



## Analiza rynku Siemianowic Śląskich.

### Zakres analizy

Analizie został poddany rynek nieruchomości w Siemianowicach Śląskich w okresie IV kwartału 2008 roku oraz I, II i III kwartału 2009 roku. Badaniu poddano najbardziej typowe dla tego rynku transakcje, czyli:

- mieszkania o powierzchni użytkowej od 25 m<sup>2</sup> do 74 m<sup>2</sup>.
- grunty budowlane o powierzchni od 300 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>.
- budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>.

### Opis ogólny miasta

Siemianowice Śląskie to miasto na prawach powiatu, liczące 70 tys. mieszkańców, posiadające 25,5 km kwadratowych powierzchni i położone niespełna 20 km od lotniska w Pyrzowicach, graniczące z: Katowicami, Chorzowem, Piekarami Śląskimi, Wojkowicami i Czeladzią.

Siemianowice Śląskie składają się z 5 dzielnic: Siemianowice, Michałkowice, Bytków, Bańgów i Przelajka.

Aż po przełom XX i XXI wieku, kiedy to zlikwidowano tutejsze górnictwo i hutnictwo, Siemianowice Śląskie określane były miastem węgla i stali. Przemiany gospodarczo-ustrojowe w Polsce spowodowały likwidację największych zakładów w mieście, co z kolei przełożyło się na wysokie bezrobocie (sięgające nawet 33 procent). Po 2004 roku miasto zyskało gospodarczy drugi oddech. Utworzona w roku 2003 strefa aktywności gospodarczej - podstrefa Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - przy ul. Krupanka i Kopalnianej (dzielnica Bańgów) daje przedsiębiorcom krajowym i zagranicznym możliwość korzystnego inwestowania. Zagraniczne inwestycje oraz rozwój sektora małych i średnich przedsiębiorstw doprowadziły do spadku bezrobocia do poziomu 12-13 procent.

[javascript:;](#)

### **Analiza rynku lokali mieszkalnych.**

Okres analizy : IV półrocze 2008 – III półrocze 2009.

Zebrano mieszkania 1-4 pokojowe, o powierzchni użytkowej 25-74 m<sup>2</sup>.

Analiza wykonana na podstawie 214 transakcji.

Przyjęta ilość transakcji nie jest ilością pełną, ze względu na utrudniony dostęp do aktów notarialnych w Spółdzielniach Mieszkaniowych. Dane pochodzą z UM, Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”. Przewaga zasobów mieszkaniowych miasta to mieszkania w Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, której budynki znajdują się we wszystkich dzielnicach miasta poza dzielnicą Przelajka (na jej terenie brak osiedli mieszkaniowych). Zasoby wspólnot to najczęściej były budynki zakładowe i miejskie wzniesione przed 1960 rokiem lub mieszkania wyodrębnione ze spółdzielń.

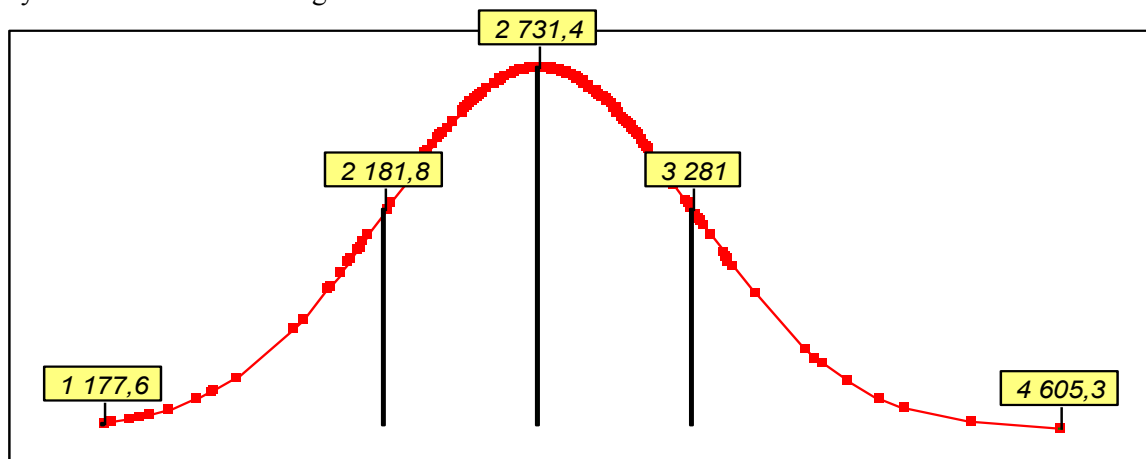
Zestawienie cen dla poszczególnych kwartałów.

	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009
Ilość transakcji	51	36	61	6
Cena minimalna	1 190	1 192	1 200	1 177
Cena maksymalna	4 041	3 952	4 273	4 605
Cena średnia	<b>2 757</b>	<b>2 660</b>	<b>2 750</b>	<b>2 733</b>

Rynek lokalny nie różnicuje praw – nie można określić relacji pomiędzy własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, a lokalem mieszkalnym o odrębnej własności. Podstawowe cechy różnicujące ceny to lokalizacja oraz wiek budynku i stan mieszkania. Największym popytem cieszą się mieszkania w dzielnicy Bytków, na terenie której znajduje się kilka

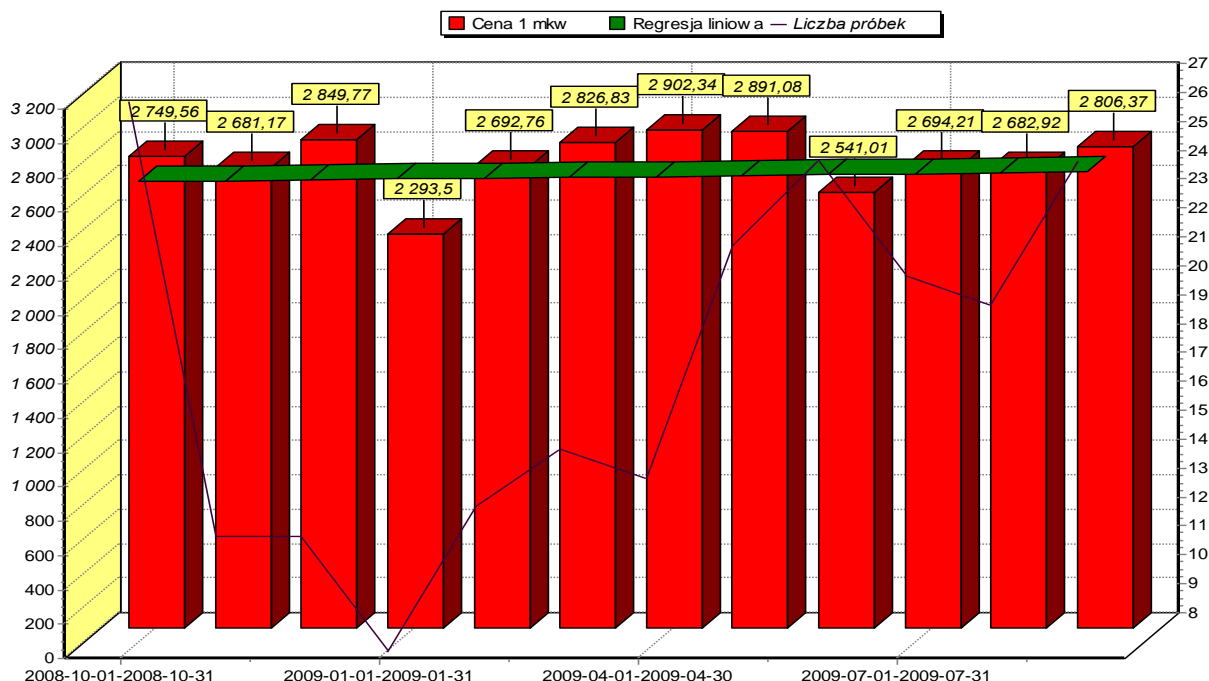
osiedli mieszkaniowych oraz niewielkie rejon zabudowy jednorodzinnej i starej zabudowy wielorodzinnej, dostępna jest pełna infrastruktura. W sąsiedztwie dzielnicy znajduje się Ośrodek Telewizji Katowice i Park Kultury i Wypoczynku. Na obszarze dzielnicy Bytków powstały nowe osiedla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. W analizowanym okresie odnotowano dwie transakcje na rynku wtórnym w budynkach wzniesionych po 2000 roku – mieszkania osiągnęły ceny :4747 i 5084 zł/m<sup>2</sup>, ich ceny zdecydowanie odbiegają od średniej na lokalny wtórny rynek miasta.

