

LOKALE MIESZKALNE

Analizie poddano rynek lokali mieszkalnych na terenie Mysłowic, obejmujący zarówno pełną własność jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

Mysłowice to miasto na prawach powiatu, które zamieszkuje obecnie ponad 75 tys. ludności. Ponad 50 % pracujących zatrudnionych jest w przemyśle i budownictwie, a największym zakładem przemysłowym jest Kopalnia Węgla Kamiennego „Mysłowice-Wesoła” powstała w wyniku połączenia kopalni „Mysłowice” i kopalni „Wesoła”. Aspektem szczególnie wartym podkreślenia jest dogodne położenie Mysłowic w regionie. Stanowi ono znaczący atut dla przyszłych inwestorów i podnosi atrakcyjność Mysłowic. Na terenie miasta usytuowany jest węzeł drogowy łączący autostradę A-4 Kraków-Wrocław z drogą krajową DK-1 Gdańsk-Cieszyn. Dzięki korzystnemu usytuowaniu w stosunku do głównych szlaków komunikacyjnych na terenie Mysłowic, na obszarze około 40 ha, oddane zostało do użytkowania w ostatnim roku nowoczesne centrum logistyczne, zaliczane do największych w kraju. Miasto położone 10 minut jazdy samochodem od centrum Katowic, co sprawia, że wielu mieszkańców Katowic nabywa tu nieruchomości mieszkalne.

W mieście można wyróżnić następujące obszary zabudowy wielorodzinnej :

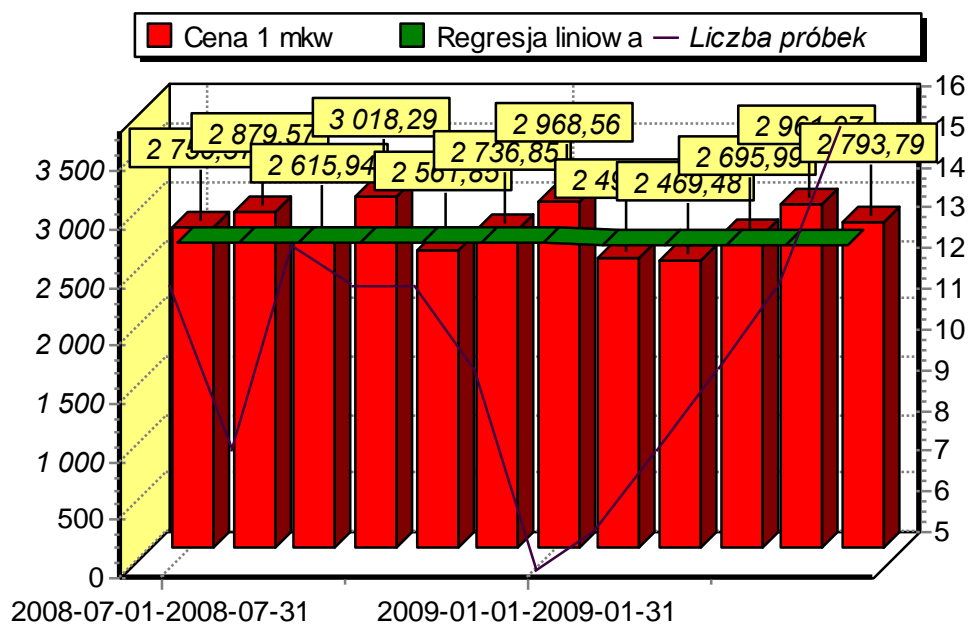
- Śródmieście,
- Brzęczkowice,
- Brzezinka,
- Wesoła.

W pozostałych dzielnicach, jak Kosztowy, Krasowy, Dzieńkowice czy Ławki nie występuje zabudowa wielorodzinna.

Badaniem cen objęto okres od lipca 2008 r. do czerwca 2009 r.

Z analizy zawartych transakcji wynika, że w okresie od lipca 2008r. do czerwca 2009 r. nastąpił niewielki spadek cen lokali mieszkalnych na terenie miasta Mysłowice o około 1,4 %, z czego największy spadek zaobserwowano w I kwartale 2009 r., natomiast w II kwartale widoczny jest stopniowy wzrost cen.

Zmiany średnich cen lokali mieszkalnych przedstawiono na poniższym wykresie.



Śródmieście

Obejmuje osiedla mieszkaniowe skupione w pobliżu centrum miasta : w rejonie ulic Wielka Skotnica, Mikołowska, Mickiewicza, Różyckiego, Szopena i Bończyk. Na tym obszarze znajdują się budynki wzniesione w okresie od lat przedwojennych do 80-tych XX wieku. W najlepszym stanie technicznym są budynki administrowane przez Spółdzielnie Mieszkaniowe, wzniesione w latach 60-tych do 80-tych, wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania, z ocieplonymi i odnowionymi elewacjami, w dobrym stanie technicznym. Lokale w tych budynkach osiągają najwyższe ceny. Wśród lokali będących przedmiotem obrotu występują zarówno lokale stanowiące przedmiot pełnej własności jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, a z analizy cen transakcyjnych wynika, że nie ma różnicy cen przy obrocie tymi prawami.

W śródmieściu występują również budynki o niskim standardzie, ogrzewane piecami węglowymi, wymagające kapitalnego remontu. Są to najczęściej budynki gminne lub budynki byłych zakładów pracy, najczęściej pokopalniane.

Budynki o niskim standardzie

Ilość odnotowanych transakcji - 9

Cena minimalna - 1356 zł/m²

Cena maksymalna - 1831 zł/m²

Cena średnia - 1611 zł/m²

Budynki o pełnym standardzie

Ilość odnotowanych transakcji - 113

Cena minimalna - 2000 zł/m²

Cena maksymalna - 3967 zł/m²

Cena średnia - 2853 zł/m²

Brzęczkowice

Jest to największe osiedle mieszkaniowe na terenie Mysłowic. Wzniesione zostało w latach 70-tych do 90-tych XX wieku. Obejmuje zarówno budynki niskie cztero i pięciokondygnacyjne, jak i budynki wysokie do jedenastu kondygnacji. Wszystkie budynki o pełnym standardzie, wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

Budynki o pełnym standardzie

Ilość odnotowanych transakcji - 28

Cena minimalna - 2061 zł/m²

Cena maksymalna - 3750 zł/m²

Cena średnia - 2787 zł/m²

Wesoła

Na terenie Wesołej zlokalizowana jest Kopalnia Węgla Kamiennego „Mysłowice-Wesoła”, która jest największym zakładem przemysłowym w mieście.

Wesoła to dzielnica gdzie obok zabudowy jednorodzinnej występuje również zabudowa wielorodzinna. Budynki wielorodzinne usytuowane są w pobliżu centrum dzielnicy w rejonie ulicy Pocztowej, Norwida, Spacerowej i Wiosny Ludów. Znajdują się tutaj budynki o pełnym standardzie, wzniesione w latach 70-tych do 80-tych XX wieku, jak i budynki o najniższym standardzie wzniesione w latach przedwojennych i w okresie lat 50-tych XX wieku.

Budynki o niskim standardzie

Ilość odnotowanych transakcji - 4

Cena minimalna - 1358 zł/m²

Cena maksymalna - 1475 zł/m²

Cena średnia - 1425 zł/m²

Budynki o pełnym standardzie

Ilość odnotowanych transakcji - 5

Cena minimalna - 2000 zł/m²

Cena maksymalna - 3967 zł/m²

Cena średnia - 2853 zł/m²

Brzezinka

W Brzezince znajduje się wiele terenów o charakterze przemysłowym, obszary byłych zakładów przemysłowych mechaniczno-maszynowych : Energomontaż, Zelmech, Elpor, Dehak, obecnie wykupione przez firmy prywatne.

Jest to dzielnica gdzie obok zabudowy jednorodzinnej występuje zabudowa wielorodzinna. Budynki wielorodzinne wzniesione w latach 70-tych do 80-tych, głównie przez zakłady pracy usytuowane na terenie Brzezinki, zlokalizowane są przede wszystkim na osiedlu zwanym „Doliną” obejmującym ulice Transportowców i Orzeszkowej oraz budynki usytuowane w rejonie ulicy Reja i Bocznej. Zabudowa centrum dzielnicy to kamienice wzniesione na początku wieku, gdzie znajdują się lokale o najniższym standardzie. Obrót i zainteresowanie lokalami o najniższym standardzie jest bardzo ograniczone, w ostatnim roku odnotowano tylko jedną transakcję tego typu (lokal mieszkalny z wc na korytarzu 878 zł/m²).

Budynki o pełnym standardzie

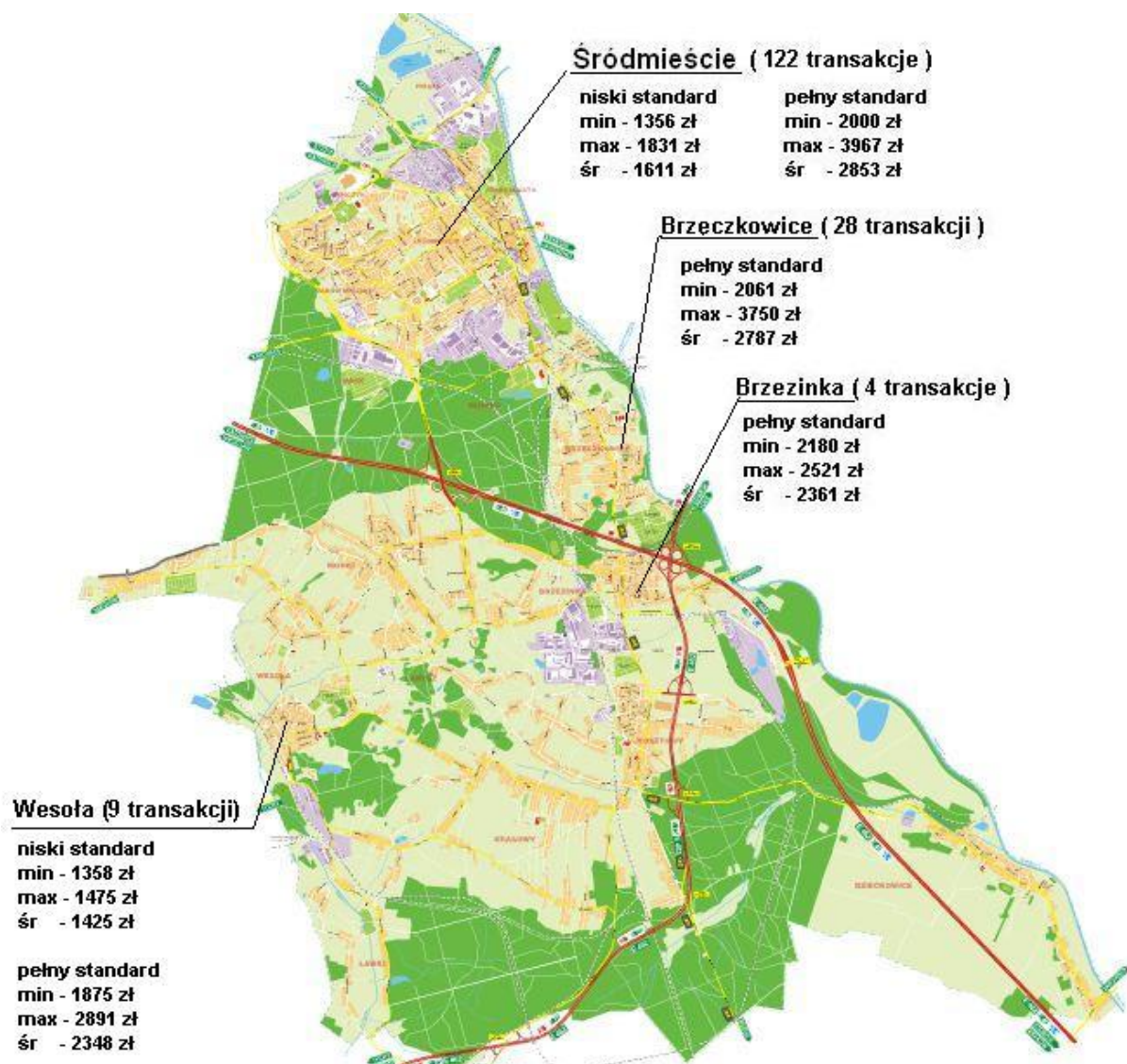
Ilość odnotowanych transakcji - 3

Cena minimalna - 2180 zł/m²

Cena maksymalna - 2521 zł/m²

Cena średnia - 2361 zł/m²

**Ceny 1 m² lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych
na terenie miasta Myslowice w okresie od lipca 2008 r. do czerwca 2009 r.**



Legenda :

niski standard - lokale w budynkach wzniesionych w okresie przedwojennym do lat 60-tych XX wieku, ogrzewanie piecowe

pełny standard - lokale w budynkach wzniesionych w latach 70-tych do 90-tych XX wieku, z centralnym ogrzewaniem

min - minimalna cena 1 m² lokali mieszkalnych

max - maksymalna cena 1 m² lokali mieszkalnych

śr - średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych