

SPADKI, STAGNACJA, A MOŻE WZROSTY CEN...?

analiza obrotu prawami do nieruchomości lokalowych przeznaczonych na cele mieszkalne wykonana na podstawie transakcji zebranych przez grupę 100 rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych jako Sygnatariusze w Bazie Silesia.

Analiza objęła transakcje kupna-sprzedaży praw odrębnej własności do nieruchomości lokalowych z okresu od stycznia 2008r do czerwca 2009r z obszaru miasta Dąbrowa Górnicza. Należy zwrócić uwagę na dużą stabilność osiąganych cen średnich 1m² w poszczególnych dzielnicach miasta. Dąbrowa Górnicza jako „nowoczesne” miasto nie posiada charakterystycznego centrum-ryнку. Centrum miasta przeważnie postrzegane jest jako miejsce spotkań towarzyskich, lokalizacji punktów gastronomicznych, sklepów oraz instytucji finansowych, punktów usługowych, gdzie skupia się i integruje życie społeczności miasta. Dąbrowa Górnicza nie posiada rynku, a jedynie jego namiastkę w postaci fragmentu ul. 3 Maja wyłączzonego z ruchu kołowego. Na terenie powyższej ulicy w głównej mierze zlokalizowane są instytucje finansowe w tym Banki. Dostęp do nich dla osób zmotoryzowanych jest niezmiernie utrudniony z uwagi na brak parkingów w obszarze ul.3 Maja. Kolejnym miejscem „centralnym” miasta jest ul. Sobieskiego oraz zlokalizowane na niej przystanki komunikacji miejskiej autobusowej oraz tramwajowej przed budynkiem Domu Kultury Zagłębia. Ta część miasta łączy się poprzez Park Hallera z częścią rekreacyjno-sportową miasta w której zlokalizowana jest hala widowiskowo-sportowa oraz AquaPark „Nemo”. Powyższe namiastki centrum są ewidentnie niewystarczające i w dużej części poszczególne dzielnice przejmują zadania od wieków przypisane Rynkowi. Z uwagi na charakter miasta występuje brak bezpośredniego zróżnicowania cen sprzedawanych lokali mieszkalnych. Analizując dzielnice w obszarze administracyjnym miasta takie jak:

- Centrum
- Mydlice
- Reden
- Gołonóg

,które stanowią główne miejsca poszukiwania przez nabywców lokali mieszkalnych, osiągane ceny pomiędzy dzielnicami są niezmiernie stabilne i równe. Na niewielkie wahania cen średnich wydaje się, że mają wpływ:

- charakterystyka dzielnicy w tym okres budowy osiedla
- technologia budowy budynków
- ilość pięter w bloku mieszkalnym

Na obszarze powyższych dzielnic nie wydaje się, aby znaczenie miały parametry socjologiczne takie jak prestiż, bezpieczeństwo lub moda. Osiedla posiadają porównywalne atrybuty, w skład których można wymienić sposób zagospodarowania, dostęp do infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola,

sklepy, targowiska, punkty usługowe, poczta) oraz dostęp komunikacyjny. Większość osiedli stanowi autonomiczne części miasta, których mieszkańcy nie muszą korzystać z „Centrum” do załatwienia podstawowych oraz wyższych (puby, bary) potrzeb.

Znaczące różnice w osiągniętych cenach widoczne są w dzielnicach peryferyjnych miasta. Dzielnice te w przeszłości stanowiły odrębne miasta i wioski, a w ramach rozszerzania i rozwoju Dąbrowy Górniczej spowodowane budową zakładów przemysłowych zostały wchłonięte w obszary administracyjne miasta. Dzielnicami takimi są:

- Ząbkowice
- Strzemieszyce Małe oraz Wielkie

Dąbrowa Górnicza jako terytorialnie jedno z największych miast województwa śląskiego posiada w ramach powiatu wiele miejscowości (dzielnic) takich jak Łosień, Łęka, Okradzionów, Błędów, Niegowonice itd.. lecz w ich obszarze nie występuje zabudowa wielorodzinna. Są to obszary wiejskie w przeważającej części występuje tam zabudowa jednorodzinna siedliskowa.