Wykres rozkładu normalnego:



- cena minimalna : 1177,59 zł/m<sup>2</sup>
- **cena średnia : 2731,42 zł/m<sup>2</sup>**
- cena maksymalna : 4605,26 zł/m<sup>2</sup>

Wykres trendu:



Wyraźnie widoczny jest spadek cen połączony z małą ilością transakcji w styczniu 2009 roku. Widoczne jest również falowanie trendu z minimalną tendencją wzrostową.

#### Analiza rynku działek budowlanych.

Okres analizy : IV półrocze 2008 – III półrocze 2009.

Działki o powierzchni z przedziału 300-2000m<sup>2</sup>.

Przeznaczenie w planie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

W analizowanym okresie zanotowano łącznie 13 transakcji sprzedaży działek niezabudowanych. Wszystkie działki mają małą powierzchnię do 1000 m<sup>2</sup>. Transakcji działkami o powierzchni od 1000 do 2000 m<sup>2</sup> w analizowanym okresie nie odnotowano.

Odnotowano kolejno:

- 7 transakcji w dzielnicy Michałkowice,
- 2 transakcje w dzielnicy Przełajka,
- 2 transakcje w dzielnicy Bytków,
- 1 transakcję w dzielnicy Siemianowice,
- 0 transakcji w dzielnicy Bańgów.

Wśród nich najwyższa (znacznie odbiegająca od średniej) to sprzedaż działki o powierzchni 340 mkw za cenę 441 zł/m<sup>2</sup> położonej wśród istniejącej zabudowy szeregowej w dzielnicy Bytków (z bezpośrednim dostępem do ulicy).

Wśród 12 pozostałych transakcji większość sprzedawana jest z udziałem w drodze dojazdowej (zawartym w cenie działki).

Wykres rozkładu normalnego:



- cena minimalna : 81,68 zł/m<sup>2</sup>
- **cena średnia : 134,81 zł/m<sup>2</sup>**
- cena maksymalna : 190,00 zł/m<sup>2</sup>

Z powodu małej ilości transakcji trudno ustalić trend.

#### **Analiza rynku budynków mieszkalnych.**

Okres analizy : IV półrocze 2008 – III półrocze 2009.

W analizowanym okresie odnotowano 22 transakcje domami jednorodzinnymi z czego dla 4 brak danych dotyczących powierzchni użytkowej, a 2 powierzchnią użytkową wbiegają poza przedział 100-200 m<sup>2</sup>. Analizie poddano transakcje budynkami jednorodzinnymi zbywanymi na rynku wtórnym oraz rynku pierwotnym, o powierzchni użytkowej z przedziału 100-200 m<sup>2</sup>.

Wśród 16 transakcji poddanych analizie tylko 2 dotyczyły rynku wtórnego i miały miejsce w dzielnicy Siemianowice (Ptasie Osiedle/Pszczelnik), ceny w przeliczeniu na mkw powierzchni zbliżone: 3735 i 4297 zł/m<sup>2</sup> (ceny transakcyjne: 550 000 zł i 605 000 zł).

Pozostałe transakcje dotyczą rynku pierwotnego z czego 12 transakcji miało miejsce w dzielnicy Bytków, 1 w dzielnicy Michałkowice (w sąsiedztwie granicy z dzielnicą Bytków) i 1 transakcja w dzielnicy Przełajka. Wszystkie dotyczą sprzedaży budynków do wykończenia w tzw. „stanie umownym deweloperskim”, posadowionych na małych działkach o powierzchni od 222 do 558 m<sup>2</sup>, za cenę średnio 3200 zł/m<sup>2</sup> netto. Ponadto większość z tych transakcji została zawarta zgodnie z umowami przedwstępными sporządzonymi około 1 – 1,5 roku wcześniej. W związku z powyższym nie wyliczano trendu.