



Analizie został poddany rynek obrotu nieruchomościami na terenie miasta Katowice w okresie od stycznia do grudnia 2008 roku. Analiza oparta jest na dostępnych danych transakcyjnych (Akty Notarialne kupna-sprzedaży) uzyskanych z Urzędu Miasta Katowice. Należy liczyć się z faktem, że dane dotyczące IV kwartału mogą być niepełne z uwagi na zwłokę udostępnienia Aktów Notarialnych przez UM Katowice.

Dane zostały udostępnione przez grupę 83 rzeczoznawców majątkowych skupionych jako Sygnatariusze grupy Baza Silesia (www.baza-silesia.pl).

Analizie zostały poddane transakcje prawami do nieruchomości:

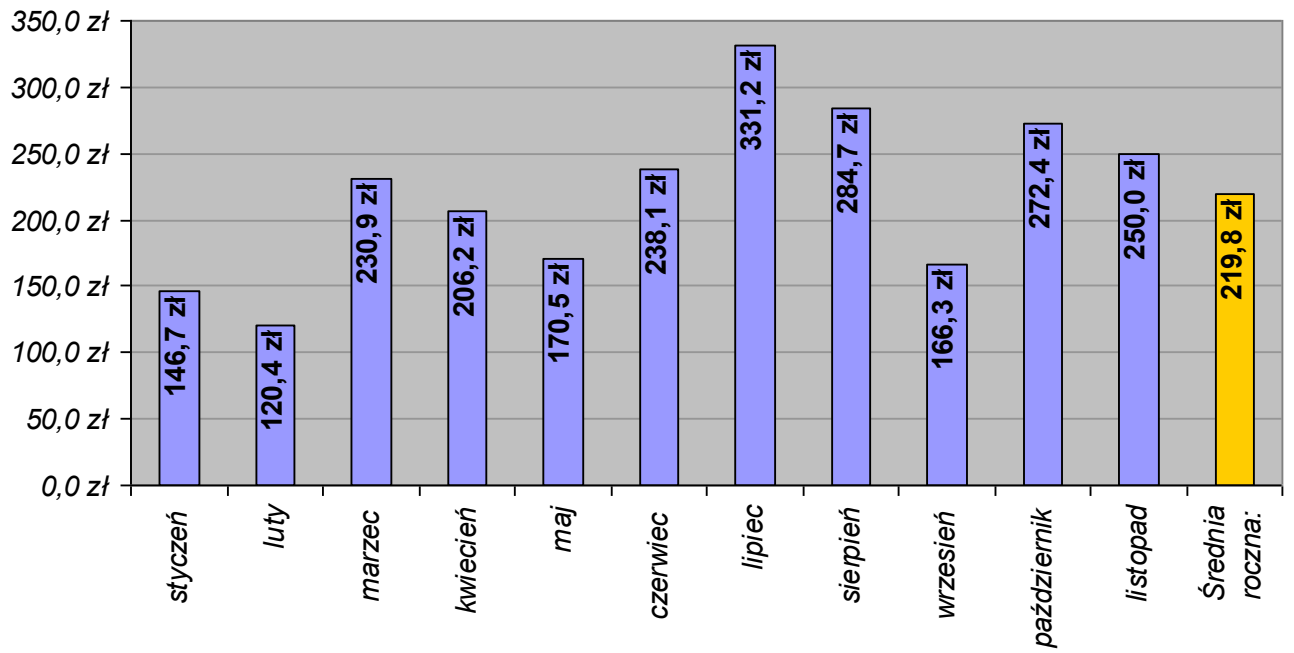
1. Niezabudowanych (własność):
 - a. mieszkaniowych
 - b. usługowo-komercyjnych
2. Zabudowanych:
 - a. mieszkaniowych
 - b. użytkowe
 - c. garaże jednostanowiskowe
3. Lokalowych wykorzystywanych do celów mieszkalnych z odrębną analizą dla:
 - a. spółdzielcza własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
 - b. odrębna własność

Procedura analizy polegała na doborze transakcji z powyższych grup oraz wyznaczeniu cen minimalnych, maksymalnych oraz średnich dla poszczególnych miesięcy roku 2008. Następnie w sposób graficzny przedstawiono poszczególne transakcje i wyznaczono krzywą trendu wahania cen nieruchomości. Podczas analizy przebadano łącznie 1244 transakcje.

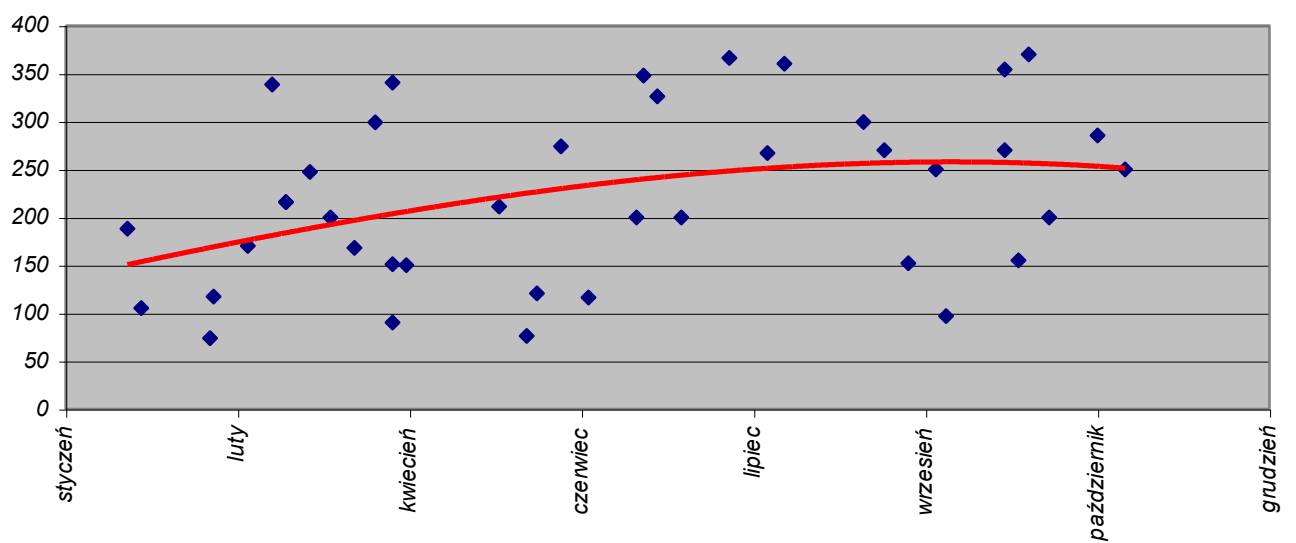
Ad.1.a. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne:

