

Zabrze – spojrzenie na rynek nieruchomości lokalowych

Zabrze położone jest w zachodniej części województwa śląskiego. Sąsiaduje z miastami : Bytom, Gliwice i Ruda Śląska oraz powiatem gliwickimi i tarnogórskim.

Dostępność komunikacyjna bardzo dobra. Miasto przecina DK 88 i realizowana Drogowa Trasa Średnicowa, połączenie z autostradą A4, a także dogodne połączenia kolejowe z Katowicami, Krakowem, Warszawą czy Wrocławiem.

Demografia

Wg danych GUS z 31 grudnia 2008 r. miasto liczyło

188 401 mieszkańców.

W 1991 w Zabrzu odnotowano największą liczbę ludności – 205 789 osób.

Dzielnice i osiedla

22 września 2003 r. Rada Miejska zdecydowała o nowym podziale administracyjnym miasta. Zabrze zostało podzielone na 13 dzielnic i 4 osiedla, które stanowią jednostki pomocnicze miasta.

Dzielnice



- Biskupice
- Osiedle Borsiga
- Centrum Południe
- Centrum Północ
- Grzybowice
- Helenka
- Kończyce
- Maciejów
- Makoszowy
- Mikulczyce
- Pawłów
- Rokitnica
- Zaborze Południe
- Zaborze Północ
- Janek
- Mikołaja Kopernika
- Młodego Górnika
- Osiedle Skłodowskiej-Curie.

Dla celu niniejszej analizy pominięto dzielnice charakteryzujące się głównie zabudową niską jednorodziną lub przemysłową, a także zabudową mieszkaniową z okresu przedwojennego i starszą : Biskupice, Grzybowice, Kończyce, Maciejów, Makoszowy, Pawłów i Rokitnica.

Osiedla mieszkaniowe domów wielorodzinnych zlokalizowane są w wielu miejscach na terenie Zabrza, a spora ich część skupia się w obrębie Zabrza obejmującym Centrum i Śródmieście. Są to : Osiedle Barbary, Osiedle Pokoju, Osiedle Skłodowskiej – Curie, Osiedle Hermisza, Osiedle Matejki, Osiedle Janek i inne mniejsze skupiska jak np. przy ul. J. III Sobieskiego czy Pośpiecha. Duże osiedla mieszkaniowe występują w dzielnicy Zaborze w sąsiedztwie realizowanej Drogowej Trasy Średnicowej, w dzielnicy Helenka, której zabudowa powstawała w latach 50 – 70 XX w.

Przyjęto okres badania rynku : od 1 lipca 2008 r. do końca czerwca 2009 r. (4 kwartały)

Oparto się na transakcjach dostępnych w **BAZIE SILESIA**.

W tym okresie w ścisłym Centrum miasta obejmującym ulice: Wolności, 3-go Maja, Gen de Gaulle'a i przyległe, po usunięciu wartości skrajnych ceny 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zabudowy przedwojennej wynosiły :

$C_{min} = 1\ 634,0\ \text{zł} / \text{m}^2$	$C_{max} = 4\ 210,5\ \text{zł} / \text{m}^2$	$C_{\text{śr.}} = 2\ 507,92\ \text{zł} / \text{m}^2$
--	--	--

Zestawienie otrzymanych w wyniku analizy wartości:

Lp	Dzielnica	Okres/kwartal	Cena 1 m ²		
			minimalna	maksymalna	średnia
1	Zabrze	III / 2008	1 002,3	4 210,5	2 654,4
		IV / 2008	1 880,1	3 319,4	2 669,6
		I / 2009	1 733,1	3 108,7	2 487,4
		II / 2009	2 009,9	2 976,1	2 469,6
2	Zaborze	III / 2008	2 011,3	3 477,6	2 602,6
		IV / 2008	1 896,9	3 003,4	2 504,9
		I / 2009	1 918,6	2 857,1	2 475,6
		II / 2009	1 920,0	3 225,8	2 484,7
3	Mikulczyce	III / 2008	2 127,0	3 142,1	2 713,8
		IV / 2008	1 498,4	3 153,6	2 533,4
		I / 2009	2 141,7	2 773,5	2 450,1
		II / 2009	1 639,3	2 858,8	2 303,9
4	Helenka	III / 2008	2 336,1	2 698,6	2 480,9
		IV / 2008	1 779,0	2 834,0	2 283,7
		I / 2009	1 148,6	4 052,7	2 330,7
		II / 2009	1 744,6	3 275,5	2 436,8

