



**Michał Fortuna**

Rzecznawca Majątkowy

## **Analiza rynku działek budowlanych w Powiecie Mikołowskim**

Powiat Mikołowski jest powiatem ziemskim, leżącym w granicach województwa śląskiego. Powstał w ramach reformy administracyjnej kraju w roku 1999. Geograficznie położony jest w południowo-zachodniej Polsce na granicy Wyżyny Śląsko-Krakowskiej i Kotliny Oświęcimskiej. Administracyjnie leży w południowo-zachodniej części województwa śląskiego i Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Sąsiaduje z miastami na prawach powiatu: Katowicami, Rudą Śląską, Tychami, Żorami, oraz powiatami ziemskimi: gliwickim, pszczyńskim i rybnickim.



*Położenie Powiatu Mikołowskiego na mapie.*

W skład Powiatu Mikołowskiego wchodzi miasta: Łaziska Górne, Mikołów, Orzesze oraz gminy wiejskie: Ormontowice i Wyry. Zajmuje on powierzchnię 231,53 km<sup>2</sup> i liczy około 91 tys. Mieszkańców, przy gęstości zaludnienia 390 osób/km<sup>2</sup>.

Na jego terenie znajduje się wiele zakładów przemysłowych, w tym dwie kopalnie węgla kamiennego: „KWK Bolesław Śmiały” w Łaziskach Górnych, „KWK Budryk” w Ormontowicach oraz kopalnia doświadczalna „Barbara” w Mikołowie.



*Układ miast i gmin w Powiecie Mikołowskim*

Analizie poddano rynek nieruchomości działek budowlanych w Powiecie Mikołowskim w okresie od listopada 2008r. do listopada 2010r. Badanie wykonano na wyselekcjonowanych próbkach dla poszczególnych miast i gmin powiatu przy następujących założeniach:

- powierzchnia działek zawiera się w granicach 350m<sup>2</sup> – 2000m<sup>2</sup>
- w każdym przypadku rozpatrywane jest prawo własności
- działki w planach zagospodarowania przestrzennego posiadają zapisy na cele mieszkaniowe oraz mieszkaniowo usługowe

Badanie wykonano na podstawie bazy danych rzeczoznawców majątkowych należących do „BAZY SILESIA” gromadzących swoje dane w systemie PARTNER za pomocą programu WALOR.

Dzięki funkcjom statystycznym programu WALOR możliwe jest zobrazowanie wyników dla poszczególnych próbek na wykresach rozkładu normalnego oraz wykresach trendów.

### ***ANALIZA RYNKU DZIAŁEK BUDOWLANYCH DLA MIASTA ORZESZE.***

Ilość badanych transakcji: **50**

**Cena min: 24,00**

**Cena śr: 61,08**

**Cena max: 105,00**

Powierzchnia min: 502,00m<sup>2</sup>

Powierzchnia śr: 1 173,56m<sup>2</sup>

Powierzchnia max : 2 000,00

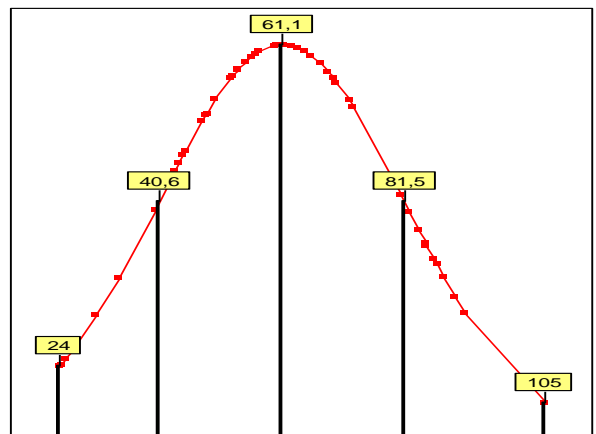
Data min : 2008-12-12

Data max : 2010-07-19

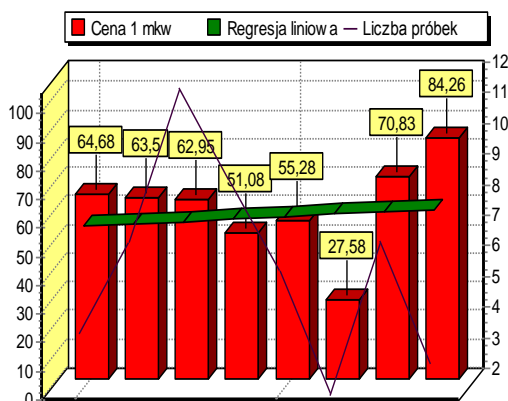
Odchylenie standardowe : 20,43

Sprzedający : osoba fizyczna: 49 (100,00%)

Kupujący : osoba fizyczna: 49 (100,00%)



*Wykres rozkładu normalnego dla badanych transakcji.*



*Wykres linii trendu.*

**Nachylenie prostej regresji – 0,0094**

**Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku – 6,01%**

**Uwaga:**

*Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku kształtuje się na poziomie 6,01% i*

oznacza procent o jaki zmienia się cena 1m<sup>2</sup> nieruchomości w przeciągu jednego roku.

Nachylenie prostej regresji wynosi 0,0094 i oznacza kwotę wyrażoną w złotych polskich przyrostu ceny 1m<sup>2</sup> nieruchomości w ciągu jednego dnia w badanym okresie.

## **ANALIZA RYNKU DZIAŁEK BUDOWLANYCH DLA MIASTA ŁAZISKA GÓRNE.**

Ilość badanych transakcji: 35

**Cena min: 50,00 zł/m<sup>2</sup>**

**Cena śr: 96,82 zł/m<sup>2</sup>**

**Cena max: 136,84 zł/m<sup>2</sup>**

Powierzchnia min: 499,00m<sup>2</sup>

Powierzchnia śr: 1 063,65m<sup>2</sup>

Powierzchnia max: 2 000,00m<sup>2</sup>

Data min: 2008-12-09

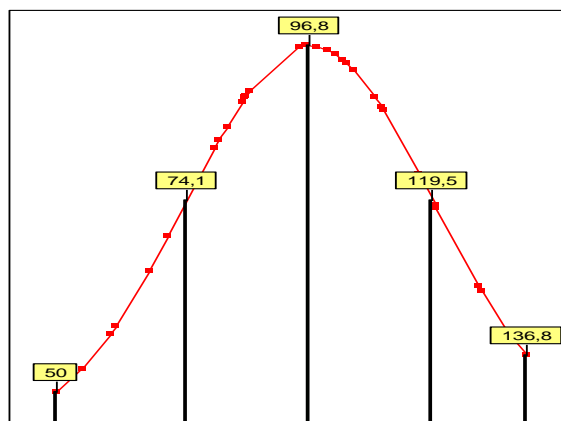
Data max: 2010-08-24

Odchylenie standardowe: 22,71

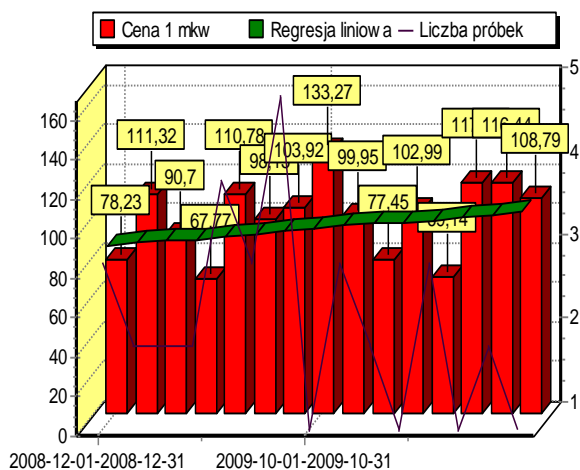
Sprzedający: osoba fizyczna: 34 (100,00%)

Kupujący: osoba fizyczna: 33 (97,06%)

spółka prawa handlowego: 1 (2,94%)



Wykres rozkładu normalnego dla badanych transakcji



Wykres linii trendu.

