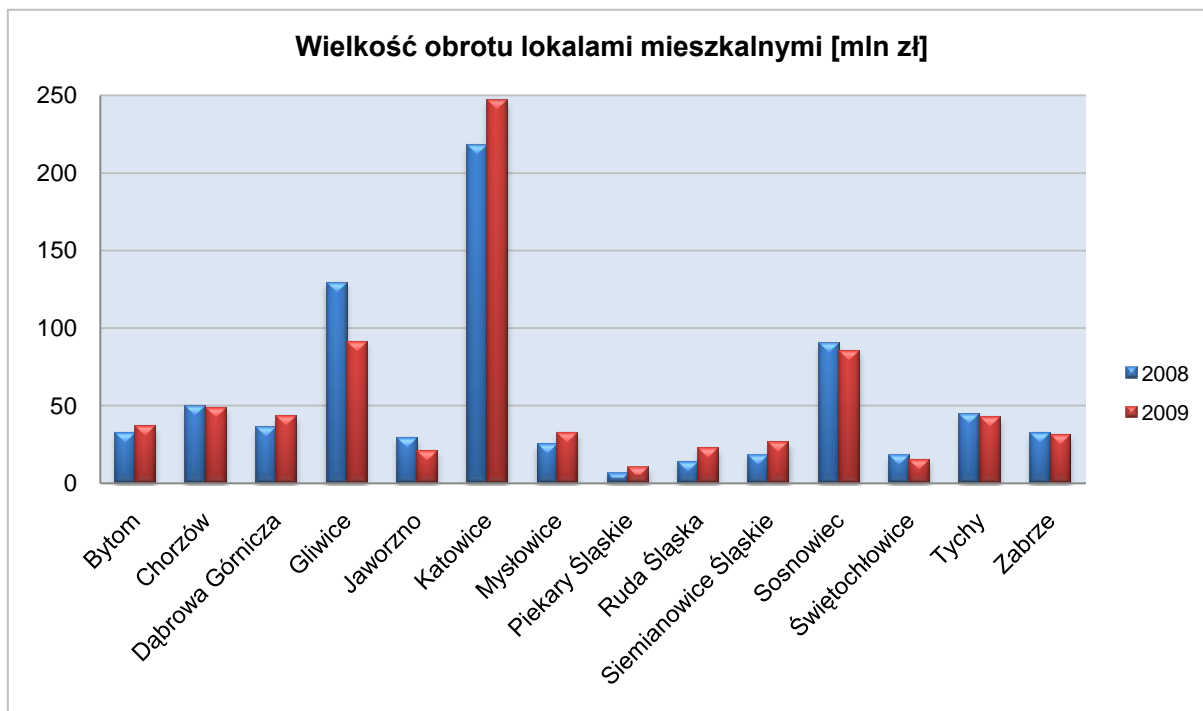




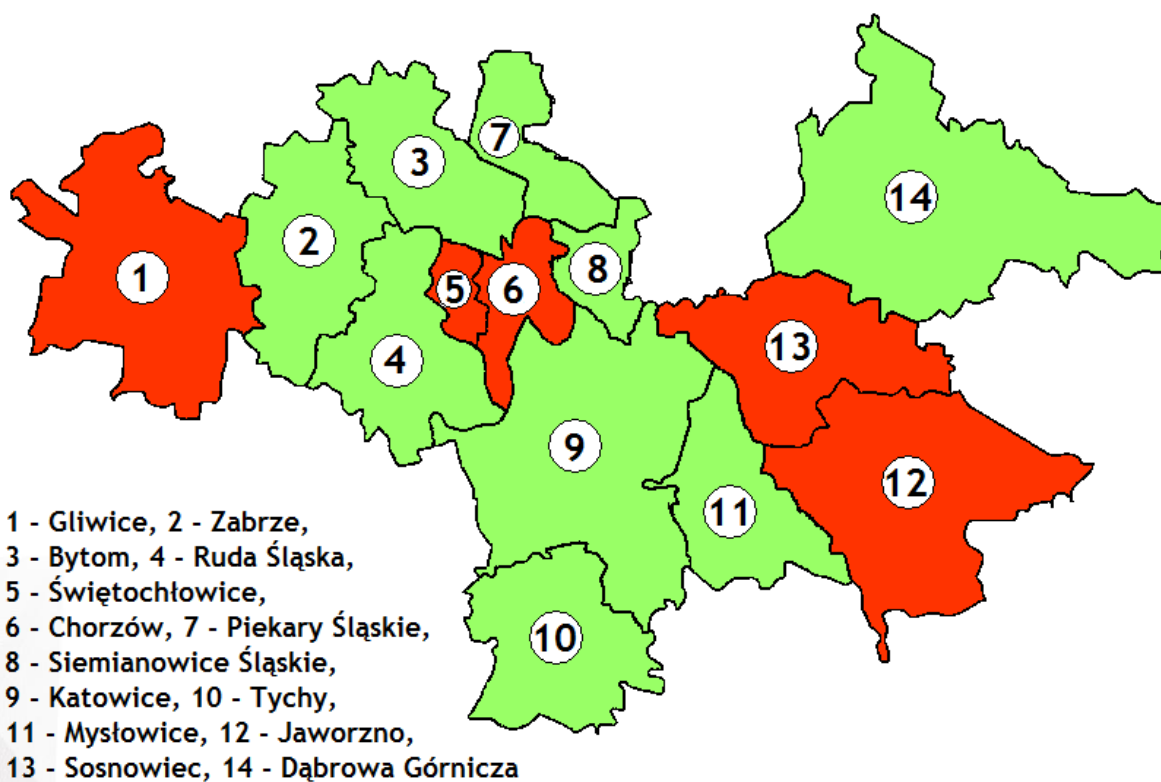
Powyższe trzy wykresy oraz mapa pokazują, iż pomiędzy 2008 i 2009 występują nieznaczne różnice w średnich cenach jednostkowych lokali mieszkalnych, średnich cenach całych lokali mieszkalnych oraz średniej powierzchni lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu. Różnice te nie przekraczają kilku procent i w obszarze całej Silesii można stwierdzić dużą stabilizację rynku. Spadki w jednych miastach Silesii są wyrównywane w kolejnych, zatem rynek Silesii utrzymuje stabilny poziom cen.

