

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



# **RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH W METROPOLII ŚLĄSKIEJ W OSTATNICH SZEŚCIU KWARTAŁACH (01.2010-06.2011)**

*Porównanie z 2009 rokiem*

*Tatiana Korniak  
Bożena Fojt*

*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](http://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

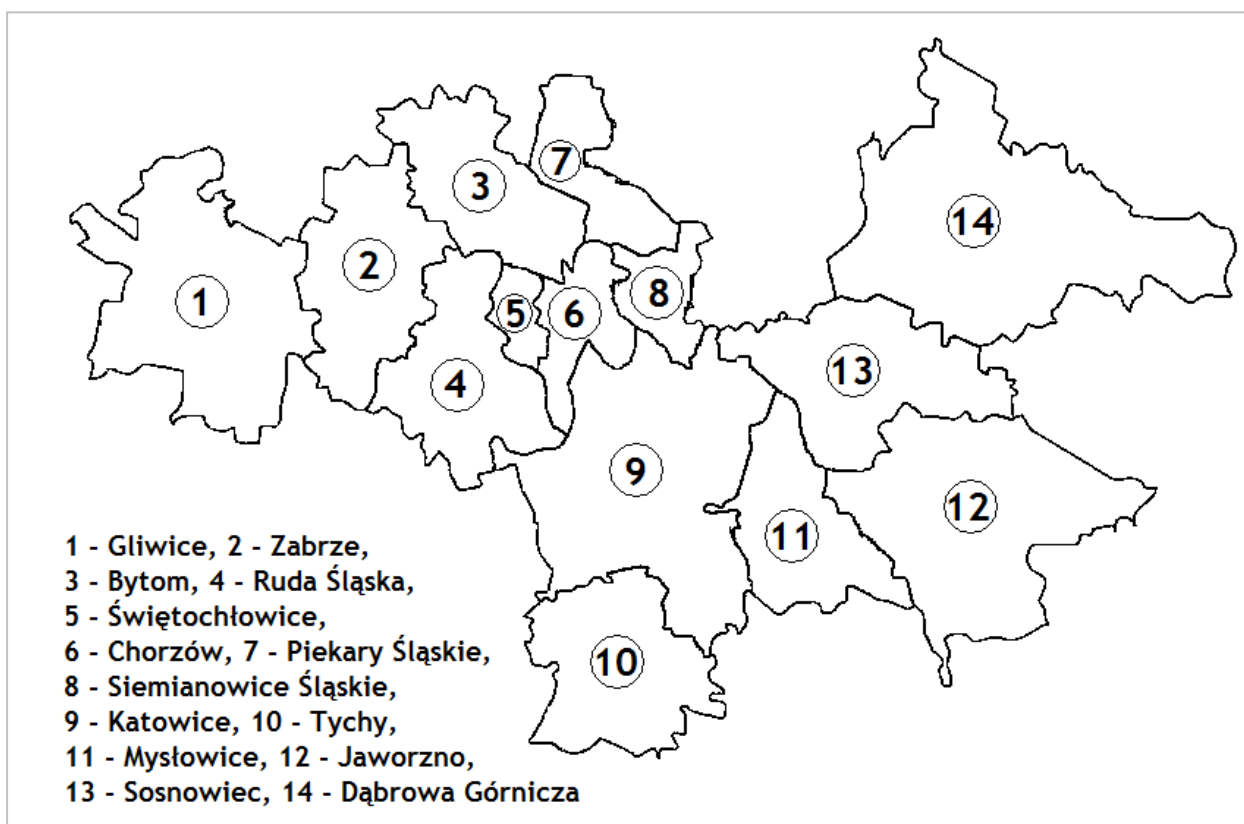
Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67, +48 501 192 142  
e-mail: j.strzeszynski@mrn.pl

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 Metropolitalnym (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.

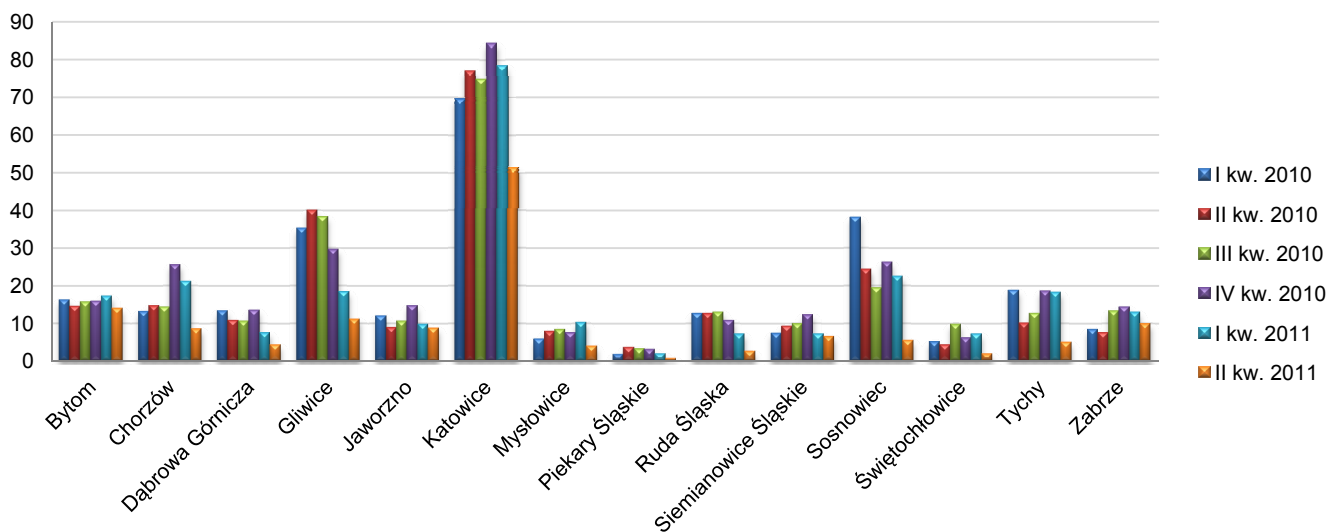
Miasta Silesii zamieszkuje 1 952 959 mieszkańców i mają one łączną powierzchnię 1 218 km<sup>2</sup> (stan na 31 grudnia 2010, dane wg GUS).



