

MIASTO MYSŁOWICE **ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH** **PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO.**

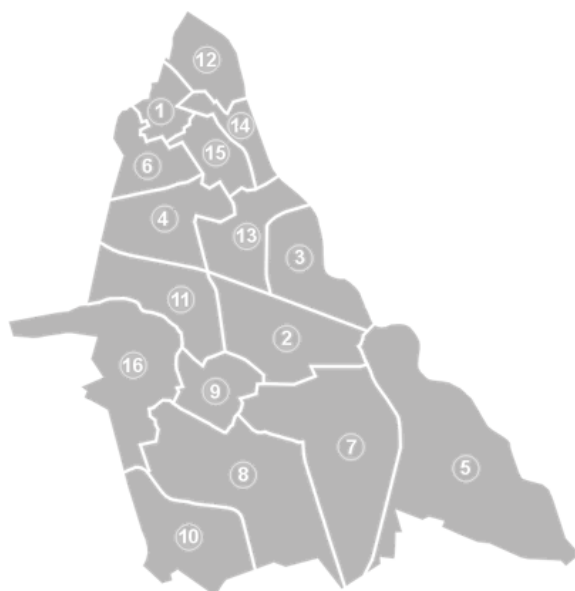
CZEŚĆ I: DANE OGÓLNE MIASTA MYSŁOWICE

Mysłowice to miasto na prawach powiatu, znajdujące się w województwie śląskim i wchodzące w skład Katowickiego Zespołu Metropolitarne. Sąsiaduje z Katowicami, Sosnowcem, Jaworzniem, Imielinem i Łęziniem. Jest dobrze skomunikowane drogami samochodowymi i kolejowymi z innymi miejscowościami, takimi jak: Kraków, Wrocław, Cieszyn czy Oświęcim.

Miasto, wg danych GUS z 2008 r., obejmuje obszar 6 575 ha i zamieszkiwane jest przez blisko 74 912 osób. Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi około 1139 o / km², jednak rozmieszczenie ludności na terenie Mysłowic jest nierównomierne. Duże zurbanizowanie i uprzemysłowienie północnej części miasta spowodowało, że tutaj gęstość zaludnienia prawie dziesięciokrotnie przewyższa ten sam wskaźnik w części południowej.

Mysłowice są podzielone na 16 dzielnic (rys.1).

Rysunek 1. Podział geodezyjny i administracyjny miasta Mysłowice



1. Piasek	9. Morgi
2. Bończyk	10. Brzezinka
3. Janów Miejski	11. Wesoła
4. Śródmieście	12. Larysz
5. Stare Miasto	13. Ławki
6. Ćmok	14. Krasowy
7. Słupna	15. Kosztowy
8. Brzęczkowice	16. Dzieckowice

Miejscowość obejmuje:

- tereny produkcyjno – składowe - stanowiące około 6 % powierzchni miasta,
- tereny mieszkaniowo - usługowe - zajmujące 10,6 % powierzchni miasta,
- lasy - pokrywające około 28 % powierzchni miasta,
- użytki rolne - znajdujące się na terenie 36 % powierzchni miasta,
- inne (tereny: nieużytków, wód, komunikacyjne i zieleni) - 19,4 % powierzchni miasta.

Przedstawiona powyżej charakterystyka dużej liczby obszarów zielonych stanowi o atrakcyjności miasta dla mieszkańców oraz inwestorów. Na terenie miasta istnieje możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod budownictwo mieszkaniowe i przemysłowe. Niewątpliwie jest to element zachęcający mieszkańców do przenoszenia się z centrum aglomeracji na peryferia Mysłowic. W efekcie stanowi to podstawę do zwiększonej aktywności firm zajmujących się budownictwem mieszkaniowym.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego

Jak wynika z danych UM Mysłowice obowiązujący od 1993 roku Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mysłowice z dniem 1 stycznia 2004 roku utracił swą moc i przestał obowiązywać. Obecnie w obszarze gminy obowiązuje 11 miejscowych planów obejmujących 1605,4 ha, co stanowi około 24,5% powierzchni miasta. Ponadto, do 2008 roku podjętych zostało 16 uchwał dotyczących powstania nowych lub zmiany fragmentów istniejących planów miejscowych. Dotyczą one 14% terenu gminy. Poniżej przedstawiono szczegółowe zestawienie planów obowiązujących i pozostających w opracowaniu (patrz tabela 1 i tabela 2). W sumie pokrywają one 2536,9 ha, tj. 38,69 % powierzchni miasta (z wyłączeniem lasów stanowiących 28 % powierzchni Mysłowic). Znaczna część tych gruntów przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową lub posiada zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Tabela 1.

Obowiązujące Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w Mysłowicach.

Morgi Wschodnie i Zachodnie oraz Stara Wesola	623,7 ha
Dzieńkowice	265,2 ha
Kosztowy	115,6 ha
Krasowy Południowe	314,2 ha
Brzezinka Południowa	157,8 ha
Kwiatowa – Moniuszki – Mikołowska	9,5 ha
obszar dzielnicy "Bończyk"	11,0 ha
zmiana MPZP : zmiany: a, b1, b2.1, b2.2, b3, b6.1, b6.2, b6.3, c1, c2 , b4	26,0 ha
zmiana MPZP : "28 zmian"(zmiany nr 1 - 28 z wyłączeniem zmiana nr 23, 12, 13 i fr. 8)	82,4 ha
RAZEM	1605,4 ha

Źródło: Biuletyn Informacji Publicznej, Mysłowice.

Tabela 2.

Plany, do których uchwalono przystąpienie.

DTŚ: „wschodni odcinek DTŚ”	
Obrzeżna Zachodnia: „Przedłużenie odcinka Obrzeżna Zachodnia”	
Bończyka – Jastruna: „Rejon ulicy Bończyka – Jastruna”	4,8 ha
Nowoświęcimska	7,9 ha
Brzęczkowice – Wschód	152,7 ha
Brzęczkowice – Zachód	56,8 ha
Ławki	164,3 ha
Larysz	247,1 ha
Stare Miasto	35,5 ha
Piasek Południowy	44,5 ha
Katowicka – Obrzeżna Północna	12,2 ha
Bytomska - Świerczyny – Obrzeżna Północna	13,1 ha
Mysłowice Północ – Stary Ewald	67,5 ha
Mysłowice Północ – Szabelnia-Hubertus	65,5 ha
Kosztowy Północne (zmiana – w całości w obszarze MPZP obowiązującego)	46,8 ha
Bończyk (zmiana – w 11 ha w obszarze MPZP obowiązującego + 1,8 ha nowego obszaru)	12,8 ha
RAZEM	931,5 ha

Źródło: Biuletyn Informacji Publicznej, Mysłowice.

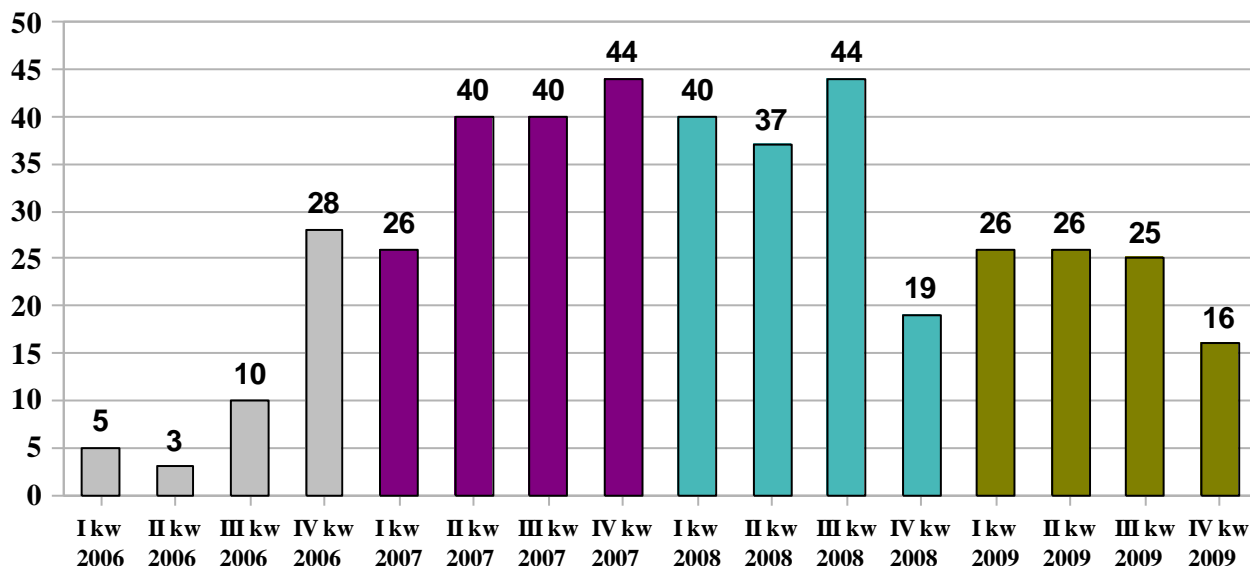
Zgodnie z „Raportem o stanie miasta” w Mysłowicach występuje nadal wiele terenów niezagospodarowanych znajdujących się w obszarach przeznaczonych głównie na cele zabudowy jednorodzinnej. Wśród nich wyróżniono działki budowlane niezabudowane, rolne o parametrach działek pod zabudowę, działki rolne w terenach urbanizujących się o powierzchni poniżej 1 ha, kompleksy rolne złożone z działek o powierzchni powyżej 1 ha oraz nieużytki. Chłonność tego terenu została oszacowana na koniec 2006 roku na poziomie ok. 10 tys. działek budowlanych. Dodatkową rezerwę terenów pod zabudowę w obrębie miasta stanowić mogą działki w formie rozłogów, częściowo zabudowane budynkami mieszkalnymi, a w pozostałej części pozostające działkami rolnymi. Nieruchomości te coraz częściej zostają poddawane wtórnym podziałom pod nową zabudowę.

CZEŚĆ II : ANALIZA ILOŚCI TRANSAKCJI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

Dla celów określenia stopnia rozwoju rynku gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w Mysłowicach posłużyliśmy się informacjami dostępnymi w "Bazie Silesia". Analizie poddane zostały transakcje kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości wprowadzone do bazy od początku jej istnienia, tj. od początku 2006 roku do końca 2009 roku.

Wyniki przedstawiono na rysunku 2.

Rysunek 2: Ilość transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe w Mysłowicach w latach 2006 - 2009 z podziałem na kwartały



Źródło: opracowanie własne na podstawie "Bazy Silesia".

Z wykresu wynika, że na terenie Mysłowic w przeciągu ostatnich czterech lat zawarto 429 umów sprzedaży działek niezabudowanych, z czego blisko 67,6 % dotyczy roku 2007 i 2008. Jedną z przyczyn zwiększonego zainteresowania nabyciem gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w tym okresie był boom na śląskim rynku nieruchomości. Widoczny gwałtowny wzrost aktywności kupujących i sprzedających działki nastąpił pod koniec 2006 roku. Taka tendencja utrzymywała się przez kolejne sześć miesięcy, a następnie ilość zawieranych transakcji ustabilizowała się na wysokim poziomie do końca trzeciego kwartału 2008 roku (średnio 40 transakcji kwartalnie). Wzrost zainteresowania nieruchomościami niezabudowanymi spowodował, że ceny gruntów zaczęły gwałtownie rosnać. Szybka odsprzedaż w tym czasie gwarantowała zysk, więc wiele ludzi potraktowało kupno gruntu jako inwestycję. Dopiero mocno ograniczona dostępność kredytów hipotecznych spowodowała lekkie zahamowanie rynku. Pomimo tego od czwartego kwartału 2008 roku do końca roku 2009 średnia liczba transakcji nie spadła poniżej poziomu 22 transakcji kwartalnie.