Trzy kolejne wykresy praktycznie potwierdzają tą obserwację, za wyjątkiem dwóch miast – Katowic i Gliwic:

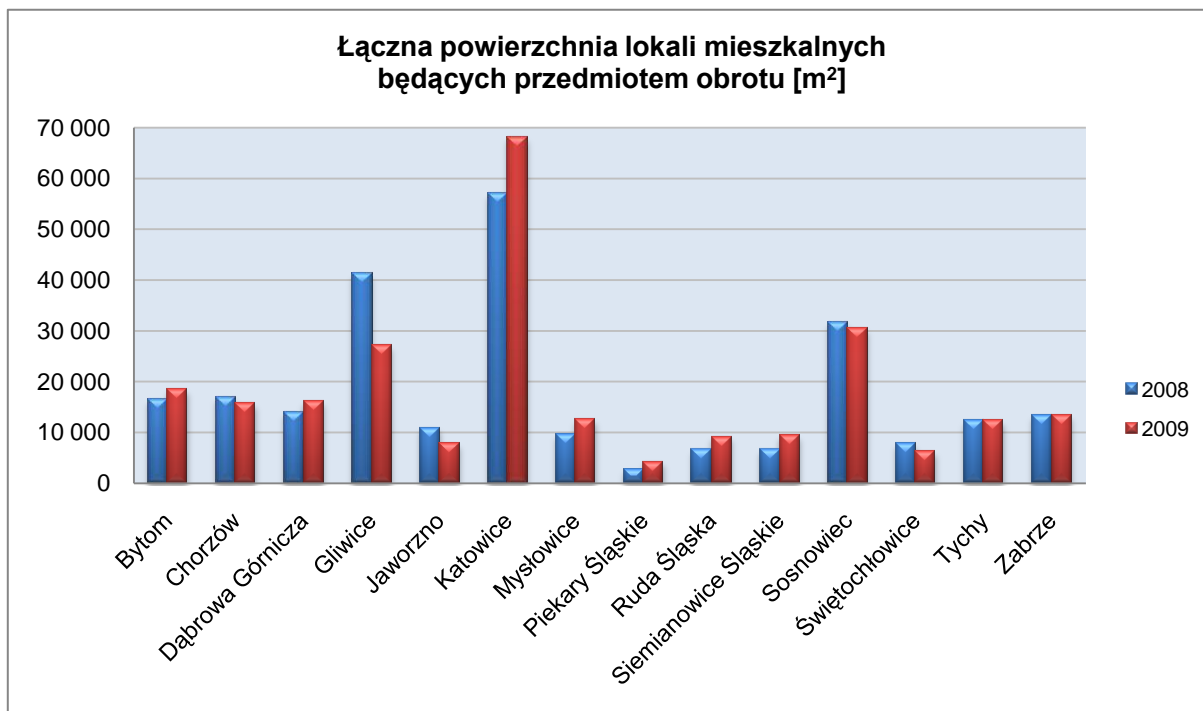




Zmiana łącznej powierzchni lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu w latach 2008 - 2009



Zmiana łącznej powierzchni lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu	
wzrost	spadek



Jak widać w Katowicach znacząco wzrosła zarówno ilość transakcji, jak i kwota przeznaczona na transakcje kupna-sprzedaży, jak i łączna powierzchnia lokali mieszkalnych będących przedmiotem transakcji. W Gliwicach wszystkie te wskaźniki zanotowały duży spadek.