Miasto swój charakter w głównej mierze zawdzięcza lokalizacji zakładów przemysłowych między innymi takich jak:

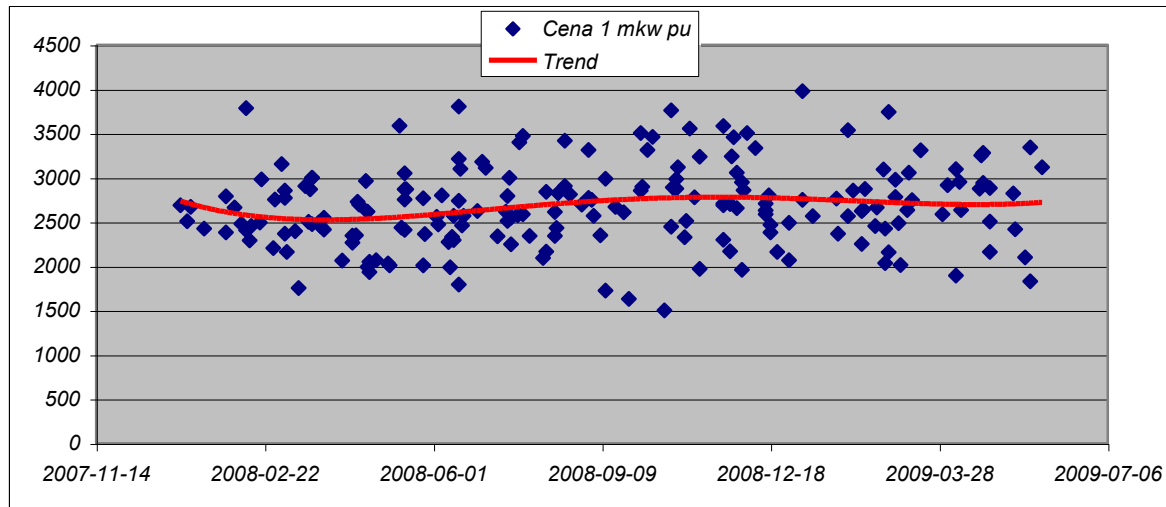
- Huta Katowice obecnie Mittal Steel Poland SA
- Koksownia Przyjaźń SA
- Atlas SA
- Huta Bankowa – pozostałości, obecnie na jej terenie wybudowano Centrum Handlowe Pogoria
- Defum
- Silma – obecnie Silesia EXPO (lokalizacja na granicy Dąbrowy Górniczej oraz Sosnowca).
- Inne

W obecnej chwili zauważalny jest rozwój strefy przemysłowej miasta w obszarze ul. Roździeńskiego, Tworzeń oraz Koksowniczej, w której lokalizowane są zakłady o charakterze wytwórczym w ramach branży motoryzacyjnej oraz logistycznej.

Charakter miasta oraz miejsca pracy zorganizowane głównie w obszarze sektora przemysłowego dotkniętego „kryzysem” (spadek zamówień – świat) wpłynęły na wzrost stopy bezrobocia do 9,6%. W chwili obecnej wskaźnik stopy bezrobocia dla województwa śląskiego wynosi 8,4% dla kraju 10,8% (GUS stan na 31-07-02009r).

Obecny stan rynku obrotu prawami do lokali mieszkalnych, który w bezpośredni sposób jest powiązany z rynkiem pracy oraz rynkiem kredytowym wydaje się przybierać tendencję spadkową. Analizując próbkę 197 transakcji na przełomie stycznia 2008r do maja 2009r widoczny jest spadek ilości zawartych

transakcji. Wzrost cen 1m² (trend czasowy) został gwałtownie zahamowany w okresie III i IV kwartału roku 2008. W chwili obecnej trend czasowy dla całej próbki (obszar miasta Dąbrowa Górnicza) wynosi około $T = -2,1\%$.



Z uwagi na małą ilość transakcji z III kwartału roku 2009 analizę szczegółową poszczególnych dzielnic Dąbrowy Górniczej przeprowadzono dla okresu od I kwartału 2008r do końca kwartału II 2009r. Analizie nie został poddany rynek obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych.

Ilość analizowanych transakcji zawartych w poszczególnych dzielnicach:

- **Centrum** – **37**, obejmując ulice: Kosciuszki, Cieplaka, Skibinskiego, Struga, Okrzei, 3-go Maja, Augustynika, Sienkiewicza, Paryska
- **Golonóg** – **87**, obejmując ulice: Piłsudskiego, Wybickiego, Szenwalda, Prusa, Kasprzaka, Krasickiego, Cedlera, Marii Szulc, 3-go Powstania Śląskiego, Tysiąclecia,
- **Reden** – **47**, obejmując ulice: Kopernika, Królowej Jadwigi, Mickiewicza, Krasińskiego, Reymonta, Wojska Polskiego, Krasińskiego, 1-go Maja
- **Mydlice, Podlesie** – **12**, obejmując ulice: Limanowskiego, Ludowa, Dąbskiego, Legionów Polskich, 11-go Listopada
- **Ząbkowie, Strzemieszyce Małe/Wielkie** – **14**, obejmując ulice: Szklana, Ofiar Katynia, Al.Zwycięstwa, Chemiczna, Os. Robotnicze, Rapackiego, Armii Krajowej.

Opis dzielnicy Centrum:

Dzielnica centrum w przeważającej części charakteryzuje się zabudową najstarszą z budynkami wielomieszkaniowymi wybudowanymi w latach 50-60 o niskim standardzie wykończenia wewnątrz o konstrukcji tradycyjnej murowanej do

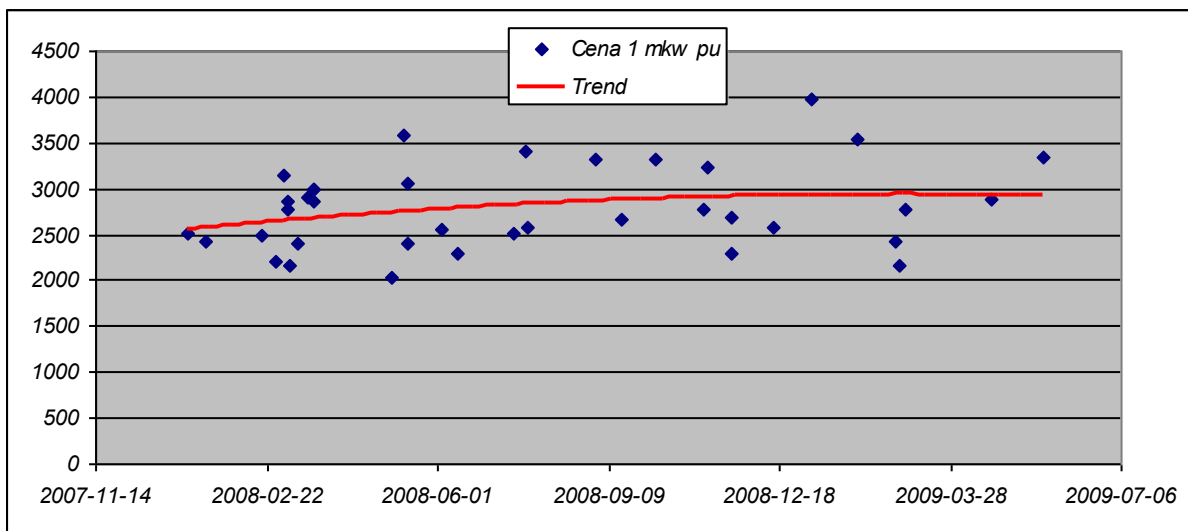
5 kondygnacji. Obszar ul. Kościuszki, Sienkiewicza to budownictwo z okresu lat 80 tzw „wielka płyta”, budynki do 11 kondygnacji. Charakterystyka cen 1m² Pu lokali w całej dzielnicy:

- Cena minimalna = 2032 zł
- Cena średnia = **2787 zł**
- Cena maksymalna = 3975 zł

Ceny 1m² Pu lokali dla:

1. ścisłego centrum, obszaru ul. 3 Maja:
 - Cena minimalna = 2686 zł
 - Cena średnia = **2938 zł**
 - Cena maksymalna = 3153 zł
2. budownictwa lata 50-60:
 - Cena minimalna = 2156 zł
 - Cena średnia = **2849 zł**
 - Cena maksymalna = 3975 zł
3. budownictwa lata 80.:
 - Cena minimalna = 2032 zł
 - Cena średnia = **2661 zł**
 - Cena maksymalna = 2032 zł

Charakterystyka sprzedawanych lokali w tej dzielnicy to mieszkania o powierzchni użytkowej od 34 do 64 m² w układzie funkcjonalnym od 1 do 3 pokoi.



