



Henryk Wieczorek
Rzecznik Majątkowy
również czynny
Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami
Zarządca Nieruchomości

RYNEK DZIAŁEK BUDOWLANYCH MIESZKANIOWYCH W RUDZIE ŚLĄSKIEJ W OKRESIE 2008 ROKU ORAZ III KWARTAŁÓW 2009 ROKU.

Ruda Śląska - istniała już w 1243 roku, a o jej lokalizacji na prawie niemieckim wspomina tzw. rejestr Ujazdu, sporządzony w latach 1295-1305. Na podstawie tego dokumentu można stwierdzić, że obszar miasta obejmował wówczas 50 włók czyli 1220 ha.

Od samego początku tereny miasta związane były z wydobywaniem rud metali. Doprowadziło to do odkrycia znacznie cenniejszego produktu - węgla kamiennego w drugiej połowie XVII wieku.

Obfite zasoby węgla przyciągały wielu przedsiębiorców, którzy inwestowali w ten teren budując kopalnie, huty, koksownie oraz cegielnie. Wpłynęło to na szybki wzrost liczby mieszkańców i zmieniło oblicze rudzkiej wsi.

Do 1950 roku istniało na terenie dzisiejszej Rudy Śląskiej szereg miejscowości, każde z własną wielowiekową przeszłością. W 1951 roku w wyniku zlikwidowania powiatu katowickiego stworzono z nich dwa miasta wydzielone: Nowy Bytom i Rudę. W 1959 roku oba miasta połączono i tak powstała dzisiejsza Ruda Śląska. Istnieją w niej obok siebie nowoczesne osiedla mieszkaniowe oraz kolonie starych familoków. Do dzisiaj funkcjonują stare kopalnie, założone przez niemieckich potentatów przemysłowych. Są też nowoczesne zakłady i kopalnie jak np. KWK "Halemba".

Ruda Śląska położona jest na południu Polski, w centralnej części województwa śląskiego i jest ważnym węzłem komunikacyjnym na skrzyżowaniu dróg łączących zachodnią i wschodnią oraz północną i południową część Aglomeracji Górnośląskiej. Zajmuje obszar 77,7 km² pomiędzy Bytomiem, Świętochłowicami, Chorzowem, Katowicami, Mikołowem, Gierałtowicami i Zabrzem. Miasto liczy 144 tysiące mieszkańców, przy gęstości zaludnienia wynoszącej prawie 1853 osób/km². W promieniu 25 kilometrów od miasta żyje ponad 3 miliony ludzi.

Miasto charakteryzuje się nadal odrębnością dzielnicową i strukturą policentryczną, ukształtowaną na przestrzeni kilkuset lat. Rudę Śląską tworzy jednaście dzielnic: Ruda, Godula, Orzegów, Bykowina, Halemba, Kochłowice, Chebzie, Nowy Bytom, Wirek, Bielszowice i Czarny Las. Doskonale rozwinięta infrastruktura techniczna łączy dzielnice w jeden organizm miejski.

Przez południowe dzielnice miasta przebiega autostrada A4 z węzłami w dzielnicach Kochłowice, Wirek, Bielszowice. Główną arterią komunikacyjną miasta jest ulica 1 Maja o przebiegu N-S, stanowiąca odcinek drogi Bytom – Rybnik.

Przez miasto przebiega również Drogowa Trasa Średnicowa, poprzez którą można szybko dostać się do miast położonych we wschodniej części województwa śląskiego.

Ruda Śląska, mimo przemysłowego charakteru, jest jednym z najbardziej zielonych miast na Górnym Śląsku, z wieloma parkami, skwerami, lasami i innymi miejscami, gdzie można przyjemnie i spędzić czas i odpocząć.

MIASTO RUDA ŚLĄSKA Z PODZIAŁEM NA DZIELNICE



W dniu 22 czerwca 2006 roku Rada Miasta uchwaliła przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała nr 1066/LXI/2006). Rudzcy radni uchwałę podjęli jednogłośnie. Następnie uchwała została przekazana Wojewodzie Śląskiemu, który po weryfikacji dokumentu opublikował go w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Plan zaczął obowiązywać 20 sierpnia 2006 roku.

Plan obejmuje swoimi ustaleniami całe miasto w jego granicach administracyjnych i umożliwia władzom miasta prowadzenie prawidłowej gospodarki przestrzennej. Wyznacza on funkcje dla wszystkich terenów, m. in. nie dopuszcza lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m², przewiduje lokalizacje obiektów sportowych, porządkuje przebieg tras komunikacyjnych itp.

Brak planu miejscowego dla przeważającej części miasta powodował blokadę obrotu nieruchomościami, także gminnymi oraz uniemożliwiał dokonywanie podziałów nieruchomości zarówno gminnych, jak i stanowiących własność osób fizycznych, prawnych i innych podmiotów. Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestor, po zapoznaniu się z jego ustaleniami i stwierdzeniu zgodności zamierzenia inwestycyjnego z tymi ustaleniami, może wystąpić bezpośrednio o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Miejscowy plan jest dostępny na stronie internetowej urzędu miasta i wstawiając bezpośrednio numer działki, czy ulicę i numer domu możemy uzyskać informację o przeznaczeniu nieruchomości.

**GRUNT TO GRUNT,
CZYLI JAK WYGLĄDAŁA SYTUACJA OBROTU DZIAŁKAMI GRUNTU
O PRZEZNACZENIU BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W RUDZIE ŚLĄSKIEJ.**

Okres czasu	Cena minimalna (zł/m ²)	Cena maksymalna (zł/m ²)	Cena średnia (zł/m ²)
I kwartał 2008 r.	50	150	104
II kwartał 2008 r.	40	260	120
III kwartał 2008 r.	40	175	103
IV kwartał 2008 r.	61	330	161
I kwartał 2009 r.	116	209	150
II kwartał 2009 r.	87	208	124
III kwartał 2009 r.	89	175	133

W przedstawionej tabeli widoczne jest „przesilenie” w IV kwartale 2008 r., biorąc jeszcze pod uwagę, że oprócz wzrostu cen, odnotowano spadek ilości transakcji o ok. 40% w stosunku do poprzedzających ją poszczególnych kwartałów 2008 r. W okresie tym banki jeszcze udzielały w miarę łatwych kredytów, sprzedający zaczęli „podbijać ceny” lub postanowili poczekać, bo przecież ceny pięły się w górę, natomiast widząc to kupujący zaczęli godzić się z wyższą ceną, byle kupić upragnioną działkę budowlaną, bo za chwilę będzie jeszcze drożej.

Natomiast w 3 pierwszych kwartałach 2009 r. ilość transakcji jest zbliżona do tej w IV kwartale

2008 r., (ilość obniżona o ok. 40% w stosunku do 3 pierwszych kwartałów 2008 r.), natomiast ceny uległy ogólnie stabilizacji i są podobne do tych w okresie I ÷ III kwartału 2008 r.

Nastąpił w analizowanym okresie 2009 r. czas wyczekiwania na koniec kryzysu i powrót cen maksymalnych (działek) do poziomu ponad 200zł/m², jednak cena średnia oscyluje w granicach 120÷150zł/m².

Jeżeli chodzi o ceny związane z lokalizacją działek w stosunku do położenia w mieście, to zdecydowanie wyższe ceny mają grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym położone w dzielnicach południowych miasta Ruda Śląska tj. Halemba i Kochłowice i one też cieszą się dużym zainteresowaniem kupujących, chociaż narażone grunty są na wpływy eksploatacji górniczej kopalń „Halemba-Wirek” i „Bielszowice” .

Wpływy bieżącej eksploatacji nie występują już w części północnej miasta – dzielnice Ruda, Orzegów, Godula, Chebzie, w których to dzielnicach może nastąpić (i czasami następuje) reaktywacja starych zrobów po dokonanej płytkiej eksploatacji. Niespodzianką było między innymi napotkanie przez budowniczych Drogowej Trasy Średnicowej na pograniczu miast Ruda Śląska i Zabrze nieczynnego, przedwojennego szybu kopalnianego, nie uwidocznionego na żadnych mapach. Takie sytuacje się niestety zdarzają i dopiero analiza starych map kopalnianych pozwala na wyjaśnienie powstania np. leja na powierzchni. Ale to już są „uroki” związane z położeniem miasta Ruda Śląska na terenach górniczych.

Poprzez przebieg przez miasto autostrady A4 oraz Drogowej Trasy Średnicowej nastąpiło duże zainteresowanie zakupem nieruchomości przez inwestorów często pochodzących z Katowic, gdzie ceny nieruchomości są znacząco wyższe, a np. dostęp do miejsca pracy w Katowicach z Rudy Śląskiej nie odbiega od tego z różnych punktów w Katowicach.