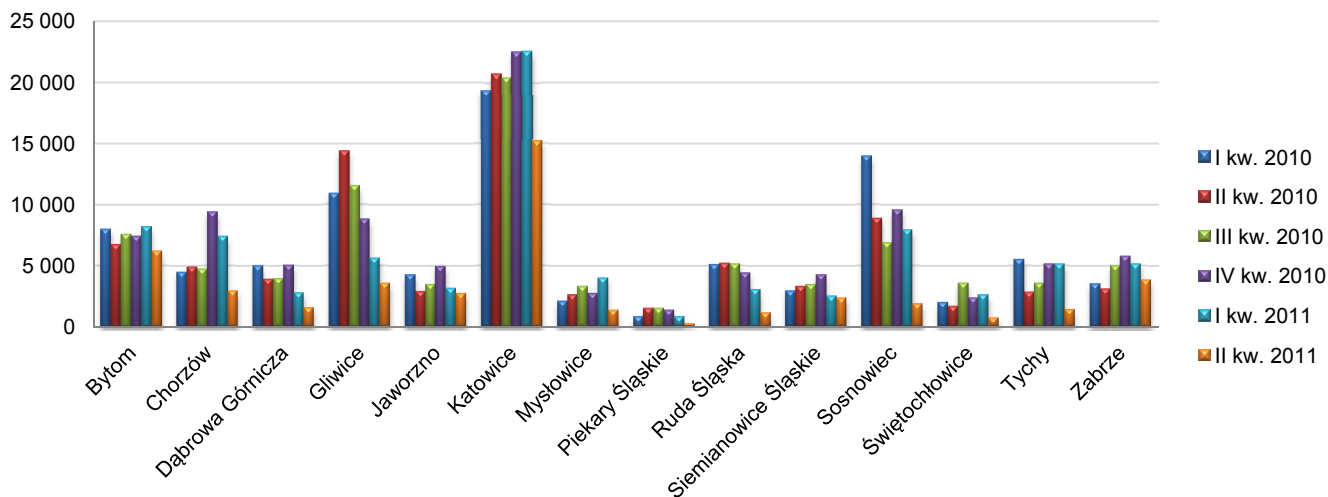
Analiza obejmuje transakcje lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności, jak również lokalami, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, jednak druga z grup transakcji nie obrazuje w pełni zachowania rynku, ze względu na utrudnienia w zdobywaniu danych od spółdzielni mieszkaniowych. 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 2010 roku do końca czerwca 2011 roku. Dane dotyczące transakcji zawartych w drugim kwartale 2011 roku mogą być niepełne ze względu na czas przetwarzania aktów notarialnych w Starostwach Powiatowych (przykładowo w 2010 roku średnia kwartalna ilość aktów notarialnych 0076w Piekarach Śląskich to 26 transakcji, tymczasem z drugiego kwartału 2011 roku udostępniono do tej pory 5 aktów notarialnych).

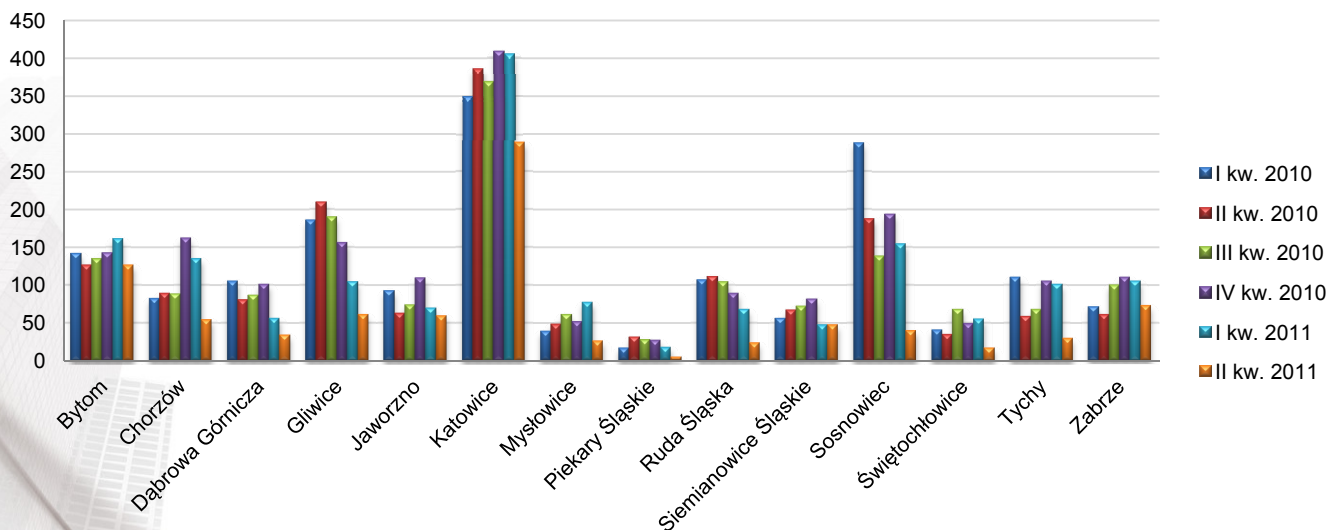
### Wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi [mln zł]



### Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu [m<sup>2</sup>]



