

Analiza rynku lokali mieszkalnych w Częstochowie w 2010 r.

Przeprowadzono analizę transakcji kupna – sprzedaży pomiędzy osobami fizycznymi dotyczących lokali mieszkalnych na obszarze miasta Częstochowa. Analiza dotyczy zarówno prawa własności lokali mieszkalnych jak również spółdzielczego własnościowego prawa do lokali i obejmuje okres od I do III kwartału 2010 r.

Częstochowa to miasto, położone w południowej części Polski na Wyżynie Krakowsko-Częstochowskiej. Wyjątkowo korzystne położenie geograficzne miasta zapewnia dobre warunki do rozwoju bazy turystycznej i wypoczynkowej. Różnorodna zaś struktura gospodarcza i bogata baza produkcyjna stwarzają możliwości inwestycji i biznesu. Ponadto Częstochowa usytuowana jest na jednym z głównych ciągów komunikacyjnych w kierunku północ-południe, co stwarza dodatkowe możliwości rozwoju. Częstochowa jest miastem zamieszkałym przez około 242 000 mieszkańców i zajmuje powierzchnię około 160 km². Według danych statystycznych występuje obecnie ujemny przyrost naturalny na poziomie – 2,3 na 1000 osób (dane na 2009 rok).

Charakterystyka rynku pracy:

Rynek pracy

Pracujący w gospodarce narodowej (stan w dniu 31 XII 2008) – 77485

w tym kobiet – 38343

Bezrobotni zarejestrowani (stan koniec maja 2010) - 12,4 tys.

Stopa bezrobocia rejestrowanego (stan koniec maja 2010) - 11,1%

Ofert pracy – 325

Częstochowa administracyjnie podzielona jest na 20 dzielnic: Błeszno, Częstochówka-Parkitka, Dźbów, Gnaszyn-Kawodrza, Grabówka, Kiedrzyn, Lisiniec, Mirów, Ostatni Grosz, Podjasnogórska, Północ, Raków, Stare Miasto, Stradom, Śródmieście, Trzech Wieszców, Tysiąclecie, Wrzosowiak, Wyczerpy-Aniołów, Zawodzie-Dąbie. Zasoby mieszkaniowe usytuowane są głównie w dzielnicach Błeszno, Częstochówka-Parkitka, Dźbów, Ostatni Grosz, Północ, Raków, Śródmieście, trzech Wieszców, Tysiąclecie, Wrzosowisk, Wyczerpy-Aniołów. Główną formą własności lokali mieszkalnych jest własność osób fizycznych około 45%, następnie spółdzielcze około 42%, pozostała część stanowią lokale mieszkalne zakładowe, komunalne itp.

Na terenie miasta działa kilka spółdzielni mieszkaniowych: RSM „Hutnik”, CzSM „Nasza Praca”, SM „Północ”, Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Parkitka”, „Metalurg”, „Jura”, „Górnik”, „Nasz Dom”.

Nieruchomości lokalowe należą do dóbr występujących na miejscowym rynku nieruchomości zarówno po stronie popytu jak i podaży. Lokale mieszkalne zawsze miały największy udział w całości rynku nieruchomości. Najkrócej czekają na nabywców lokale usytuowane w centrum, ewentualnie w dzielnicach uznawanych za atrakcyjne na tle miasta (północno- zachodnie). Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym po bardzo intensywnym wzroście na przełomie roku 2006/2007 znajdują się na tym samym poziomie, z lekką tendencją wzrostową odnośnie lokali atrakcyjnie usytuowanych lub lokali nowoczesnych. Na rynku wtórnym ceny lokali są bardzo zróżnicowane, zależne w największym stopniu od lokalizacji budynku oraz od stanu technicznego i standardu wyposażenia lokalu.

Badaniom objęto rynek nieruchomości lokalowych jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz jako prawo własności na przestrzeni trzech kwartałów 2010 r. Łączna ilość transakcji kupna-sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 599 z czego 264 transakcje dotyczyły spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Średni poziom cen lokali mieszkalny dla poszczególnych form własności to:

- o 3085 zł/m² w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- o 3008 zł/m² w przypadku własności lokalu.

Jak wynika z analizy rynek nie różnicuje nabywanych praw do lokalu mieszkalnego.

Rozkład cenowy z określeniem ceny minimalnej, maksymalnej oraz średniej w zależności od nabywanego prawa w poszczególnych kwartałach przedstawiono w tabeli nr 1 i 2.

Tabela 1. Ceny lokali mieszkalnych nabywanych jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokali

Kwartał	Liczba transakcji	Cena minimalna [zł/m ²]	Cena maksymalna [zł/m ²]	Cena średnia [zł/m ²]
I kwartał 2010	136	1742	4875	3090
II kwartał 2010	71	2040	4393	3072
III kwartał 2010	57	2313	4405	3088

Tabela 2. Ceny lokali mieszkalnych nabywanych jako prawo własności

Kwartał	Liczba transakcji	Cena minimalna [zł/m ²]	Cena maksymalna [zł/m ²]	Cena średnia [zł/m ²]
I kwartał 2010	135	1075	5321	2881
II kwartał 2010	104	1434	5643	3140
III kwartał 2010	96	1124	4680	3032

Głównym kryterium cenotwórczym jest lokalizacja, która wiąże się z podziałem dzielnicowym miasta Częstochowy. Część dzielnic tworzy zwarty kompleks budynków wielorodzinnych ciągnący się od strony południowej miasta poprzez centrum, aż do części północnej miasta. Z tego punktu widzenia teren miasta Częstochowy można podzielić na cztery główne obszary:

I - Południowy tj. dzielnica Bleszno, Raków, Ostatni Grosz oraz Wrzosowiak.

II - Śródmieście tj. dzielnica Śródmieście, Trzech Wieszców, Stare Miasto oraz Podjasnogórska

III - Tysiąclecie – tj. dzielnica Tysiąclecie i Parkitka

IV - Północ – tj. dzielnica Północ.

Poza tym część lokali mieszkalnych usytuowanych jest w dzielnicach Dźbów, Wyczerpy oraz Zawodzie-Dąbie jest to jednak bardzo ograniczony rynek, głównie ze względu na bardzo mały zasób mieszkaniowy i znaczne oddalenie od pozostałych dzielnic.

Dokonano analizy transakcji na poszczególnych obszarach odrzucając transakcje, których poziom cenowy znacznie odbiegał od cen średnich.

Tabela 3. Ceny lokali mieszkalnych na poszczególnych obszarach miasta Częstochowy

Obszar	Liczba transakcji	Cena minimalna [zł/m ²]	Cena maksymalna [zł/m ²]	Cena średnia [zł/m ²]
I	113	1075	3783	2646
II	39	1319	5643	3031
III	68	1746	4875	3039
IV	102	2052	4655	3332

Jak widać atrakcyjność poszczególnych obszarów ma bezpośredni wpływ na cenę. Zatem można stwierdzić, iż najmniej atrakcyjnym obszarem jest obszar dzielnic południowych, następnie obszar Śródmieścia i Tysiąclecia, natomiast najbardziej atrakcyjnym obszarem jest obszar Północy.

Przeanalizowano również transakcje kupna-sprzedaży lokali o cenach maksymalnych. W 2010 roku odnotowano 15 transakcji na poziomie cen powyżej 4500 zł/m². Transakcje te w przeważającej części (8 transakcji) dotyczyły lokali usytuowanych w dzielnicy Parkitka.

PODSUMOWANIE

Dla zobrazowania zachowań rynku dokonano porównania analizowanych transakcji pod względem rozkładu cenowego oraz ilości transakcji w okresie od 2008 do 2010 roku.

Tabela 4. Ceny lokali mieszkalnych w trzech kolejnych latach

Rok	Liczba transakcji	Cena minimalna [zł/m ²]	Cena maksymalna [zł/m ²]	Cena średnia [zł/m ²]
2008	1379	1075	6967	3087
2009	536	1107	5345	3011
2010	599	1075	5643	3042

Jak widać jedynym parametrem o widocznym spadku w stosunku do 2008 roku jest ilość zawartych transakcji, który ponownie w 2010 roku wykazuje tendencje wzrostową (brak notowań transakcji za IV kwartał), jednak poziom ceny średniej utrzymuje się na tym samym poziomie od trzech lat. Widoczna różnica dotyczy ceny maksymalnej.

W stosunku do poziomu ceny maksymalnej 6967 zł/m² odnotowanej w 2008 roku, nastąpił jej spadek do poziomu 5345 zł/m² i obecnie utrzymuje się na podobnym poziomie. Zatem wpływ globalnego kryzysu finansowego w roku 2008 widoczny jest głównie w ilościach zawieranych transakcji, natomiast brak jest bezpośredniego wpływu na poziom kształtujących się cen na lokalnym rynku. Wzrost ilości transakcji jaki odnotowano w roku bieżącym może być optymistyczną prognozą dla rozwoju rynku lokali mieszkalnych na terenie miasta Częstochowy.