Na podstawie danych przedstawionych w tabeli wynika, że średnie jednostkowe ceny nieruchomości lokalowych mieściły się w przedziale od około 2 300 do ok. 2 700 zł / m².

Ceny są podobne w poszczególnych rejonach miasta. Zauważa się spadek ilości transakcji w związku z trudniejszym dostępem do kredytów bankowych, a także iż szybciej sprzedawane są lokale wyremontowane w dobrym stanie technicznym i w budynkach po przeprowadzonej termomodernizacji. Lokale położone w centrum miasta również „sprzedają się szybciej” jednak ich cena zależy głównie od ich stanu technicznego.

Dzielnice północne miasta takie jak Helenka, Rokitnica czy Mikulczyce są oddalone od centrum miasta, jednakże są to spokojne i zielone dzielnice z własną infrastrukturą dzielnicową, dogodnym dostępem komunikacyjnym i stanowią jakby miasto w mieście. W Rokitnicy ma swoją siedzibę Śląski Uniwersytet Medyczny.

Dzielnica Maciejów posiada w przewadze zabudowę jednorodzinną i niską wielomieszkaniową. Ma wygodne połączenie drogowe z innymi miastami (droga krajowa nr 88) i sąsiaduje z Gliwicami co dla potencjalnych nabywców jest plusem, gdyż wielu mieszkańców Zabrze pracuje w Gliwicach, a niższe ceny lokali mieszkalnych w Zabrzu również przyciągają gliwiczian.

Dzielnica Biskupice posiada głównie zabudowę mieszkaniową z XIX w. i początku XX w. Nieliczne bloki mieszkalne zlokalizowano przy ul. Kossaka, Poznańskiej i Bytomskiej. Dzielnica ta nie cieszy się jednak dobrą opinią i zainteresowaniem kupujących.

W dzielnicy Zaborze zlokalizowano duże osiedle mieszkaniowe w rejonie ulic : Korczoka, Kalinowej, Kawika, Struzika, Pyki i Janika. Powstawało w latach 60 – 80 XX w. jako typowe osiedle robotnicze, głównie dla pracowników KWK Zabrze-Bielszowice. Nie cieszyło się dotąd zainteresowaniem kupujących. Obecnie jest to zagospodarowane osiedle z własną infrastrukturą osiedlową (sklepy, apteki, przychodnie, szkoły, poczta, bank, sklep LIDL,

Carrefour). W związku z budową zabrzańskigo odcinka Drogowej Trasy Średnicowej i bliskim sąsiedztwem zrealizowanej jej części w Rudzie Śląskiej, a więc dostępem do innych miast regionu, wzrosło zainteresowanie tym miejscem.

Kupujący wybierają zazwyczaj mieszkania w pobliżu centrum miasta, gdyż mają najbliżej do urzędów, banków, dworca kolejowego i autobusowego, szkół, sądu czy też np. do Urzędu Skarbowego, które to są zlokalizowane właśnie w centrum Zabrze. I tak mieszkania na osiedlach przy ul. Sobieskiego, Matejki, Ślęcza, Barbary, Kowalskiej, Połpiecha, M. Skłodowskiej-Curie, Hermisza czy Gdańskiej są najbardziej pożądane. Niestety nie przekłada się to jeszcze na wyższe ich ceny.

Autor:
Halina Fryczkowska
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Sygnatariusz BAZY SILESIA