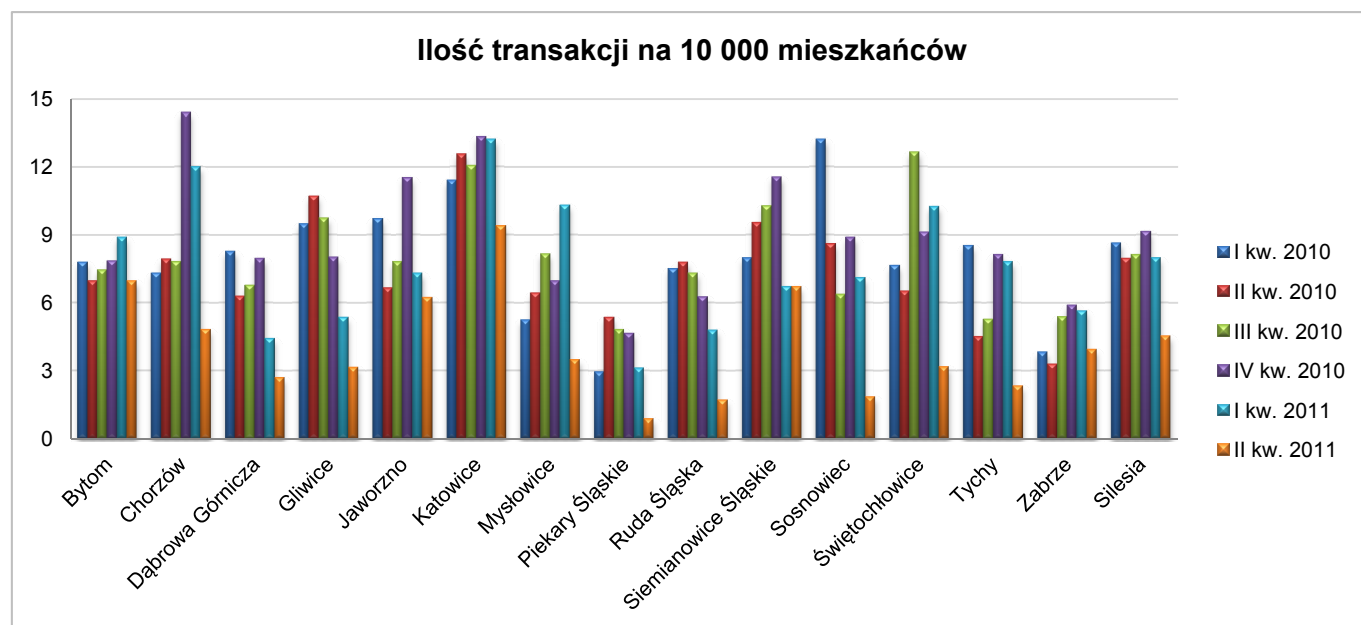
### Ilość transakcji



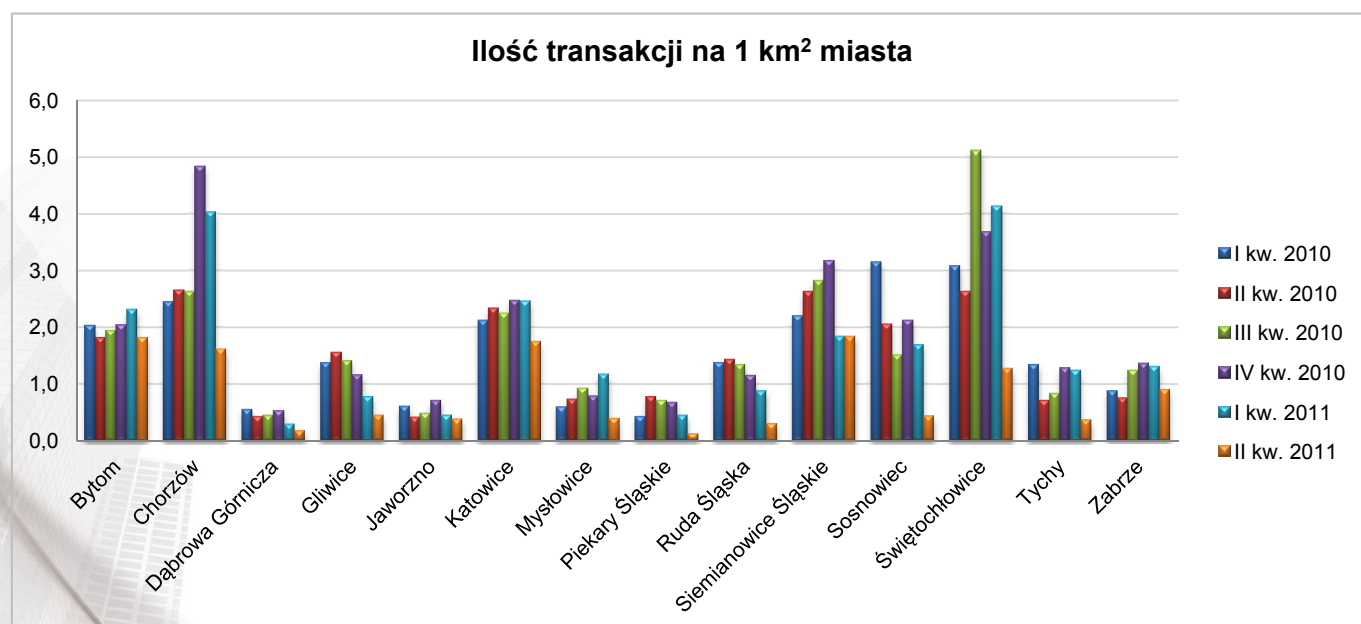
Na powyższych wykresach widać zmiany wielkości obrotu wyrażonego wartością, powierzchnią lokali i ilością transakcji we wszystkich badanych miastach w poszczególnych kwartałach. Wahania na poszczególnych wykresach są podobne co świadczy o podobnej strukturze transakcji pod względem analizowanych parametrów.

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.

Zbadano również zmiany ilości zawartych transakcji w przeliczeniu na 10 000 mieszkańców. Jak widać z poniższego wykresu nadal trudno zauważyć jakieś regularności. W porównaniu do poprzednich wykresów widać jednak większe zrównoważenie pomiędzy poszczególnymi miastami – świadczy to o tym, iż wielkość obrotu jest wprost proporcjonalna do wielkości miasta pod względem ilości mieszkańców.



Przebadano również parametr taki, jak ilość zawartych transakcji w badanych kwartałach w przeliczeniu na 1 km<sup>2</sup> danego miasta.