Innym ważnym powodem wzrostu ilości nabywanych działek stała się chęć osiedlania się mieszkańców w częściach peryferyjnych miasta, spowodowana panującą od pewnego czasu modą na mieszkanie w zielonych dzielnicach Mysłowic. Atrakcyjna lokalizacja miejscowości oraz dobra komunikacja z miastami ościennymi zaczęła przyciągać również ludność z Katowic, Sosnowca, Chorzowa czy Tychów.

Z powyższej analizy wynika, że rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w

Mysłowicach niewątpliwie rozwija się i pomimo spadku ilości transakcji w ostatnim roku, nadal cieszy się dużym zainteresowaniem.

CZEŚĆ III : ANALIZA TRANSAKCJI W 2009 ROKU

W 2009 roku na terenie Mysłowic zawarte zostały 93 umowy nabycia nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. W celu przeprowadzenia analizy rynku posłużono się danymi o transakcjach rynkowych z "Bazy Silesia", których daty zawierały się w okresie od stycznia do grudnia 2009 roku. Podczas badania atrybutów w wyżej wspomnianej próbie, około 20 % transakcji wykazało dane daleko odbiegające od wartości przeciętnych. Z uwagi na możliwość wystąpienia w tych przypadkach odstępstw od czynników definiujących cenę rynkową, notowania te zostały pominięte.

Poniżej przedstawiono zestawienie cen minimalnych, maksymalnych oraz średnich w podziale na miesiące (tabela 3) i dzielnice Mysłowic (tabela 4).

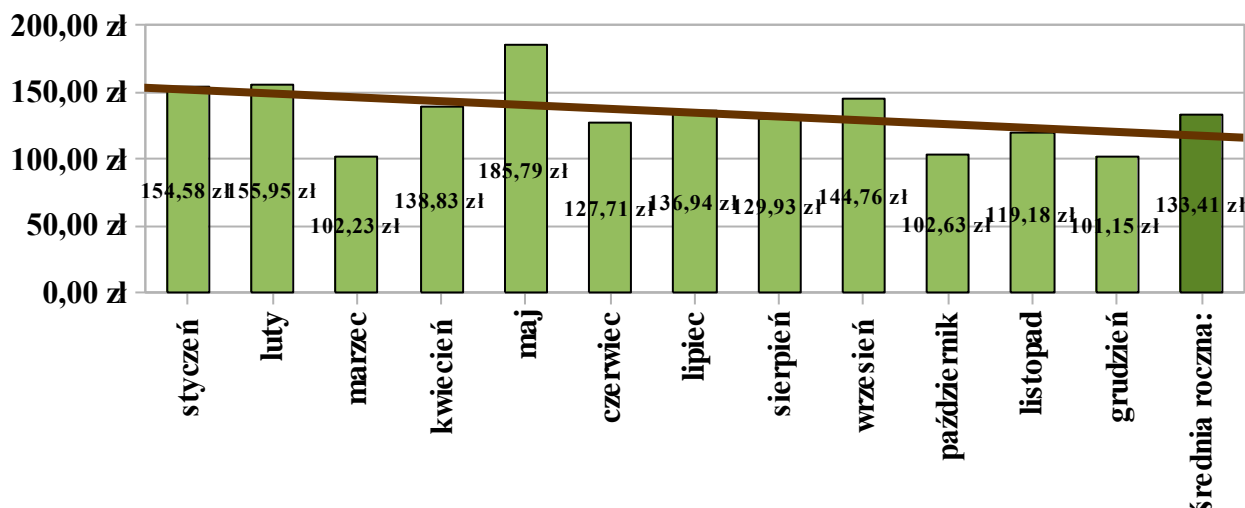
Tabela 3: Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod budownictwo w Mysłowicach w podziale na miesiące.

data transakcji według miesiąca rok 2009	cena 1m2 powierzchni gruntu			ilość transakcji
	średnia	min	max	
styczeń	154,58 zł	100,00 zł	183,48 zł	3
luty	155,95 zł	80,00 zł	222,22 zł	11
marzec	102,23 zł	92,26 zł	130,00 zł	6
kwiecień	138,83 zł	71,30 zł	200,00 zł	7
maj	185,79 zł	185,19 zł	186,39 zł	2
czerwiec	127,71 zł	88,51 zł	169,23 zł	9
lipiec	136,94 zł	69,91 zł	208,47 zł	11
sierpień	129,93 zł	97,51 zł	180,00 zł	3
wrzesień	144,76 zł	72,81 zł	215,91 zł	7
październik	102,63 zł	64,86 zł	167,42 zł	4
listopad	119,18 zł	96,96 zł	150,00 zł	5
grudzień	101,15 zł	79,58 zł	120,00 zł	4
średnia roczna:	133,41 zł		suma:	72

Źródło: opracowanie własne na podstawie „Bazy Silesia”.

Z wyżej wymienionych danych wynika, że średnie ceny 1 m² powierzchni gruntów wahały się od 101,15 zł/m² w grudniu do 185,79 zł/m² w maju, utrzymując się na średnim rocznym poziomie 133,41 zł. Największa różnica między ceną minimalną a maksymalną na myśłowickim rynku pojawiła się we wrześniu i wynosiła 143,10 zł/m². Pomimo braku stabilności rynku przez cały rok trend utrzymywał wyraźną tendencję spadkową (rysunek 3).

**Rysunek 3: Transakcje prawami własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w 2009 roku.
Średnia cena 1m2 powierzchni gruntu.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie „Bazy Silesia”.

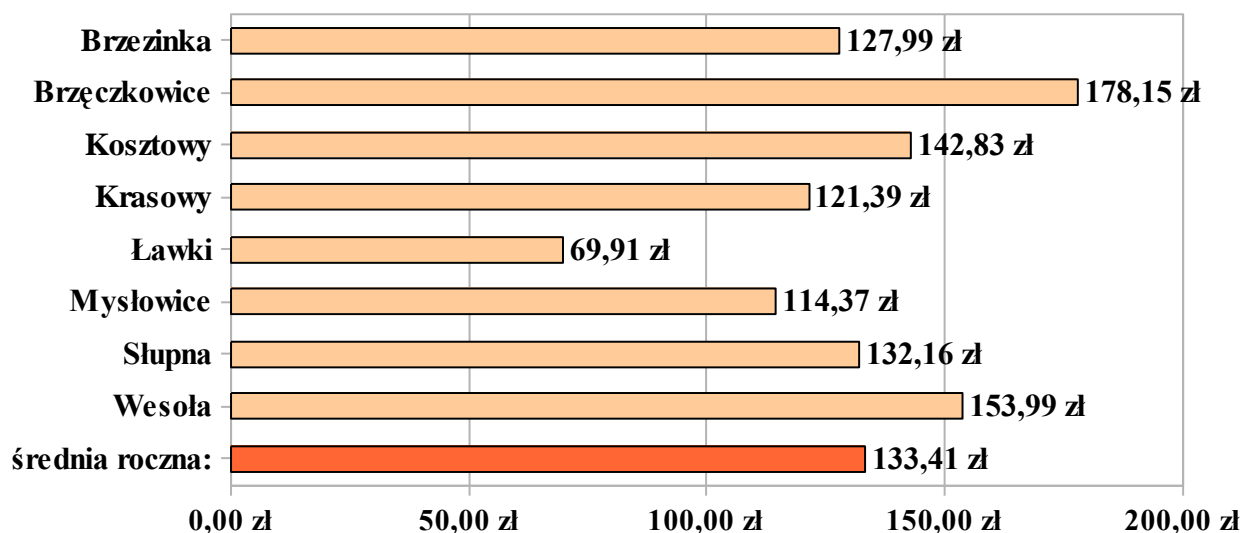
Przyglądając się tym samym wyliczeniom w podziale na poszczególne dzielnice można stwierdzić, że najwyższa średnia cena gruntu pod zabudowę kształtuje się w Brzęczkowicach na poziomie 178,15 zł/m². Tymczasem najniższą cenę odnotowano w dzielnicy Ławki. Tam kupno 1 m² powierzchni gruntu niezabudowanego pociąga za sobą koszt od 70 zł/m². Dysproporcja między tymi cenami jest duża i trzeba wziąć pod uwagę, że może nie odzwierciedlać faktycznego stanu rynku. W minionym roku doszło bowiem do sprzedaży tylko czterech działek w dwóch wyżej wymienionych dzielnicach. Ceny najbardziej zbliżone do średniej odnotowano na obszarach dzielnic Brzezinka i Słupna.

