

## **Rynek mieszkalny w Katowicach od połowy 2008 do połowy 2009 roku**

### **Zakres analizy**

Analizie został poddany rynek nieruchomości w Katowicach w okresie III i IV kwartału 2008 roku oraz I i II kwartału 2009 roku. Badaniu poddano najbardziej typowe dla tego rynku transakcje, czyli:

- mieszkania o powierzchni użytkowej od 35 m<sup>2</sup> do 65 m<sup>2</sup>.
- grunty budowlane o powierzchni od 500 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup>.
- budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>.

Badanie to zrealizowano w rozdzieleniu na poszczególne dzielnice.

### **Katowice – opis ogólny**

Katowice to miasto położone w południowej Polsce, stolica województwa śląskiego, główny ośrodek Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Z liczbą ponad 312 tysięcy mieszkańców jest dziesiątym miastem w kraju pod względem liczby ludności i jedenastym pod względem powierzchni, mając prawie 165 km<sup>2</sup>. Teren miasta odznacza się urozmaiconą rzeźbą terenu, a różnice wysokości względnych wynoszą około 100 m, najwyższe wzniesienie jest położone 352 m n.p.m. (znajduje się ono w dzielnicy Murcki), a najniższy punkt leży na wysokości 261 m n.p.m. (w dzielnicy Zarzecze). Pod względem geologicznym, Katowice położone są w Górnośląskim Zagłębiu Węglowym, obejmującym Górnośląski Okręg Przemysłowy oraz Rybnicki Okręg Węglowy.

Katowice są także stolicą Województwa Śląskiego, sercem ponad dwumilionowej aglomeracji górnośląskiej i najważniejszym ośrodkiem gospodarczym, akademickim i kulturalnym centralnej części południowej Polski.

Katowice graniczą z Chorzowem, Siemianowicami Śląskimi, Sosnowcem, Mysłowicami, Łędzinami, Tychami, Mikołowem, Rudą Śląską i Czeladzią. W obrębie kilkuset kilometrów od Katowic leży 6 europejskich stolic: Berlin, Bratysława, Budapeszt, Praga, Warszawa i Wiedeń.

Katowice stanowią bardzo atrakcyjną lokalizację biznesową nie tylko ze względu na swój olbrzymi potencjał zasobów ludzkich i dogodną lokalizację w rejonie węzła europejskich korytarzy transportowych łączących Polskę z Czechami i Słowacją, Niemcami i Ukrainą ale także najlepiej w kraju rozwiniętą infrastrukturę.

Miasto Katowice składa się z 22 dzielnic zgrupowanych w 5 zespołach dzielnic:

#### **I. Zespół dzielnic śródmiejskich**

1. Śródmieście
2. Koszutka
3. Bogucice - Zawodzie
4. Os. Paderewskiego – Muchowiec

#### **II. Zespół dzielnic północnych**

5. Załęże
6. Os. Witosy
7. Osiedle Tysiąclecia
8. Dąb
9. Welnowiec-Józefowiec

### III. Zespół dzielnic zachodnich

10. Ligota-Panewniki
11. Brynów-Osiedle Zgrzebnioka
12. Załęska Hałda-Brynów

### IV. Zespół dzielnic wschodnich

13. Zawodzie
14. Dąbrówka Mała
15. Szopienice-Burowiec
16. Janów-Nikiszowiec
17. Giszowiec

### V. Zespół dzielnic południowych

18. Murcki
19. Piotrowice-Ochojec
20. Zarzecze
21. Kostuchna
22. Podlesie



Na ponad 312 tysięcy mieszkańców Katowic blisko 16% jest w wieku przedprodukcyjnym, w wieku poprodukcyjnym jest ponad 19% mieszkańców, natomiast w wieku produkcyjnym jest 65% mieszkańców. Świadczy to o bardzo niekorzystnym zjawisku starzenia się społeczeństwa, a w porównaniu z innymi dużymi miastami Polski i Europy Katowice są jednym z najstarszych demograficznie miast.

Gospodarka Katowic opiera się obecnie na sektorze usług. Z ponad 150 tys. zatrudnionych w Katowicach ponad 73% stanowią osoby zatrudnione w tym sektorze (dane z 31 grudnia 2006, bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób). Jest to wynik przemian gospodarczych w ostatnich latach. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto kształtuje się na poziomie 4,3 tys. zł i jest najwyższe w Polsce (dane na rok 2006). Ponadto Katowice mają jeden z najwyższych w Polsce wskaźników PKB na jednego mieszkańca – 67.432 PLN (ponad 27 tys. \$).