**Nachylenie prostej regresji – 0,0286**

**Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku – 11,56%**

## ANALIZA RYNKU DZIAŁEK BUDOWLANYCH DLA MIASTA MIKOŁÓW.

Ilość badanych transakcji: **161**

**Cena min: 27,50 zł/m<sup>2</sup>**

**Cena śr: 136,10 zł/m<sup>2</sup>**

**Cena max: 250,93 zł/m<sup>2</sup>**

Powierzchnia min: 361,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia śr: 930,61m<sup>2</sup>

Powierzchnia max: 1 813,00 m<sup>2</sup>

Data min: 2008-12-05

Data max: 2010-09-22

Odchylenie standardowe: 44,82

**Sprzedający:**

developer: 2 (1,25%)

gmina: 2 (1,25%)

osoba fizyczna: 150 (93,75%)

przeds., spółka, firma: 1 (0,63%)

spółka cywilna: 1 (0,63%)

spółka prawa handlowego: 4 (2,50%)

**Kupujący:**

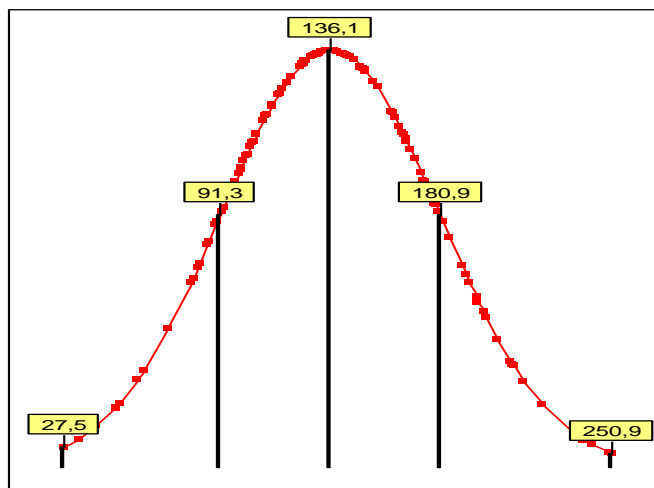
gmina: 5 (3,13%)

osoba fizyczna: 150 (93,75%)

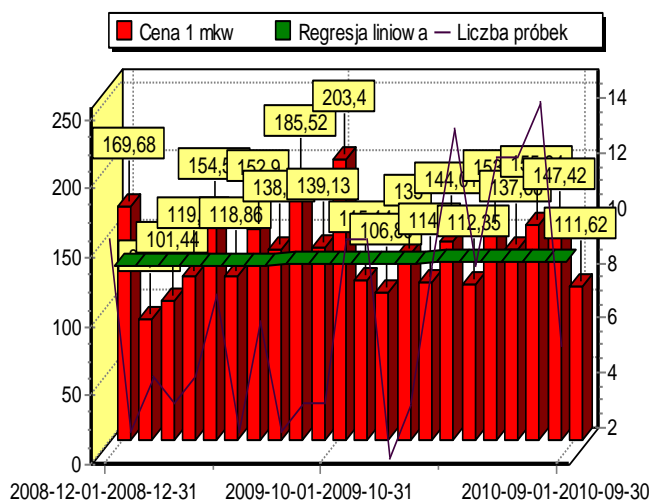
przedsiębiorstwo, spółka, firma: 1 (0,63%)

spółka cywilna: 1 (0,63%)

spółka prawa handlowego: 3 (1,88%)



Wykres rozkładu normalnego dla badanych transakcji



Wykres linii trendu.

**Nachylenie prostej regresji – 0,0066**

**Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku – 1,79%**

## ANALIZA RYNKU DZIAŁEK BUDOWLANYCH DLA GMINY WYRY.

Ilość badanych transakcji: **94**

**Cena min: 40,06 zł/m<sup>2</sup>**

**Cena śr: 85,18 zł/m<sup>2</sup>**

**Cena max: 132,67 zł/m<sup>2</sup>**

Powierzchnia min: 608,00

Powierzchnia śr: 1 034,80

Powierzchnia max: 1 858,00

Data min: 2008-12-18

Data max: 2010-08-31

Odchylenie standardowe: 22,18

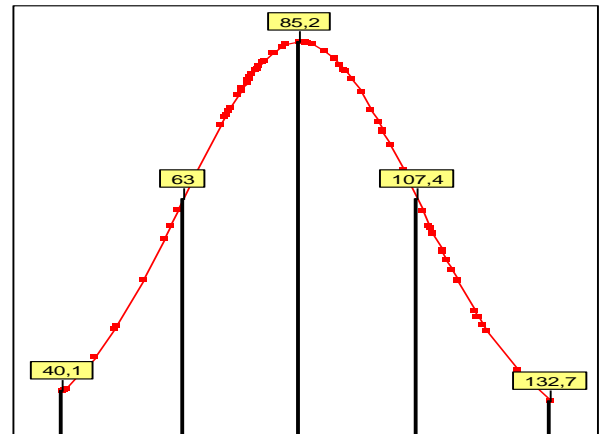
**Sprzedający:**

gmina: 21 (22,58%)

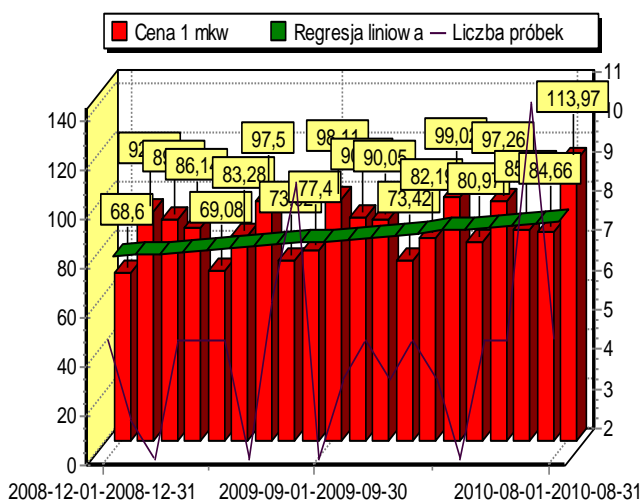
osoba fizyczna: 72 (77,42%)

**Kupujący:**

osoba fizyczna: 93 (100,00%)



Wykres rozkładu normalnego dla badanych transakcji.



Wykres linii trendu.

**Nachylenie prostej regresji – 0,0237**  
**Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku – 10,87%**

# ANALIZA RYNKU DZIAŁEK BUDOWLANYCH DLA GMINY ORNONTOWICE.

Ilość badanych transakcji: 26

Cena min: 20,17 zł/m<sup>2</sup>

Cena śr: 48,50 zł/m<sup>2</sup>

Cena max: 100,00 zł/m<sup>2</sup>

Powierzchnia min: 385,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia śr: 1 142,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia max: 1 911,00 m<sup>2</sup>

Data min: 2008-12-09

Data max: 2010-08-26

Odchylenie standardowe: 20,89

## Sprzedający:

deweloper: 1 (3,85%)

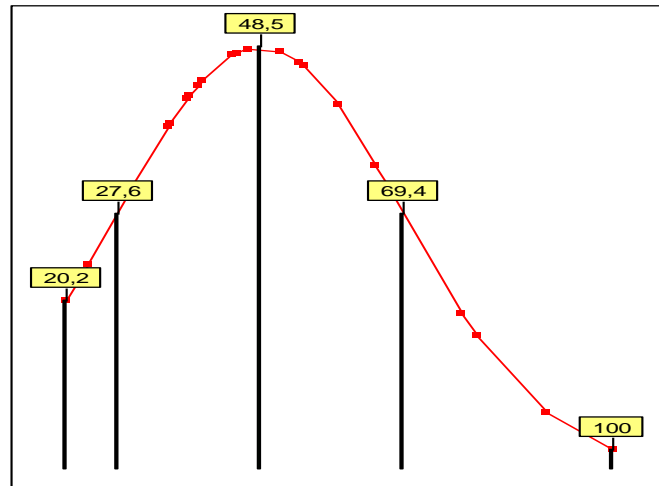
gmina: 1 (3,85%)

osoba fizyczna: 24 (92,31%)

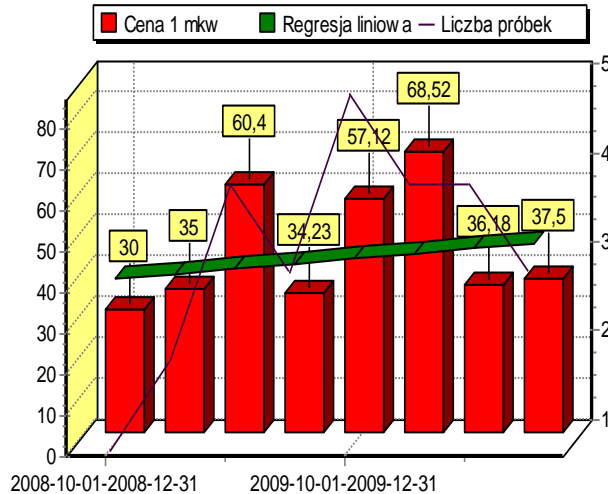
## Kupujący:

gmina: 7 (26,92%)

osoba fizyczna: 19 (73,08%)



Wykres rozkładu normalnego dla badanych transakcji.