Duży wzrost atrakcyjności Katowic może być spowodowany faktem, iż w mieście planowane od lat inwestycje wkroczyły w kluczowy etap. W najbliższym czasie rozpocznie się przebudowa Dworca Kolejowego, w fazie sporządzania projektów budowlanych znajdują się przebudowy Rynku wraz ze strefą „Rondo-Rynek” oraz zabudowa terenów po Kopalni Katowice – zbudowane tam zostaną Międzynarodowe Centrum Kongresowe oraz nowe siedziby: Muzeum Śląskiego oraz Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia z planowaną najnowocześniejszą i największą salą koncertową w Polsce, będącą jednocześnie studiem nagraniowym. Taki obraz sytuacji powoduje, iż Katowice inwestujące do tej pory głównie w infrastrukturę drogową pokazują, iż sfera kulturalna i rozrywkowa również jest doceniana i doinwestowywana.

W tej sytuacji Gliwice będące do tej pory największym konkurentem Katowic pod względem rozwoju rynku mieszkaniowego tracą. W Gliwicach planowana jest jedynie inwestycja w halę widowiskowo-sportową „Podium”, która uznawana jest za konkurencję dla katowickiego „Spodka”. Jest to częściowo sprzeczne z ideą powstania Silesii i wzajemnego wspierania się miast, ponadto inwestycja ta ma problemy z uzyskaniem dofinansowania ze środków Unii Europejskiej, co sprawia negatywne wrażenie dotyczące rozwoju sfery kulturalno-rozrywkowej w mieście.

Wnioski:

Analiza ostatnich kwartałów, jak również analiza sytuacji na rynku mieszkaniowym w 2009 roku w porównaniu do roku 2008 wskazują, iż Śląsk stosunkowo „obronną ręką” wyszedł z ogólnego kryzysu na rynku nieruchomości. Zahamowanie dynamiki wzrostu rynku jest jednak widoczne, gdyż rynek ustabilizował się i praktycznie w obrębie całej Silesii mówienie o jakiegokolwiek tendencji malejącej lub rosnącej jest nieuprawnione. O ile w poszczególnych miastach można zaobserwować pewne tendencje, to są one zmienne i niestabilne. Ilość transakcji w poszczególnych, szczególnie mniejszych, miastach w ujęciu kwartalnym nie jest znacząca co dodatkowo utrudnia wyciągnięcie szczegółowych wniosków. Dopiero rynek Silesii traktowany całościowo pozwala na

uzyskanie wyników o statycznie dużej pewności. Szczególnie, iż miasta tworzące Silesię są ze sobą ściśle powiązane wszelkimi możliwymi zależnościami gospodarczymi i socjologicznymi. Silesia tak traktowana pokazuje, iż rok 2009 był rokiem stabilnym.

Uwzględnione w powyższej analizie dane z I kwartału 2010 roku nie są pełne ze względu na czas sptywania aktów notarialnych i ich udostępniania Rzeczoznawcom Majątkowym. Z tego powodu dokonywanie szczegółowej analizy na ich podstawie nie dałoby miarodajnych wyników, a wyciąganie wniosków z niepełnego obrazu sytuacji rynkowej byłoby już nawet błędne pod względem merytorycznym.

Możliwe zachowania rynku nieruchomości, w szczególności rynku lokali mieszkalnych na terenie aglomeracji śląskiej:

- rozwój tego sektora rynku nieruchomości będzie w dużym stopniu zależał od rozwoju polskiej gospodarki, a zwłaszcza od prowadzonych inwestycji, polityki sektora finansowego oraz poziomu bezrobocia. Poprawa w/w wskaźników może być bodźcem zarówno dla kupujących jak i deweloperów,
- powstanie (oficjalne) metropolii spowoduje zmiany organizacyjne i kompetencyjne, możliwość podejmowania decyzji i realizowania inwestycji o zasięgu wykraczającym poza jedno miasto, co z pewnością wpłynie pozytywnie na rozwój regionu, a co za tym idzie na rozwój rynku nieruchomości, w tym segmentu mieszkaniowego,
- stara substancja mieszkaniowa na Śląsku z ograniczonymi poprzez stykanie się miast możliwościami rozbudowy nowych osiedli może spowodować wzrost wartości lokali – brak możliwości zwiększania się podaży,
- deweloperzy, którzy wstrzymali wcześniej swoje inwestycje powoli zaczynają ich realizację, co powinno spowodować dalszą stabilizację tego segmentu rynku, jednak wciąż większość deweloperów wstrzymywała się z rozpoczynaniem nowych inwestycji – obecna stabilizacja rynku powinna zachęcić deweloperów do rozpoczęcia i prowadzenia inwestycji,
- w najbliższym roku powinien wystąpić wzrost popytu na lokale mieszkalne dzięki zapowiadanej przez banki większej dostępności kredytów hipotecznych, co powinno również przełożyć się na powolny, lecz stabilny rozwój rynku pod względem ilości transakcji jak i cen.



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.

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: tatiana@linkor.com.pl
<http://www.cenkor.com.pl>

