

Analizą objęto transakcje kupna-sprzedaży praw odrębnej własności nieruchomości lokalowych z okresu od stycznia 2008 r. do czerwca 2009 r. z obszaru miasta Żory.

Żory to miasto o koncentrycznym układzie przestrzennym, gdzie punktem centralnym jest Stare Miasto wraz z tworzonym Centrum Usług Ogólnomiejskich, otoczone osiedlami domów jedno i wielorodzinnych oraz rozlokowanymi na obrzeżach tradycyjnymi osiedlami. Żory są miastem stanowiącym punkt wiążący Aglomerację Katowicką, gminy Rybnickiego Okręgu Przemysłowego, obszary przygraniczne i tereny wypoczynkowo - rekreacyjne Beskidu Śląskiego. Położenie Żor jest bardzo korzystne ze względu na przebiegającą przez miasto droga krajowa nr 81, prowadzącą z Gdańska przez Włocławek, Łódź, Częstochowę, Katowice do przejścia granicznego w Cieszynie, bliskość granicy państwa i ważnych przejść granicznych w Cieszynie i Chałupkach, a także będącą w trakcie budowy autostradę A-1 Ostrawa-Gdańsk, łączącą w przyszłości Europę Południową ze Skandynawią. Nie bez znaczenia jest również bliskość autostrady A-4 zachód-wschód. Dodatkowym atutem jest ustanowienie na terenie miasta jednego z obszarów Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Do niedawna podstawę lokalnej gospodarki stanowił przemysł, aktualnie sytuacja uległa zmianie i rolę dużych przedsiębiorstw państwowych przejęły małe i średnie firmy. Spośród ogółu firm działających w mieście przeważają firmy handlowe. W pozostałych branżach najwięcej jest firm budowlanych i instalacyjnych. Dużą grupę stanowią warsztaty rzemieślnicze i drobne firmy transportowe. Dotychczas Żory postrzegane były jako miasto satelitarne Rybnika, stanowiące najbardziej wysunięty na północny-wschód element Rybnickiego Okręgu Przemysłowego. Wynikało to obok położenia geograficznego i komunikacyjnego z silnych powiązań mieszkańców Żor z ROP

W styczniu 1996 r. Żory wraz z 10-cioma sąsiadującymi miastami i gminami, podpisały porozumienie o przystąpieniu do Segmentu Lokalnego "Jastrzębsko-Żorskiego", którego celem jest rozwiązywanie wspólnych problemów związanych z restrukturyzacją przemysłu węglowego oraz z zachodzącymi zmianami społeczno-gospodarczymi. Zadania te są wykonywane przez powołane instytucje Segmentu Lokalnego, do których należy m.in. utworzona Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości S.A z siedzibą w Żorach. Inną ważną inicjatywą związaną z szeroko rozumianą reprezentacją lokalnych gmin i lepszym wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej jest powstanie instytucji „Subregionu Zachodniego Województwa Śląskiego”. W czerwcu 1996 r. Rada Ministrów podjęła rozporządzenie o ustanowieniu Specjalnej Strefy Ekonomicznej w województwie katowickim, która obejmuje m. innymi teren p. n.: "Pole Warszowice", usytuowany w Żorach - Baranowice i sąsiedniej gminie Pawłowice, przy drodze krajowej nr 81. Uruchomienie na terenie miasta nowych zakładów pracy nie spotka się z brakiem siły roboczej, ponieważ większość osób pozbawionych pracy mieści się w przedziale

wiekowym 20-40 lat. Aktualnie Żory liczą około 61 tys. mieszkańców a stopa bezrobocia w mieście wynosi 9,0 % ludności czynnej zawodowo (GUS stan na 31-07-2009 r).

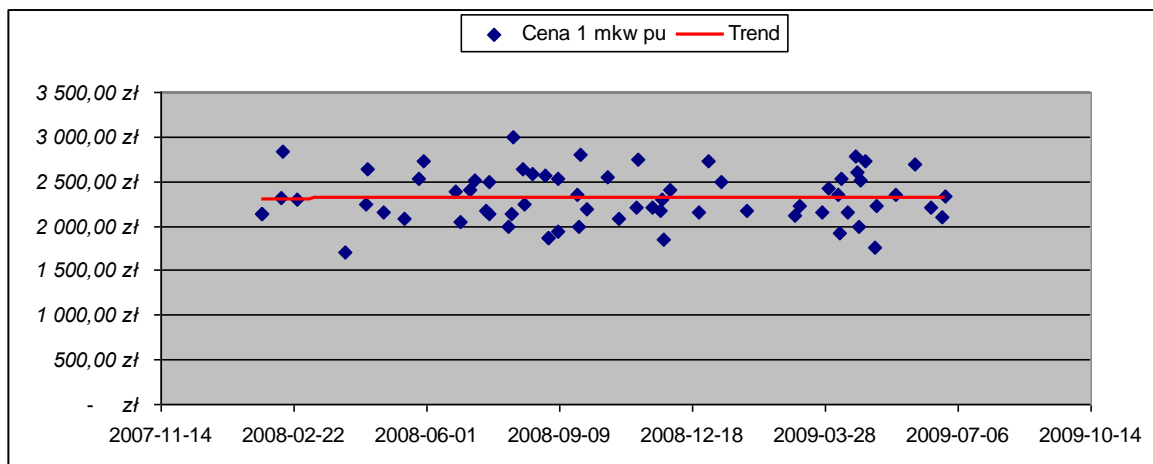
W okresie ostatnich kilku lat na terenie Żor oddano na do użytku kilka placówek należących do kategorii supermarketów m.in. „Aldi”, „Kaufland”, „Leader Price”, „Lidl”. Inwestycje te spowodowały podniesienie atrakcyjności miasta jako dogodnego miejsca do dokonywania zakupów przez mieszkańców Żor i okolicznych miejscowości. Na terenie Żor powstało również centrum handlowe francuskiego koncernu „AUCHAN” i powiązane z nim centrum materiałów budowlanych i wykończeniowych „Leroy Merlin”. Aktualnie w bezpośrednim sąsiedztwie budowany jest należący do tej samej grupy wielkopowierzchniowy sklep sportowy „Decathlon”. W branży wielkopowierzchniowych sklepów w roku 2007 oddano do użytku obiekt handlowy należący do firmy „Castorama”. Konsekwencją powstania „Leroy Merlin” i „Castoramy” było zamknięcie pierwszego w Żorach obiektu handlowego o tym charakterze firmy „Hagebau”, który obecnie pełni funkcję centrum firmy Felder –Grupa Polska zajmującej się produkcją i sprzedażą maszyn do obróbki przemysłowej drewna. Ponadto w ostatnich latach na terenie miasta dokonały inwestycji w stacje benzynowe firmy sektora paliwowo-energetycznego: Sloznaft, SHELL, LOTOS, ST1, LUKOIL, STATOIL.

Żory składają się z dwóch części, starszej (rynek i część śródmieścia) i nowej dominującej (osiedla powstałe w okresie od lat 60-tych do 80-tych). Na wszystkich osiedlach znajdują się podstawowe obiekty handlowo-usługowe, oświatowe, sakralne, sportowo-rekreacyjne i tereny zielone, chociaż występuje pewne zróżnicowanie pod względem ich wielkości i jakości. Tereny zabudowy usługowej (supermarkety i sklepy „osiedlowe”), występuje w bezpośrednim otoczeniu zabudowy mieszkalnej. Podobnie przedstawia się sytuacja z obiektami użyteczności publicznej (Urząd Miasta, Urząd Skarbowy, Urząd Pracy, Sąd Rejonowy itp.) Centra usługowe (hipermarkety) są zlokalizowane w większości na obrzeżach miasta. Jest to korzystne ze względu na aspekt komunikacyjny i jak na razie nie występują w mieście duże utrudnienia w ruchu drogowym. Na terenie Żor funkcjonują dwie spółdzielnie mieszkaniowe: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żorach z siedzibą na Os. Korfantego (PU-11) oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” z siedzibą w Jastrzębie Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 5A. Ich zasoby znajdują się na terenie następujących dzielnic: Śródmieście, 700-lecia Żor, Sikorskiego, Korfantego, Ks Władysława, Pawlikowskiego, Powstańców Śl., Kleszczówka. Z wyjątkiem dzielnic Śródmieście i Kleszczówka wszystkie pozostałe dzielnice stanowią zorganizowaną zabudowę osiedlową. Większość lokali w mieście znajduje się w budynkach wzniesionych w latach 1965-1980, dlatego stan techniczny budynków jest porównywalny i nie ma istotnego wpływu na ceny lokali. Na lokalnym rynku zdecydowana większość lokali ma standard przeciętny. Rzadko sprzedawane są mieszkania o wysokim lub bardzo wysokim standardzie. Kupujący nie są

skłonni do płacenia cen zdecydowanie wyższych od średnich, co wynika z indywidualnych gustów i upodobań w zakresie wykończenia wnętrz. W Żorach dominują dwa typy mieszkań, które różnią się funkcjonalnością. Do pierwszej grupy należą mieszkania wybudowane na licencji NRD, w których występują ślepe kuchnie, łazienki połączone z WC oraz przechodnie pokoje. Drugim typem są mieszkania o lepszej funkcjonalności posiadające widne kuchnie, osobne łazienki i WC.

Dotychczas transakcje lokalami mieszkalnymi, będącymi odrębną własnością, stanowiły bardzo niewielki odsetek obrotu. Jednakże ich udział będzie sukcesywnie rosł biorąc pod uwagę wchodzące na rynek oferty sprzedaży lokali przekształconych na nowych, bardzo korzystnych zasadach. Można przypuszczać, że część spółdzielców czekała na korzystne przepisy dotyczące przekształceń i w najbliższym czasie pojawi się znacząco większa ilość oferowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych. Spowoduje to wzrost podaży, jednak wielkość tego wzrostu jest trudna do określenia. Podstawą analizy cen rynkowych są dane zawarte w aktach notarialnych umów kupna-sprzedaży. Kwoty widniejące w umowach niejednokrotnie uwzględniają wartość elementów wyposażenia i urządzeń aranżacji wnętrz, co może powodować zniekształcenie poziomu wartości nieruchomości lokali mieszkalnych. Przedstawiona analiza nie uwzględnia ponadto warunków zawarcia umowy i finansowania transakcji sprzedaży.

Analizując próbkę 90 transakcji w okresie od stycznia 2008r do maja 2009 r. można zauważyć tendencję do stabilizacji poziomu cen i ilości zawieranych transakcji.



Wzrost cen jaki miał miejsce w latach 2005-2008 został zahamowany w okresie III i IV kwartału roku 2008. Aktualnie trend czasowy dla lokali mieszkalnych w Żorach można przyjąć na poziomie zerowym.

Analizie nie został poddany rynek obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych, jednak ze względu na fakt, że przedmiotem obrotu są na nim lokale tego samego typu jak w przypadku rynku lokali stanowiących odrębną nieruchomość, jak również na podstawie licznych porównań - można uznać, że podlega on takim samym zmianom w zakresie

poziomu cen i wielkości obrotu.

Ilość analizowanych transakcji zawartych w poszczególnych dzielnicach:

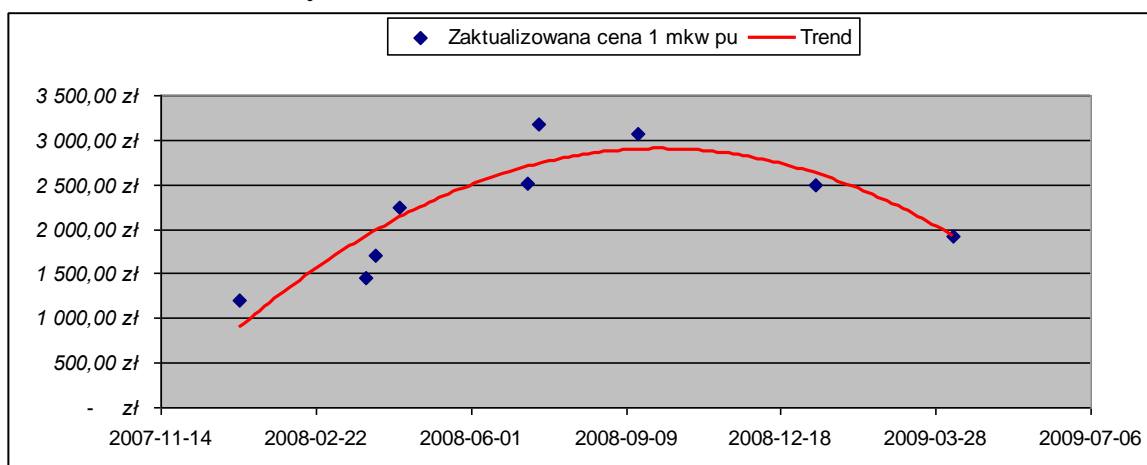
- **centrum - 12**, obejmuje: okolice Rynku i os. 700-lecia Żor,
- **osiedla centralne – 31**, obejmują: Os. Korfantego, Os. Ks. Władysława, Os. Powstańców Śl., dzielnicę Kleszczówka,
- **osiedla skrajne – 42**, obejmują: Os. Sikorskiego, Os. Pawlikowskiego,

### Opis dzielnicy Centrum:

Do dzielnicy centrum zalicza się zabudowę położoną w obrębie zespołu nieruchomości stanowiących zabytkowy układ urbanistyczny Starego Miasta, który objęty jest ochroną konserwatorską, a także niską zabudowę mieszkalną i usługową znajdującą w bezpośrednim sąsiedztwie i teren Os. 700-lecia Żor. Lokale w zabudowie Starego Miasta charakteryzują się niewielką powierzchnią i w większości przeciętnym standardem wykończenia wewnątrz. Lokale znajdujące się w budynkach na Os. 700-lecia Żor posiadają standardowe, powtarzalne dla wielkopłytywowej technologii stosowanej na terenie Rybnickiego Okręgu Przemysłowego rozwiązania funkcjonalne, w otoczeniu przylegającym do osiedlowej zabudowy mieszkalnej o 5 kondygnacjach nadziemnych, w terenie o dogodnym położeniu.

Charakterystyka cen 1m<sup>2</sup> Pu lokali w całej dzielnicy:

- Cena minimalna = 1 197 zł
- Cena średnia = 2 413 zł
- Cena maksymalna = 4 347 zł

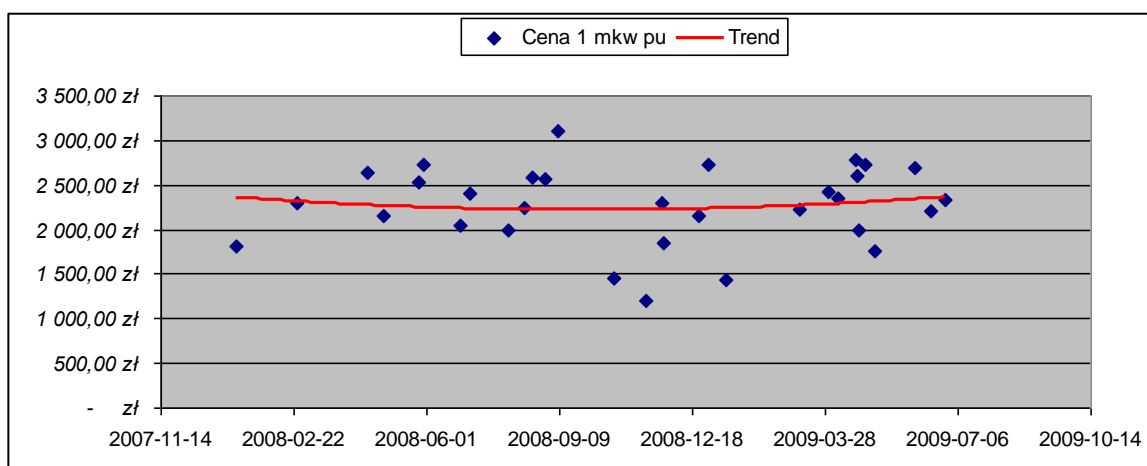


### Opis osiedli centralnych:

Do osiedli centralnych zalicza się zabudowę leżącą w południowej części obrzeża Starego Miasta, w ramach Os. Korfantego, Os. Ks Władysława i Os. Powstańców Śl. Zabudowę na tym obszarze stanowią budynki powstałe w latach 70-tych o 5 i 11 kondygnacjach nadziemnych wraz z zabudową usługową, szkołami, budynkami służby zdrowia. Lokale będące przedmiotem obrotu w tej dzielnicy to mieszkania o powierzchni użytkowej od 35 do 72 m<sup>2</sup>, których układ funkcjonalny obejmuje od 1 do 4 pokoi mieszkalnych.

Charakterystyka cen 1 m<sup>2</sup> Pu lokali w całej dzielnicy:

- Cena minimalna = 1 204 zł
- Cena średnia = 2 267 zł
- Cena maksymalna = 3 111 zł

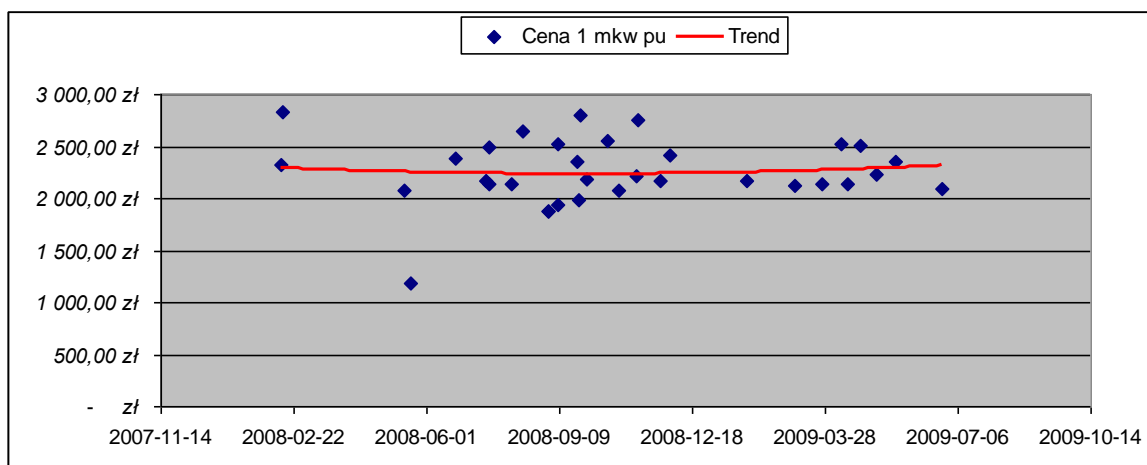


### Opis osiedli skrajnych:

Do osiedli skrajnych zalicza się zabudowę leżącą w południowej części miasta przylegającej do terenów stanowiących obrzeże granic administracyjnych miasta, w ramach Os. Sikorskiego i Os. Pawlikowskiego. Zabudowę na tym obszarze podobnie jak w przypadku osiedli centralnych stanowią budynki powstałe w latach 70-tych i 80-tych o 5 i 11 kondygnacjach nadziemnych wraz z zabudową usługową, szkołami, budynkami służby zdrowia. Lokale będące przedmiotem obrotu w tej dzielnicy to również mieszkania o powierzchni użytkowej od 35 do 72 m<sup>2</sup>, których układ funkcjonalny obejmuje od 1 do 4 pokoi mieszkalnych.

Charakterystyka cen 1 m<sup>2</sup> Pu lokali w całej dzielnicy:

- Cena minimalna = 1 180 zł
- Cena średnia = 2 253 zł
- Cena maksymalna = 2 837 zł