Dane urbanistyczne:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – 12%
- tereny komunikacji i transportu – 12,5%
- tereny przemysłowe – 8,5%
- obszary zieleni urządzonej – 7,5%
- lasy i inne użytki – 55%
- nieużytki – 4,5%

W granicach Katowic znajduje się prawie 66 km<sup>2</sup> lasów. Lasy te są pod ochroną.

W Katowicach znajdują się następujące ważniejsze urzędy i instytucje:

- Śląski Urząd Wojewódzki (Gmach Sejmu Śląskiego)
- Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego
- Pierwszy i Drugi Urząd Skarbowy, Urząd Kontroli Skarbowej, Izba Skarbowa,
- Izba Celna
- Wojewódzki Urząd Pracy
- Wyższy Urząd Górniczy, Okręgowy UG
- Obwodowy Urząd Miar oraz Okręgowy Urząd Miar
- Okręgowy Inspektorat Pracy
- Wojewódzki Inspektorat Farmaceutyczny
- Wojewódzki Inspektorat Weterynarii
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska
- Wojewódzki Inspektorat Inspekcji Handlowej
- Wojewódzki Inspektorat Transportu Drogowego
- Narodowy Fundusz Zdrowia – Śląski Oddział Wojewódzki
- Sąd Okręgowy, Sąd Rejonowy, Sąd Apelacyjny oraz Sąd Metropolitalny
- Prokuratura Okręgowa, Prokuratura Rejonowa oraz Prokuratura Apelacyjna
- Śląskie Kuratorium Oświaty
- Śląski Związek Gmin i Powiatów
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków
- Instytut Pamięci Narodowej oddział
- Archiwum Państwowe
- Wojewódzka Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna
- Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego
- Wojewódzki Sztab Wojskowy
- Górnośląska Agencja Rozwoju Regionalnego
- Górnośląski Związek Metropolitalny
- Rzecznik Praw Obywatelskich – Pełnomocnik Terenowy
- Konsulaty obcych państw

- INTERREG – Punkt informacyjny

Katowice to dobre miejsce do studiowania, dysponuje potężnym ośrodkiem akademickim, z 20 uczelniami wyższymi i ponad 80 tysięczną armią studentów. Warto wiedzieć, że tutejsza Akademia Ekonomiczna im. K. Adamieckiego jest jedną z najstarszych uczelni ekonomicznych w kraju, a na Akademii Muzycznej mieści się jedyny w Polsce Instytut Jazzu i Muzyki Rozrywkowej. Uniwersytet Śląski i Śląska Akademia Medyczna od lat zaliczane są do grona najbardziej prestiżowych polskich uczelni. Licznymi sukcesami również może poszczycić się katowicka Akademia Wychowania Fizycznego oraz wiele innych uczelni państwowych i prywatnych corocznie zajmują wysokie miejsca we wszystkich rankingach branżowych. Ciągłe starania lokalnego samorządu pozwalają rozwijać bazę akademicką w Katowicach.

Dzięki pomocy miasta powstały nowe budynki uczelni - podnosząc standard naszych śląskich uczelni - a dalsze nakłady w tej sferze umożliwią powstanie nowych kampusów akademickich w śródmieściu i bezpośrednim sąsiedztwie największych katowickich uczelni.

### **Analiza rynku budynków mieszkalnych**

Do analizy przyjęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o charakterze mieszkalnym jednorodzinny, mieszkalnym wielorodzinnym oraz mieszkalnym wielorodzinnym z usługami na dole. Analizując wszystkie zawarte transakcje w Katowicach znaleziono następujące ilości zawartych transakcji:

<b>Analiza ogólna obrotu nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi w Katowicach</b>					
<b>Analiza ogólna rynku</b>	<b>III Kw. 2008</b>	<b>IV Kw. 2008</b>	<b>I Kw. 2009</b>	<b>II Kw. 2009</b>	<b>RAZEM</b>
Ile jest transakcji dotyczących budynków mieszkalnych w całym mieście?	109	73	41	40	263
Dla ilu jest nieznana jest powierzchnia użytkowa?	12	10	6	3	31
Ile dotyczyło nieruchomości sprzedawanych przez dewelopera?	31	11	0	5	47
Ile dotyczy powierzchni użytkowej od 100 m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup> ?	66	45	24	28	163

Jak widać, obrót zarówno na rynku pierwotnym, jak wtórnym w kolejnych kwartałach spadał, aby ustabilizować się w II kwartale 2009 roku.

Charakterystyczne jest także, że w przypadku co dziewiątej z zawieranych transakcji nie jest znana powierzchnia użytkowa budynku, co znacznie utrudnia precyzyjne określenie parametrów tego rynku.