Opis dzielnicy Gołonóg:

Z uwagi na bardzo dobrą komunikację dzielnicy, infrastrukturę, odległość od głównych dróg tranzytowych w kierunkach Katowice, Warszawa, oraz Kraków, a także dzielnic rekreacyjnych miasta, dzielnica Gołonóg wydaje się być jedną z najatrakcyjniejszych. Charakterystyka zabudowy mieszana. Występują osiedla powstałe w latach 50-60 jak i „nowe” z lat 80. Różnorodność charakterystyki dzielnicy i możliwość znalezienia lokalu w dużej palecie odrębnych osiedli mieszkaniowych wpływa na najwyższą ilość zawartych transakcji.

Charakterystyka cen 1 m² Pu lokali w całej dzielnicy:

- Cena minimalna = 1753 zł
- Cena średnia = **2695 zł**
- Cena maksymalna = 3804 zł

Ceny 1m² Pu lokali dla:

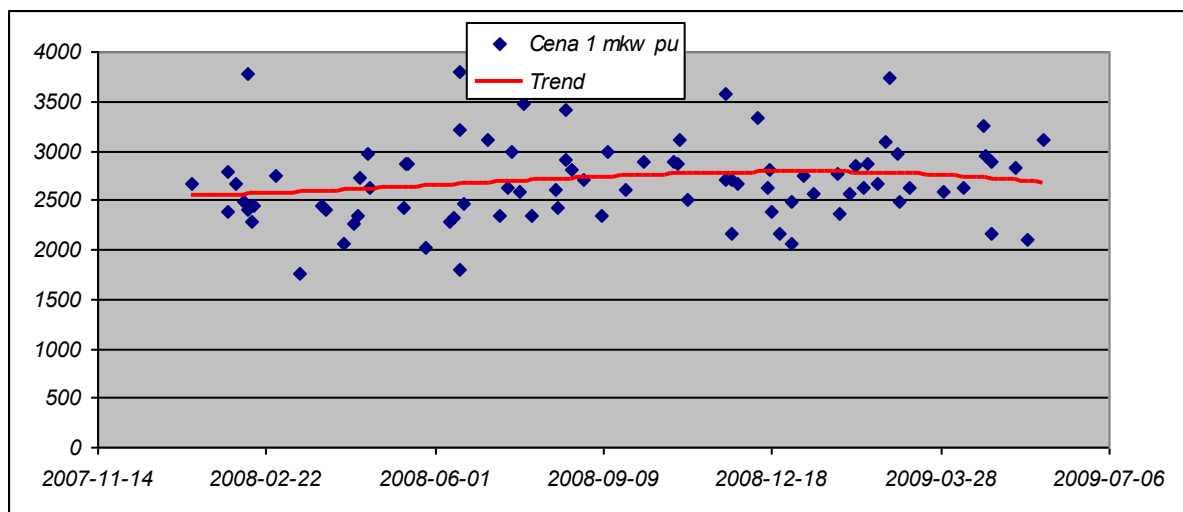
1. budownictwa lata 50-60:

- Cena minimalna = 2011 zł
- Cena średnia = **2492 zł**
- Cena maksymalna = 3117 zł

2. budownictwa lata 80.:

- Cena minimalna = 1753 zł
- Cena średnia = **2786 zł**
- Cena maksymalna = 3804 zł

Charakterystyka sprzedawanych lokali w tej dzielnicy to mieszkania o powierzchni użytkowej od 34 do 66 m² w układzie funkcjonalnym od 1 do 3 pokoi.