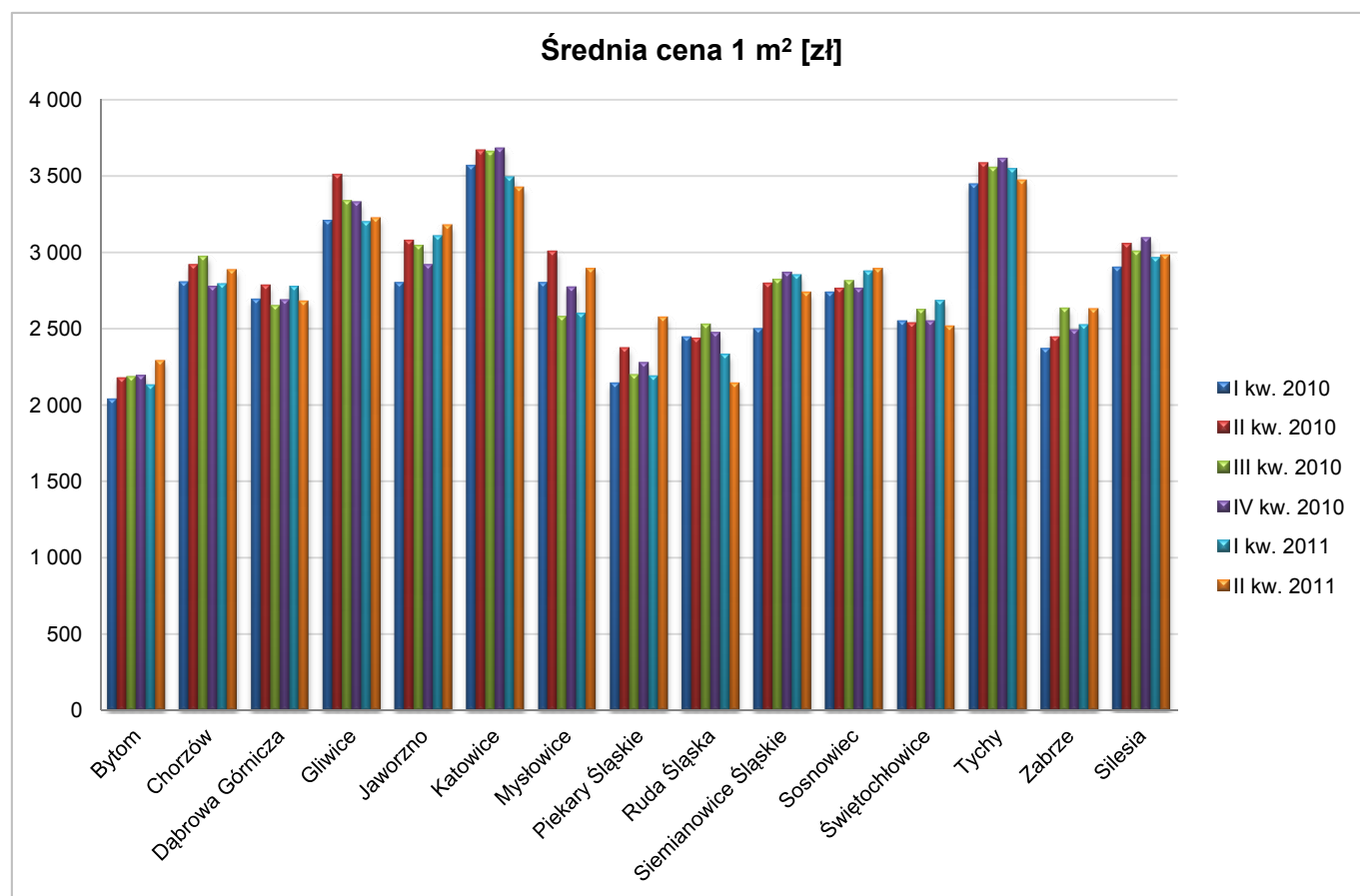




Pewnym zaskoczeniem może być ilość transakcji w Świętochłowicach, jednak wynika to ze specyfiki miasta – ma ono bardzo małą powierzchnię (13,31 km<sup>2</sup>) w stosunku do pozostałych analizowanych miast (średnia powierzchnia pozostałych miast wynosi 92,66 km<sup>2</sup>) oraz ze specyfiki gęstej zabudowy, 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 jednorodzinnym, ponadto również stosunek powierzchni przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe w relacji do powierzchni całych miast bywa różny.

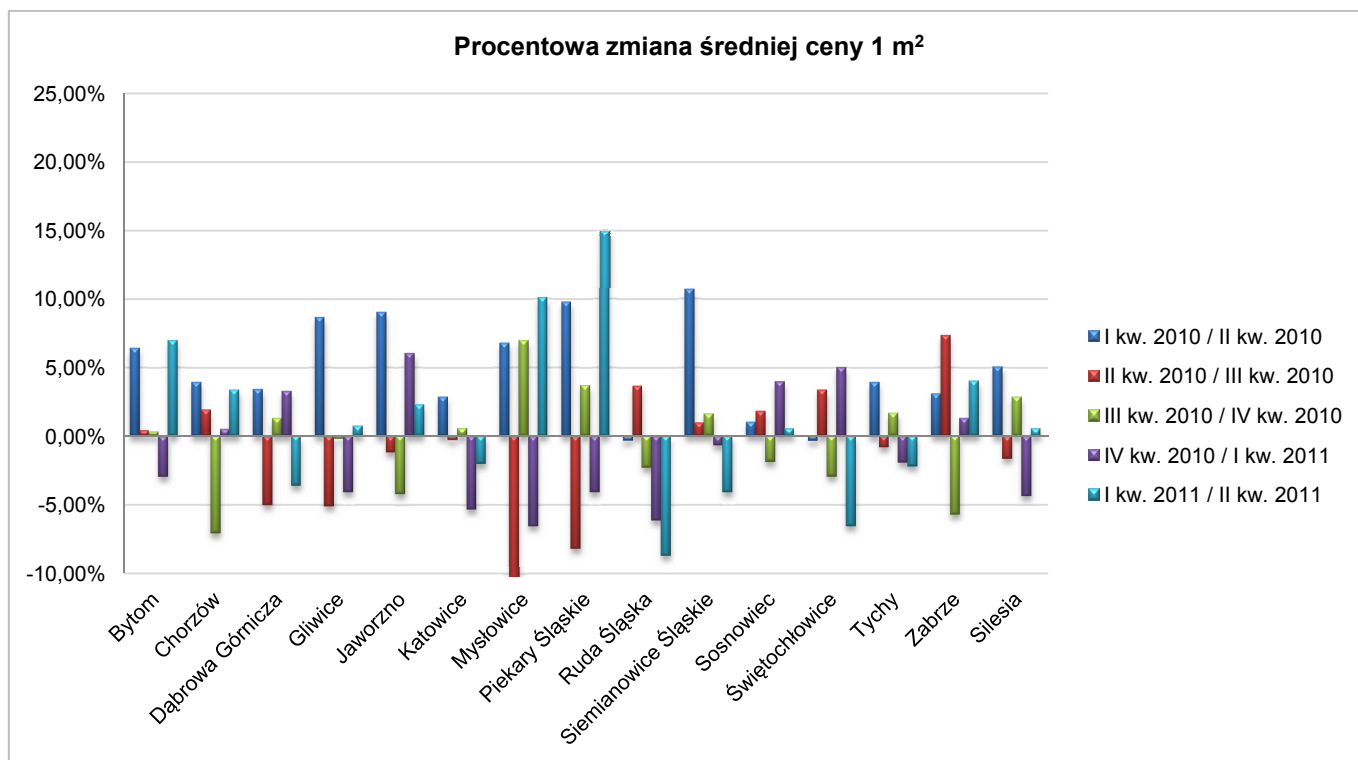
## Ceny średnie

Kolejnym parametrem, dla którego zbadano wpływ na wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi jest cena średnia 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego.

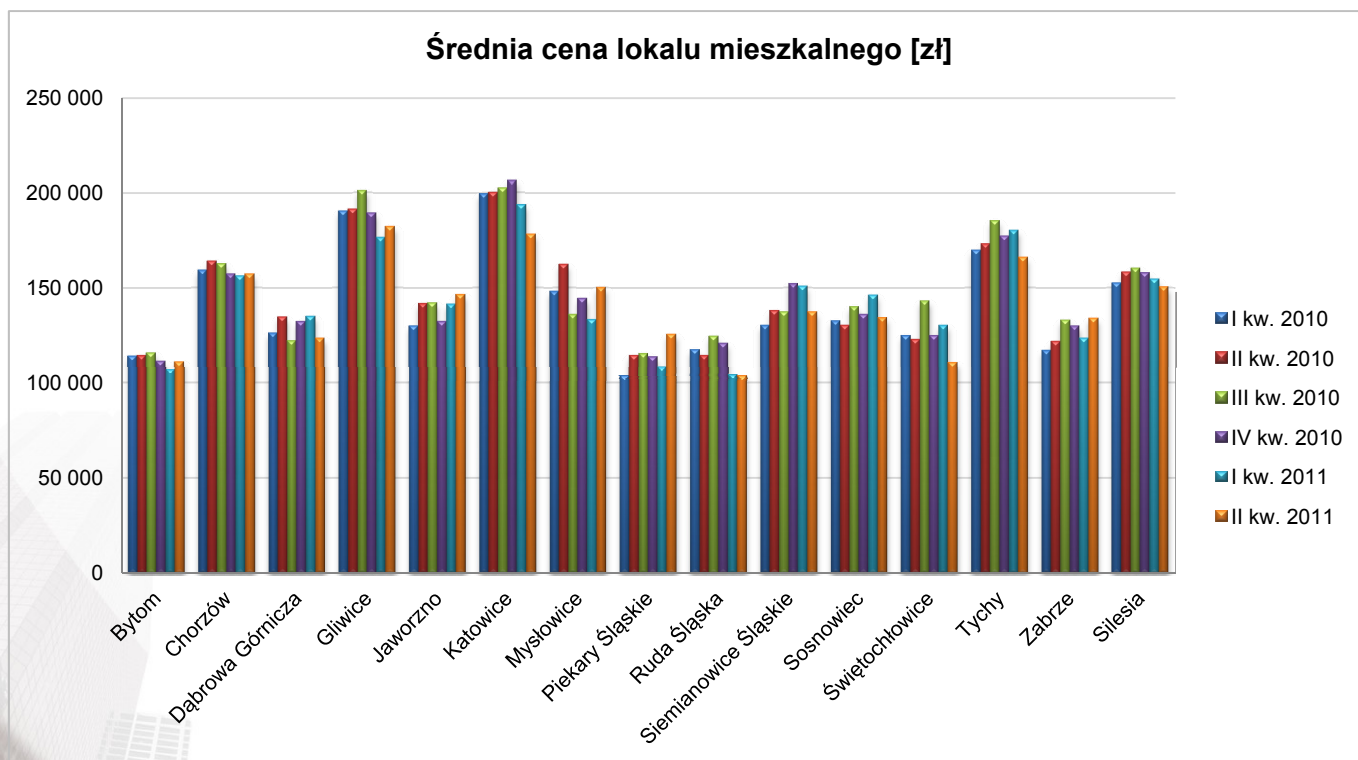


Okazuje się, iż jest to czynnik, którego zachowanie w czasie jest najbardziej stabilne – widać wyraźną stabilizację rynku – wahania pomiędzy poszczególnymi kwartałami są niewielkie.

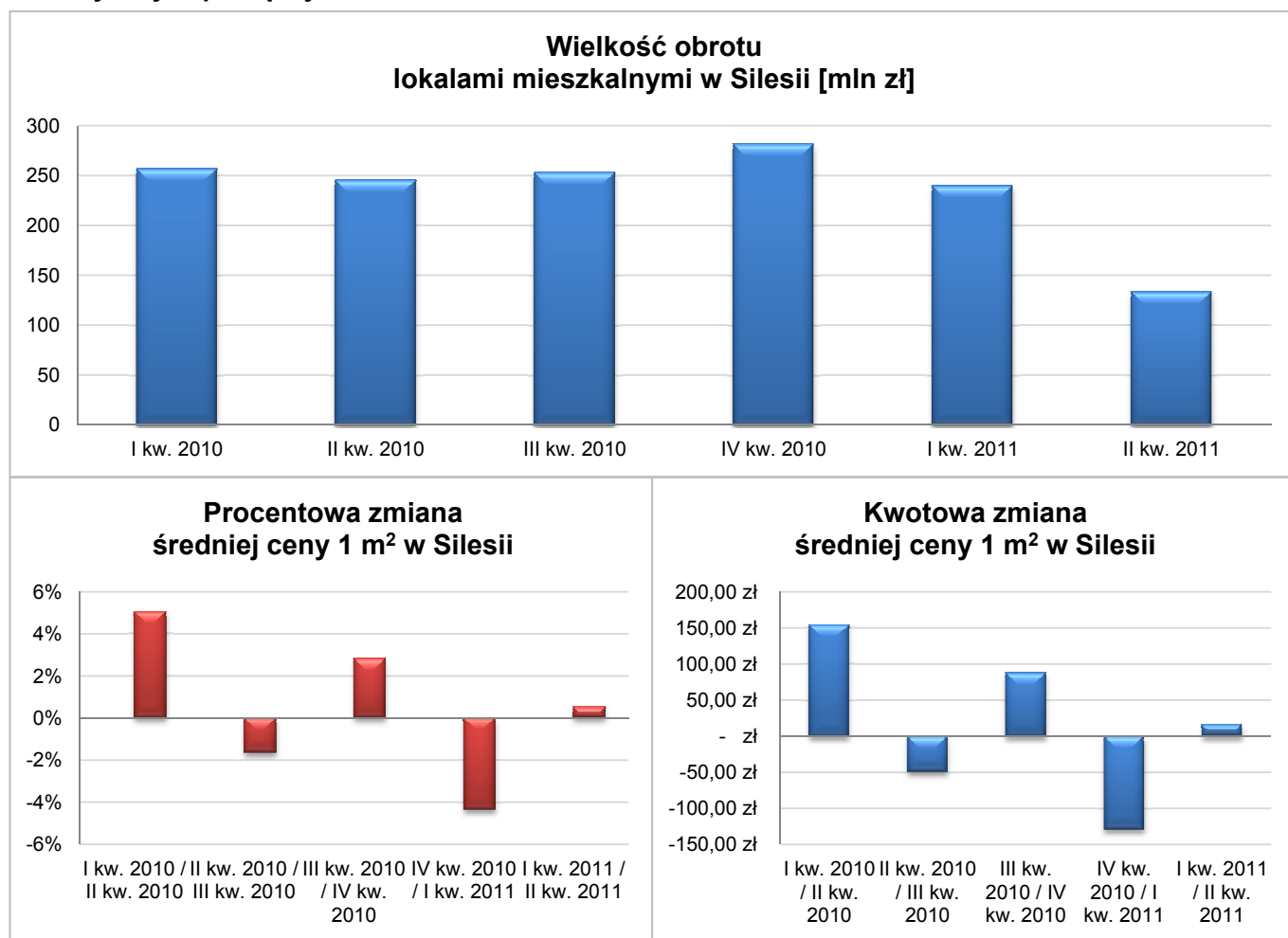
Najwyższe ceny osiągnięte są w Katowicach w każdym z badanych okresów – jest to sytuacja zrozumiała – wszystkie stolice danych regionów odnotowują najwyższe ceny jednostkowe 1 m<sup>2</sup> na lokalnym rynku. Zaraz za Katowicami plasują się Tychy (przewidziane kiedyś jako sypialnia Śląska), które ze 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, które 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 Jaworznie można tłumaczyć dobrym skomunikowaniem z Katowicami i dużą ilością inwestycji w infrastrukturę w ostatnim czasie, które przekładają się na wzrost atrakcyjności miasta.



Dla całej aglomeracji widoczne są wahania – jednak nie są one drastyczne – największe spadki kwartalne sięgają 10 %, największe wzrosty mają 15 % - w skali kwartału są to znaczne wartości, jednak najczęściej po kwartale ze spadkiem pojawia się wzrost i w skali roku zmiany te są znacznie mniejsze. Widoczne to jest na kolejnym wykresie – w granicach danych miast widoczna jest stabilizacja, a wahania są nieznaczne.