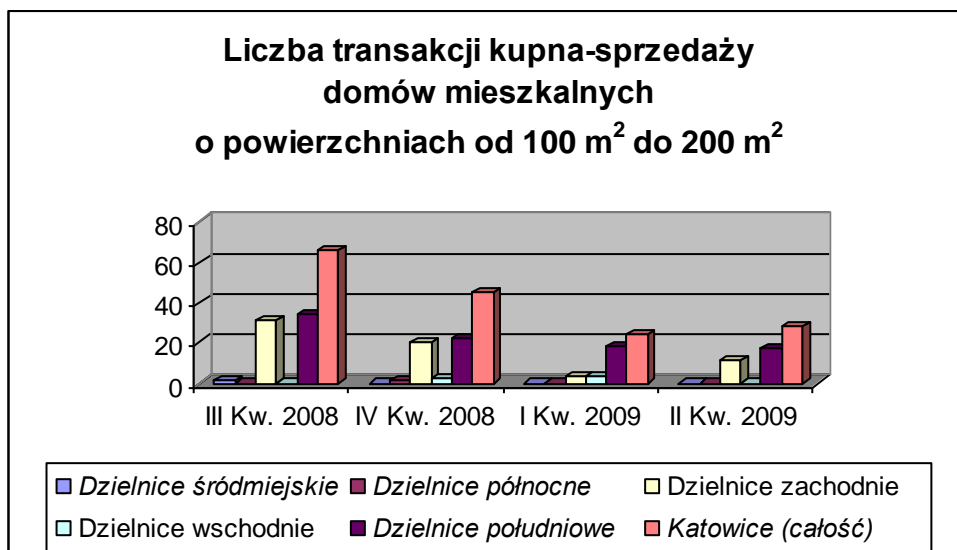
Ograniczając analizę do transakcji najbardziej typowych, to jest związanych z domami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup> znalezione ilości transakcji oraz ceny były następujące:

<b>Sprzedaż domów mieszkalnych o powierzchniach od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup></b>					
<b>Katowice</b>	<b>III Kw. 2008</b>	<b>IV Kw. 2008</b>	<b>I Kw. 2009</b>	<b>II Kw. 2009</b>	<b>RAZEM</b>
Cena maksymalna	6.833,33	7.203,39	6.464,78	7.628,04	7.628,04
Cena minimalna	1.505,44	2.061,33	714,29	1.285,71	714,29
Cena średnia	3.421,06	3.701,79	3.414,50	3.745,85	3.553,39
Liczba transakcji	66	45	24	28	163

Bardziej szczegółowe badanie tego rynku, w rozbiciu na poszczególne zespoły dzielnic, przedstawia poniższa tabela:

<b>Sprzedaż domów mieszkalnych o powierzchniach od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup></b>					
<b>Zespół dzielnic</b>		<b>III Kw. 2008</b>	<b>IV Kw. 2008</b>	<b>I Kw. 2009</b>	<b>II Kw. 2009</b>
Zespół dzielnic śródmiejskich (Śródmieście, Koszutka, Bogucice, os. Paderewskiego – Muchowiec)	cena maks.	3.000,00	-	-	-
	cena min.	3.000,00	-	-	-
	cena średnia	3.000,00	-	-	-
	liczba transakcji	1	0	0	0
Zespół dzielnic północnych (Załęże, os. Witosa, os. Tysiąclecia, Dąb, Wełnowiec- Józefowiec)	cena maks.	-	4.579,88	-	-
	cena min.	-	4.579,88	-	-
	cena średnia	-	4.579,88	-	-
	liczba transakcji	0	1	0	0
Zespół dzielnic zachodnich (Ligota- Panewniki, Brynów-os. Zgrzebnioka, Załęska Hałda-Brynów)	cena maks.	6.833,33	7.203,39	6.464,78	7.628,04
	cena min.	1.505,44	2.061,33	714,29	3.404,46
	cena średnia	3.545,77	4.019,03	4.194,80	4.567,98
	liczba transakcji	31	20	3	11
Zespół dzielnic wschodnich (Zawodzie, Dąbrówka Mała, Szopienice-Burowiec, Janów-Nikiszowiec, Giszowiec)	cena maks.	-	3.678,22	3.949,23	-
	cena min.	-	3.285,71	1.166,70	-
	cena średnia	-	3.481,97	2.866,17	-
	liczba transakcji	0	2	3	0
Zespół dzielnic południowych (Murcki, Piotrowice-Ochojec, Zarzecze, Kostuchna, Podlesie)	cena maks.	6.586,83	4.799,67	4.918,03	4.687,50
	cena min.	1.525,64	2.110,91	860,00	1.285,71
	cena średnia	3.319,74	3.393,46	3.375,84	3.213,88
	liczba transakcji	34	22	18	17

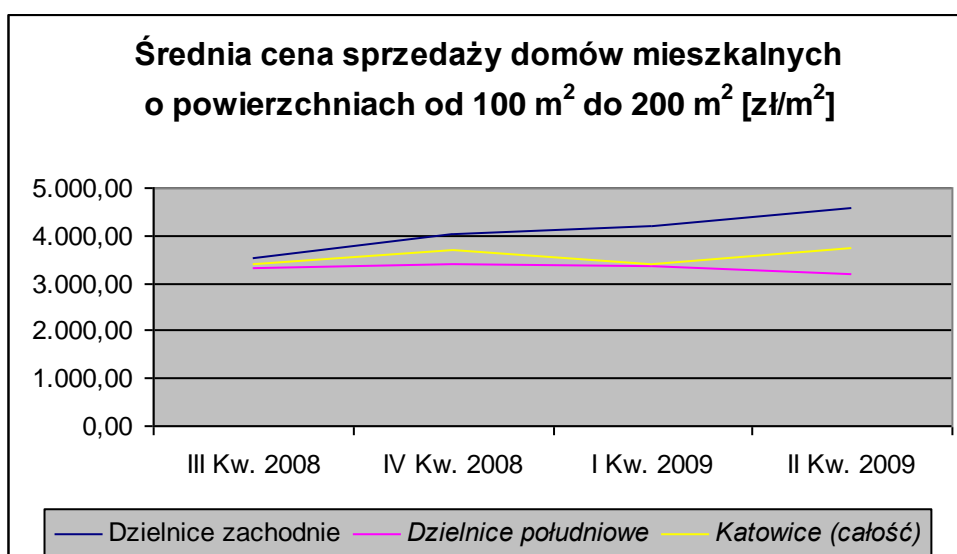
Liczbę zawartych transakcji w poszczególnych zespołach dzielnic w ciągu roku przedstawia wykres poniżej:



Jak widać, największe ilości transakcji zostały zawarte w dzielnicach zachodnich i południowych. Są to najszybciej rozwijające się rejony miasta, o najslabiej rozwiniętej infrastrukturze miejskiej. W ostatnich latach, na skutek szeregu inwestycji miejskich związanych z doprowadzeniem dróg i mediów, pojawiło się tam wiele miejsc bardzo dogodnych do budowy domów mieszkalnych. To samo w sobie napędziło koniunkturę.

Pozostałe rejony miasta są w większości silnie zurbanizowane. Są zdominowane przez zabudowę mieszkalną wielorodzinną, gdzie obrót na rynku pierwotnym właściwie nie występuje. Niektóre dzielnice prawie w całości są tu własnością dużych spółdzielni mieszkaniowych, niezainteresowanych obrotem całymimi domami mieszkalnymi.

Poniższy wykres przedstawia porównanie średnich cen typowych dla dwóch najbardziej aktywnych zespołów dzielnic, zachodnich i południowych, ze średnimi cenami w całym Katowicach. Wyraźnie widać na nim tendencję, zgodnie z którą w dzielnicach południowych średnie ceny są niższe niż w całym Katowicach, a w dzielnicach zachodnich wyższe.



## Analiza rynku lokali mieszkalnych

Do analizy przyjęto transakcje kupna-sprzedaży zarówno prawa własności lokali mieszkalnych, jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Analizując wszystkie zawarte transakcje w Katowicach znaleziono następujące ilości zawartych transakcji:

Analiza ogólna obrotu mieszkaniem w Katowicach					
Analiza ogólna rynku	III Kw. 2008	IV Kw. 2008	I Kw. 2009	II Kw. 2009	RAZEM
Ile jest transakcji dotyczących kupna-sprzedaży mieszkań w całym mieście?	321	391	233	171	1116
Ile dotyczyło spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego?	124	114	89	86	413
Ile dotyczy powierzchni użytkowej od 35 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup> ?	176	179	107	99	561

Jak widać, ponad jedna trzecia wszystkich transakcji dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Świadczy to o ogromnym udziale spółdzielni mieszkaniowych w zasobach mieszkaniowych miasta.

Widać także szybki spadek transakcji lokalami mieszkalnymi w pierwszych dwóch kwartałach 2009 roku.

Ograniczając analizę do transakcji najbardziej typowych, to jest związanych z mieszkaniem o powierzchni użytkowej od 35 m<sup>2</sup> do 65 m<sup>2</sup> znalezione ilości transakcji oraz ceny były następujące:

Sprzedaż mieszkań o powierzchniach od 35 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup> [ceny w zł/m <sup>2</sup> ]					
Katowice	III Kw. 2008	IV Kw. 2008	I Kw. 2009	II Kw. 2009	RAZEM
Cena maksymalna	8.567,49	7.782,36	7.385,52	5.750,80	8.567,49
Cena minimalna	714,29	1.273,89	822,37	934,97	714,29
Cena średnia	3.624,78	3.814,59	3.619,15	3.272,79	3.622,15
Liczba transakcji	176	179	107	99	561