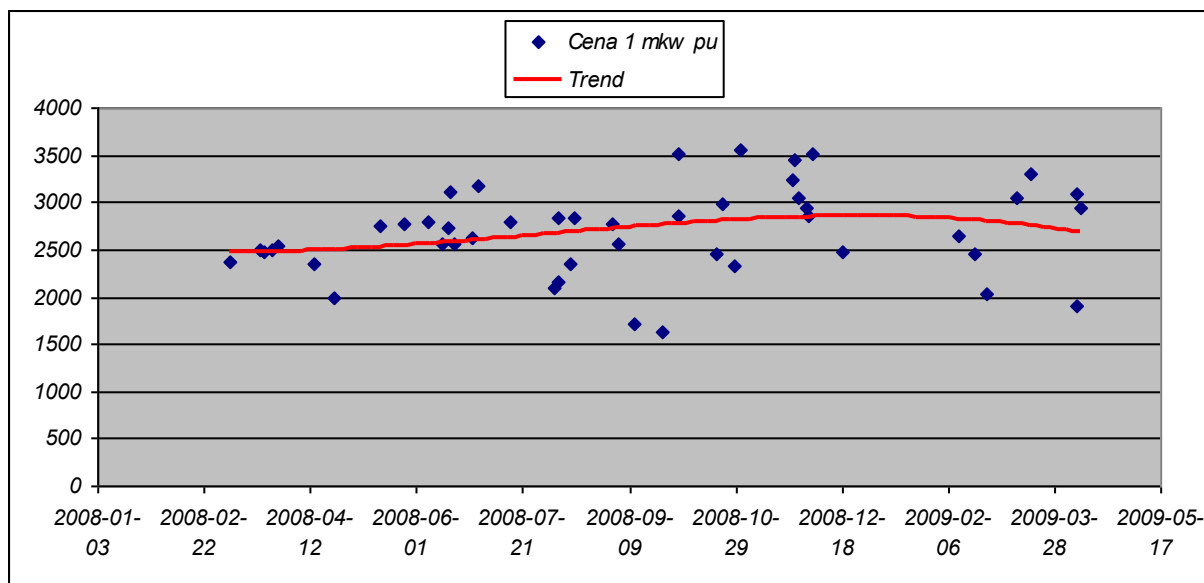
Opis dzielnicy Reden:

Dzielnica Reden stanowi jakby oś miasta, leży w środkowej jego części. Charakterystyka zabudowy dzielnicy to w przeważającej części osiedla powstałe w latach 70-80 z budynkami w przeważającej części o 5 kondygnacjach. Wyjątki stanowią poszczególne bloki mieszkalne z obszaru ul. Adamickiego, 1-go Maja oraz królowej Jadwigi i Reymonta. Dzielnica skupiona jest w głównej mierze przy głównej arterii komunikacyjnej miasta (kierunek Huta Katowice - Będzin) czyli ul. Królowej Jadwigi, która przechodzi w ul. Sobieskiego prowadzącą do „centrum”.

Charakterystyka cen 1 m² Pu lokali w całej dzielnicy:

- Cena minimalna = 1629 zł
- Cena średnia = 2685 zł
- Cena maksymalna = 3553 zł

Charakterystyka sprzedawanych lokali w tej dzielnicy to mieszkania o powierzchni użytkowej od 34 do 69 m² w układzie funkcjonalnym od 1 do 3 pokoi.



Opis dzielnicy Mydlice, Podlesie, Łęknice:

Dzielnice te pomimo dużej odległości między sobą posiadają co najmniej jedną wspólną cechę, która pozwala analizować je jako tożsame. Osiedla powstałe w tych dzielnicach stanowią najnowsze realizacje, a budynki były oddawane do użytku do roku około 1988. Dzielnicę te pomimo bardzo dobrej infrastruktury są typowymi „molochami betonowymi”, w których brak miejsc parkingowych oraz brak zieleni wpływa niekorzystnie na zamieszkiwanie. Większość bloków 11 kondygnacyjnych bezpośrednio ze sobą sąsiaduje tworząc niekorzystną „atmosferę” osiedla.

Wyjątkiem jeżeli chodzi o tereny zielone sąsiadujące bezpośrednio przy osiedlu jest dzielnica Łęknice, przy której zlokalizowany jest sztuczny zalew Pogoria III. W dzielnicach tych najczęściej sprzedawane jest spółdzielcze własnościowe prawo, sporadycznie prawo odrębnej własności. Z uwagi na charakter praw

należy wykonać odrębną analizę dla transakcji spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych.

Charakterystyka cen 1 m² Pu lokali w dzielnicach:

- Cena minimalna = 1829 zł
- Cena średnia = 2574 zł
- Cena maksymalna = 3460 zł

Charakterystyka sprzedawanych lokali w tej dzielnicy to mieszkania o powierzchni użytkowej od 50 do 65 m² w układzie funkcjonalnym przeważnie 2 lub 3 pokoje.