## Ilość wydanych pieniędzy na lokale mieszkalne

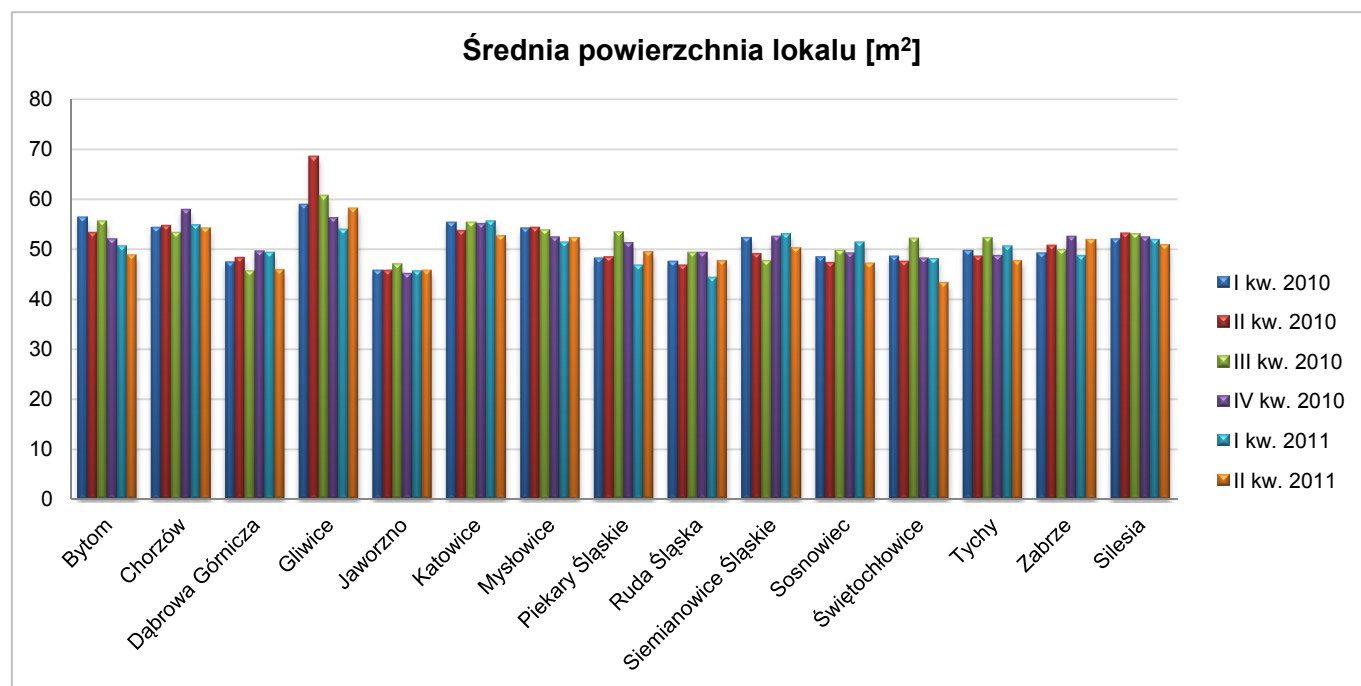


Jak widać na powyższych wykresach rynek lokali mieszkaniowych w Silesii jest stabilny (pomijając na pierwszym wykresie dane dla II kwartału 2011 roku - z wzmiankowanych wcześniej powodów). Zmiany procentowe i kwotowe średniej ceny 1 m<sup>2</sup> są nieznaczne.

Kolejny wykres obrazuje ile statystyczny mieszkaniec miasta wydał na zakup lokalu mieszkalnego – jest to oczywiście pewne uproszczenie, gdyż nie każdy mieszkaniec dokonywał takiej transakcji.

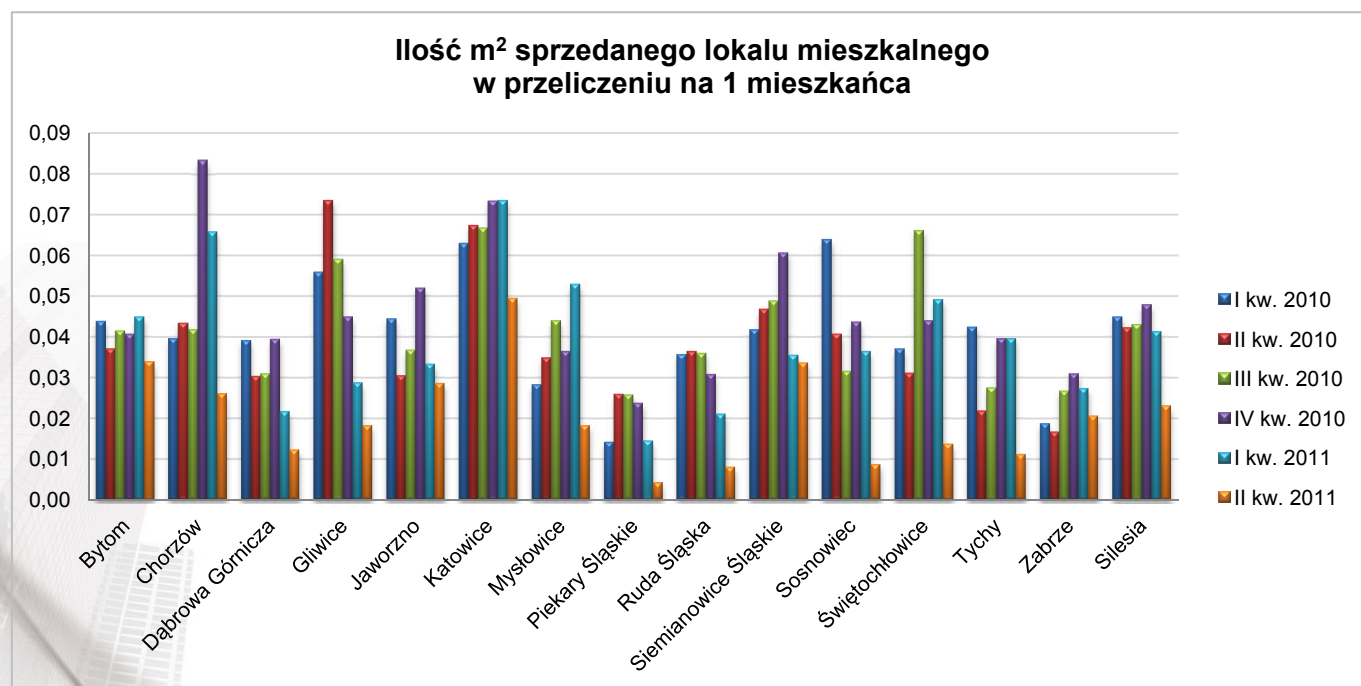


Kolejny wykres prezentuje średnią wielkość lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem obrotu.



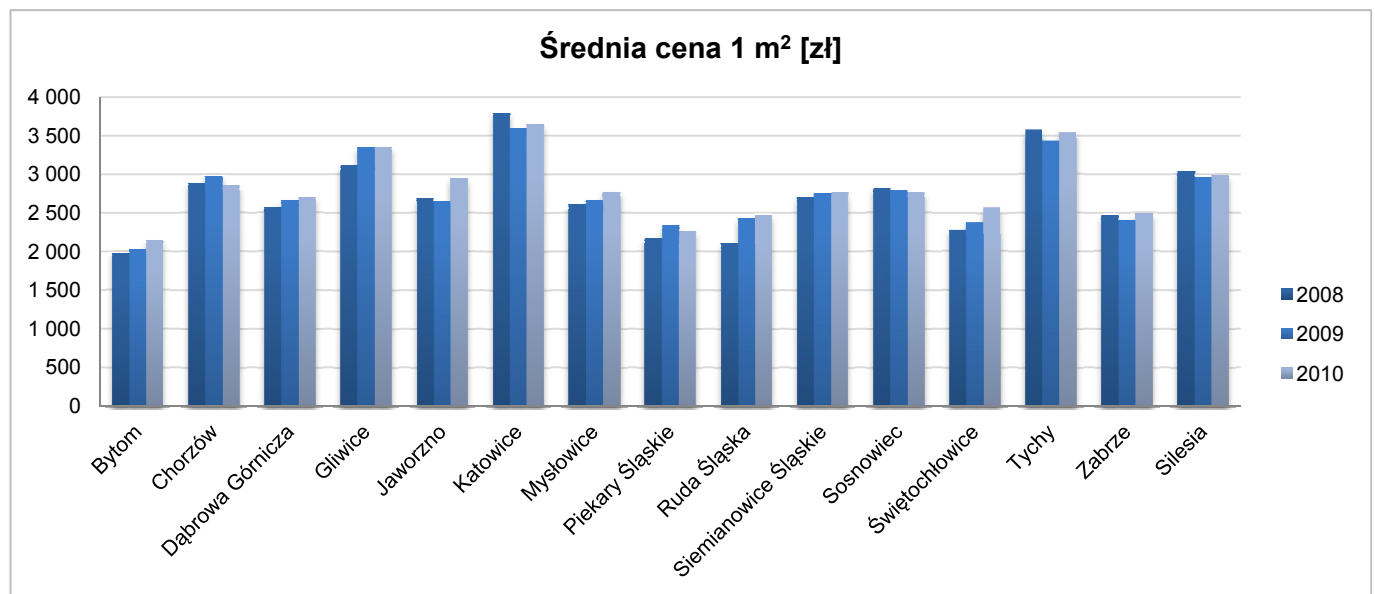
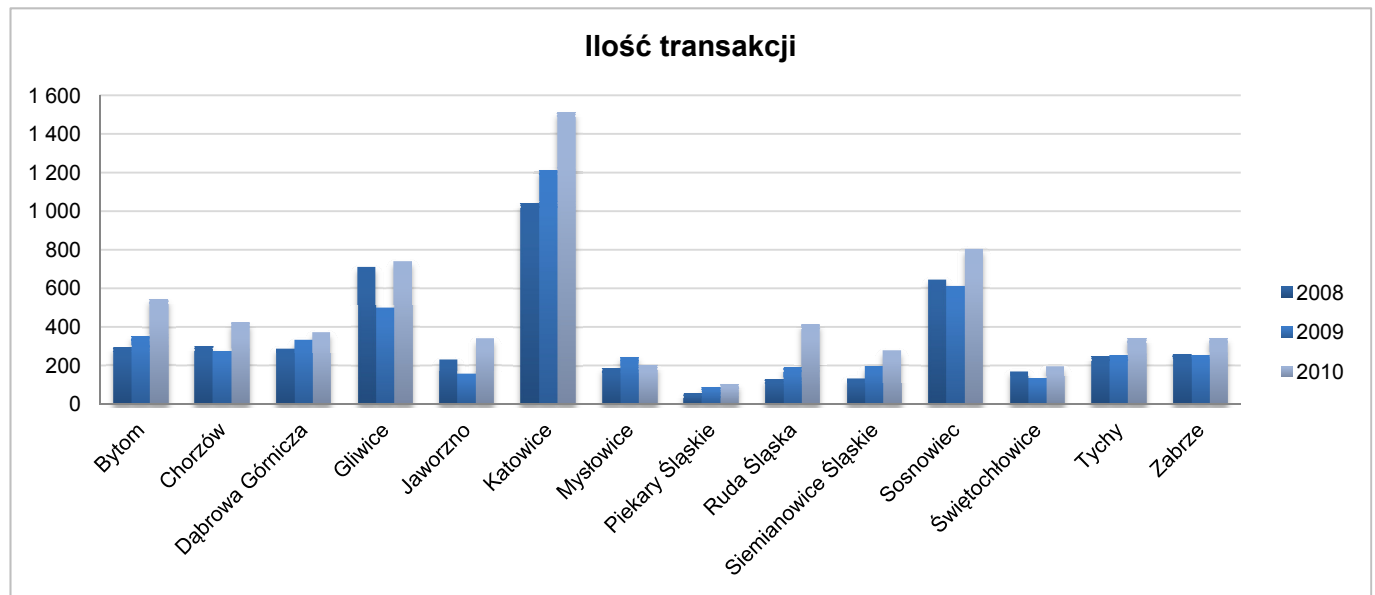
Zarówno dla całej Silesii, jak i dla każdego z poszczególnych miast nie obserwuje się tendencji do sprzedaży coraz większych lokali mieszkalnych (średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego w całej Silesii w całym obserwowanym okresie wynosi: 52,37 m<sup>2</sup>). Można wręcz powiedzieć, iż wahania średniej powierzchni lokali mieszkalnych pomiędzy poszczególnymi latami są niewielkie i nie przekraczają kilku m<sup>2</sup> – różnice te są na tyle nieznaczne, iż nie można mówić o jakichś ogólnych tendencjach. Na powyższym wykresie wybijają się mocno jedynie Gliwice – wynika to najprawdopodobniej z faktu, iż w Gliwicach jest dużo lokali w starszych budynkach typu kamienice – w tego typu budownictwie mieszkania są zazwyczaj większe co tłumaczy fakt, iż średnia powierzchnia sprzedanego mieszkania w Gliwicach oscyluje w okolicach 60 m<sup>2</sup>.

Zbadano również ilość m<sup>2</sup> sprzedanych lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 mieszkańca danego miasta.

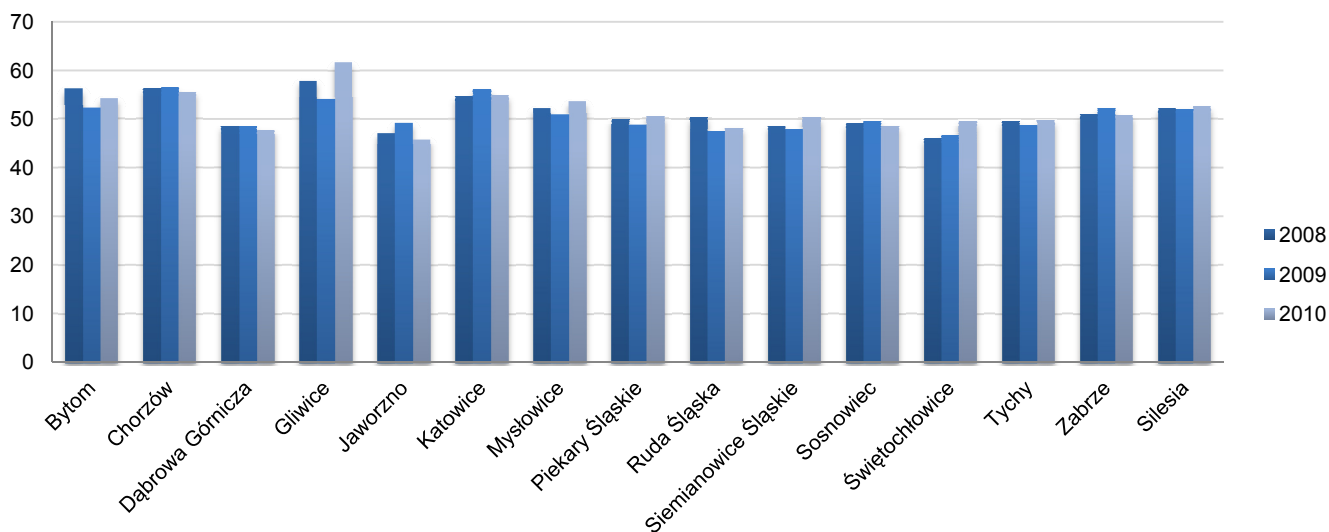




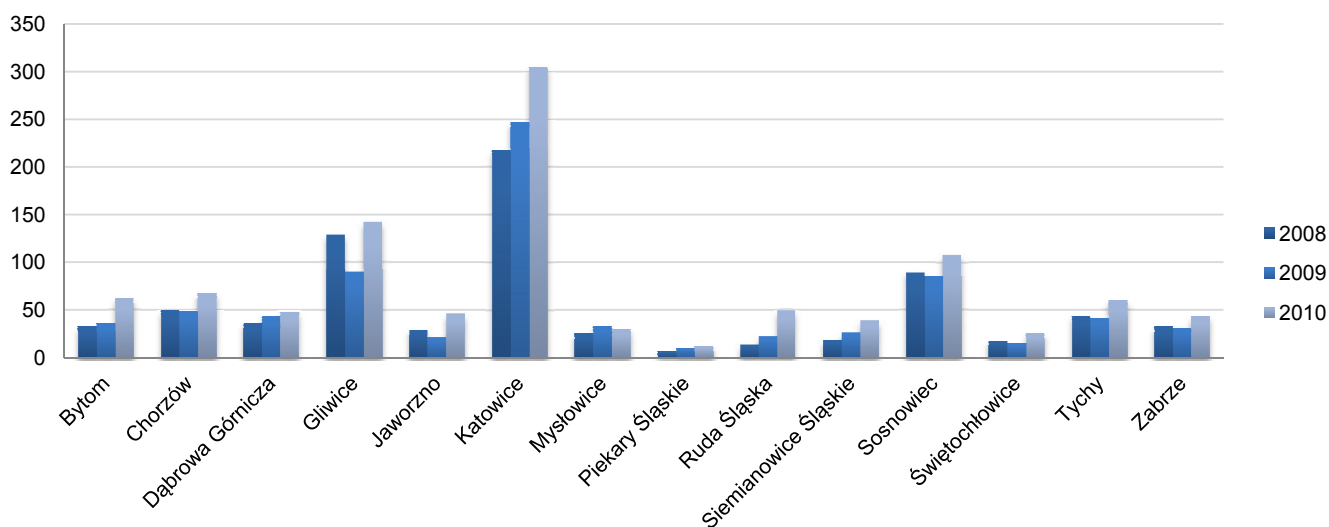
Porównanie parametrów rynku w roku 2010 z latami 2008 i 2009



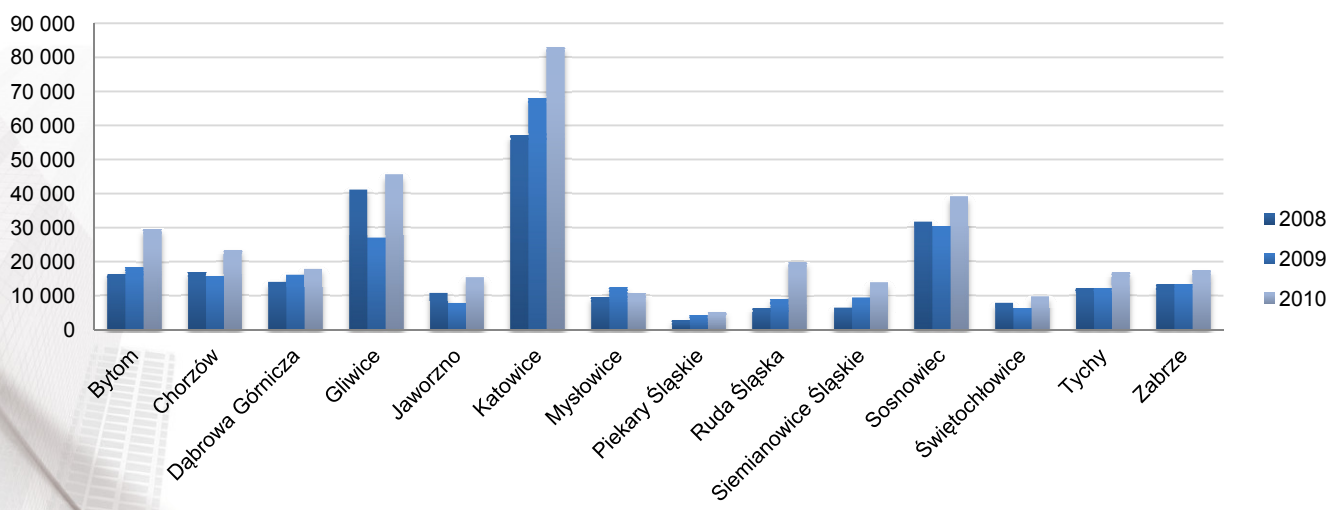
### Średnia wielkość lokalu mieszkalnego [m<sup>2</sup>]



### Wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi [mln zł]



### Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych będących przedmiotem obrotu [m<sup>2</sup>]



## Wnioski

Analiza ostatnich trzech lat pokazuje, iż najtrudniejszym rokiem na rynku lokali mieszkalnych w Silesii był rok 2009. W tymże roku w większości miast zanotowano spadki lub bardzo niewielkie wzrosty ilości transakcji oraz cen. Rok 2010 był pod tym względem zdecydowanie najlepszy. Sytuacja taka może świadczyć, o tym, iż kryzys na rynku nieruchomości dotknął przedmiotowy rynek najbardziej w 2009 roku i aktualnie sytuacja ustabilizowała się na poziomie powolnego wzrostu.

Analizując dane sprzedaży należy zauważyć, że na wzrost wartości obrotów na rynku wtórnym, zarówno pod względem wartości jak i łącznej powierzchni sprzedanych mieszkań, złożyły się transakcje o stosunkowo niskich cenach jednostkowych. Można wnioskować, że sprzedały się lokale, których ceny osiągnęły poziom akceptowany przez nabywców - stąd taki wzrost liczby transakcji.

Rynek pierwotny i wtórny mieszkań są ze sobą ściśle powiązane. W związku ze stosunkowo dużą podażą nowych mieszkań i możliwym spadkiem cen należy oczekiwać, że również na rynku wtórnym ceny będą stabilne lub nastąpi ich niewielki spadek.



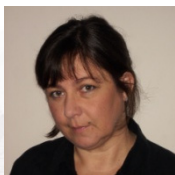
### mgr inż. Tatiana Korniak

- 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](mailto:t.korniak@mrn.pl)  
<http://www.cenkor.com.pl>



### 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](mailto:b.fojt@mrn.pl)