Data transakcji według miesiąca rok 2008.	Miasto	Cena 1m2 powierzchni gruntu			Ilość transakcji
		Średnia	Minimum	Maksimum	
styczeń	Katowice 2008r	146,7 zł	105,2 zł	188,2 zł	2
luty	Katowice 2008r	120,4 zł	74,0 zł	170,0 zł	3
marzec	Katowice 2008r	230,9 zł	168,1 zł	338,4 zł	6
kwiecień	Katowice 2008r	206,2 zł	90,1 zł	340,5 zł	5
maj	Katowice 2008r	170,5 zł	76,1 zł	274,0 zł	4
czerwiec	Katowice 2008r	238,1 zł	116,4 zł	347,8 zł	5
lipiec	Katowice 2008r	331,2 zł	267,1 zł	366,2 zł	3
sierpień	Katowice 2008r	284,7 zł	270,0 zł	299,4 zł	2
wrzesień	Katowice 2008r	166,3 zł	97,0 zł	250,0 zł	3
październik	Katowice 2008r	272,4 zł	155,0 zł	369,9 zł	6
listopad	Katowice 2008r	250,0 zł	250,0 zł	250,0 zł	1
	Średnia roczna:	219,8 zł		Suma:	40

Transakcje prawami własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych - mieszkaniówka. Średnia cena 1m2 powierzchni gruntu.