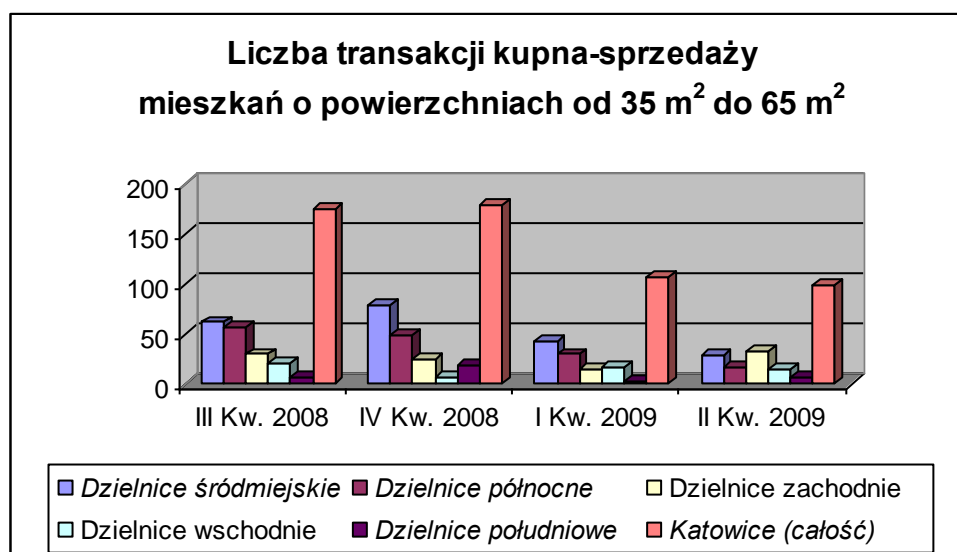
Ja widać, razem ze spadkiem liczby zawartych transakcji, w I i II kwartale 2009 roku nastąpił systematyczny spadek cen mieszkań.

Bardziej szczegółowe badanie tego rynku, w rozbiciu na poszczególne zespoły dzielnic, przedstawia tabela niżej:

Sprzedaż mieszkań o powierzchniach od 35 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup> [w zł/m <sup>2</sup> ]					
Zespół dzielnic		III Kw. 2008	IV Kw. 2008	I Kw. 2009	II Kw. 2009
Zespół dzielnic śródmiejskich	cena maks.	6.450,00	5.853,66	7.385,52	5.534,74
	cena min.	1.549,83	1.273,89	1.315,79	2.862,60

Sprzedaż mieszkań o powierzchniach od 35 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup> [w zł/m <sup>2</sup> ]					
Zespół dzielnic		III Kw. 2008	IV Kw. 2008	I Kw. 2009	II Kw. 2009
(Śródmieście, Koszutka, Bogucice, os. Paderewskiego – Muchowiec)	cena średnia	3.809,91	3.655,29	3.399,42	3.602,22
	liczba transakcji	62	79	43	29
Zespół dzielnic północnych (Załęże, os. Witosa, os. Tysiąclecia, Dąb, Wełnowiec-Józefowiec)	cena maks.	6.273,12	6.310,50	6.027,02	5.038,76
	cena min.	1.665,50	2.606,53	1.814,06	1.663,08
	cena średnia	3.491,50	4.053,41	3.948,19	3.528,42
	liczba transakcji	57	49	30	16
Zespół dzielnic zachodnich (Ligota-Panewniki, Brynów-os. Zgrzebnioka, Załęska Hałda-Brynów)	cena maks.	8.567,49	7.782,36	5.987,49	5.750,80
	cena min.	2.341,37	2.094,02	822,37	1.540,34
	cena średnia	3.745,96	3.846,02	3.695,60	3.080,71
	liczba transakcji	30	25	14	33
Zespół dzielnic wschodnich (Zawodzie, Dąbrówka Mała, Szopienice-Burowiec, Janów-Nikiszowiec, Giszowiec)	cena maks.	5.085,08	3.980,10	5.084,27	3.805,58
	cena min.	714,29	2.697,33	2.319,95	934,97
	cena średnia	3.143,54	3.139,11	3.472,71	2.882,71
	liczba transakcji	20	7	16	15
Zespół dzielnic południowych (Murcki, Piotrowice-Ochojec, Zarzecze, Kostuchna, Podlesie)	cena maks.	6.270,90	5.331,00	4.177,88	4.611,54
	cena min.	2.533,30	2.536,53	3.589,30	1.190,19
	cena średnia	3.925,94	4.068,50	3.902,38	3.030,50
	liczba transakcji	7	19	3	6

Liczbę zawartych transakcji w poszczególnych zespołach dzielnic w ciągu roku przedstawia wykres poniżej:



Jak widać, największe ilości transakcji zostały zawarte w dzielnicach śródmiejskich i północnych. Są to rejony miasta najsilniej zabudowane wysokimi wieżowcami ze znacznie większą liczbą mieszkań niż pozostałe.

W przypadku dzielnic północnych większość z odnotowanych transakcji sprzedaży mieszkań dotyczy projektu „Dębowe Tarasy” – dużego kompleksu domów wielorodzinnych w dzielnicy Dąb zrealizowanego przez firmę TriGranit Development Corporation.



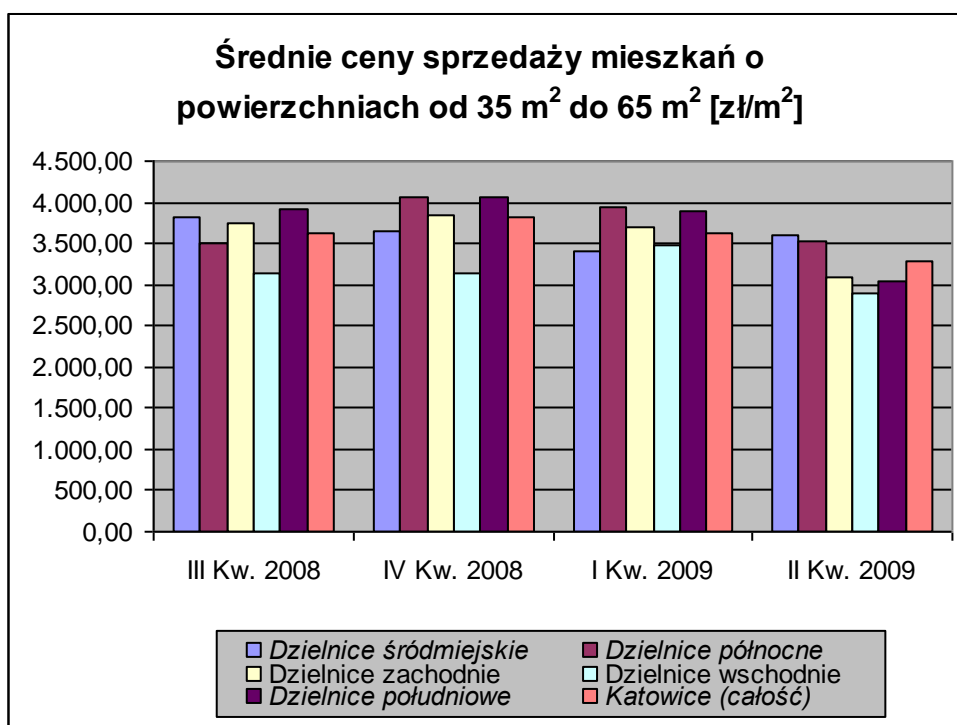
Najmniejsze ilości transakcji z kolei zostały zawarte w dzielnicach wschodnich i południowych.

Dzielnice wschodnie charakteryzują się bardzo starą zabudową mieszkalną, są tam największe skupiska tzw. „familoków” i występują największe problemy ze szkodami górniczymi. Są to najmniej atrakcyjne rejony miasta, charakteryzujące się najniższymi cenami mieszkań.

Dzielnice południowe natomiast są to dzielnice szybko rozwijające się, gdzie budynki wielorodzinne zostały wybudowane niedawno. Jest tam wiele nowoczesnych apartamentowców, a standard lokali mieszkalnych bardzo wysoki.

Dzielnice południowe i północne ze względu na dużą liczbę mieszkań najwyższego standardu cechują się najwyższymi cenami mieszkań.

Poniższy wykres przedstawia porównanie średnich cen typowych dla poszczególnych zespołów dzielnic ze średnimi cenami w całych Katowicach:



### Analiza rynku gruntów budowlanych

Analizując wszystkie zawarte transakcje kupna-sprzedaży gruntów w Katowicach znaleziono następujące ich ilości:

Analiza ogólna obrotu gruntami w Katowicach					
Analiza ogólna rynku	III Kw. 2008	IV Kw. 2008	I Kw. 2009	II Kw. 2009	RAZEM
Ile jest transakcji sprzedaży gruntów w całym mieście?	35	65	23	32	155
Ile dotyczyło prawa wieczystego użytkowania?	2	12	2	1	17
Ile dotyczy gruntów budowlanych o powierzchni od 500 m <sup>2</sup> do 1.500 m <sup>2</sup> ?	18	22	8	17	65

Jak łatwo zauważyć, rynek gruntów w Katowicach jest wręcz rachityczny. Ilości sprzedawanych działek są bardzo niewielkie jak na powierzchnię całego miasta i w porównaniu z miastami sąsiednimi. Ilość 155 transakcji w ciągu całego roku jest też zupełnie niezrozumiała zważywszy, że w Internecie w chwili obecnej można znaleźć ponad sześć razy więcej bieżących ofert sprzedaży gruntów w Katowicach.

