

Analiza rynku zawierciańskiego – miasto Zawiercie.

Zawiercie to miasto powiatowe o liczbie ludności około 53.000.

Miejscowość o typowo przemysłowym charakterze, otoczona dużymi obszarami rolnymi.

Zawiercie składa się z kilku dzielnic tworzących centralną część miasta : Centrum, Żabki, Argentyna, Zuzanka, Wart, Łośnie, Kromołów, Marciszów, Borowe Pole, Kosowska Niwa. Poza tym w skład miasta wchodzi kilka dzielnic peryferyjnych : Blanowiec, Pomrożyce, Skarżyce, Żerkowice, Bzów, Karlin – częściowo o charakterze wiejskim.

Centrum i Żabki to dzielnice o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale znajdują się tam również osiedla jednorodzinne (Os. Miodowa).

Argentyna, Warty i Kromołów to najstarsze dzielnice o zabudowie jednorodzinnej, powstałe wokół terenów Huty Zawiercie.

Zuzanka to dzielnica powstała na przełomie lat 70/80-tych, jako osiedle jednorodzinne przy Hucie Zawiercie.

Borowe Pole to przez lata najbardziej modna część miasta, o zabudowie jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej.

Łośnice i Marciszów to dzielnice leżące na obrzeżach miasta, zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.

Kosowska Niwa to osiedle powstałe z inicjatywy Gminy Zawiercie na terenach rolnych. Zaplanowano „od zera” układ ulic, granice działek, infrastrukturę. Od kilkunastu lat osiedle w trakcie realizacji.

Dzielnice peryferyjne to dzielnice, gdzie obecnie najchętniej lokowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rezydencjonalna. Otoczenie lasów, terenów zielonych i obszarów Jurajskiego Parku Krajobrazowego.

Analiza rynku lokali mieszkalnych.

Okres analizy : II półrocze 2008 – I półrocze 2009.

Przyjęto mieszkania 2-3 pokojowe, o powierzchni użytkowej 35-65m².

Analiza dokonana na podstawie 85 transakcji.

Przyjęta ilość transakcji nie jest ilością pełną, ze względu na utrudniony dostęp do Aktów Notarialnych w Spółdzielniach Mieszkaniowych.

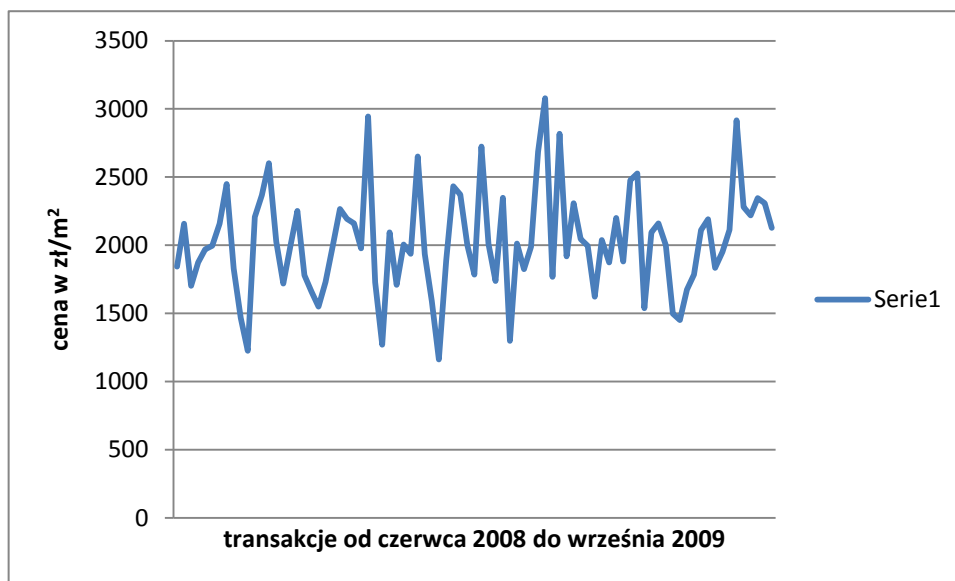
W Zawierciu funkcjonują dwie spółdzielnie mieszkaniowe : „ZAWIERCIE” oraz „HUTNIK” oraz wiele wspólnot.

W zasobie Spółdzielni „ZAWIERCIE” znajdują się głównie mieszkania z lat 70-tych i nowsze.

W Spółdzielni „HUTNIK” znajduje się cały przekrój budownictwa mieszkaniowego w mieście – od budynków przedwojennych po wieżowce z lat 90-tych.

Nie ma określonych obszarów w mieście użytkowanych przez te spółdzielnie.

Zasoby wspólnot to najczęściej budynki pozakładowe i pokomunalne. Są to najczęściej budynki sprzed lat 60-tych.



Zestawienie cen dla poszczególnych kwartałów.

	III kw. 2008	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009
Cena minimalna	1.226	1.269	1.621	1.451
Cena maksymalna	2.602	2.945	3.079	2.526
Cena średnia	1.984	1.993	2.239	1.942

Rynek lokalny nie różnicuje praw – nie można określić relacji pomiędzy własnościowy spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, a lokalem mieszkalnym o odrębnej własności.

Ceny różnicuje wiek budynków oraz lokalizacja.

Budynki z lat 60-tych i starsze plasują się w niższych przedziałach cenowych.

Budynki mieszkalne wielorodzinne znajdują się w dzielnicy Centrum, Żabki, przy byłej Przędzalni „Przyjaźń”, w Kromołowie, w dzielnicy Warty, Argentyna. Budynków wielorodzinnych praktycznie nie ma w dzielnicach peryferyjnych.

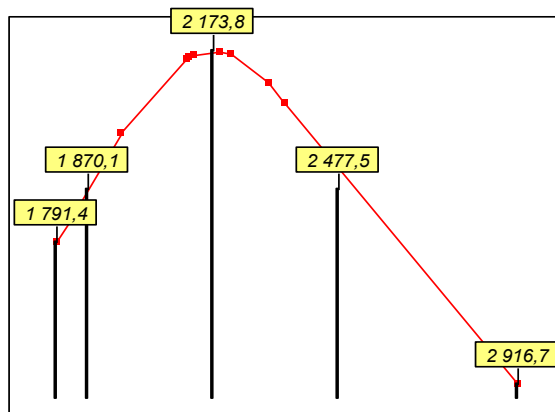
Największym popytem cieszą się mieszkania w Centrum, dalej w dzielnicy Żabki. Ceny tych lokali są zbliżone i plasują się w najwyższych przedziałach cenowych. Są to bloki czteropiętrowe, w dobrym lub bardzo dobrym stanie technicznym oraz wieżowce dziesięciopiętrowe.

Bloki w Kromołowie (budynki poPGR-owskie), pomimo dużej funkcjonalności mieszkań osiągają najniższe ceny – z powodu lokalizacji odległej od centrum miasta.

Najstarsze budynki wielorodzinne to tereny dzielnicy Warty, Argentyna, osiedle przy ul. Westerplatte. Są to budynki typu kamienice, najczęściej przedwojenny, często z końca XIX wieku. Budynki te nie zostały objęte analizą, ponieważ ceny ich są często niższe niż 1.000zł/m², a standard (np. brak łazienki) odbiega znacznie od obecnych wymagań przeciętnego klienta.

Dokonano również analizy bieżących transakcji.

Wykres transakcji zanotowanych w okresie : lipiec – wrzesień 2009.



- cena minimalna : 1.791zł/m²
- **cena średnia : 2.173zł/m²**
- cena maksymalna : 2.916zł/m²

Na rynku lokali mieszkalnych w Zawierciu w okresie ostatnich miesięcy notuje się systematyczny wzrost cen. Pomimo tego nie maleje popyt, a znalezienie mieszkania o najkorzystniejszych cechach : do II piętra, w centrum, ale przy lokalnej ulicy, o funkcjonalnym układzie, z balkonem – to zadanie bardzo trudne.

Analiza rynku działek budowlanych.

Okres analizy : II półrocze 2008 – I półrocze 2009.

Przyjęto działki w całości budowlane, o powierzchni z przedziału 600-1500m².

Działki takie zbywane są najczęściej w centralnych dzielnicach miasta. W dzielnicach peryferyjnych sprzedawane są działki o powierzchniach ponad 2000m², z tzw. pasem zabudowy, w dalszej części rolne.

W analizowanym okresie zanotowano łącznie 90 transakcji sprzedaży działek niezabudowanych, z czego 29 transakcji to sprzedaż działek o powierzchni od 600-1500m². Działki poniżej 600m²

to 15 transakcji. Wynika z tego, że na terenie miasta Zawiercie w okresie ostatniego roku około połowa zbywanych działek miała powierzchnię ponad 1.500m².

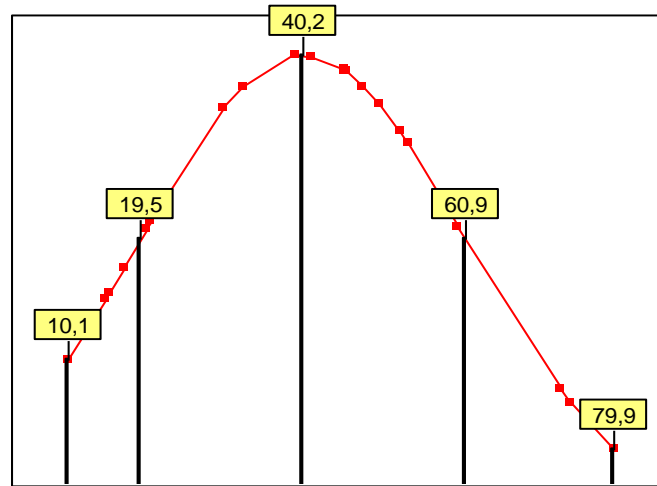
Wśród tych 29 działek :

- 6 działek sprzedano w dzielnicach peryferyjnych – Karlin, Pomrożyce, Żerkowice,
- 23 działki sprzedano w centralnych częściach miasta.

Obrazuje to tendencję, że w dzielnicach poza centrum miasta zbywane są przede wszystkim działki duże.

Spośród 29 działek przyjęto działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – 24 transakcje.

Usunięto ceny skrajnie odbiegające od cen średnich i uzyskano wykres transakcji :



- cena minimalna : 10,13zł/m²
- **cena średnia : 40,19zł/m²**
- cena maksymalna : 79,93zł/m²

Zwyczajowo najdroższe są dzielnice : Zuzanka, Osiedle Miodowa, Borowe Pole, Centrum – tutaj ceny wywoławcze to średnio 90-100zł/m².

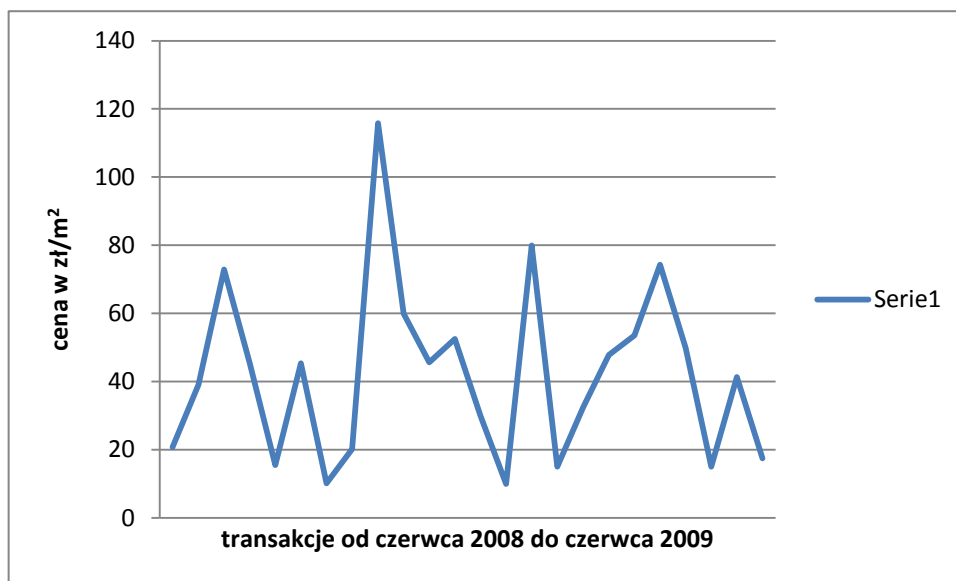
W ostatnim czasie bardzo mała ilość sprzedanych działek na Kosowskiej Niwie, ale tam zbywane były przede wszystkim działki w obrocie pierwotnym – zbywa Gmina Zawiercie. Ceny tych działek niższe o 10-20% od najwyższych cen w mieście, przede wszystkim z powodu małych powierzchni – około 500m² i bardzo intensywnej zabudowy.

Wysokie ceny w ostatnim okresie osiągają działki w Kromołowie – powyżej 40zł/m², szczególnie we wschodniej części, gdzie zaczynają się atrakcyjne tereny zielone.

Sporadycznie sprzedawane są działki w dzielnicach na obrzeżach miasta : Łośnice, Marciszów, Blanowice. Tutaj ceny to około 30-50zł/m².

Większe zainteresowanie widać na rynku działek wokół Zawiercia, ale to już większy przedział powierzchni.

Określenie zmiany cen w okresie ostatniego roku.



Ceny działek mieszkaniowych w okresie ostatniego roku utrzymują się na zbliżonym poziomie.

Z powodu małej ilości transakcji trudno ustalić trend.

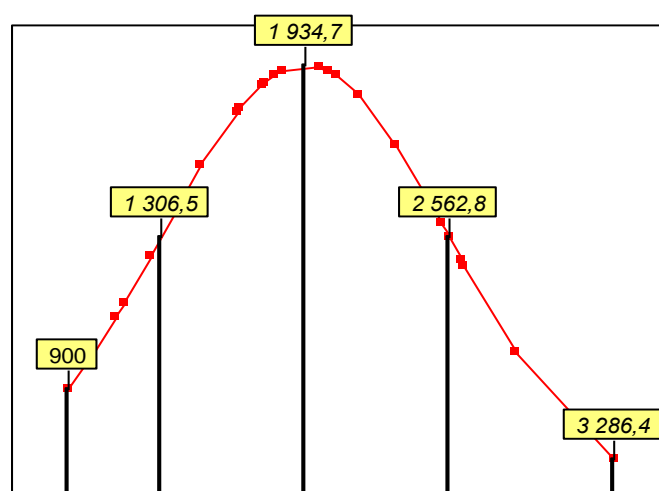
Analiza rynku budynków mieszkalnych.

Okres analizy : II półrocze 2008 – I półrocze 2009.

Przyjęto budynki jednorodzinne, wolnostojące, zbywane na rynku wtórnym, o powierzchni użytkowej z przedziału 100-200m², nadające się do zamieszkania.

W Zawierciu praktycznie nie ma rynku deweloperów. Sporadycznie zbywane są pojedyncze budynki budowane na sprzedaż – 2-3 w roku. Główny rynek stanowią budynki z lat powojennych.

Od czerwca 2008 zanotowano sprzedaż 24 domów jednorodzinnych.



- cena minimalna : 900zł/m²
- cena średnia : 1.934zł/m²

- cena maksymalna : 3.286,38zł/m²
- powierzchnia minimalna : 100,00m²
- powierzchnia średnia : 131,14m²
- powierzchnia maksymalna : 200,00m²

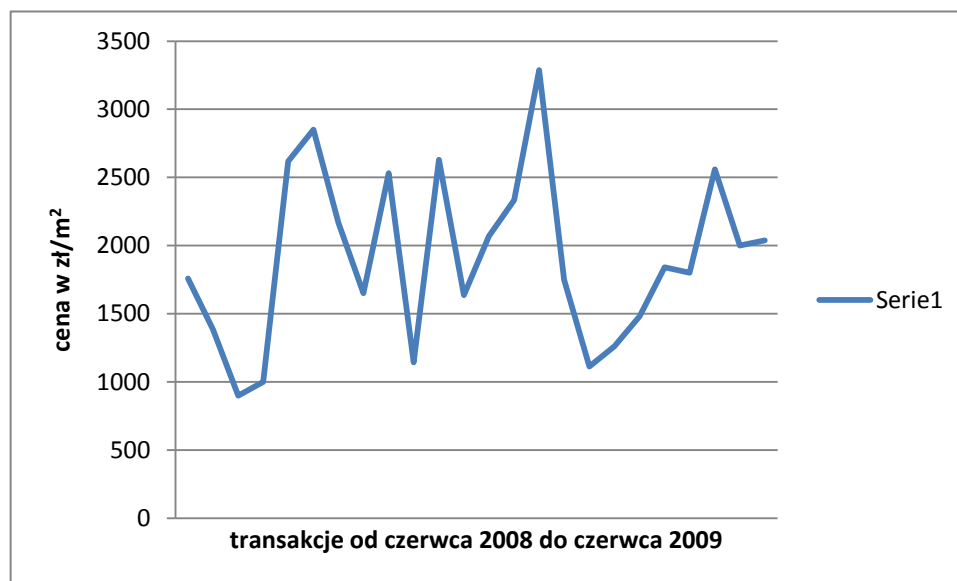
Spośród tych transakcji :

- 23 budynki znajdowały się w centralnych dzielnicach miasta,
- 1 budynek znajdował się w dzielnicy peryferyjnej – Karlin.
- 1 budynek przedwojenny (duża ilość budynków przedwojennych o powierzchni poniżej 100m², w tym segmencie jest to sprzedaż największa),
- 4 budynki z lat 40/50-tych (więcej sprzedawanych budynków o powierzchni poniżej 100m²)
- 15 budynków z lat 60/90-tych,
- 2 budynku sprzedane w stanie surowym,
- 2 budynki nowowypbudowane wykończone.

Najwięcej zbywanych budynków to budynki murowane, piętrowe, tzw. kostki, w dzielnicach o zabudowie jednorodzinnej – Zuzanka i Borowe Pole.

Średnia cena budynków mieszkalnych z lat 60/90-tych to 1.963zł/m².

Ceny budynków nowowypbudowanych wykończonych (wzięto wszystkie sprzedane budynki, bez względu na powierzchnię użytkową) wynosi około 3.000-3.200zł/m².



Przy tak małej ilości transakcji trudno określić trend. Z analizy prowadzonej od kilku lat wynika, że na rynku zawierciańskim ceny budynków mieszkalnych są stabilne i niższe niż w sąsiednich miastach Zagłębia i Śląska. Chwilowy wzrost cen widoczny był w drugiej połowie 2007, następnie ceny wyrównały się. W okresie ostatniego roku średnia cena 1m² powierzchni użytkowej budynków z analizowanego segmentu utrzymuje się na podobnym poziomie. Różnice wynikają wyłącznie z lokalizacji i stanu technicznego budynku.