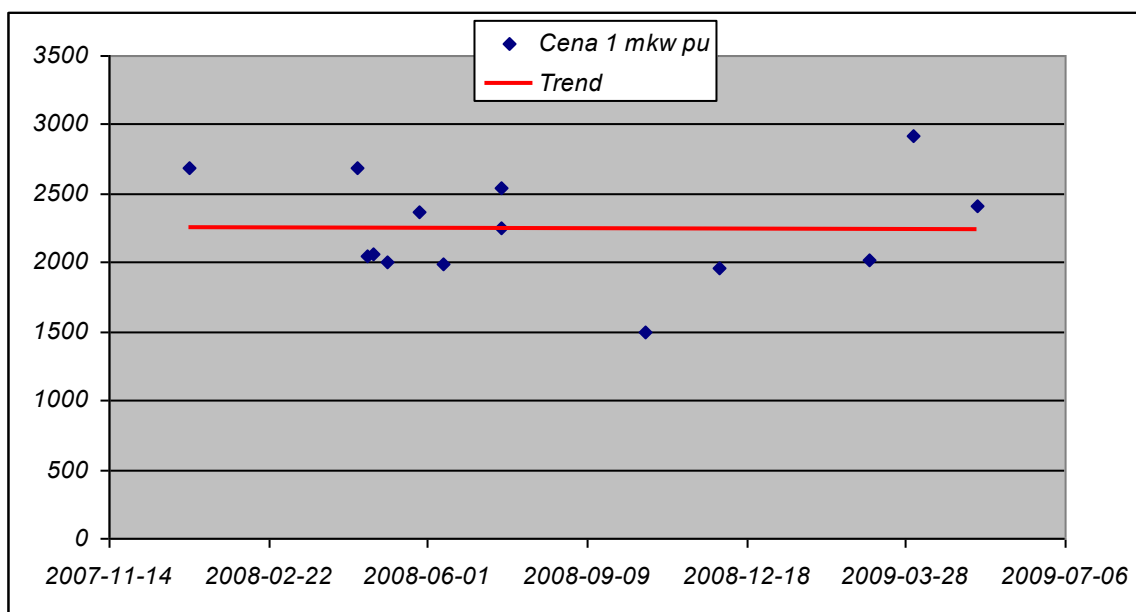
Opis dzielnic ościennych – Zabkowice, Strzemieszyce Małe/Wielkie:

Dzielnice zlokalizowane na peryferiach miasta, stanowią przyłączone do Dąbrowy Górniczej odrębne kiedyś miasta/wioski. W dzielnicach tych zlokalizowane są osiedla o najniższym standardzie użytkowym oraz najniższych cenach za 1m². Dzielnicę w przeważającej części zabudowaną zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Charakterystyka cen 1 m² Pu lokali w dzielnicach:

- Cena minimalna = 1502 zł
- Cena średnia = 2247 zł
- Cena maksymalna = 2917 zł

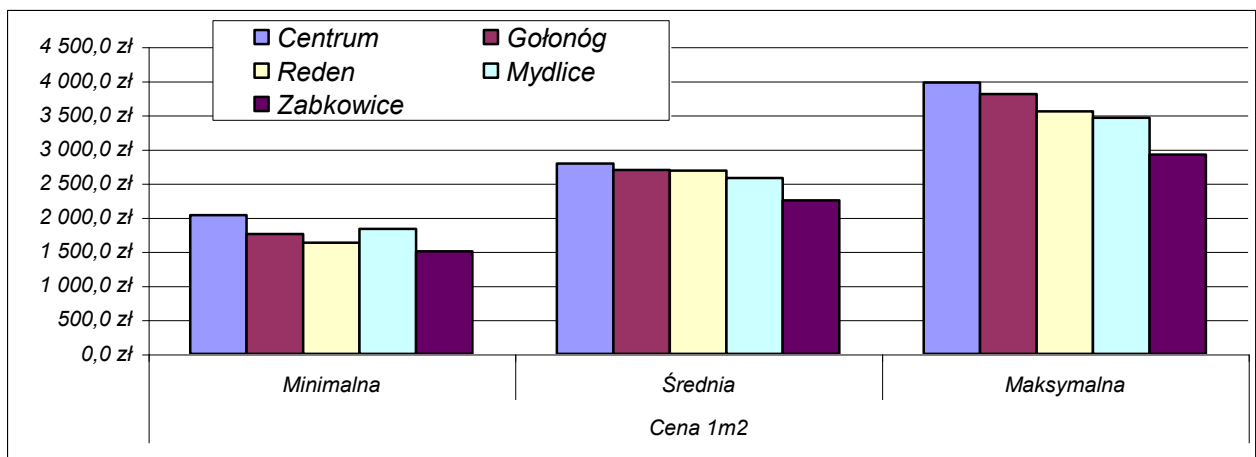
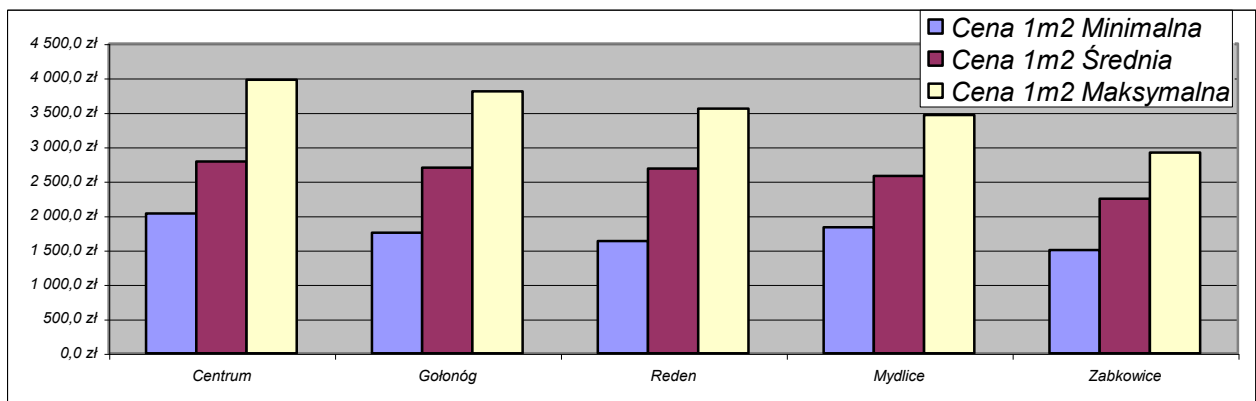
Charakterystyka sprzedawanych lokali w tej dzielnicy to mieszkania o powierzchni użytkowej od 35 do 50 m² w układzie funkcjonalnym przeważnie 1 lub 2 pokoje, rzadko 3 pokoje.



Podsumowując wyniki analizy, została potwierdzona teza, że w obszarze administracyjnym miasta w głównych dzielnicach nie występują duże rozpiętości cen. Na podstawie samych danych rynkowych nie ma możliwości jednoznacznie stwierdzić, które dzielnice miasta należą do dzielnic atrakcyjnych a które cieszą się małym zainteresowaniem. W przypadku tak zbieżnych wyników wydają się, że jedynie rzeczoznawca majątkowy działający od lat na tym rynku jest w stanie rozróżnić **miejsca, czasami poszczególne bloki** (nie dzielnice), które są potencjalnie atrakcyjne dla zainteresowanych stron.

Na zakończenie analizy tytułem podsumowania przedstawiam zestawienie wartości 1m² dla zakresów cen minimalnych, średnich oraz maksymalnych dla analizowanego rynku w Dąbrowie Górniczej:

Lp	Dzielnica	Cena 1m2		
		Minimalna	Średnia	Maksymalna
1	Centrum	2 032,0 zł	2 787,0 zł	3 975,0 zł
2	Gołonóg	1 753,0 zł	2 695,0 zł	3 804,0 zł
3	Reden	1 629,0 zł	2 685,0 zł	3 553,0 zł
4	Mydlice	1 829,0 zł	2 574,0 zł	3 460,0 zł
5	Zabkowice	1 502,0 zł	2 247,0 zł	2 917,0 zł



Analizując rynek obrotu lokalami mieszkalnymi w Dąbrowie Górniczej przez pryzmat zależności ceny sprzedaży od powierzchni użytkowej wykazuje stabilny przebieg w zakresie cen średnich z wahaniami cen minimalnych oraz maksymalnych. Rynek podzielono na trzy grupy:

1. lokale o powierzchni użytkowej do 39m²
2. lokale o powierzchni użytkowej od 39,1 do 60m²
3. lokale o powierzchni użytkowej powyżej 60,1m²

Najwięcej transakcji zostało zawartych w grupie 2, ilość transakcji to 112 z następującą charakterystyką cen dla 1m² Pu lokali:

- Cena minimalna = 1630 zł
- Cena średnia = 2665 zł
- Cena maksymalna = 3975 zł

Najmniej transakcji zostało zawartych w grupie 3, ilość transakcji to 38 następującą charakterystyką cen dla 1m² Pu lokali:

- Cena minimalna = 1829 zł
- Cena średnia = 2672 zł
- Cena maksymalna = 3460 zł

W grupie 1 zostało zanotowanych 47 transakcji z następującą charakterystyką cen dla 1m² Pu lokali:

- Cena minimalna = 1502 zł
- Cena średnia = 2683 zł
- Cena maksymalna = 3804 zł

Rynek pierwotny tzw. Developerski w Dąbrowie Górniczej od wielu lat jest „uśpiony” nie występują w sprzedaży na rynku nowe inwestycje. Jedynym inwestorem na tym rynku jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „LOKATOR”, która w roku 2009 zakończyła budowę bloków mieszkalnych w obszarze ul. Ks. Augustynika. Na sprzedaż lokali były zawierane umowy przedwstępne w latach 2007 oraz 2008. Ceny 1m² za „stan developerski” kształtowały się w zakresie 3800-4400zł w zależności od położenia i wielkości lokalu, Lokale były sprzedawane w stanie surowym zamkniętym z instalacjami i tynkami szlachetnymi, brak elementów wykończenia wnętrza oraz wyposażenia.

Na obszarze miasta Dąbrowa Górnicza zaczyna być zauważalny zastój w obrocie nieruchomościami lokalowymi. Uwidacznia się to w pierwszym etapie w spadku ilości zawartych transakcji kupna-sprzedaży. Cecha ta wpływa w dalszej perspektywie na wzrost ilości lokali oferowanych do sprzedaży, a co za tym idzie spadkowi cen (zachwiana równowaga popyt-podaż). Początek roku 2009 przyniósł pozytywne informacje o utrzymującym się dodatnim trendzie cenowym. Niestety ostatnie tygodnie II kwartału 2009r pozwoliły stwierdzić, że na rynku nastąpiła korekta cen. W chwili obecnej w stosunku do całego miasta spadek cen od stycznia 2008r do II kwartału roku 2009 wynosi około $T = -2,1\%$. Trudno jednoznacznie stwierdzić kiedy nastąpi poprawa koniunktury i pojawią

się ponownie wzrosty. Wydaje się mieć to związek głównie ze stabilizacją w sferze zatrudnienia oraz pojawieniem się większej ilości atrakcyjnych ofert w finansowaniu zakupu. Na chwilę obecną po burzliwym-niestabilnym początku roku 2009r banki pozytywniej podchodzą do kwestii kredytowania – zaczęły już udzielać kredyty. Niestety większość banków na chwilę obecną nie udziela już kredytów na 100% wartości nieruchomości, a jedynie na 70%. Stanowi to zapewne drastyczne ograniczenie w możliwościach kredytowania i zakupu wymarzonego M... dla przeciętnego „Kowalskiego”. Czy to dobrze ocenimy po kilku miesiącach...latach. Na razie nastąpił dobry czas dla osób posiadających gotówkę na zakup relatywnie tańszego mieszkania niż w latach ubiegłych.

Autor: Adrian Górniak
Przewodniczący Bazy Silesia.
www.baza-silesia.pl

Opis Bazy Silesia

Baza Silesia w chwili obecnej zrzeszająca przy pomocy wzajemnej umowy 100 rzeczoznawców majątkowych powstała z potrzeby. Potrzebą była możliwie pełna baza danych transakcyjnych z możliwie największego obszaru. Na samym początku w roku 2005 został założony trzon grupy, w której uczestniczyło około 15 rzeczoznawców wymieniających dane za pomocą poczty e-mail. Pomysł oraz zapotrzebowanie na dane był na tyle duży, że w roku 2006 na oficjalnym zebraniu członków założycieli określono statut i powołano do życia Bazę Silesię. Od tego momentu Baza Silesia oparta jest o oprogramowanie Walor firmy Pronet umożliwiające wzajemną wymianę danych rynkowych pomiędzy rzeczoznawcami (Sygnatariuszami). Do dnia dzisiejszego tj. wrzesień 2009 Baza Silesia ciągle przechodzi przeobrażenia, które wpływają na jej kształt i podwyższenie jakości zbieranych danych. Na dzień dzisiejszy obszar pozyskiwania danych to całe województwo śląskie z około 50 000 transakcji.

Adres strony internetowej www.baza-silesia.pl, przewodniczący Adrian Górniak 0 601-26-01-46.