Niewiele ponad jedna dziesiąta wszystkich transakcji dotyczy prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Ograniczając analizę do transakcji najbardziej typowych, to jest związanych z gruntami budowlanymi o powierzchni od 500 m<sup>2</sup> do 1.500 m<sup>2</sup> znalezione ilości transakcji oraz ceny były następujące:

<b>Sprzedż gruntów budowlanych o powierzchni od 500 m<sup>2</sup> do 1.500 m<sup>2</sup> [ceny w zł/m<sup>2</sup>]</b>					
<b>Katowice</b>	<b>III Kw. 2008</b>	<b>IV Kw. 2008</b>	<b>I Kw. 2009</b>	<b>II Kw. 2009</b>	<b>RAZEM</b>
Cena maksymalna	459,98	578,59	469,05	340,00	578,59
Cena minimalna	93,73	84,97	160,00	64,11	64,11
Cena średnia	228,32	238,64	269,49	220,87	239,33
Liczba transakcji	18	22	8	17	65

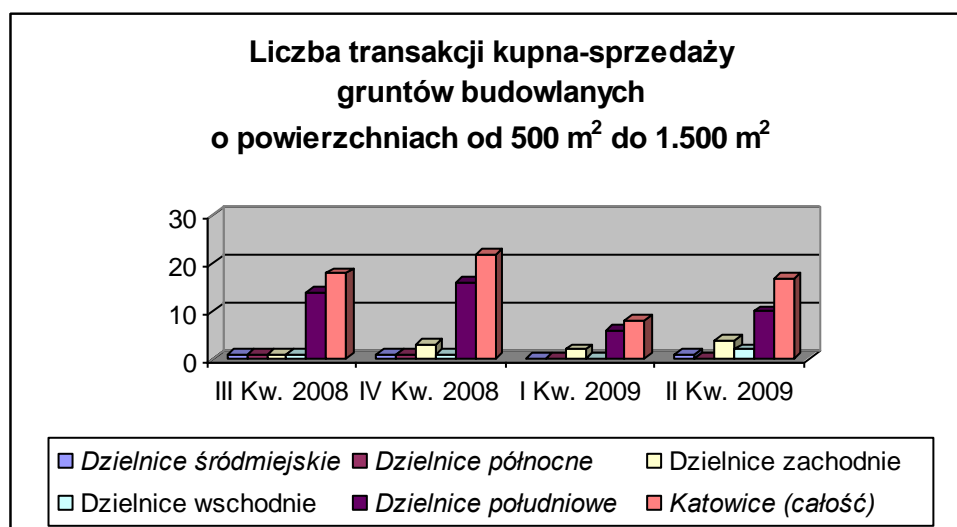
W przeciwieństwie do transakcji sprzedaży lokali i domów mieszkalnych nie da się zauważyć spadku cen gruntów budowlanych w pierwszych dwóch kwartałach 2009 roku.

Bardziej szczegółową analizę rynku gruntów budowlanych w podanym zakresie powierzchni w rozbiciu na poszczególne zespoły dzielnic przedstawia tabela niżej:

<b>Sprzedż gruntów budowlanych o powierzchni od 500 m<sup>2</sup> do 1.500 m<sup>2</sup> [ceny w zł/m<sup>2</sup>]</b>					
<b>Zespół dzielnic</b>		<b>III Kw. 2008</b>	<b>IV Kw. 2008</b>	<b>I Kw. 2009</b>	<b>II Kw. 2009</b>
Zespół dzielnic śródmiejskich (Śródmieście, Koszutka, Bogucice, os. Paderewskiego – Muchowiec)	cena maks.	459,98	84,97	-	303,24
	cena min.	459,98	84,97	-	303,24
	cena średnia	459,98	84,97	-	303,24
	liczba transakcji	1	1	0	1
Zespół dzielnic północnych (Załęże, os. Witosa, os. Tysiąclecia, Dąb, Wełnowiec- Józefowiec)	cena maks.	93,73	122,54	-	-
	cena min.	93,73	122,54	-	-
	cena średnia	93,73	122,54	-	-
	liczba transakcji	1	1	0	0
Zespół dzielnic zachodnich (Ligota- Panewniki, Brynów-os. Zgrzebnioka, Załęska Hałda-Brynów)	cena maks.	132,89	670,01	469,05	289,66
	cena min.	132,89	226,06	249,17	64,11
	cena średnia	132,89	392,95	359,11	213,33
	liczba transakcji	1	3	2	4
Zespół dzielnic wschodnich (Zawodzie, Dąbrówka Mała, Szopienice-Burowiec, Janów-Nikiszowiec, Giszowiec)	cena maks.	192,77	232,03	-	131,58
	cena min.	192,77	232,03	-	130,35
	cena średnia	192,77	232,03	-	130,97
	liczba transakcji	1	1	0	2
Zespół dzielnic południowych (Murcki, Piotrowice-Ochojec, Zarzecze, Kostuchna,	cena maks.	324,68	566,67	302,57	340,00
	cena min.	96,99	119,16	160,00	176,78
	cena średnia	230,74	237,20	239,62	233,62
	liczba	14	16	6	10

