

Rynek mieszkalny w Chorzowie od II kwartału 2009 do I kwartału 2010 roku

Zakres analizy

Na podstawie bazy danych Walor – Silesia analizie został poddany rynek nieruchomości w Chorzowie w okresie I, II i III kwartału 2009 roku oraz I kwartału 2010 roku. Badaniu poddano najbardziej typowe dla tego rynku transakcje, czyli:

- mieszkania o powierzchni użytkowej od 35 m² do 65 m².
- grunty budowlane o powierzchni od 500 m² do 1500 m².
- budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 100 m² do 200 m².

Chorzów – opis ogólny

Chorzów to miasto w południowej Polsce na Górnym Śląsku, w województwie śląskim, w centrum Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Jest miastem na prawach powiatu. Wieś Chorzów założono w 1.257 roku. Prawa miejskie zostały nabyte w 1868 r.

Miasto leży nad rzeką Rawą. Sąsiaduje z Katowicami (długość granicy: ok. 13 km), Rudą Śląską (ok. 4,5 km), Bytomiem (ok. 5 km), Piekarami Śl. (ok. 2 km), Siemianowicami (ok. 6,5 km) i Świętochłowicami (ok. 8 km). Rozciągłość południkowa wynosi ok. 11,5 km, a równoleżnikowa – ok. 6,5 km. Wysokość miasta nad poziomem morza wynosi ok. 250-341 m. Łączna powierzchnia miasta wynosi 33,5 km².

Chorzów jest najstarszym demograficznie miastem w województwie śląskim. Więcej niż 65 lat ma 27% ludności (przy regionalnej średniej 19%), a poniżej 15 roku życia jest zaledwie 11% chorzowian. Miasto ma obecnie około 115 tys. mieszkańców.

Bezrobocie w Chorzowie jest jednym z wyższych w województwie śląskim – bez pracy pozostaje 11,7% ludności. Jest to wskaźnik wyższy niż w średnia dla Polski o 0,6%, a dla województwa o 3%. Szczególnie źle wypada Chorzów w porównaniu z dwoma swoimi sąsiadami – Katowicami (2,8%) i Rudą Śląską (6%), natomiast bezrobocie jest niższe niż w Bytomiu (15,8%).

Od czasu ukształtowania się obecnych granic miasta funkcjonuje administracyjny podział na cztery dzielnice. Do 1991 r. używano nazw:

Chorzów I, Chorzów II, Chorzów III i Chorzów IV. Uchwała Rady Miasta (19 lutego 1991) pozostawiła dotychczasowy podział i granice dzielnic, ale zmieniła nazwy trzech z nich. W dwóch przypadkach wykorzystano tradycyjne nazwy części miasta, nie do końca zgodnie z ich pierwotnym znaczeniem.



Dzielnicami Chorzowa są:

Centrum (wcześniej Chorzów I) – ściśle śródmieście oraz Klimzowiec; obejmuje południową część dawnego miasta Królewska Huta; granice wyznaczone są wzdłuż Rawy, linii kolejowej prowadzącej do Tarnowskich Gór i ulicy Parkowej.

Chorzów II – część północno-zachodnia; obejmuje północną część dawnego miasta Królewska Huta; granicą jest wzmiankowana linia kolejowa.

Chorzów Stary (wcześniej Chorzów III) – część północna; obejmuje dawną wieś Chorzów (właściwy Chorzów Stary) i Maciejkowice; granicę stanowi linia kolejowa oraz północne obrzeża WPKiW.

Chorzów Batory (wcześniej Chorzów IV) – część południowa; obejmuje dawną gminę Wielkie Hajduki, której w 1939 r. po przyłączeniu do Chorzowa nadano nazwę "Chorzów Batory", i przyłączony po II wojnie światowej Niedźwiedziniec (jeszcze przed 1991 r. zamiennie używano nazw "Chorzów Batory", "Chorzów IV" i "Hajduki").

Do żadnej z dzielnic nie należy wschodnia część miasta – **Wojewódzki Park Kultury i Wypoczynku**, który przed zmianą granic należał do częściowo do Katowic.

Historia miasta wiąże się ściśle z rozwojem przemysłu. Głównie górnictwa i hutnictwa, ale także energetyki, chemii. Dziś dawne filary przemysłu nie odgrywają już wiodącej roli, gdyż w wyniku przemian gospodarczych doszło do restrukturyzacji zakładów w pracy w wyniku czego zamknięto bądź połączono z innymi chorzowskie kopalnie, ograniczono także zakres działania hut stali. W hucie Kościuszkó (Królewskiej) zamknięto wydziały wielkich pieców, stalownię, aglomerownię i koksownię. Huta Batory została natomiast sprywatyzowana i podzielona na kilka spółek. Do dziś działają Zakłady Azotowe (podobnie jak huta Batory sprywatyzowane), nowoczesna Elektrociepłownia ELCHO Chorzów (w miejsce Elektrowni Chorzów), Alstom-Konstal (dawniej Konstal) specjalizujący się dzisiaj głównie w konstrukcjach taboru szynowego, Zakłady Chemiczne HAJDUKI. W wyniku ograniczenia roli przemysłu ciężkiego oraz zastosowaniu nowoczesnych technologii znacznie spadła emisja substancji szkodliwych dla atmosfery. Poza dużymi przedsiębiorstwami przemysłowymi w Chorzowie działa wiele małych i średnich przedsiębiorstw, głównie usługowych i handlowych.

Od końca lat 80-tych zmieniła się całkowicie struktura handlu w całej Polsce – w tym także w Chorzowie. Ówczesne domy handlowe – dziś nazywane marketami – zostały w większości sprywatyzowane. Ścisłe centrum handlowe to deptak – ulica Wolności. W mieście znajduje się kilka sklepów dużych sieci handlowych, są to: hipermarket Carrefour w Centrum Handlowym AKS (CH AKS), Media Markt, dwa supermarkety Kaufland, trzy sklepy TESCO, dwa supermarkety Billa, market budowlany Castorama.

Chorzów jako miasto leżące w centrum aglomeracji jest dobrze skomunikowane, ponieważ leży na trasie wielu linii tramwajowych i autobusowych. Mieszkańcy Śląska wykorzystują także pociągi osobowe podmiejskie jako środek transportu miejskiego, np. na trasie Chorzów Batory-Katowice (jazda ok. 8 minut). Do niedawna funkcjonowała ważna zajezdnia tramwajowa Chorzów Batory (dziś warsztat naprawczy).

Do najważniejszych dróg przebiegających ze wschodu na zachód przez Chorzów można zaliczyć:

- Autostrada A4 Kraków–Katowice–Wrocław (węzeł Batory),
- Drogowa Trasa Średnicowa (DTŚ) Katowice–Ruda Śląska (docelowo) Gliwice,
- droga krajowa Katowice–Bytom,
- ul. Armii Krajowej.

Natomiast najważniejsze drogi prowadzące z północy na południe to ulice Stefana Batorego (Chorzów Batory), Gałęczki oraz ulica Dąbrowskiego.

W Chorzowie bardzo rozwinięty jest także transport kolejowy. Pierwsze pociągi pojawiły się tam jesienią 1846. Obecnie Chorzów znajduje się na przecięciu linii kolejowych pomiędzy Katowicami i Kędzierzynem Koźle, Chorzowem i Tarnowskimi Górami, Chorzowem Batorym i Rudą Kochłowice oraz Chorzowem Batorym i Katowicami. Działają tam trzy dworce kolejowe: Chorzów Batory, Chorzów Miasto oraz Chorzów Stary.

W Chorzowie funkcjonują trzy szpitale. Są to:

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Zespół Szpitali Miejskich,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Chorzowskie Centrum Pediatrii i Onkologii im. dr E. Hankego,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Szpital Specjalistyczny (szpital zakaźny).

W Chorzowie działa wiele ośrodków szkolnictwa wyższego, średniego i podstawowego. Najważniejsze z nich to:

- Górnośląska Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości im. Karola Goduli,
- Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu, Wydział Zamiejscowy w Chorzowie,
- Uniwersytet Śląski, jednostka dydaktyczna - Szkoła Zarządzania,
- Górnośląska Wyższa Szkoła Pedagogiczna,
- Śląska Wyższa Szkoła Informatyki,
- I Liceum Ogólnokształcące im. Juliusza Słowackiego,
- II Liceum Ogólnokształcące im. Juliusza Ligonia,
- III Liceum Ogólnokształcące im. Stefana Batorego,
- IV Liceum Ogólnokształcące im. Marii Skłodowskiej-Curie,
- ZSTiO nr 1 im Wojciecha Korfantego,
- ZSTiO nr 2 im Mariana Batko,
- ZSTiO nr 3,
- ZSTiO nr 4 im Jędrzeja Śniadeckiego,
- ZSE im. Oskara Langego,
- Centrum Kształcenia Ustawicznego Ekonomistów im. Ludwika Krzywickiego,
- Zespół Szkół Gastronomiczno-Usługowych im. Marii Dąbrowskiej,
- Zespół Szkół Stowarzyszenia Rodzin Katolickich Archidiecezji Katowickiej im. Kardynała Prymasa Augusta Hłonda,
- Państwowa Szkoła Muzyczna im. Grzegorza Fitelberga,

- ZSO nr 2 im Miłośników Ziemi Śląskiej,
- Górnośląski Uniwersytet Trzeciego Wieku.

Bardzo ważnym miejscem rekreacyjnym Chorzowa jest Wojewódzki Park Kultury i Wypoczynku (WPKiW). Jest to park utworzony przez gen. Jerzego Ziętkę na częściowo niezagospodarowanych wcześniej terenach miast Chorzów i Katowice o powierzchni około 600 ha. Do dziś WPKiW to zielone płuca Górnego Śląska i jeden z największych parków miejskich w Europie. Park leży w granicach administracyjnych dwóch miast: Chorzowa (niemal w całości) i Katowic (niewielkie skrawki), co jest wynikiem wymiany gruntów podczas budowy os. Tysiąclecia w Katowicach.



Do najważniejszych obiektów WPKiW należą:

- Stadion Śląski – stadion reprezentacji Polski
- Planetarium Śląskie – największe i najbardziej znane obserwatorium astronomiczne w Polsce
- Górnośląski Park Etnograficzny – skansen prezentujący blisko 70 zabytkowych drewnianych obiektów architektury wiejskiej i małomiasteczkowej
- Śląski Ogród Zoologiczny
- Śląskie Wesołe Miasteczko – największy stały lunapark w Polsce

- Kąpielisko "FALA" – Jedyne nie kryte kąpielisko w mieście. Jego nazwa wzięła się od atrakcji jaką jest sztucznie wytwarzana fala na jednym z basenów. Cały kompleks składa się z 7 basenów.
- Kolejka wąskotorowa
- Rosarium
- Hala wystawowa "Kapelusz"
- korty tenisowe
- kilka restauracji
- "Taneczny Krąg" – duża altana wraz z otaczającym ją placem na którym w okresie letnim odbywają się imprezy folklorystyczne

Do 2006 r. dużą atrakcją parku była Kolejka linowa "ELKA" – najdłuższa, a zarazem jedyna w Europie nizinna kolejka linowa. Jej trasa okrężała cały park. Ze względu na zły stan techniczny została zamknięta w 2007 r., a w 2008 r. podjęto decyzję o jej likwidacji. Obecnie podjęto decyzję o jej odtworzeniu.

Poza WPKiW Chorzów posiada także inne atrakcje przyrodnicze. Należą do nich:

- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Uroczysko Buczyna"
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Żabie Doły na granicy Maciejkowic, bytomskiej dzielnicy Rozbark i Piekar Śląskich
- zespół akwenów Amelung w Chorzowie Drugim.

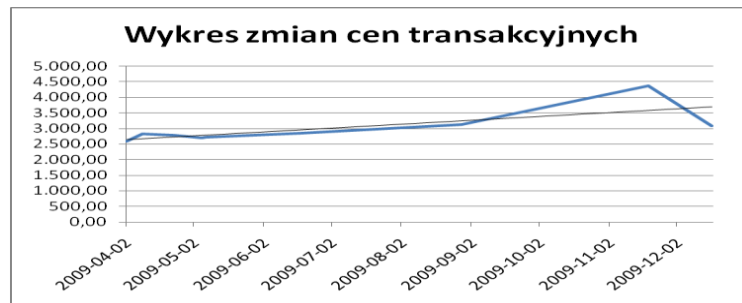
Analiza rynku budynków mieszkalnych

Do analizy przyjęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o charakterze mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej pomiędzy 100 m² i 200 m².

W analizowanym okresie znaleziono zaledwie 9 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinny.

Wyliczona dla nich cena maksymalna przeliczona na 1 m² powierzchni użytkowej budynku wyniosła 4.452,89 zł/m², cena minimalna 2.688,26 zł/m², a cena średnia 3.101,34 zł/m².

Wykres zmian cen pokazuje tendencję rosnącą, jednakże oparte na tak małym zestawie cen dokładne wyliczenie wysokości trendu zmian byłoby mało wiarygodne.



Dla tego rynku na 9 transakcji 8 było zawartych na rynku pierwotnym. Były to transakcje, w których stroną sprzedającą był albo deweloper albo spółdzielnia mieszkaniowa. Transakcje te dotyczyły domów nowych, na ogół w stanie surowym deweloperskim.

Wszystkie znalezione transakcje dotyczyły domów w zabudowie szeregowej.

Analiza rynku lokali mieszkalnych

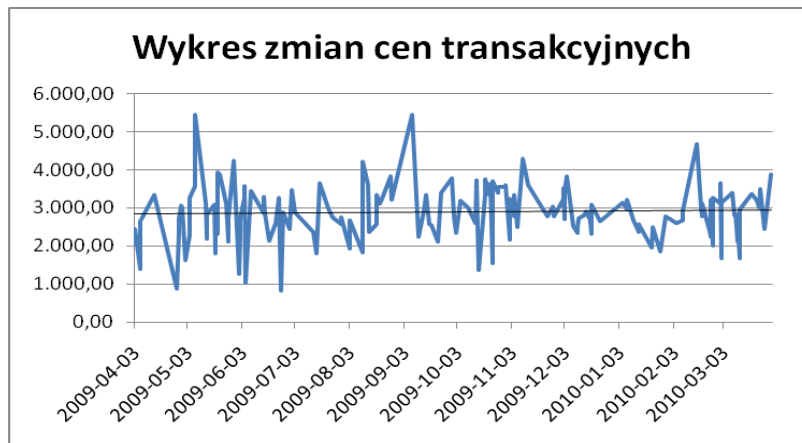
Do analizy przyjęto transakcje kupna-sprzedaży zarówno prawa własności lokali mieszkalnych, jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla mieszkań o powierzchni użytkowej od 35 m² do 65 m².

W analizowanym okresie znaleziono 169 transakcji kupna-sprzedaży mieszkań o takiej powierzchni.

Wyliczona dla nich cena maksymalna przeliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wyniosła 5.462,18 zł/m², cena minimalna 835,19 zł/m², a cena średnia 2.890,21 zł/m².

Podobnie jak dla domów mieszkalnych, wykres zmian cen dla mieszkań pokazuje tendencję rosnącą. Liczba transakcji jest także dostatecznie duża, aby spróbować wyliczyć trend cenowy, który wyniósł 0,3% miesięcznie (każdego miesiąca w analizowanym okresie średnie ceny były o około 0,3% wyższe niż w miesiącu poprzednim).

Prezentuje to poniższy wykres:



Należy zauważyć, że spośród znalezionych 169 transakcji, 47 transakcji dotyczyło spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (pozostało dotyczyły prawa własności lokalu). Ponadto 11 transakcji były to transakcje z rynku pierwotnego (sprzedawał deweloper), a pozostałe reprezentowały rynek wtórny.

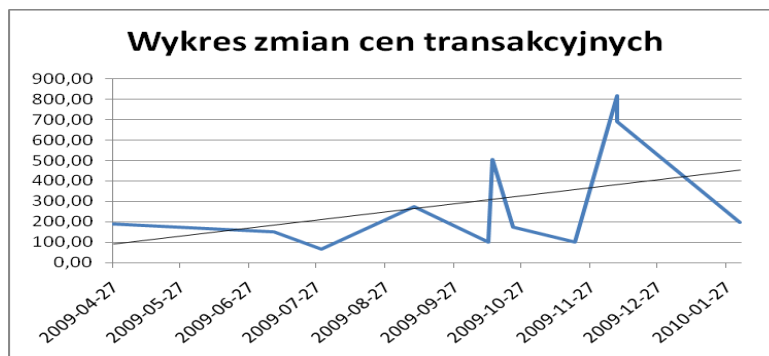
Analiza rynku gruntów budowlanych

Do analizy przyjęto transakcje kupna-sprzedaży zarówno prawa wieczystego użytkowania gruntu, jak i prawa własności gruntów budowlanych o powierzchni od 500 m² do 1500 m².

W analizowanym okresie znaleziono 19 transakcji kupna-sprzedaży gruntów o takiej powierzchni.

Wyliczona dla nich cena maksymalna przeliczona na 1 m² powierzchni gruntu wyniosła 818,71 zł/m², cena minimalna 65,70 zł/m², a cena średnia 284,84 zł/m². Jest to ogromny rozstęp cenowy,

Wykres zmian cen pokazuje tendencję rosnącą, jednakże oparte na tak małym zestawie cen dokładne wyliczenie wysokości trendu zmian byłoby mało wiarygodne.



Należy zauważyć, że z tego zestawienia dwie najdroższe transakcje, o cenach jednostkowych 818,71 zł/m² oraz 691,24 zł/m² dotyczą prawa wieczystego użytkowania, a ich cena została określona w przetargu publicznym (gminnym). Sugeruje to, że mogą to nie być transakcje rynkowe.

Po ich wyeliminowaniu z zestawienia cena maksymalna przeliczona na 1 m² powierzchni gruntu spadła do 505,44 zł/m², a cena średnia do 212,87 zł/m², co nadal daje ogromny rozstęp cenowy. Trend cenowy nadal pozostaje wzrostowy, chociaż wskazuje, że ceny nie rosły tak szybko, jak przy uwzględnieniu dwóch transakcji nierynkowych.



Spośród pozostałych po selekcji 9 transakcji, jeszcze tylko jedna była sprzedawana w drodze przetargu publicznego, ale cena sprzedaży nie wydaje się odbiegać od pozostałych. Pozostałe transakcje były sprzedawane na rynku wtórnym przez osoby fizyczne (cztery transakcje) lub przez przedsiębiorstwa (również cztery transakcje).

Analizując sprzedawane działki pod kątem przeznaczenia, dwie z nich przeznaczone były pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne, zaś pozostałych siedem pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne oraz handel i usługi.

Ponadto spośród 9 działek pozostałych po selekcji, dwie były związane z prawem wieczystego użytkowania gruntu, a siedem z prawem własności gruntu.

Podsumowanie

Bardzo wyraźnie widoczne jest niewielkie ożywienie na rynku chorzowskim. W ciągu analizowanego roku ceny wyraźnie rosły na skutek rozwoju miasta i stabilizacji koniunktury gospodarczej w kraju.

Wzrost jest bardzo widoczny szczególnie po globalnym kryzysie finansowym w roku 2008 i załamaniu się rynku.

Ilość transakcji jest jednakże niewielka w porównaniu z okresem sprzed trzech lat.

Informacje końcowe

Raport niniejszy został opracowany na podstawie bazy danych Wator – Silesia oraz encyklopedii internetowej Wikipedia. Opracowanie wykonano według stanu bazy z dnia 19 czerwca 2010 r.

Krzysztof Rożko