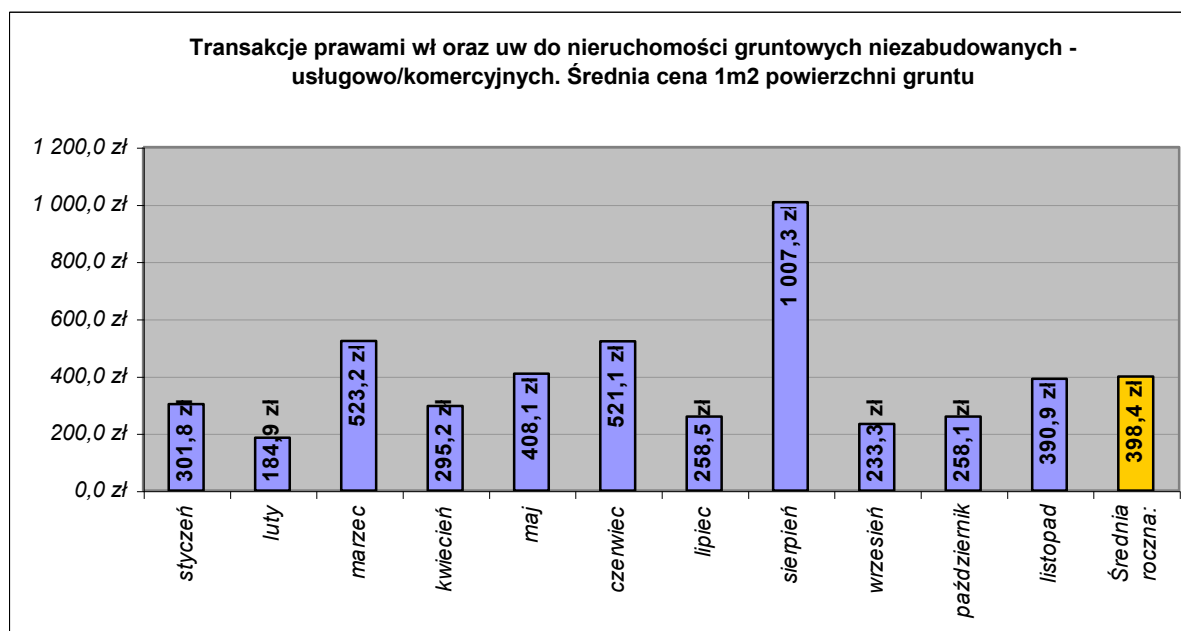


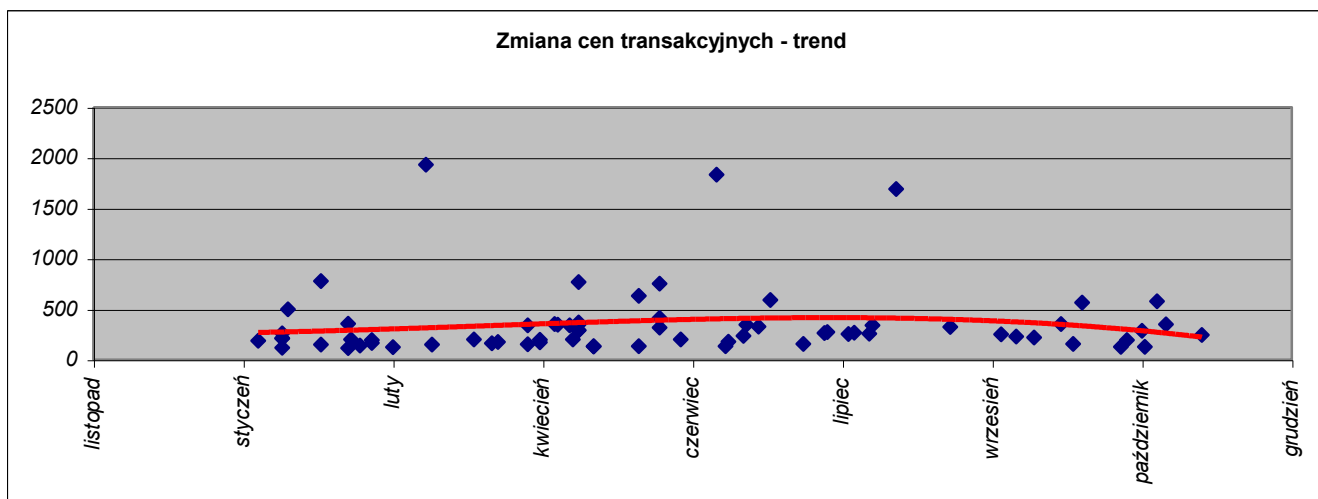
Zmiana cen transakcyjnych - trend



Ad.1.b. Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod budownictwo usługowo-komercyjne.

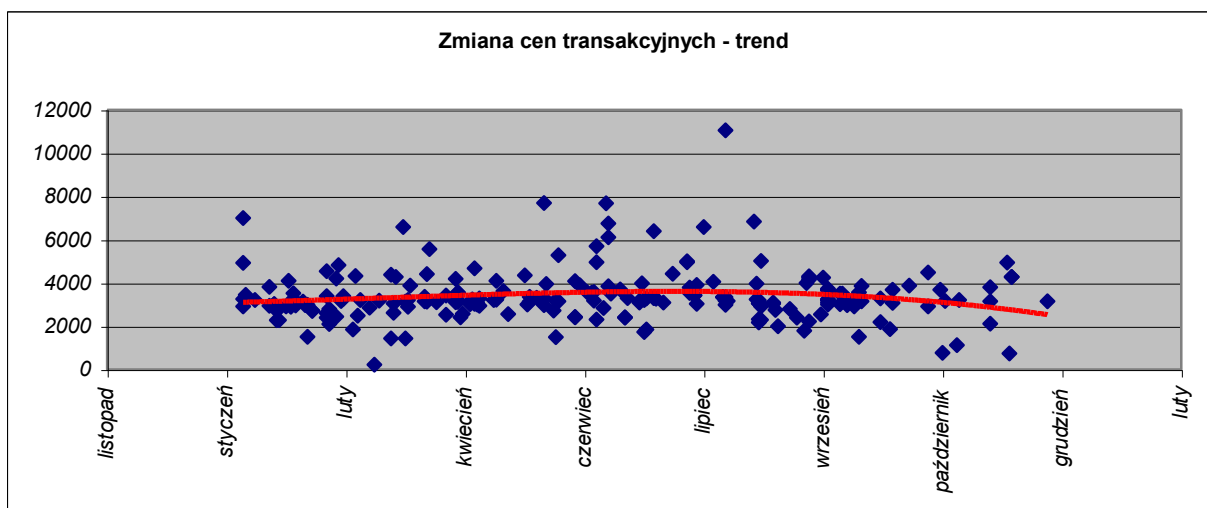
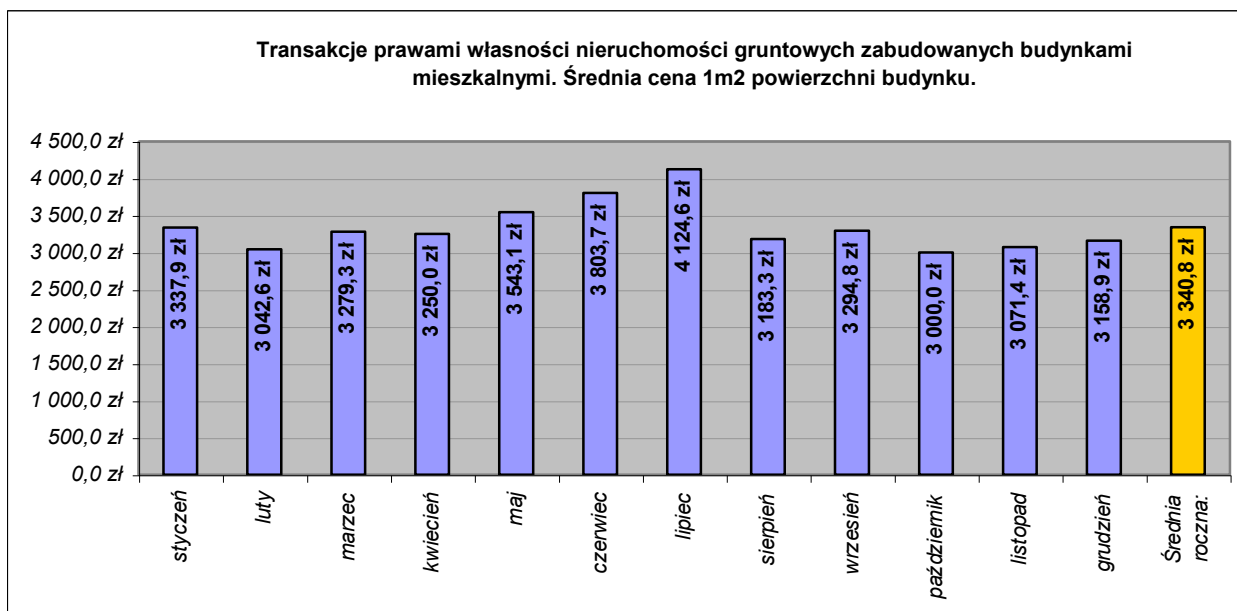
Data transakcji według miesiąca	Miasto	Cena 1m2 powierzchni gruntu			Ilość transakcji
		Średnia	Minimum	Maksimum	
styczeń	Katowice 2008r	301,8 zł	117,8 zł	777,8 zł	8
luty	Katowice 2008r	184,9 zł	115,6 zł	356,7 zł	7
marzec	Katowice 2008r	523,2 zł	150,3 zł	1 930,2 zł	5
kwiecień	Katowice 2008r	295,2 zł	130,0 zł	767,9 zł	15
maj	Katowice 2008r	408,1 zł	134,5 zł	752,3 zł	6
czerwiec	Katowice 2008r	521,1 zł	132,6 zł	1 834,3 zł	7
lipiec	Katowice 2008r	258,5 zł	154,9 zł	340,0 zł	7
sierpień	Katowice 2008r	1 007,3 zł	324,7 zł	1 689,9 zł	2
wrzesień	Katowice 2008r	233,3 zł	220,0 zł	250,0 zł	3
październik	Katowice 2008r	258,1 zł	125,8 zł	566,7 zł	7
listopad	Katowice 2008r	390,9 zł	244,2 zł	578,6 zł	3
Średnia roczna:		398,4 zł		Suma:	70