Sprzedaż gruntów budowlanych o powierzchni od 500 m <sup>2</sup> do 1.500 m <sup>2</sup> [ceny w zł/m <sup>2</sup> ]					
Zespół dzielnic		III Kw. 2008	IV Kw. 2008	I Kw. 2009	II Kw. 2009
Podlesie)	transakcji				

Liczbę zawartych transakcji w poszczególnych zespołach dzielnic w ciągu roku przedstawia wykres poniżej:

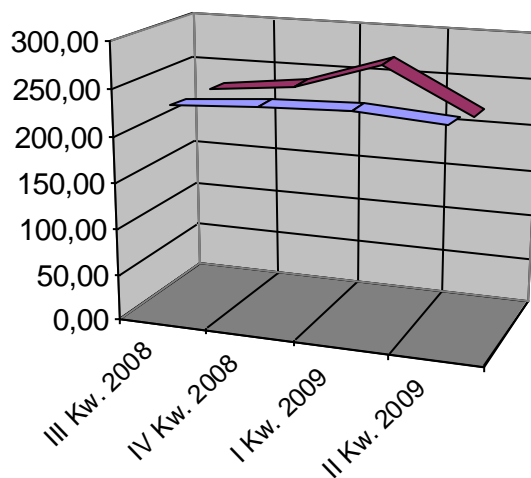


Jak widać, ogromna transakcje kupna-sprzedaży gruntów budowlanych dotyczą przede wszystkim dzielnic południowych. W pozostałych rejonach miasta podaż gruntów do sprzedaży jest bliska zeru.

Bardzo trudno jest dokonać wiarygodnej analizy transakcyjnych cen gruntu w dzielnicach śródmiejskich, północnych, zachodnich i wschodnich gdyż zbyt małe ilości zawartych transakcji nie pozwalają na jednoznaczną ocenę prawidłowości.

Ceny gruntów w dzielnicach południowych wydają się odrobinę niższe niż w innych rejonach Katowic, ale tylko minimalnie. Poniższy wykres przedstawia porównanie średnich cen typowych dla południowego zespołu dzielnic ze średnimi cenami w całym Katowicach:

### Średnia cena sprzedaży gruntów budowlanych o powierzchniach od 500 m<sup>2</sup> do 1.500 m<sup>2</sup> [zł/m<sup>2</sup>]



■ Dzielnice południowe ■ Katowice (całość)

#### Podsumowanie

Bardzo wyraźnie widoczny jest związek pomiędzy kryzysem finansowym na świecie, a zachowaniem rynku nieruchomości mieszkalnych w Katowicach.

W latach 2005 - 2008 ceny na tym rynku systematycznie i szybko rosły na skutek rozwoju miasta i stale polepszającej się koniunktury gospodarczej w kraju. W II połowie 2008 roku na skutek załamania się amerykańskiego rynku finansowego rozpoczął się ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy. Doprowadził on do sytuacji, w której pozyskanie kredytu na zakup nieruchomości stało się niezwykle trudne.

W związku z tym na rynku lokali i domów mieszkalnych ceny osiągnęły swoje apogeum w IV kwartale 2008 roku, po czym nagle spadły. Był to nagły spadek popytu - obniżyły się nie tylko ceny lecz także ilości zawieranych transakcji.

W chwili obecnej kryzys finansowy wydaje się kończyć, a rynek stabilizować. Banki powoli odchodzą od restrykcyjnej polityki kredytowej, co daje nadzieję na powrót do stanu sprzed kryzysu. W następnych kwartałach należy spodziewać się niewielkiego wzrostu cen oraz ilości zawieranych transakcji.

W przeciwieństwie do lokali i domów mieszkalnych związek pomiędzy sprzedażą gruntów budowlanych, a kryzysem finansowym jest bardzo niewyraźny. Trudno jest go jednoznacznie dowieść. Wynika to prawdopodobnie z małej podaży gruntów w Katowicach.

#### Informacje końcowe

Raport niniejszy został opracowany na podstawie bazy danych Walor – Silesia. Opracowanie wykonano według stanu bazy z dnia 22 września 2009 r.

Krzysztof Rożko