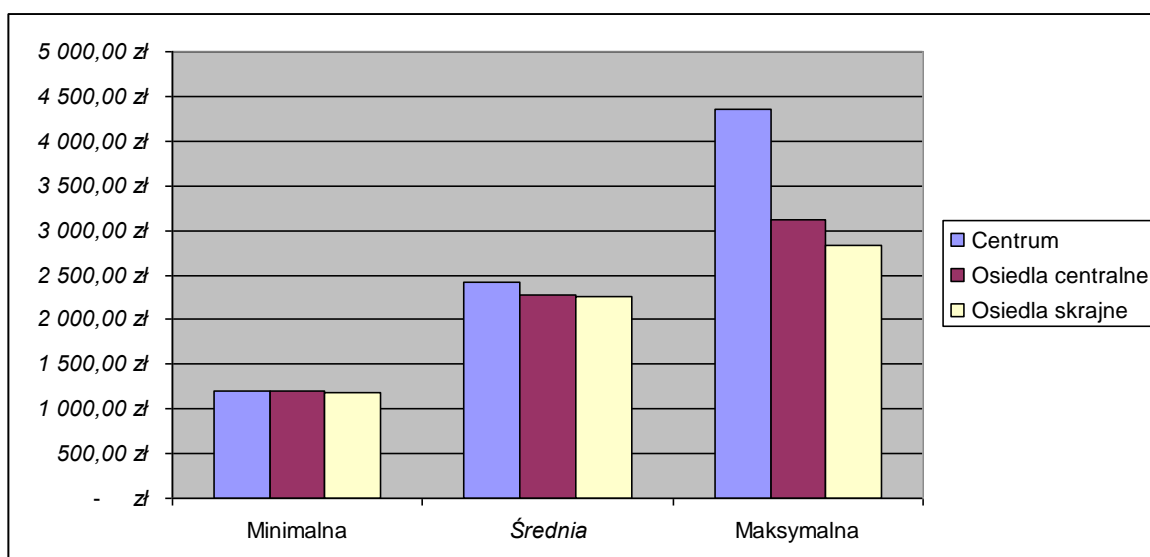
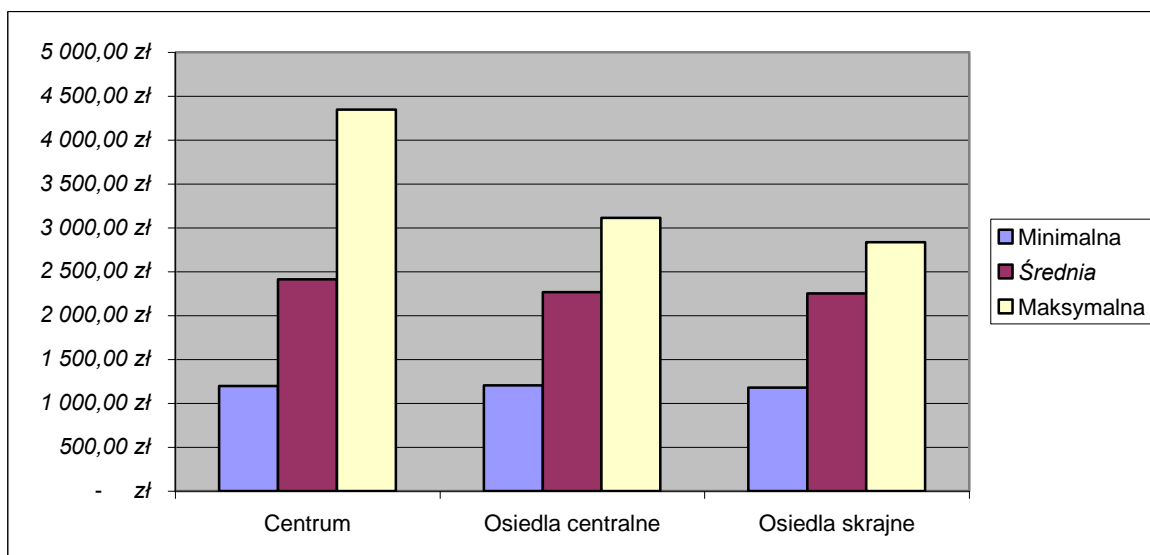


### **Opis osiedla przykładowego:**

W analizie pominięto obrót lokalami położonymi w obrębie osiedla Gwarków przy byłej kopalni KWK ZMP w Żorach, ze względu na brak znaczącej liczby rynkowych transakcji. Z powyższego wynika brak możliwości określenia trendu cen transakcyjnych. Poziom cen lokali na Os. Gwarków jest zdecydowanie niższy od pozostałych obszarów miasta, zawarty jest w przedziale od 1 000 zł/m<sup>2</sup> do 2 300 zł/m<sup>2</sup>. Budynki osiedlowe sąsiadują z obiektami zaplecza działalności produkcyjno-usługowej firm działających na terenie zlikwidowanej kopalni. Charakterystyka zabudowy tego osiedla podobnie jak w przypadku osiedli miejskich stanowią budynki wzniesione w latach 80-tych, o 5 kondygnacjach nadziemnych wraz z podstawową zabudową usługową. Lokale będące przedmiotem obrotu w tej dzielnicy to również mieszkania o powierzchni użytkowej od 35 do 72 m<sup>2</sup>, których układ funkcjonalny obejmuje od 1 do 4 pokoi mieszkalnych.

Poniżej przedstawiono zestawienie wartości 1m<sup>2</sup> dla zakresów cen minimalnych, średnich oraz maksymalnych w Żorach.

Lp	Dzielnica	Cena 1m <sup>2</sup>		
		Minimalna	Średnia	Maksymalna
1	Centrum	1 197,48 zł	2 413,76 zł	4 347,36 zł
2	Osiedla centralne	1 204,82 zł	2 267,33 zł	3 111,51 zł
3	Osiedla skrajne	1 180,56 zł	2 253,27 zł	2 837,11 zł



Na podstawie analizy zawartych transakcji pod kątem zróżnicowania cen w poszczególnych transakcjach obszarach miasta, należy stwierdzić że wartości minimalne i średnie 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej są na podobnym poziomie. Inaczej sytuacja przedstawia się w odniesieniu do cen maksymalnych 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, które w obszarze Centrum występują na dużo wyższym poziomie. Dzieje się dlatego, że w tej dzielnicy lokale posiadają niewielkie powierzchnie a ich lokalizacja w ścisłym centrum miasta ma decydujące znaczenie dla poziomu osiąganych cen.

W ramach analizy rynku obrotu lokalami mieszkalnymi w Żorach zbadano zależności ceny sprzedaży do powierzchni użytkowej. Lokale podzielono na następujące grupy:

1. lokale o powierzchni użytkowej do 49 m<sup>2</sup>

Ilość transakcji : 23

Cena min : 1 180

Cena śr : 2 323

- Cena max : 4 347
2. lokale o powierzchni użytkowej od 50 do 69m<sup>2</sup>  
Ilość transakcji: 53  
Cena min : 1 451  
Cena śr : 2 522  
Cena max : 3 730
  3. lokale o powierzchni użytkowej powyżej 70m<sup>2</sup>  
Ilość transakcji: 11  
Cena min : 1 105  
Cena śr : 2 035  
Cena max : 3 656

Lokale, które najczęściej są przedmiotem obrotu, występują w grupie drugiej. Z kolei lokale największe o powierzchni użytkowej powyżej 70m<sup>2</sup> sprzedaje się rzadko. Jest to relacja zgodna z ogólnie panującymi trendami na rynku lokali mieszkalnych. Podobnie jest z zależnością między ceną 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i wielkością mieszkań, tu także mamy do czynienia z typową sytuacją, w której najwyższe wartości należą do lokali w strefach centralnych miast.

Na koniec parę zdań o rynku pierwotnym lokali mieszkalnych w Żorach. Lokale tego typu występują na lokalnym rynku od niedawna, i ich podaż jest ograniczona. Oferowane lokale mieszkalne na rynku pierwotnym charakteryzują się dużo wyższym poziomem cen i to przy uwzględnieniu stanu wykończenia typowego dla inwestycji deweloperskich. W badanym okresie zanotowano w tym przypadku ceny oscylujące w przedziale od 3 400 zł/m<sup>2</sup> do 3 800zł/m<sup>2</sup> dla lokalizacji na peryferiach osiedlowej zabudowy miasta. W chwili obecnej są oferowane lokale mieszkalne w bardzo dobrej lokalizacji w Centrum, jednak nie dochodzi do transakcji, prawdopodobnie z powodu problemów z uzyskaniem kredytu przez potencjalnych zainteresowanych. Ceny takich lokali pomimo wysokiego poziomu nie ulegają korekcie, ponieważ są one przez inwestora zamiennie oferowane jako lokale do wynajęcia.

Podsumowując wyniki analizy, można stwierdzić że w obszarze administracyjnym miasta Żory w głównych dzielnicach występują różnicowanie cen, które jest szczególnie widoczne w odniesieniu do terenów Starego miasta i dzielnic (osiedli) peryferyjnych. W badanym okresie wystąpiło zahamowanie wzrostu cen lokali mieszkalnych. W aktualnych warunkach rynkowych i zmieniającej się sytuacji makroekonomicznej występuje nierównowaga popytowo-podażowa spowodowana ograniczoną dostępnością kredytów bankowych. Od polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych zależy jak będzie kształtowała się wielkość popytu na lokale mieszkania, ponieważ kredyty stanowią podstawę finansowania transakcji na tym rynku. Wzrost wielkości obrotu prawami do lokali mieszkalnych wystąpi pod warunkiem wznowienia przez sektor bankowy finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych.