



## Analiza rynku nieruchomości w Katowicach

### druga połowa 2009 – pierwsza połowa 2010r

#### 1. Wstęp

**Katowice** – serce 2.1 milionowej aglomeracji, stolica Województwa Śląskiego, kojarzone niegdyś jedynie z przemysłem ciężkim i familokami, są dziś miastem prawdziwie europejskim, w którym nowoczesność twórczo nawiązuje do tradycji.

Miasto położone jest na Wyżynie Śląskiej, w południowej części Polski, na przecięciu głównych europejskich szlaków komunikacyjnych. W pobliżu centrum przebiega autostrada A4, a nieopodal powstaje autostrada A1. Miasto ma dogodne połączenie drogowe z Międzynarodowym Portem Lotniczym „Katowice-Pyrzowice”, przeżywającym dynamiczny rozwój i obsługującym już półtora miliona podróżnych rocznie, dzięki kilkunastu połączeniom z największymi miastami Europy. Ponadto Katowice posiadają mniejsze lotnisko usytuowane niedaleko centrum, przystosowywane aktualnie do obsługi małego ruchu lotniczego, głównie biznesowego.

Dzisiejsze nowoczesne oblicze Katowic jest zasługą konsekwentnej polityki prowadzonej przez władze miasta przez ostatnie lata, wykorzystującej jego doskonałą lokalizację, a także istniejący potencjał gospodarczy, administracyjny i intelektualny, którego zaplecze tworzy niemal pięćdziesiąt regionalnych uczelni wyższych i dwustutysięczna rzesza studentów. Elementem korzystnie wpływającym na perspektywy rozwojowe jest położenie miasta w sercu ogromnego zurbanizowanego obszaru tworzonego przez szesnaście miast z blisko trzema milionami mieszkańców. Dodatkowy impuls do rozwoju stolicy województwa dało utworzenie w 2007 roku Górnośląskiego Związku Metropolitalnego obejmującego większość wspomnianych ośrodków miejskich. Zachodzące dziś przemiany - w tym projekt ustawy o metropoliach dającej możliwość postępującej integracji, realizacja projektów przebudowy centrum i kilku kwartałów miasta - wskazują, że Katowice czekają dalsze lata ekonomicznej i społecznej prosperity.

Wszystkie dotychczasowe osiągnięcia w przebudowie struktury miasta nie byłyby możliwe bez ogromnych nakładów w infrastrukturę transportową, a zwłaszcza w budowę i remonty setek kilometrów nawierzchni drogowych. Na wyróżnienie w tej dziedzinie zasługuje realizacja Drogowej Trasy Średnicowej, czyli drogi ekspresowej łączącej największe miasta aglomeracji i będącej jej komunikacyjnym kręgosłupem. W Katowicach wciąż wytyczane są – jak w pionierskich okresach historii miasta – nowe ulice, łączące główne zmodernizowane arterie z nowymi osiedlami mieszkaniowymi i wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi. Dzięki temu miasto staje się z roku na rok coraz bardziej przyjazne dla mieszkańców i zachęca do osiedlania się w swoich granicach. Tym bardziej, że Katowice posiadają i wciąż rozwijają zaplecze rekreacyjne. Najdobitniej świadczy o tym liczba oddawanych do użytku i odnawianych boisk, placów zabaw, parków i tras rowerowych przebiegających przez tereny zielone. A tych ostatnich Katowicom nie brakuje – to aż połowa powierzchni miasta. Część obszarów leśnych, to pozostałość Puszczy Śląskiej, a jednym z ciekawszych zachowanych jej skrawków jest rezerwat „Las Murckowski” z drzewostanem bukowym liczącym od 150 do 220 lat. Amatorzy dwóch kółek znajdą tutaj ponad sto kilometrów tras rowerowych przebiegających przez najciekawsze przyrodniczo rejony miasta. W trosce o zachowanie dziedzictwa przyrody w mieście dotąd silnie

uprzemysłowionym, samorząd dokonał ogromnego wysiłku inwestycyjnego w celu modernizacji systemu wodno-kanalizacyjnego i oczyszczalni ścieków, a także rekultywacji obszarów zdegradowanych przez wieloletnią eksploatację złóż naturalnych. Dzięki temu przemysłowe oblicze miasta przechodzi do historii, a tu i ówdzie w opuszczonych halach produkcyjnych i szybach kopalnianych powstają galerie handlowe, muzea i sale wystawowe. Ogłaszane są międzynarodowe konkursy architektoniczne na zagospodarowanie terenów przemysłowych. Jesteśmy świadkami wykuwania nowego oblicza metropolii. W ślad strzelistej zabudowy biurowej powstającej w okolicy śródmieścia idą deweloperzy realizujący śmiałe projekty w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego. Jako sztandarowe inwestycje wymieńmy „Dębowe tarasy” i realizowaną zabudowę przy ul. Mikołowskiej. Katowice mogą się też pochwalić nowoczesną i wciąż rozbudowywaną bazą hotelową, obejmującą m.in. 3 nowoczesne obiekty czterogwiazdkowe zlokalizowane w centrum miasta.

## Dzielnice Katowic

Zespoły dzielnic w strukturze przestrzennej miasta.

W strukturze przestrzennej Katowic wyodrębnia się 5 zespołów dzielnic, a mianowicie:

- Zespół dzielnic śródmiejskich,
- Zespół dzielnic północnych,
- Zespół dzielnic zachodnich,
- Zespół dzielnic wschodnich,
- Zespół dzielnic południowych.



### Zespół dzielnic śródmiejskich

**Śródmieście (nr 1)** - stanowi ściśle centrum Katowic, a tym samym Metropolii Górnośląskiej. Jest to centrum jednego z najmłodszych, dużych organizmów miejskich Europy Środkowej. Dzielnica Śródmieście zajmuje obszar o powierzchni około 3,8 km<sup>2</sup>. W 1997 roku zamieszkiwało ją 45,2 tys. mieszkańców, zaś w 2003 roku 39,8 tys. mieszkańców. W tym samym okresie czasu gęstość zaludnienia w dzielnicy zmniejszyła się z 11,89 tys. os./km<sup>2</sup> do 10,47 tys. os./km<sup>2</sup>. W dzielnicy Śródmieście dominują specjalistyczne funkcje z zakresu usług

komercyjnych i publicznych o randze metropolitalnej.

Tu skupione są także zabytkowe i nowoczesne budynki reprezentacyjne miasta i regionu. Układ funkcjonalno – przestrzenny dzielnicy organizują dwie osie kompozycyjne, a mianowicie: oś północ – południe z Rynkiem, al. Korfantego i Spodkiem oraz oś wschód - zachód z Dworcem Kolejowym, placem K. Miarki, ul. Jagiellońską i placem Sejmu Śląskiego.

**Osiedle Paderewskiego - Muchowiec (nr 4)** o powierzchni około 7,4 km<sup>2</sup> stanowi 4% powierzchni miasta Katowice. Liczba ludności kształtowała się w roku 2003 na poziomie 12,2 tys. osób, a w roku 1997 na poziomie 13,5 tys. osób. W latach 1997 – 2003 zmniejszyła się gęstość zaludnienia w dzielnicy z 1,82 tys. os./km<sup>2</sup> do 1,65 tys. os./km<sup>2</sup>. Dzielnica położona jest w centralnej części miasta po północnej i południowej stronie autostrady A4. W dzielnicy reprezentowane są trzy główne funkcje: funkcja mieszkaniowa na os. Paderewskiego, funkcja handlu i usług (Centrum Handlowe 3 Stawy), w tym usług biznesowych i kulturalnych przy Placu Rady Europy oraz funkcja rekreacyjna w oparciu o tereny Katowickiego Parku Leśnego.

**Koszutka (nr 12)** jest położona na północ od Drogowej Trasy Średnicowej, po obu stronach alei Korfantego. Powierzchnia dzielnicy wynosi 1,4 km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców w roku 2003 wynosiła 12,6 tys. osób, a w 1997 roku 13,6 tys. osób. W wymienionym okresie czasu gęstość zaludnienia zmniejszyła się z 9,71 tys. os./km<sup>2</sup> do 9,0 tys. os./km<sup>2</sup>. Jest to dzielnica głównie mieszkaniowa z niewielkimi udziałem powierzchni biurowych i usługowych, zasadniczo bez wolnych terenów do zabudowy. Zlokalizowano tu także funkcje usługowe o charakterze ogólnomiejskim. Koszutka postrzegana jest jako przedłużenie ścisłego centrum miasta.

**Bogucice (nr 13)** stanowią jedną z północnych dzielnic Katowic. Dzielnica jest położona pomiędzy Koszutką, Wełnowcem – Józefowcem, Siemianowicami Śląskimi, Dąbrówką Małą, Zawodziem i Śródmieściem tj. na terenach ograniczonych od zachodu ulicami Olimpijską, Brzozową, Osikową, od północy ulicą Cedrową i granicą miasta z Siemianowicami Śląskimi, od zachodu ulicą Wiertniczą i przejściem między Katowicką Fabryką Mebli a PMUE – PW Zakładem Prefabrykacji, a od południa aleją Roździeńskiego do wylotu ulicy Olimpijskiej. Bogucice liczyły w 2003 roku 17,4 tys. mieszkańców. Jest to w porównaniu z rokiem 1997 spadek o około 800 osób. Zmniejszył się również nieznacznie wskaźnik gęstości zaludnienia z 6,5 tys. os./km<sup>2</sup> do 6,21 tys. os./km<sup>2</sup>. Po likwidacji KWK Katowice w dzielnicy dominuje funkcja mieszkaniowa.

### **Zespół dzielnic północnych**

**Załęże (nr 7)** jest jedną z najstarszych dzielnic Katowic. Jej granice wyznacza od północy rzeka Rawa, od wschodu pętla linii kolejowej od strony dzielnicy Śródmieście, od południa ulica Kochłowska, Bocheńskiego i linia kolejowa – magistrala W-E. W jej północnej części znajduje się historycznie ukształtowana zabudowa wzdłuż ulicy Gliwickiej i rzeki Rawy. Dzielnica zajmuje obszar wydłużonego prostokąta o bokach 4 km i 0,6 km. W części południowej jest to obszar głównie przemysłowy. Dzielnica zajmuje powierzchnię 3,4 km<sup>2</sup> i liczy aktualnie 12 tys. mieszkańców. W roku 1997 liczba ludności dzielnicy kształtowała się na poziomie 13,2 tys. mieszkańców. W latach 1997-2003 spadła więc gęstość zaludnienia z 3,88 tys. os./km<sup>2</sup> do 3,53 tys. os./km<sup>2</sup>. Dzielnica Załęże powstała w związku z rozwojem przemysłu: kuźnic żelaza, kopalń węgla kamiennego, hut cynku, huty szkła. Zagospodarowanie części północnej dzielnicy jest niejednorodne.

**Osiedle Witosa (nr 8)** od zachodu graniczy z miastem Chorzów, od północy granicę wyznacza linia kolejowa – magistrala W-E, od wschodu – ulica Bocheńskiego, od południa – ulica Kochłowska z autostradą A-4. Dzielnica zajmuje powierzchnię 3,4 km<sup>2</sup>. Liczba ludności wynosi 13,1 tys. osób a gęstość zaludnienia kształtuje się w na poziomie 3,85 tys. os./km<sup>2</sup>. W roku 1997 liczba mieszkańców wynosiła 14,2 tys. osób a gęstość zaludnienia 4,18 tys. os./km<sup>2</sup>. Część południowo-wschodnia i centralna dzielnicy to osiedle mieszkaniowe Witosa, które stanowi samodzielną jednostkę urbanistyczną. W rejonie osiedla znajdują się również obiekty administracji publicznej, małego biznesu oraz jednostek badawczo – rozwojowych. Poza osiedlem mieszkaniowym Witosa występują tu tereny charakterystyczne dla stref przemysłowych, składowych i komunikacji kolejowej.

**Osiedle Tysiąclecia (nr 9)** od zachodu i północy graniczy z miastem Chorzów, od wschodu granicę wyznacza ul. Bracka, od południa rzeka Rawa. Ulica Chorzowska oddziela osiedle od 600-hektarowego Wojewódzkiego Parku Kultury i Wypoczynku w Chorzowie. Powierzchnia dzielnicy wynosi 1,9 km<sup>2</sup>. Liczba ludności kształtuje się na poziomie 24,2 tys. mieszkańców, przy gęstości zaludnienia w 2003 roku 12,74 tys. os./km<sup>2</sup>. Dla roku 1997 odpowiednie wskaźniki zaludnienia kształtowały się następująco: 25,4 tys. mieszkańców i 13,37 tys. os./km<sup>2</sup>. Osiedle stanowi samodzielną jednostkę urbanistyczną z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi 5, 14, 19, 24 kondygnacyjnymi (te ostatnie nazywane „kukurydzami”) oraz obiektami usług podstawowych: pawilonami usługowo-handlowymi, szkołami podstawowymi i średnimi, przedszkolami, żłobkami, ośrodkiem zdrowia, świetlicami, klubami osiedlowymi, 2 kościołami. Ponadto na terenie osiedla wybudowano zespół szkół artystycznych, w skład którego wchodzi liceum muzyczne i plastyczne, a także ośrodek dla dzieci niepełnosprawnych, które mają znaczenie ponadlokalne.

**Dąb (nr 10)** o powierzchni 1,9 km<sup>2</sup>, jedna z najstarszych dzielnic Katowic, położona jest ok. 3 km na płn. – zach. od centrum miasta. Od strony zachodniej graniczy z WPKiW w Chorzowie – największym na Śląsku terenem rekreacyjnym. Dzielnica liczy 8,2 tys. mieszkańców, przy gęstości zaludnienia rzędu 4,3 tys. os./km<sup>2</sup>. W porównaniu z rokiem 1997 zmniejszyła się liczba mieszkańców (9,8 tys.) i gęstość zaludnienia (5,16 tys. os./km<sup>2</sup>). Granicę między Dębem a Załęczem wyznacza oś rzeki Rawy. Przeważającą część obszaru dzielnicy stanowi zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności, z całym zakresem usług podstawowych. Zabudowa mieszkaniowa ukształtowała się w postaci osiedli robotniczych powstałych przy dużych zespołach przemysłowych: kopalń „Katowice” i „Kleofas” oraz huty „Baildon”.

**Wełnowiec – Józefowiec (nr 11)** dzielnica o powierzchni 3,1 km<sup>2</sup>, położona w północnej części Katowic. Sąsiaduje z kompleksem zieleni WPKiW w Chorzowie oraz przylega do terenów wystawienniczych Międzynarodowych Targów Katowickich. Liczba ludności dzielnicy kształtuje się w granicach 16,5 tys. osób w 2003 roku i 17,7 tys. osób w roku 1997. W tym okresie czasu zmalała również gęstość zaludnienia z 5,71 tys. os./km<sup>2</sup> do 4,32 tys. os./km<sup>2</sup>. Przeważającą część obszaru dzielnicy stanowi zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności, z całym zakresem usług podstawowych. Zabudowa mieszkaniowa ukształtowała się w postaci osiedli robotniczych powstałych przy dużych zespołach przemysłu węglowego i cynkowego. Zabudowa kształtowała się wzdłuż ul. Józefowskiej oraz obecnej al. Korfantego.

## Zespół dzielnic zachodnich

**Załęska Hałda – Brynów (nr 2)** składa się z dwóch części: Załęskiej - Hałdy i Brynowa, rozdzielonych ulicą Mikołowską i Ligocką. Całość zajmuje powierzchnię 6,5 km<sup>2</sup>. Dzielnica liczy 16,8 tys. mieszkańców, podczas gdy w roku 1997 liczyła 17,8 tys. mieszkańców. Gęstość zaludnienia kształtuje się na poziomie 2,58 tys. os./ km<sup>2</sup>, przy gęstości zaludnienia w roku 1997 wynoszącej 2,74 tys. os./ km<sup>2</sup>. Dominująca funkcja dzielnicy jest ściśle związana z działającą na tym terenie kopalnią „Wujek”. Wokół terenów kopalni usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa złożona z budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a po stronie północno - zachodniej wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych. W części południowej i południowo - wschodniej znajdują się wysokie budynki wielorodzinne, a w części wschodniej obiekty z funkcjami usługowymi o znaczeniu lokalnym. Funkcjami towarzyszącymi są funkcje rekreacyjno - sportowe oraz związane z szkolnictwem wyższym.

**Brynów – Osiedle Zgrzebnioła (nr 5)** zajmuje powierzchnię 4,1 km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców wynosi 7,2 tys. osób, przy 7,4 tys. osób w roku 1997. Gęstość zaludnienia zamyka się wskaźnikiem 7,2 tys. os./ km<sup>2</sup>, przy 7,4 tys. os./ km<sup>2</sup> w roku 1997. W dzielnicy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana na regularnym planie. W północnej części dzielnicy usytuowane są usługi z zakresu ochrony zdrowia, usługi łączności, usługi rekreacyjno sportowe powiązane z kompleksem sportowym przy ulicy Ceglanej i Parkiem im. T. Kościuszki. W dzielnicy tej, w odróżnieniu od ciągle jeszcze istotnego przemysłowego charakteru Katowic, brak funkcji przemysłowej. Na terenach mieszkaniowych, powstają nowe funkcje: administracyjno - biurowe, gastronomii, usługowe, handlowe.

**Ligota – Panewniki (nr 6)** składa się z sześciu części: Ligoty, Zadola, Kokocińca, Panewnik, Starych Panewnik i Wymysłowa. Całość zajmuje obszar 12,6 km<sup>2</sup>. Liczba ludności dzielnicy kształtuje się na poziomie 33 tys. osób, podczas gdy w roku 1997 wynosiła 35 tys. mieszkańców. Spadek gęstości zaludnienia charakteryzują odpowiednio wskaźniki: 2,68 i 2,72 tys. os./ km<sup>2</sup>. Zasadniczą funkcją dzielnicy jest funkcja mieszkaniowa połączona z funkcjami usługowymi o znaczeniu lokalnym. Na obszarze występuje budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne. Ważnymi funkcjami w przestrzeni całej dzielnicy są funkcje: przemysłowa, transportowa oraz funkcja nauki i szkolnictwa wyższego. Funkcje uzupełniające związane są z usługami sportowymi, rekreacyjnymi, kulturowymi oraz kultu religijnego (zespół klasztorny Ojców Franciszkanów wraz z otoczeniem).

## Zespół dzielnic wschodnich

**Zawodzie (nr 3)** zajmuje obszar o powierzchni 4 km<sup>2</sup>, liczy 13,5 tys. mieszkańców, przy gęstości zaludnienia 3,38 tys. os./km<sup>2</sup>. Dla 1997 roku wskaźniki ludnościowe przedstawiały się następująco: 13,9 tys. mieszkańców i 3,48 tys. os./km<sup>2</sup>. W zespole dzielnic wschodnich Zawodzie zajmuje miejsce szczególne ze względu na swoje położenie geograficzne w strukturze miasta. Tu właśnie na styku z obszarem śródmiejskim usytuowany jest węzeł drogowy z gwiazdzystym układem głównych arterii komunikacyjnych o znaczeniu krajowym (al. Roździeńskiego, ul. Bagienna, Murkowska, Pszczyńska, a dalej Autostrada A-4). Węzeł ten nie tylko wizualnie, ale i faktycznie dzieli dzielnicę na odrębne segmenty o odmiennej charakterystyce i funkcjach. Dzielnica ma charakter wielofunkcyjny. Poza funkcją mieszkaniową obecna jest tu funkcja handlowo – usługowa, z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego oraz uzupełniająco funkcja przemysłowa.

**Dąbrówka Mała (nr 14)** składa się z kilku kolonii: Pniaki, Czekaj, Norma. Dąbrówka Mała od północy graniczy z Siemianowicami Śląskimi, Czeladzią i Sosnowcem. Granica południowo – wschodnia biegnie wzdłuż alei Roździeńskiego. Od strony południowo – zachodniej Dąbrówka Mała graniczy z Bogucicami. Dzielnica zajmuje obszar 3,7 km<sup>2</sup>, liczy 5,5 tys. mieszkańców (w roku 1997 – 5,9 tys.). Gęstość zaludnienia kształtuje się na poziomie 1,49 tys. os./km<sup>2</sup> (1,59 w 1997 roku). Dąbrówka Mała jest dzielnicą typowo przemysłową. Pozostałe funkcje, to jest mieszkaniowa i usług podstawowych mają charakter uzupełniający i lokalny.

**Szopienice - Burowiec (nr 15)** powstała z połączenia dwóch miejscowości Roździeń i Szopienic. Można ją podzielić na kilka mniejszych części - kolonii: Wilhelmina, Bagno, Morawa, Borki, Burowiec i Szabelnia. Dzielnica zajmuje powierzchnię 8,5 km<sup>2</sup>. Liczy 17,9 tys. mieszkańców (18,5 tys. w roku 1997). Gęstość zaludnienia kształtuje się na poziomie 2,11 tys. os./km<sup>2</sup> (2,18 tys. w roku 1997). Północno - zachodnia granica dzielnicy biegnie wzdłuż alei Roździeńskiego. Od północnego – wschodu Szopienice graniczą z Sosnowcem a od wschodu z Mysłowicami. Granica południowa biegnie wzdłuż ulicy Bagiennej a od zachodu wzdłuż dawnej kolei piaskowej sąsiadując z Zawodziem. Dzielnica Szopienice – Burowiec może być traktowana jako dzielnica typowo przemysłowa.

**Janów – Nikiszowiec (nr 16)** to jeden z obszarów o kluczowym znaczeniu dla rozwoju Katowic, atrakcyjny ze względu na unikalną zabytkową zabudowę mieszkaniową, sąsiedztwo kompleksów leśnych, dobrze skomunikowany lokalnie i regionalnie. Dzielnica o powierzchni 8,6 km<sup>2</sup> liczy 11,8 tys. mieszkańców. Daje to gęstość zaludnienia rzędu 1,37 tys. os./km<sup>2</sup>. W 1997 roku liczba ludności dzielnicy wynosiła 12,3 tys. mieszkańców a gęstość zaludnienia kształtowała się na poziomie 1,43 tys. os./km<sup>2</sup>. Dzielnica „Janów – Nikiszowiec” to tereny o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej. Na terenie dzielnicy dominuje funkcja rekreacyjno – wypoczynkowa. Istotne znaczenie ma funkcja mieszkaniowa, z zakresu ochrony zdrowia oraz przemysłowa.

**Giszowiec (nr 17)** posiada w zespole dzielnic wschodnich wyjątkową atrakcyjność, z uwagi na swoje położenie w bezpośrednim sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych, stanowiących połowę obszaru dzielnicy. Dzielnica obejmuje obszar o powierzchni 12 km<sup>2</sup> i liczy 18,6 tys. mieszkańców. Jest to mniej niż w 1997 roku – 19,8 tys. osób. W latach 1997–2003 zmniejszyła się gęstość zaludnienia z 1,65 do 1,55 tys. os./km<sup>2</sup>. Dzielnica graniczy z terenami leśnymi od zachodu, południa i wschodu, a od północy przylega do autostrady A-4. Przez jej teren przebiega droga DK86 stanowiąca arterię komunikacyjną o znaczeniu krajowym. Część centralną dzielnicy stanowią tereny mieszkaniowe połączone z funkcją handlowo-usługową. Ważne miejsce w dzielnicy zajmuje teren KWK „Staszic” oraz duże tereny rekreacyjne wraz z kompleksem leśnym Katowickiego Parku Leśnego.

### **Zespół dzielnic południowych**

**Murcki (nr 18)** posiada szczególną atrakcyjność w zespole dzielnic południowych z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych, oddzielających je szerokim pasem od pozostałej części miasta. Obszar dzielnicy o powierzchni 41,5 km<sup>2</sup> graniczy z terenami leśnymi od północy i zachodu, a od wschodu i południa z miastami Mysłowice i Tychy. Przez jej teren przebiega droga DK86 stanowiąca arterię komunikacyjną o znaczeniu krajowym. Dzielnica liczy 6 tys. mieszkańców (w roku 1997 – 6,2 tys.). W części

centralnej dominuje funkcja mieszkaniowa połączona z funkcją handlowo - usługową. Występuje tu zabudowa zabytkowa znajdująca się pod ochroną konserwatorską jak i nowoczesne obszary rezydencjalne. W dzielnicy obecna jest także funkcja przemysłowa oraz rekreacyjna.

**Piotrowice – Ochojec (nr 19)** składa się z dwóch historycznych dzielnic - Piotrowic i Ochojca. Stanowią one zwarty kompleks o podobnym sposobie zainwestowania wynikający m.in. ze wspólnych korzeni historycznych, gdy Piotrowice wraz z przysiółkiem Ochojec stanowiły odrębną jednostkę administracyjną. Dzielnica o obszarze 12,1 km<sup>2</sup> liczy 25,7 tys. mieszkańców, przy gęstości zaludnienia 2,12 tys. os./km<sup>2</sup>. W 1997 roku zaludnienie dzielnicy kształtowało się odpowiednio na poziomie: 27,3 tys. mieszkańców i 2,26 tys. os./ km<sup>2</sup>. W dzielnicy obecna jest funkcja edukacyjna, rekreacyjna, mieszkaniowa i przemysłowa.

**Zarzecze (nr 20)** dawniej podmiejska wieś w gminie Kostuchna została włączona administracyjnie do Katowic w 1975 r. Fakt ten do dzisiaj rzutuje na typowo wiejski charakter zagospodarowania dzielnicy. Zarzecze graniczy z Podlesiem, Kostuchną, Piotrowicami i Ligotą oraz sąsiednim miastem Mikołów. Liczy 1,6 tys. mieszkańców, przy powierzchni 5,1 km<sup>2</sup>. Dzielnica w porównaniu z rokiem 1997 zwiększyła swoje zaludnienie o około 200 mieszkańców. Dominującymi funkcjami dzielnicy są: funkcja rolnicza i mieszkaniowa.

**Kostuchna (nr 21)** wchodzi w skład południowych dzielnic Katowic i graniczy ze wszystkimi tymi dzielnicami od północy – Piotrowice-Ochojec, od zachodu Zarzecze i Podlesie, od wschodu – Murcki oraz od południa z miastem Tychy. Jako całość ma charakter dzielnicy podmiejskiej. Powierzchnia dzielnicy wynosi 8,6 km<sup>2</sup> a liczba ludności 7,8 tys. mieszkańców. W porównaniu z rokiem 1997 jest to wzrost o 500 osób. Biorąc pod uwagę podstawowe funkcje całej dzielnicy należy wyróżnić głównie funkcję mieszkaniową i przemysłową ( KWK „Murcki”).

**Podlesie (nr 22)** stanowi najbardziej na południowy-wschód wysuniętą dzielnicę Katowic. Graniczy od północy z Zarzeczem i Kostuchną, od wschodu z Kostuchną, od południa z Tychami i od zachodu z Mikołowem. Podlesie włączono do Katowic w 1975 r. Liczy 4,8 tys. mieszkańców (w 1997 roku – 4,4 tys.) i zajmują obszar o powierzchni 8,3 km<sup>2</sup>. Dominującą funkcją dzielnicy jest funkcja mieszkaniowa. W dzielnicy znajdują się tereny zielone i wykorzystywane rolniczo.

## 2. Analiza

Analizę rynku nieruchomości przeprowadzono dla jego trzech segmentów:

- rynek lokali mieszkalnych (rynek wtórny)
- rynek działek pod zabudowę mieszkaniową
- rynek domów jednorodzinnych (rynek wtórny i pierwotny)

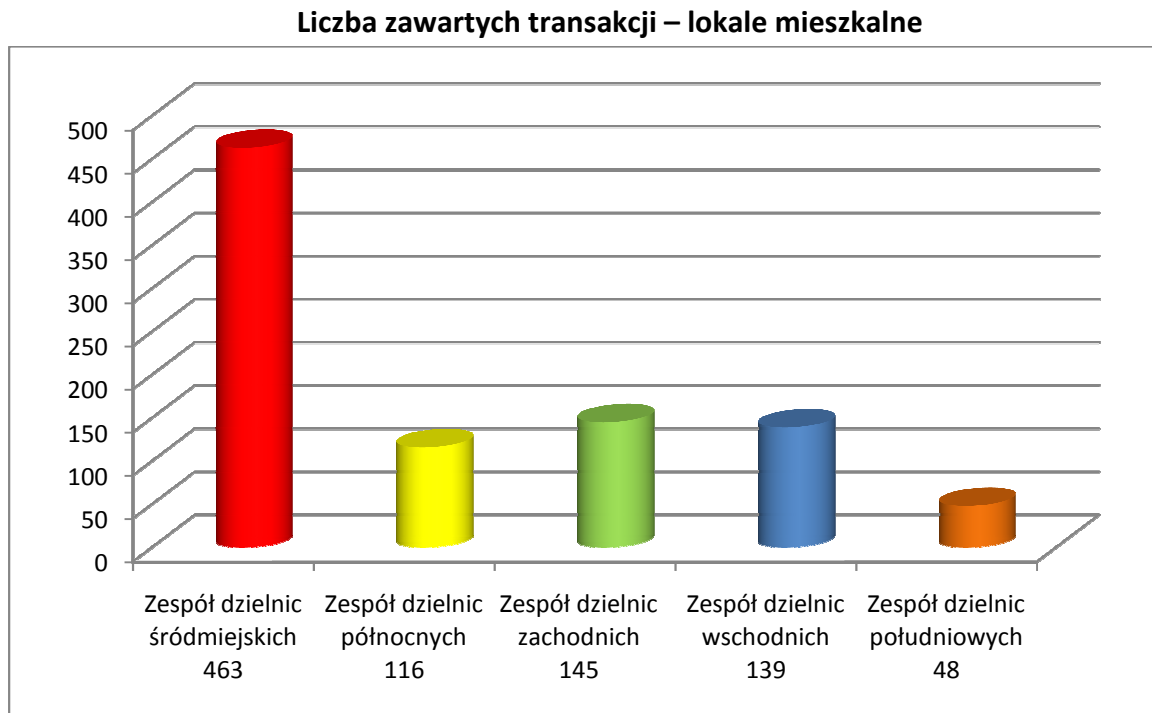
Analizy zostały przeprowadzone w oparciu o dane transakcyjne zgromadzone w Bazie Silesia wg stanu na dzień 15 września 2010 roku.

Okres badania cen: 1 lipca 2009r – 1 lipca 2010r.

## A/ Lokale mieszkalne

W okresie drugiej połowy 2009r oraz pierwszego półrocza 2010r zawarto **911** transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym lokali , które były przedmiotem swplm 461.

Liczba zawartych transakcji w rozpatrywanym okresie w rozbiciu na zespoły dzielnic Katowic przedstawia się następująco



Na poniższym wykresie przedstawiono funkcję częstości występowania transakcji sprzedaży w zależności od powierzchni sprzedawanego lokalu:

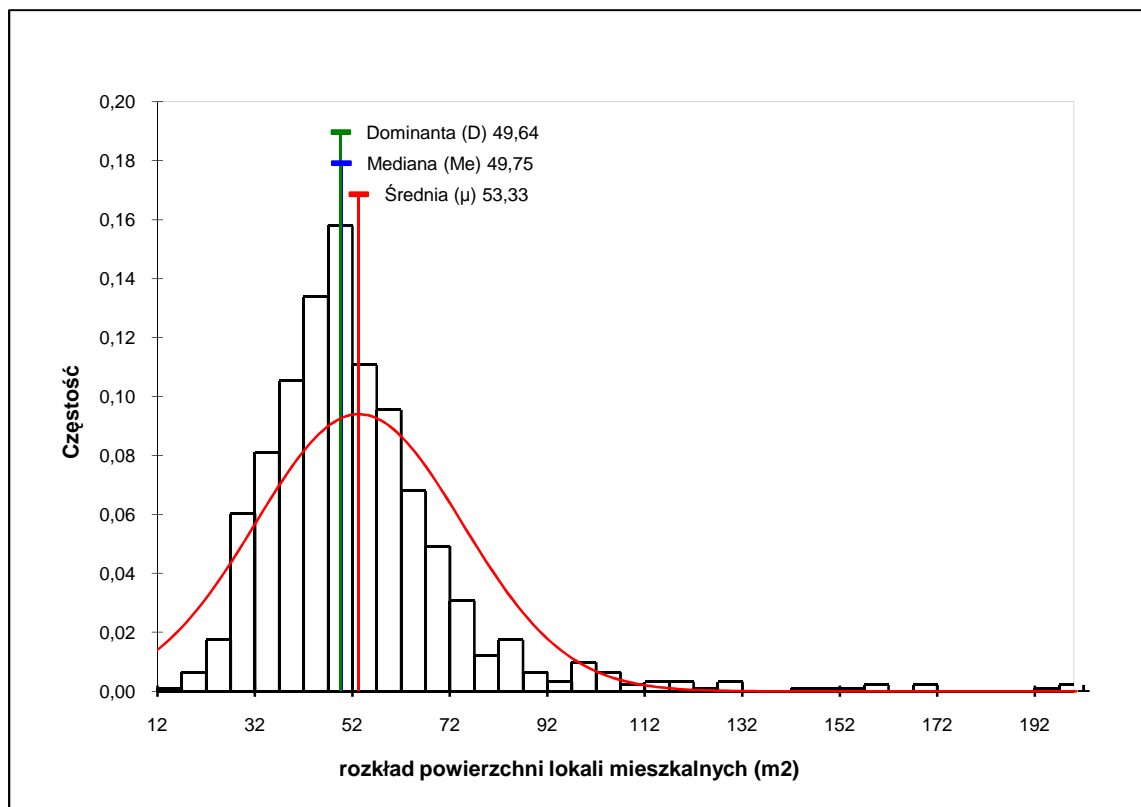


Tabela liczości

Przedziały		Liczność
Od (m <sup>2</sup> )	Do (m <sup>2</sup> )	
12	17	1
17	22	6
22	27	16
27	32	55
32	37	74
37	42	96
42	47	122
47	52	144
52	57	101
57	62	87
62	67	62
67	72	45
72	77	28
77	82	11
82	87	16
87	92	6
92	97	3
97	102	9

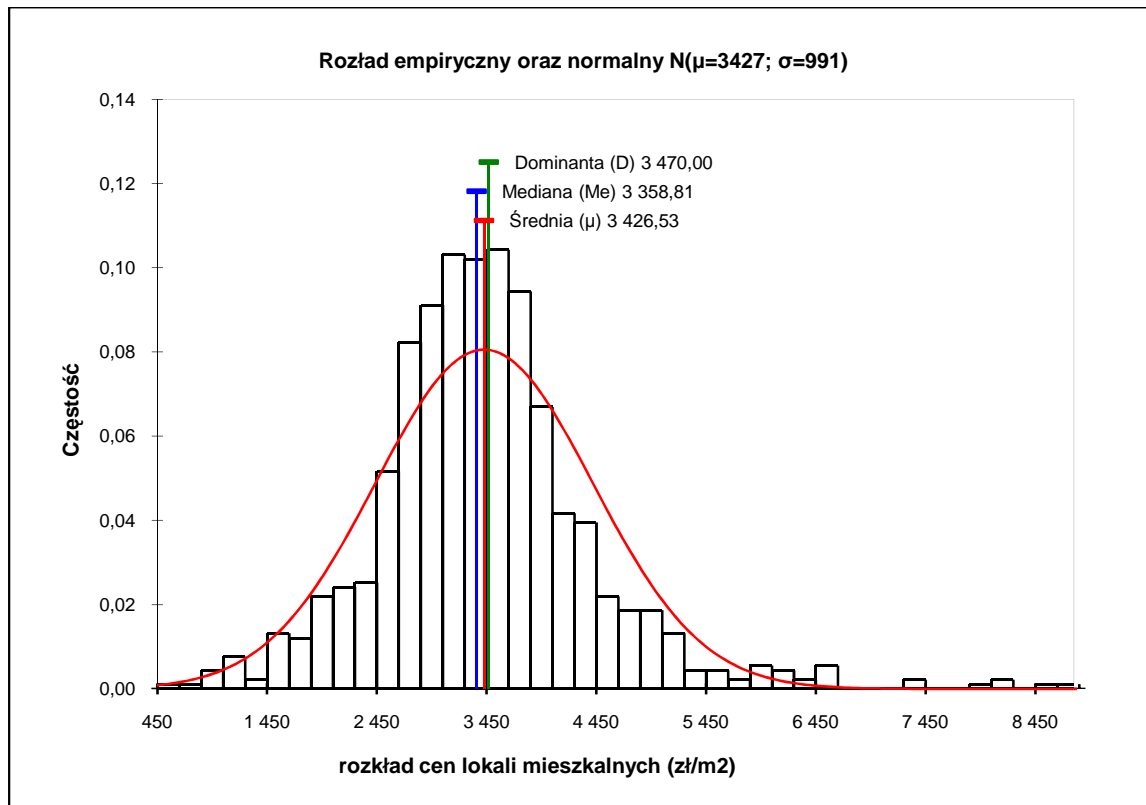
102	107	6
107	112	2
112	117	3
117	122	3
122	127	1
127	132	3
132	137	0
137	142	0
142	147	1
147	152	1
152	157	1
157	162	2
162	167	0
167	172	2
172	177	0
177	182	0
182	187	0
187	192	0
192	197	1

Jak widać z przedstawionych danych 75% transakcji dotyczy lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa mieści się w granicach 32 – 67 m<sup>2</sup>.

Średnia powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali mieszkalnych wynosi **53,33 m<sup>2</sup>**.

W dalszym ciągu przeanalizowano rozkład cen 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych.

Obrazuje to poniższy histogram:



**Tabela liczości**

Przedziały		Liczność
Od	Do	
450	650	1
650	850	1
850	1 050	4
1 050	1 250	7
1 250	1 450	2
1 450	1 650	12
1 650	1 850	11
1 850	2 050	20
2 050	2 250	22
2 250	2 450	23
2 450	2 650	47
2 650	2 850	75
2 850	3 050	83
3 050	3 250	94
3 250	3 450	93

3 450	3 650	95
3 650	3 850	86
3 850	4 050	61
4 050	4 250	38
4 250	4 450	36
4 450	4 650	20
4 650	4 850	17
4 850	5 050	17
5 050	5 250	12
5 250	5 450	4
5 450	5 650	4
5 650	5 850	2
5 850	6 050	5
6 050	6 250	4
6 250	6 450	2
6 450	6 650	5
6 650	6 850	0
6 850	7 050	0
7 050	7 250	0
7 250	7 450	2
7 450	7 650	0
7 650	7 850	0
7 850	8 050	1
8 050	8 250	2
8 250	8 450	0
8 450	8 650	1

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia ( $\mu$ )	<b>3 426,53</b>
2.	Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]	5%
3.	Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$	64,34
4.	Przedział średniej	3 362,19
		3 490,87
5.	Typowy przedział zmienności	2 435,71
		4 417,35
6.	Mediana (Me)	<b>3 358,81</b>
7.	Dominanta (D)	<b>3 470,00</b>
8.	Odchylenie standardowe ( $\sigma$ )	<b>990,82</b>
9.	Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%	28,9%
10.	Kurtoza	3,760
11.	Wartość minimalna	445,45
12.	Wartość maksymalna	8 733,24

Jak widać rozkład cen lokali mieszkalnych jest rozkładem normalnym, ze **średnią ceną w okresie 1 roku 3427 zł/m<sup>2</sup> i odchyleniem standardowym 991 zł.**

### Ilość transakcji i średnia cena 1 m<sup>2</sup> w rozbiciu na kwartały:

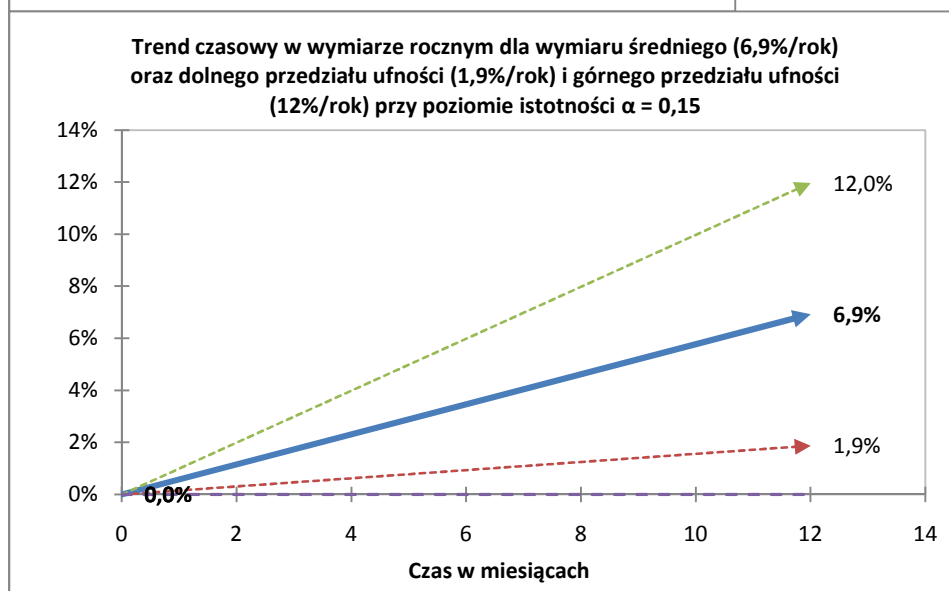
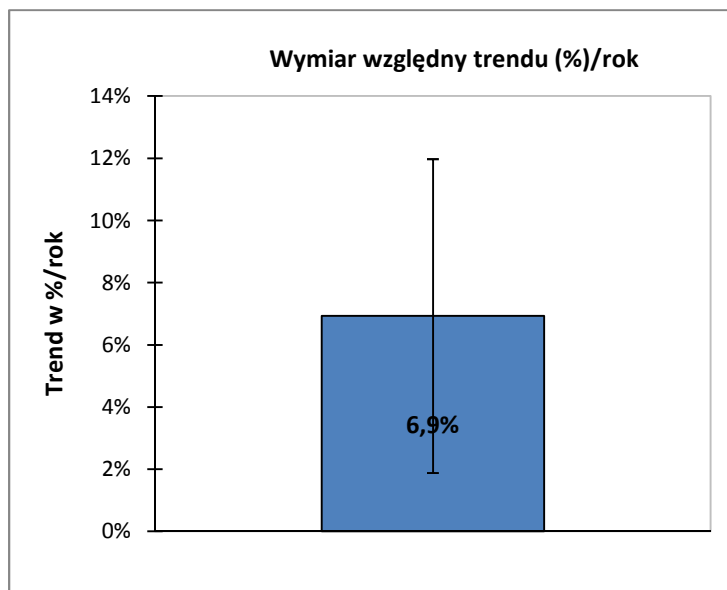
Kwartał	Ilość transakcji	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> w zł
III kw. 2009r	284	3387,74
IV kw. 2009r.	257	3444,46
I kw 2010r.	201	3302,89
II kw. 2010r.	169	3611,46



W dalszym ciągu zbadano jak kształtował się trend czasowy zmiany cen lokali mieszkalnych w wymiarze rocznym.

Badanie przeprowadzono na próbkę 911 transakcji. Tzn wszystkich jakie miały miejsce w analizowanym czasie i znajdowały się w bazie Silesia na dzień 15 września 2010r.

Poniżej zaprezentowano wynik analizy



Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

**Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 6,9%/rok i można określić go jako bardzo słaby trend rosnący.**

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok.  $\pm 5\%$ .

Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 1,9%/rok do 12%/rok

Wartość parametrów trendu	%
Wartość względna trendu w %/rok	6,9%
Błąd średni określenia wartości trendu	3,5%
Przedział ufności trendu ( $\pm$ %/rok)	5,0%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	1,9%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	12,0%

## B/ Działki pod budownictwo mieszkaniowe

W rozpatrywanym okresie odnotowano 180 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi., z czego 12 dotyczyło prawa użytkowania wieczystego, a 168 działkami jako przedmiotem prawa własności.

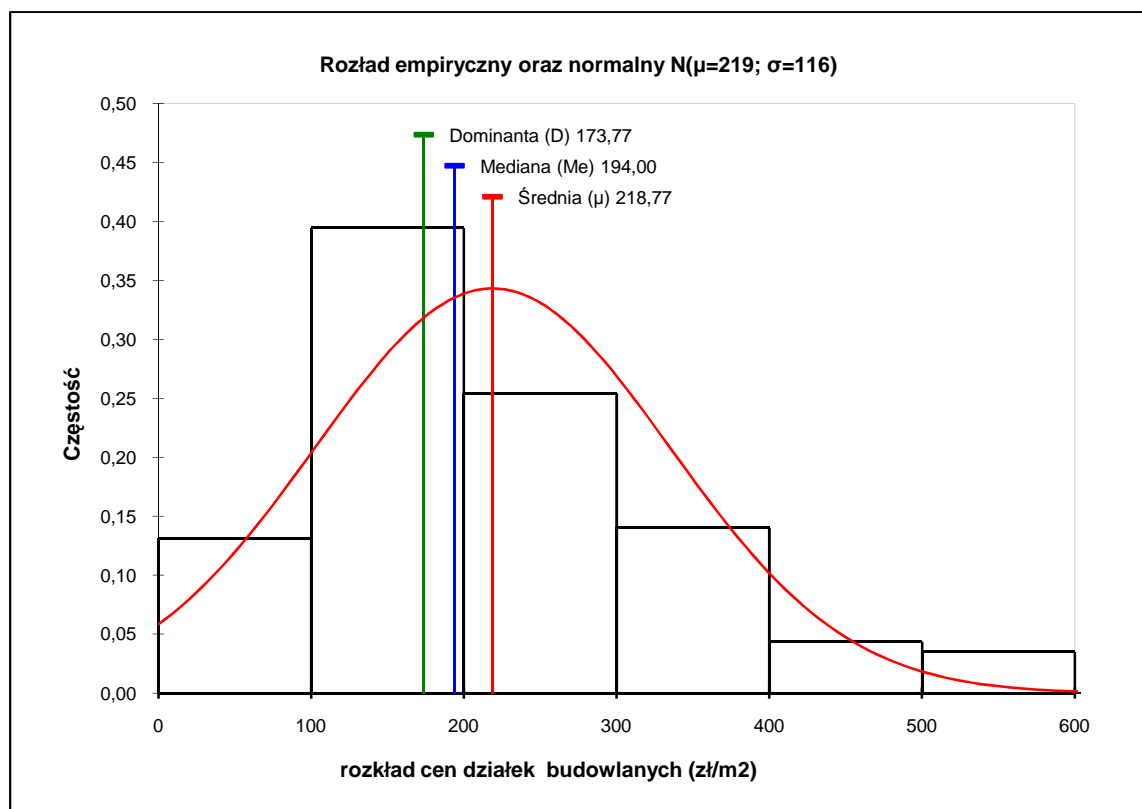
Spośród 180 transakcji 169 dotyczyło gruntów, dla których w rubryce „Przeznaczenie w planie” zaznaczono: MN, MW, MM, MU, brak planu, nie podano.

W 11 przypadkach wiadomo, że w rubryce „Sposób Użytkowania” zaznaczono komunikacja. Powierzchnia działek będących przedmiotem obrotu zawierała się od 22 m<sup>2</sup> do 20 211 m<sup>2</sup>.

Działki o pow. do ok. 300 m<sup>2</sup> były sprzedawane głównie dla poprawy warunków zagospodarowania. Największa powierzchnia działki, która była przedmiotem obrotu dotyczyła wniesionego aportu.

Ostatecznie dalszej analizie poddano 114 transakcji gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz tych, dla których nie podano przeznaczenia, o pow powyżej 300 m<sup>2</sup> do ok. 7000 m<sup>2</sup>.

Rozkład cen 1 m<sup>2</sup> działek budowlanych w rozpatrywanym okresie obrazuje poniższy histogram:



**Tabela licznosci**

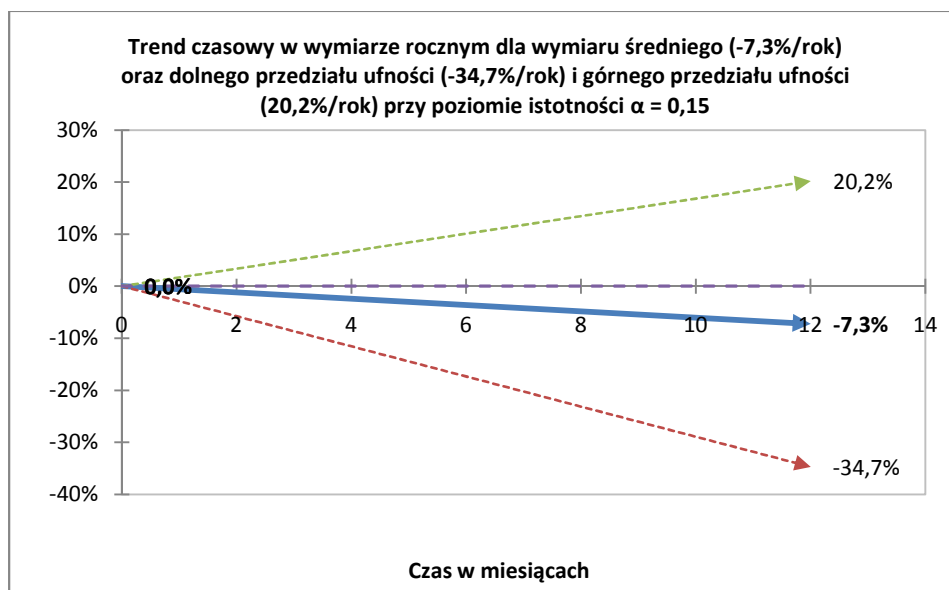
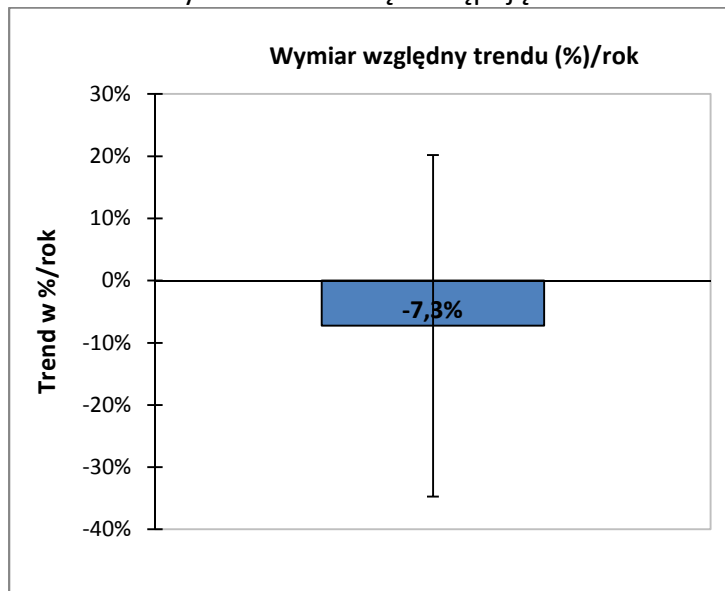
Przedziały		Liczność
Od	Do	
0	100	15
100	200	45
200	300	29
300	400	16
400	500	5
500	600	4

Rozkład ten jest niesymetryczny, najwięcej działek sprzedawano w cenie w granicach 100-200 zł/m<sup>2</sup>.

Cena minimalna wynosiła 70,52 zł/m<sup>2</sup>, cena maksymalna 594,08 zł/m<sup>2</sup>,  
Cena średnia wynosiła **218,77 zł/m<sup>2</sup>**.

W celu zbadania trendu czasowego analizowano transakcje wszystkim działkami, za wyjątkiem tych, dla których zaznaczono, że są użytkowane pod komunikację.

Trend czasowy kształtował się następująco:



Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. **-7,3%/rok i można określić go jako bardzo lekko malejący.**

### **C/ Domy jednorodzinne – rynek wtórny**

W badanym okresie zanotowano 199 transakcji sprzedaży domów jednorodzinnych.

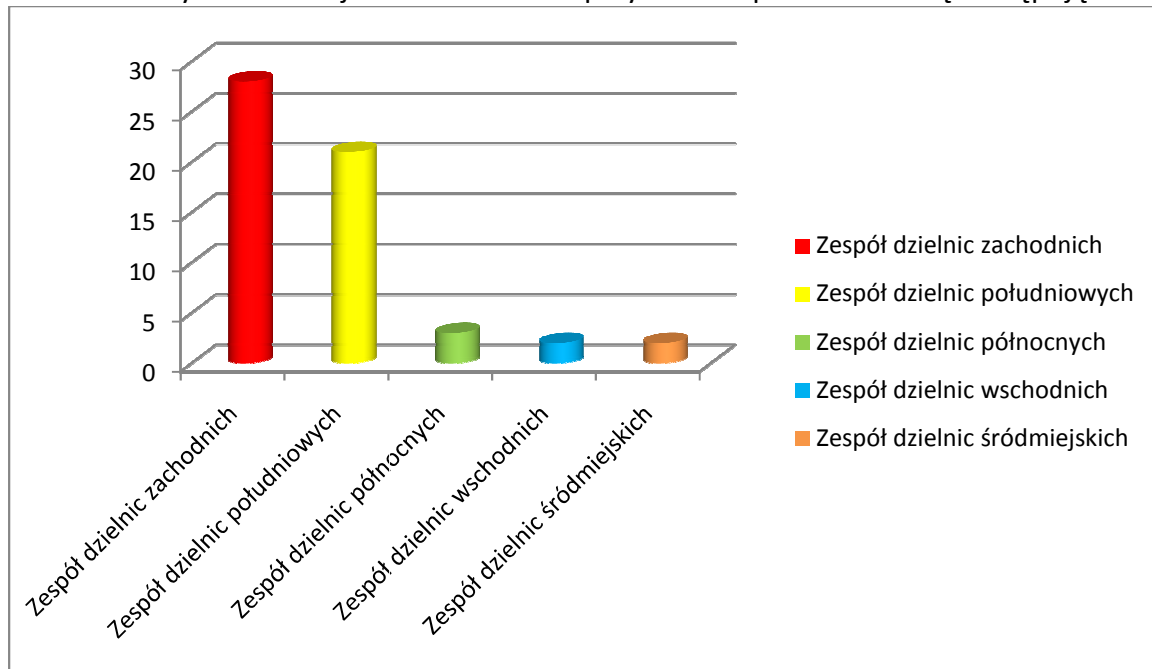
W tej liczbie w obrocie wtórnym sprzedano 78 nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, jednak tylko 53 miało podaną powierzchnię użytkową i były to budynki w stanie wykończonym lub do wykończenia.

Najwyższa cena to 1 700 000 zł, cena najniższa 77 500 zł (nieruchomość obciążona służebnością osobistą)

Wielkości działek bardzo zróżnicowane od 125 m<sup>2</sup> do 4006 m<sup>2</sup>.

Powierzchnie sprzedawanych budynków od 65 m<sup>2</sup> do 340 m<sup>2</sup>.

Liczba zawartych transakcji w rozbiciu na zespoły dzielnic przedstawia się następująco:



Z uwagi na duże zróżnicowanie nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi występującymi w obrocie wtórnym, ze względu na wielkość działki, stan techniczny, standard wykończenia nie jest sensowne podawanie średniej ceny.

### **D/ Domy jednorodzinne – rynek pierwotny**

Na rynku pierwotnym zanotowano w okresie drugiego półrocza 2009 i pierwszego półrocza 2010r. - 112 transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi.

Tradycyjnie najwięcej transakcji dotyczyło zespołu dzielnic południowych – 65 ( Piotrowice, Podlesie, Kostuchna, Zarzecze, Górne Lasy Pszczyńskie).

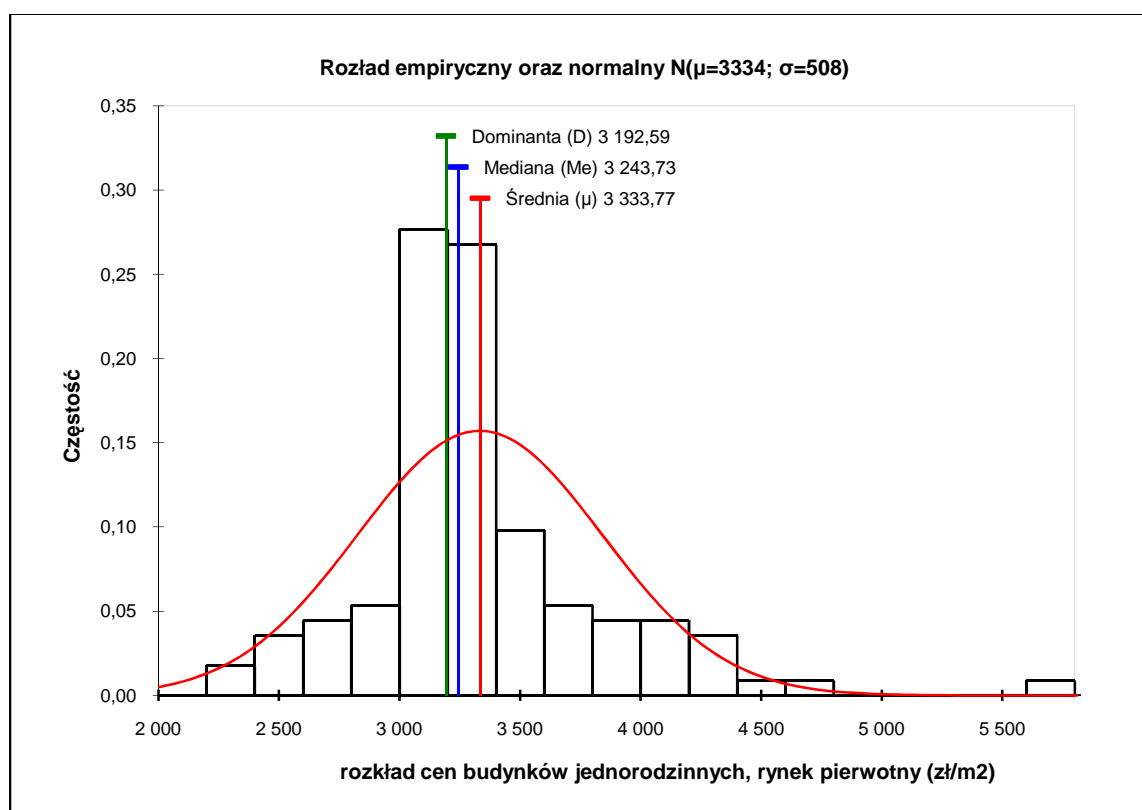
35 transakcji dotyczyło Dąbrówki Małej ul.Styczniowa – zespół dzielnic wschodnich.

12 transakcji zawarto w Ligocie ( ul.Koszykowa, Twarda, Wietnamska, Panewnicka).

### Zestawienie transakcji z uwagi na lokalizację i średnią cenę 1 m<sup>2</sup>p.u.

Dzielnica	Ilość transakcji	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> - p.u. w zł
Górne Lasy Pszczyńskie	2	3215,00
Kostuchna	1	3302,45
Ligota	12	3523,10
Piotrowice	21	4005,59
Podlesie	29	2968,30
Zarzecze	12	3316,00
Dąbrówka Mała	35	3182,30

Rozkład cen 1 m<sup>2</sup> p.u. budynków jednorodzinnych na rynku pierwotnym w rozpatrywanym okresie obrazuje poniższy histogram:



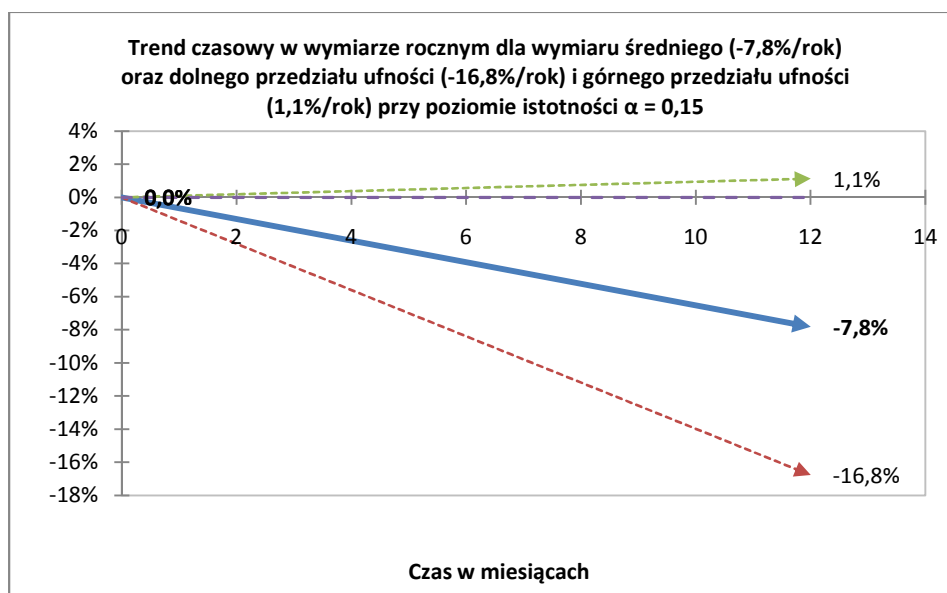
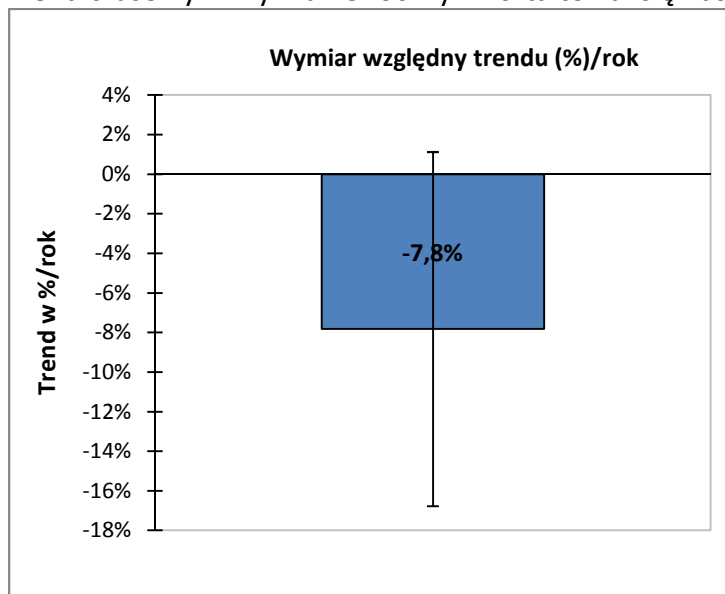
### Tabela licznosci

Przedziały		Liczność
Od	Do	
2 000	2 200	0
2 200	2 400	2
2 400	2 600	4
2 600	2 800	5
2 800	3 000	6
3 000	3 200	31
3 200	3 400	30
3 400	3 600	11
3 600	3 800	6

3 800	4 000	5
4 000	4 200	5
4 200	4 400	4
4 400	4 600	1
4 600	4 800	1
4 800	5 000	0
5 000	5 200	0
5 200	5 400	0
5 400	5 600	0
5 600	5 800	1

Wartość średnia wynosiła **3333,77 zł/m<sup>2</sup> p.u.** Najwięcej transakcji zawieranych było w cenie 3000 – 3600 zł/m<sup>2</sup>.

Trend czasowy w wymiarze rocznym kształtował się następująco:



Na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. Nieistotność statystyczna oznacza, że prawdopodobieństwo przyjęcia występowania

falszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 20,77% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

**Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -7,8%/rok i można określić go jako bardzo lekko malejący.**

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok.  $\pm 8,9\%$ .

i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

### **Podsumowanie**

Analizie poddano rynek nieruchomości w Katowicach za okres drugiego półrocza 2009 i pierwszego półrocza 2010r w jego następujących segmentach:

- rynek lokali mieszkalnych (rynek wtórny)
- rynek działek budowlanych
- rynek domów jednorodzinnych (obrot wtórny i pierwotny)

Na podstawie analizy można stwierdzić, że rynek jest w miarę ustabilizowany pod względem ilości zawieranych transakcji w porównywalnych wcześniejszych okresach, natomiast istnieje niewielka tendencja spadku cen działek budowlanych i domów jednorodzinnych przy słabym trendzie rosnącym w segmencie lokali mieszkalnych na rynku wtórnym.

		II półrocze 2008- I półrocze 2009 ( wyk. K.Rożko)	II półrocze 2009- I półrocze 2010		Trend roczny w ciągu II półrocza 2009 i I półrocza 2010
Lokale mieszalne	Ilość transakcji	1116	911		Bardzo słaby trend rosnący + 6,9% ↗
	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> w zł	3622 (?)*	3427	Zmiana w st. do poprzedn. roku ↓ o 5,4%	
Działki budowlane	Ilość transakcji	155	180		
	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> w zł	239,33	218,77	Zmiana w st. do poprzedn. roku ↓ o 8,5%	

Domy jednorodzinne (Obr wtórny i pierwotny)	Ilość transakcji ogółem	163	199	Bardzo słaby trend malejący - 7,8% ↘
	W tym ilość transakcji na ryнку pierwotnym	47	112	
	Średnia cena 1 m <sup>2</sup> w zł na ryнку pierwotnym	(**)?	3333	

\*prawdopodobnie w tej średniej cenie uwzględniono też lokale z rynku pierwotnego, stąd pomimo trendu rosnącego średnia cena w poprzednim okresie rocznym jest wyższa od średniej ceny z okresu aktualnie analizowanego

\*\*średnia cena 1 m<sup>2</sup> w analizie poprzedniego okresu rocznego dotyczyła zsumowanych transakcji dla rynku wtórnego i pierwotnego

Uwaga końcowa:

Analizę przeprowadzono wg stanu Bazy Silesia na dzień 15 września 2010r.

Małgorzata Szczerba-Wróbel