Tabela 4: Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod budownictwo w Mysłowicach w podziale na dzielnice.

Dzielnica	Rok	cena 1m2 powierzchni gruntu			ilość transakcji
		średnia	min	max	
Brzezinka	2009	127,99 zł	71,30 zł	210,92 zł	21
Brzęczkowice	2009	178,15 zł	169,23 zł	186,39 zł	3
Kosztowy	2009	142,83 zł	135,00 zł	150,65 zł	2
Krasowy	2009	121,39 zł	64,86 zł	167,42 zł	22
Ławki	2009	69,91 zł	69,91 zł	69,91 zł	1
Mysłowice	2009	114,37 zł	72,81 zł	150,47 zł	3
Słupna	2009	132,16 zł	104,07 zł	183,48 zł	3
Wesoła	2009	153,99 zł	95,29 zł	222,22 zł	17
średnia roczna:		133,41 zł		suma:	72

Źródło: opracowanie własne na podstawie „Bazy Silesia”.

**Rysunek 4: Transakcje prawami własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w 2009 roku.
Średnia cena 1m2 pow. gruntu.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie „Bazy Silesia”.

Przeanalizowanie umów i aktów notarialnych zrealizowanych w 2009 roku pozwala stwierdzić, iż ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w Mysłowicach kształtują się w granicach:

- średnia cena 1 m² powierzchni - 133,41 zł / m²,
- cena minimalna osiągnięta w transakcjach rynkowych – 64,86 zł/m²,
- cena maksymalna osiągnięta w transakcjach rynkowych – 222,22 zł/m²,
- Ilość transakcji z całego roku 2009 przyjęta do analizy – 93 notowania.

IV. PODSUMOWANIE

Podsumowując wyżej przeprowadzoną analizę śmiało można stwierdzić, że rynek gruntów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Mysłowic wyraźnie się rozwija. Przejawia się to przede wszystkim w ilości zawieranych transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości w latach 2006 - 2009. Pomimo zahamowania rynku w ubiegłym roku, wciąż można znaleźć co najmniej kilkadziesiąt ofert sprzedaży działek budowlanych w gazetach, portalach internetowych czy biurach nieruchomości. Czynnikiem wspomagającym popyt i podaż jest działanie Rady Miasta. Poprzez Opracowywanie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego następuje racjonalizacja wykorzystania przestrzeni przez zagospodarowanie luk budowlanych. Wiele działek zostaje przeznaczonych pod zabudowę stając się atrakcyjnym miejscem zamieszkania. Innym elementem wpływającym na relacje popytu i podaży jest poddawanie działek powtórny podziałom i przeznaczanie ich na cele budowlane.

Mysłowice to miasto o dużym potencjale rozwojowym, w szczególności w południowej części. Dlatego też średnie wartości gruntów pod zabudowę na terenie całego miasta rozkładają się nierównomiernie. Dzielnicami najdroższymi na obszarze Mysłowic są Brzęczkowice, Kosztowy i Wesoła. Tam kupno 1 m² działki wiąże z kosztem od około 140 zł/m² do około 180 zł/m².

W przeciągu ostatniego roku myśłowicki rynek gruntów niezabudowanych nie był

stabilny pod względem cenowym. Przez cały ten okres przeciętne ceny m² malały. Przewiduje się, że zgodnie z cyklem koniunkturalnym, taka tendencja spadkowa nie utrzyma się długo. Rynek powoli zacznie wchodzić w stan stagnacji, by po jakimś czasie znów ceny mogły wzrosnąć. Czynnikiem, który może mieć w tym przypadku duże znaczenie jest nadal wysoka chłonność terenu pod działki budowlane.

Opracował Zespół firmy „Geo-System”
pod kierownictwem rzeczoznawcy majątkowego
Benona BOGDANA.