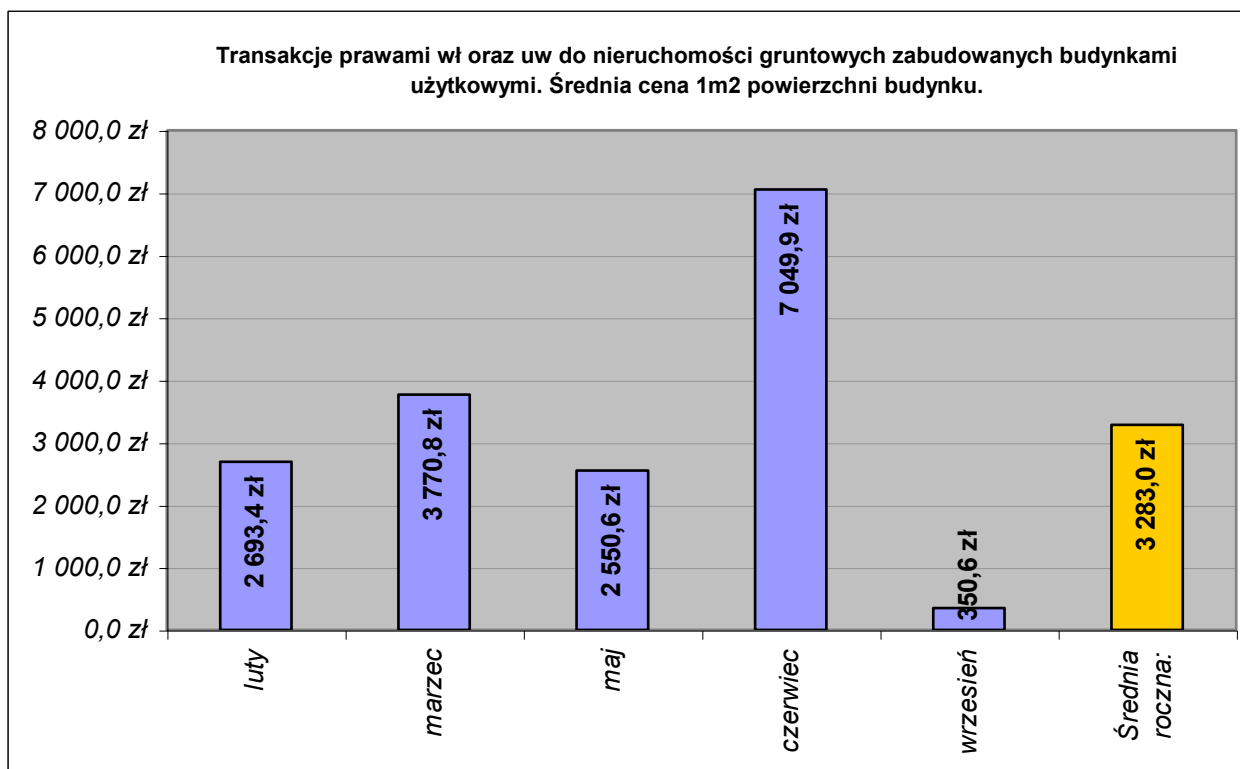
**Ad.2.a. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi
jednorodzinnymi.**

Data transakcji według miesiąca	Miasto	Cena 1m2 Pu budynku			Ilość transakcji
		Średnia	Minimum	Maksimum	
styczeń	Katowice	3 337,9 zł	2 280,8 zł	7 000,0 zł	22
luty	Katowice	3 042,6 zł	1 514,6 zł	4 823,5 zł	23
marzec	Katowice	3 279,3 zł	216,3 zł	6 586,8 zł	24
kwiecień	Katowice	3 250,0 zł	2 411,8 zł	4 680,5 zł	24
maj	Katowice	3 543,1 zł	1 496,3 zł	7 700,0 zł	18
czerwiec	Katowice	3 803,7 zł	1 736,8 zł	7 678,6 zł	27
lipiec	Katowice	4 124,6 zł	2 982,8 zł	11 046,6 zł	21
sierpień	Katowice	3 183,3 zł	2 000,0 zł	6 833,3 zł	17
wrzesień	Katowice	3 294,8 zł	1 505,4 zł	4 303,6 zł	28
październik	Katowice	3 000,0 zł	765,4 zł	4 490,7 zł	11
listopad	Katowice	3 071,4 zł	740,7 zł	4 944,8 zł	9
grudzień	Katowice	3 158,9 zł	3 158,9 zł	3 158,9 zł	1
Średnia roczna:		3 340,8 zł		Suma:	225



Ad.2.b. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami użytkowymi.

Data transakcji według miesiąca	Miasto	Cena 1m2 Pu budynku			Ilość transakcji
		Średnia	Minimum	Maksimum	
luty	Katowice	2 693,4 zł	972,4 zł	6 250,0 zł	4
marzec	Katowice	3 770,8 zł	594,2 zł	8 787,9 zł	5
maj	Katowice	2 550,6 zł	2 550,6 zł	2 550,6 zł	1
czerwiec	Katowice	7 049,9 zł	7 049,9 zł	7 049,9 zł	1
wrzesień	Katowice	350,6 zł	307,0 zł	394,1 zł	2
Średnia roczna:		3 283,0 zł		Suma:	13

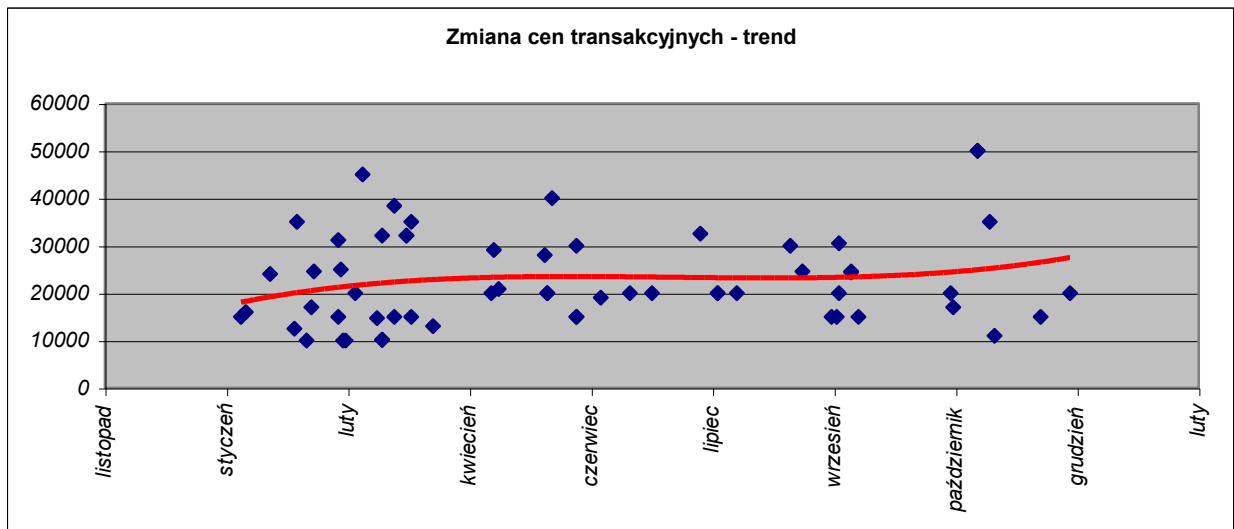
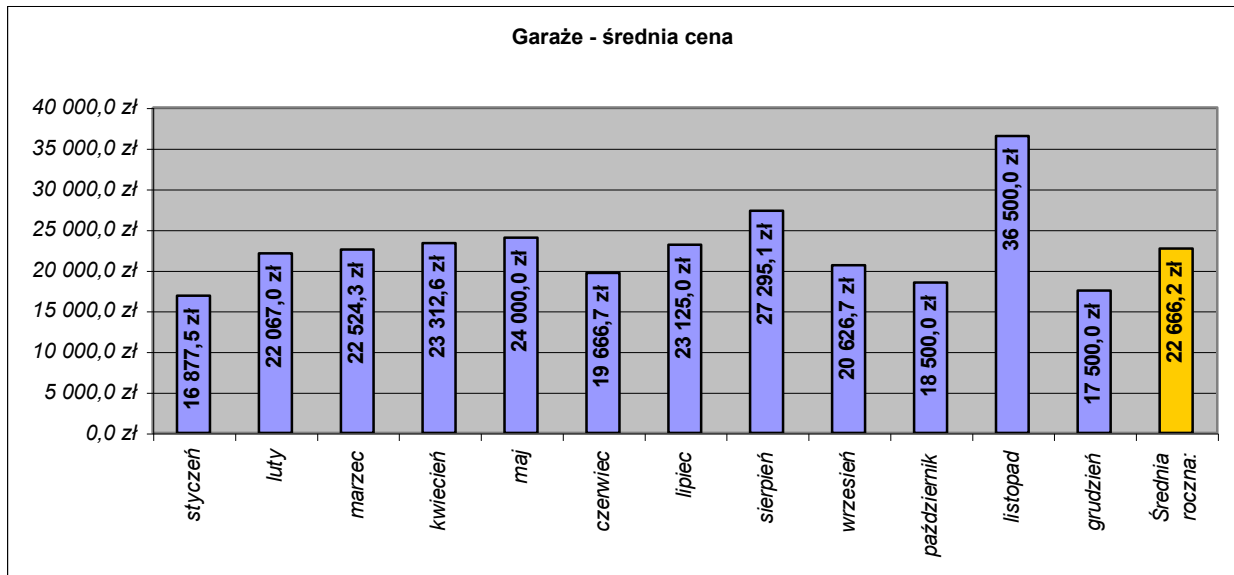


Brak wyznaczonego trendu z uwagi na małą ilość danych rynkowych. Generalnie trend malejący.

Ad.2.c. Nieruchomości gruntowe zabudowane garażami jednostanowiskowymi. Analiza nie obejmują miejsc parkingowych w apartamentowcach i osiedlach zamkniętych.

Data transakcji według miesiąca rok 2008.	Miasto	Cena garażu			Ilość transakcji
		Średnia	Minimum	Maksimum	
styczeń	Katowice	16 877,5 zł	12 510,0 zł	24 000,0 zł	4
luty	Katowice	22 067,0 zł	10 000,0 zł	45 000,0 zł	11
marzec	Katowice	22 524,3 zł	10 156,2 zł	38 391,1 zł	11
kwiecień	Katowice	23 312,6 zł	20 000,0 zł	29 073,4 zł	3
maj	Katowice	24 000,0 zł	15 000,0 zł	40 000,0 zł	7

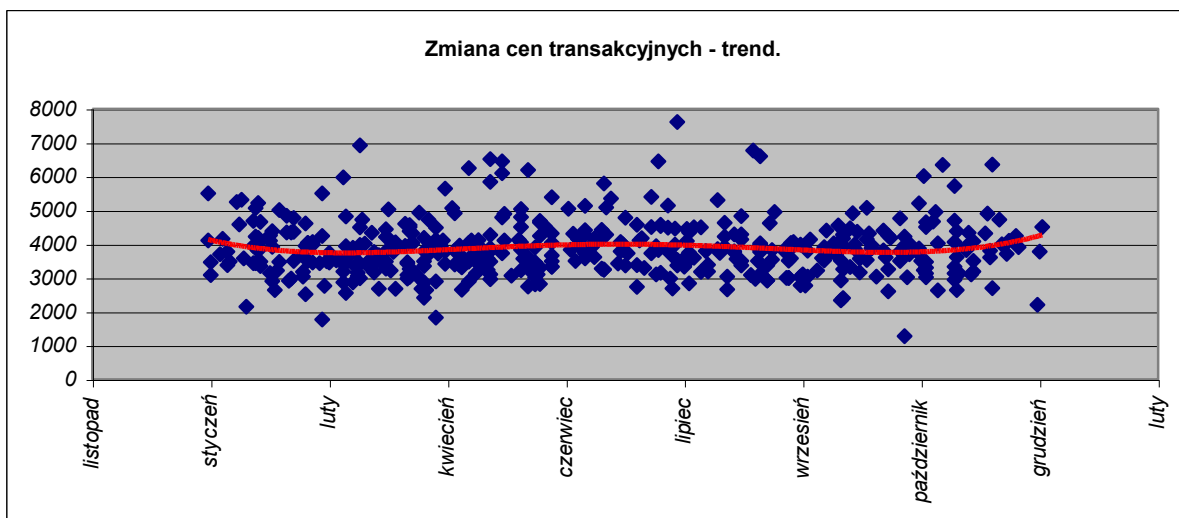
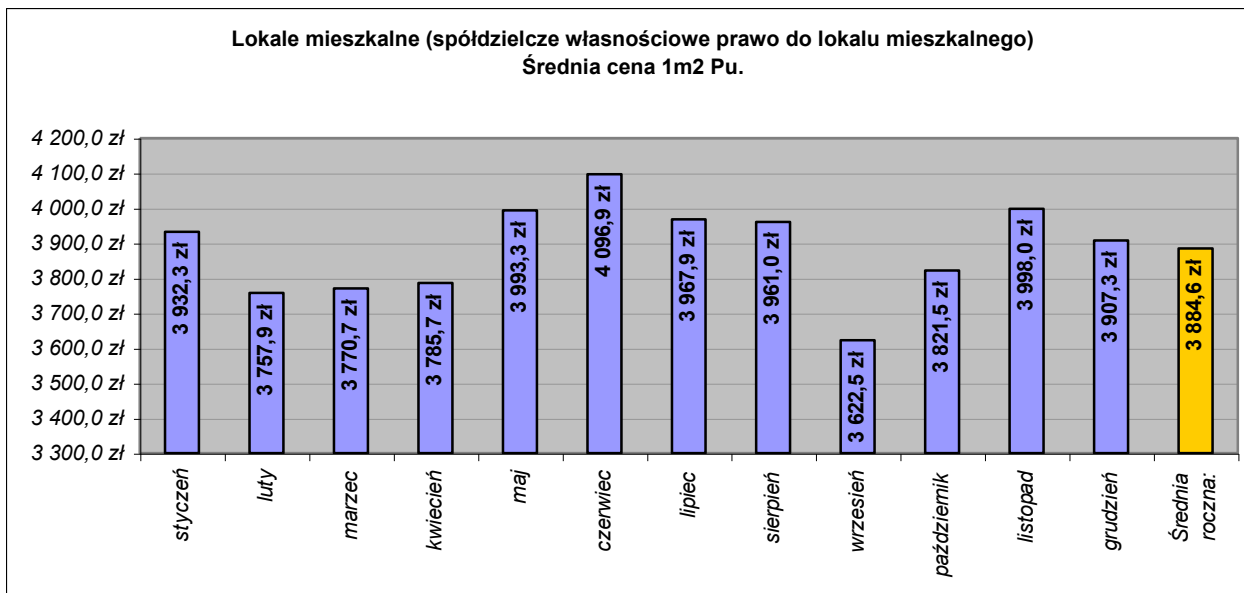
czerwiec	Katowice	19 666,7 zł	19 000,0 zł	20 000,0 zł	3
lipiec	Katowice	23 125,0 zł	20 000,0 zł	32 500,0 zł	4
sierpień	Katowice	27 295,1 zł	24 590,2 zł	30 000,0 zł	2
wrzesień	Katowice	20 626,7 zł	15 000,0 zł	30 500,0 zł	7
październik	Katowice	18 500,0 zł	17 000,0 zł	20 000,0 zł	2
listopad	Katowice	36 500,0 zł	11 000,0 zł	50 000,0 zł	4
grudzień	Katowice	17 500,0 zł	15 000,0 zł	20 000,0 zł	2
Średnia roczna:		22 666,2 zł		Suma:	60



Ad.3.a. Nieruchomości lokalowe obrót prawami spółdzielczymi własnościowymi.

Data transakcji według miesiąca rok 2008.	Miasto	Cena 1m2 Pu lokalu			Ilość transakcji
		Średnia	Minimum	Maksimum	
styczeń	Katowice	3 932,3 zł	2 152,2 zł	5 499,3 zł	35
luty	Katowice	3 757,9 zł	1 771,1 zł	5 977,5 zł	42
marzec	Katowice	3 770,7 zł	2 676,9 zł	6 919,1 zł	52
kwiecień	Katowice	3 785,7 zł	1 831,3 zł	6 508,9 zł	54
maj	Katowice	3 993,3 zł	2 746,4 zł	6 446,5 zł	41
czerwiec	Katowice	4 096,9 zł	3 244,3 zł	5 792,0 zł	33

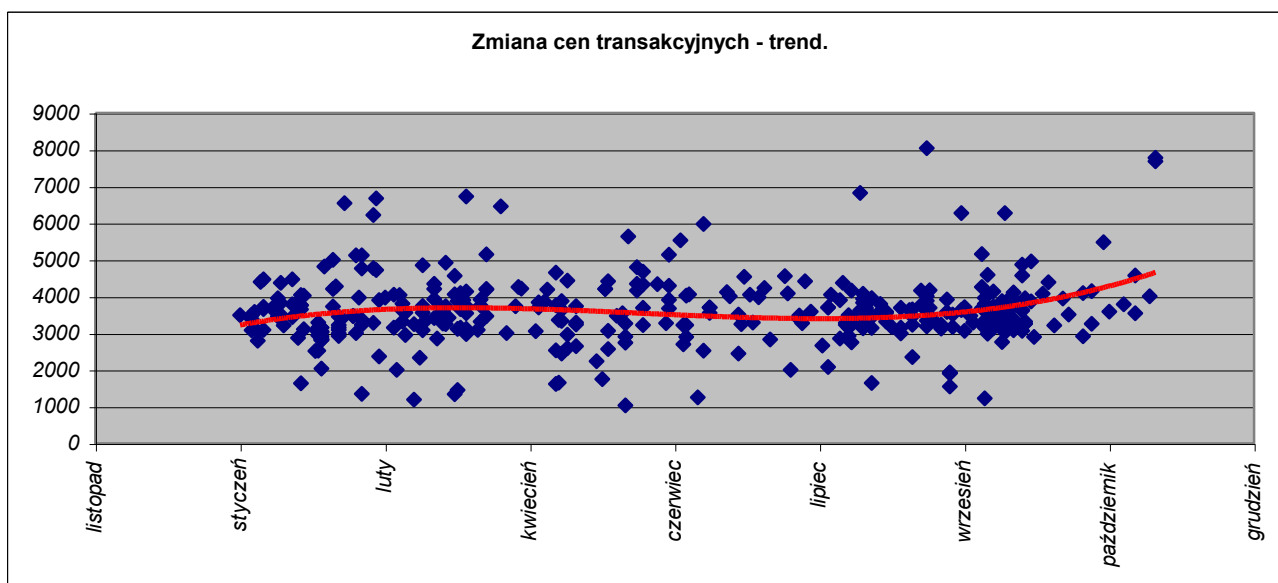
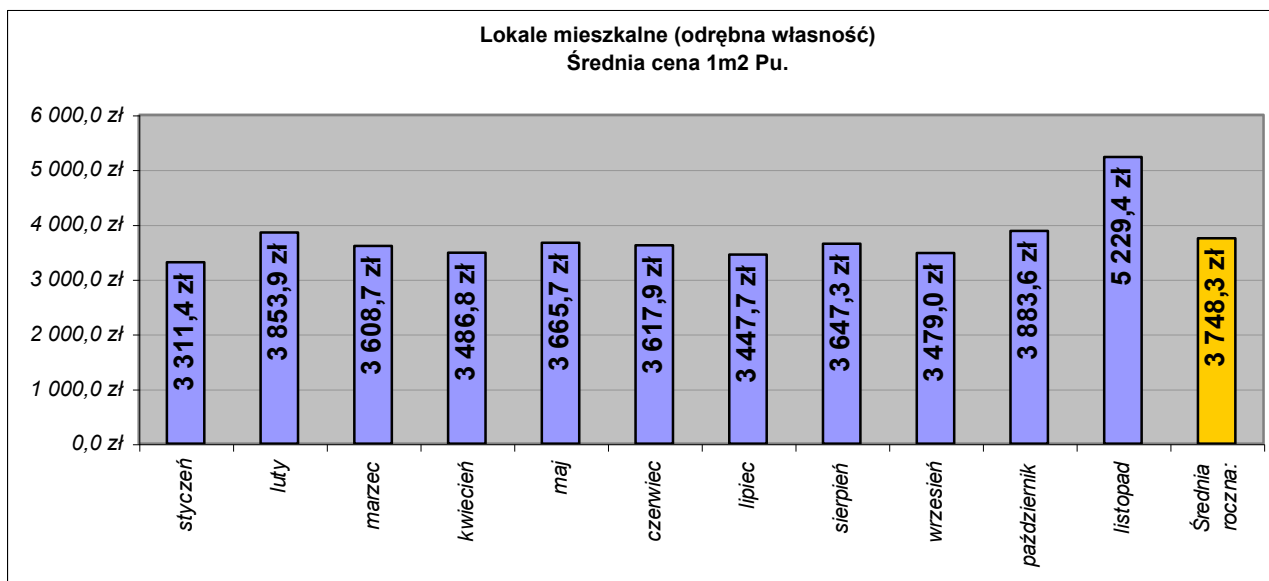
lipiec	Katowice	3 967,9 zł	2 688,2 zł	7 608,7 zł	43
sierpień	Katowice	3 961,0 zł	2 659,6 zł	6 766,1 zł	34
wrzesień	Katowice	3 622,5 zł	2 341,4 zł	4 909,0 zł	44
październik	Katowice	3 821,5 zł	1 273,9 zł	6 010,9 zł	44
listopad	Katowice	3 998,0 zł	2 636,2 zł	6 350,3 zł	28
grudzień	Katowice	3 907,3 zł	2 210,5 zł	4 727,7 zł	9
Średnia roczna:		3 884,6 zł		Suma:	459



Ad.3.a. Nieruchomości lokalowe obrót prawami odrębnej własności.

Data transakcji według miesiąca rok 2008.	Miasto	Cena 1m2 Pu lokalu			Ilość transakcji
		Średnia	Minimum	Maksimum	
styczeń	Katowice	3 311,4 zł	1 634,0 zł	4 471,5 zł	53
luty	Katowice	3 853,9 zł	1 346,9 zł	6 670,5 zł	40
marzec	Katowice	3 608,7 zł	1 195,9 zł	6 724,7 zł	45
kwiecień	Katowice	3 486,8 zł	1 618,1 zł	6 455,8 zł	27
maj	Katowice	3 665,7 zł	1 039,5 zł	5 640,4 zł	27
czerwiec	Katowice	3 617,9 zł	1 254,6 zł	5 980,9 zł	22
lipiec	Katowice	3 447,7 zł	2 000,0 zł	4 557,0 zł	23

sierpień	Katowice	3 647,3 zł	1 646,3 zł	8 044,9 zł	48
wrzesień	Katowice	3 479,0 zł	1 229,6 zł	6 273,1 zł	72
październik	Katowice	3 883,6 zł	2 904,7 zł	5 482,2 zł	14
listopad	Katowice	5 229,4 zł	3 543,2 zł	7 782,4 zł	6
Średnia roczna:		3 748,3 zł		Suma:	377



Analizując poszczególne segmenty rynku nieruchomości można zaobserwować ograniczenie wzrostu cen pod koniec roku 2008. Ceny maksymalne w przeważającej części uzyskiwane były w miesiącach letnich od czerwca do sierpnia. Największe spadki notowań uzyskały nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane pod budownictwo usługowo-komercyjne, gdzie wrzesień był miesiącem korekty, która trwa nadal. Korekta w tym segmencie mogła być spowodowana krachem finansowym, który w znaczącym stopniu zablokował dostęp do kredytowania zakupów nieruchomości przez firmy, które w dobie niepewności zablokowały wydatkowanie własnych funduszy.

Rynek obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych oraz niezabudowanych wykorzystywanych do celów mieszkaniowych (budownictwo jednorodzinne), jak pokazują

wykresy, znacząco ograniczył się w stosunku do początku roku 2008. Na tym rynku również zauważalne spadki cen transakcyjnych, choć nie tak radykalne.

Jedyną gałęzią obrotu prawami do nieruchomości, w której nie widać było zmian cen to rynek obrotu prawami do lokali mieszkalnych. W prawdzie widoczne było falowanie trendu jednak końcówka roku zaznacza się niewielkimi wzrostami cen transakcyjnych. Ten sektor nieruchomościowy zachowywał się najbardziej stabilnie (rynek wtórny). Poddane analizie prawa odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa wykazuje niewielką różnicę cen rynkowych między tymi prawami. Analizując ten fakt - uczestnicy rynku nadal nie zwracają uwagi na podstawowe różnice pomiędzy tymi prawami.

Należy zwrócić uwagę, że analizie został poddany rynek obrotu nieruchomościami do grudnia 2008r. Biorąc pod uwagę obecną sytuację gospodarczą, finansową (dostępność kredytów), można się liczyć z dalszymi spadkami cen. Obecna sytuacja ekonomiczna w skali kraju liczne zwolnienia oraz ograniczenia w produkcji przełoży się na ilość transakcji oraz wysokość zawieranych umów kupna sprzedaży. Bezpośrednio może na tym ucierpieć rynek nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

Adrian Górniak
Baza Silesia