Wykres linii trendu.

Nachylenie prostej regresji – 0,0138

Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku – 12,40%

***Dla celów porównawczych wykonano również analizę rynku działek budowlanych w południowej dzielnicy Katowic Podlesie, która graniczy od wschodu z Powiatem Mikołowskim.***

Ilość badanych transakcji: 15

Cena min: 114,98 zł/m<sup>2</sup>

Cena śr: 231,33 zł/m<sup>2</sup>

Cena max: 347,11 zł/m<sup>2</sup>

Powierzchnia min: 588,00

Powierzchnia śr: 1 018,49

Powierzchnia max: 2 000,00

Data min: 2009-07-16

Data max: 2010-07-09

Odchylenie standardowe: 75,06

**Sprzedający:**

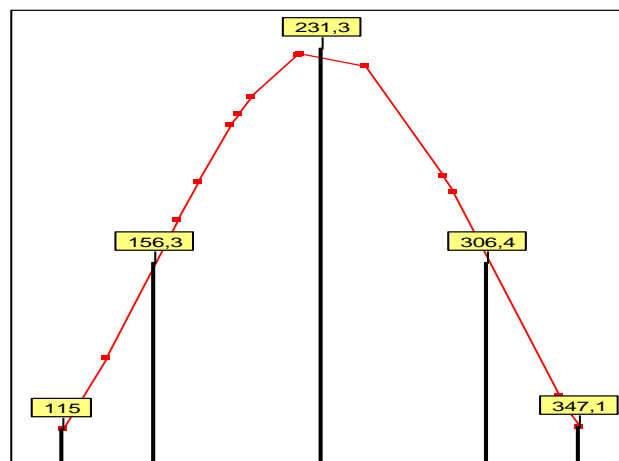
developer: 2 (14,29%)

osoba fizyczna: 11 (78,57%)

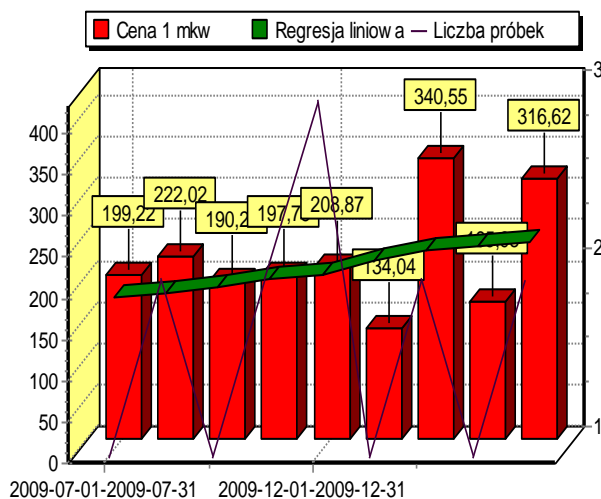
spółka prawa handlowego: 1 (7,14%)

**Kupujący:**

osoba fizyczna: 14 (100,00%)



Wykres rozkładu normalnego dla badanych transakcji.



Wykres linii trendu.

**Nachylenie prostej regresji – 0,1842**

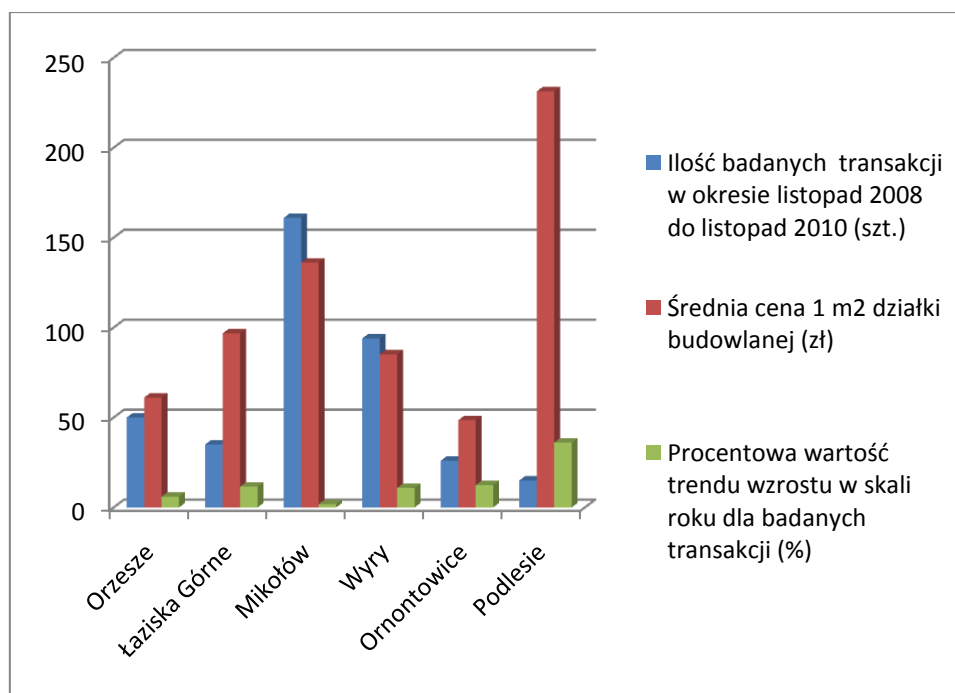
**Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku – 36,06%**

Podsumowując analizę zestawiono wybrane dane w tabeli oraz wykonano dla lepszego zobrazowania wykres wzajemnych zależności:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Orzesze</i>	<i>Łaziska Górne</i>	<i>Mikołów</i>	<i>Wiry</i>	<i>Ornontowice</i>	<i>Podlesie</i>
Ilość badanych transakcji w okresie listopad 2008 do listopad 2010 (szt.)	50	35	161	94	26	15
Średnia cena 1 m2 działki budowlanej (zł)	61,08	96,82	136,1	85,18	48,5	231,33
Procentowa wartość trendu wzrostu w skali roku dla badanych transakcji (%)	6,01	11,56	1,79	10,87	12,4	36,06
Średnia powierzchnia działki (m2)	1173,56	1063,65	930,61	1034,8	1142	1018,49

Tabela: zestawienie wybranych danych.

..... - najwyższe wartości  
 ..... - najwyższe wartości



Ilustracja graficzna tabeli.

### Obserwacje:

1. Najwyższe średnie ceny transakcyjne w Powiecie Mikołowskim występują w Mikołowie (136,1 zł/m<sup>2</sup>) oraz Łaziskach Górnych (96,82 zł/m<sup>2</sup>) i Wyrach (85,18zł/m<sup>2</sup>).
2. Największą liczbę transakcji odnotowano w Mikołowie, Wyrach i Orzeszu.

3. Najwyższy trend wzrostu w skali roku obserwuje się w Ornontowicach, Łaziskach Górnych i Wyrach.

### **Wnioski:**

1. Średnia wielkość sprzedawanych działek w Powiecie Mikołowskim to około 1000m<sup>2</sup>.
2. Najatrakcyjniejszą lokalizacją sądząc po ilości transakcji i osiągniętych cenach jest Mikołów. Biorąc jednak pod uwagę mały trend wzrostu dla Mikołowa można przypuszczać, że rynek ten ustabilizował się i nasycił. Zainteresowanie nabywców działkami budowlanymi obecnie przesunęło się w kierunku Wyr i Łazisk Górnych, gdzie obserwujemy wzrost ilości zawieranych transakcji, wzrost cen i nadal rosnący trend.
3. Zestawiając wykonaną analizę z analizą transakcji działek budowlanych w Podlesiu dzielnicy Katowic, która graniczy z Powiatem Mikołowskim na uwagę zasługuje drastyczna prawie dwukrotna różnica w średnich cenach sprzedawanych nieruchomości budowlanych oraz mała ilość sprzedaży działek w Podlesiu. W tym przypadku również można wysnuć wniosek, że zainteresowanie potencjalnych nabywców przesuwa się w kierunku Powiatu Mikołowskiego gdzie przy małej różnicy odległości od centrum województwa śląskiego występują znaczne różnice w cenach gruntów budowlanych. Na dzień dzisiejszy Powiat Mikołowski staje się zapleczem budownictwa jednorodzinnego dla mieszkańców Katowic.
4. Reasumując Powiat Mikołowski na dzień dzisiejszy jest bardzo atrakcyjnym terenem dla inwestorów chcących lokować swój kapitał w budownictwo jednorodzinne z uwagi na jeszcze stosunkowo niskie ceny działek budowlanych przy zachowaniu w miarę dobrej lokalizacji.