

## **ANALIZA RUNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH, ZABUDOWANYCH I NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU RYBNICKIEGO W 2010r.**

### **Charakterystyka gmin położonych w powiecie rybnickim:**

#### **Gmina Czerwionka-Leszczyny**

Czerwionka-Leszczyny łączy w sobie typowo miejski charakter kilku dzielnic z obszarami rolniczymi sołectw o dużych walorach przyrodniczych i rekreacyjnych. Z jednej strony potencjał gospodarczy i spore rezerwy inwestycyjne, z drugiej - przyjazne dla człowieka środowisko. Gmina i miasto Czerwionka-Leszczyny położona jest w powiecie rybnickim w południowo-zachodniej części województwa śląskiego. Miasto tworzą cztery dzielnice: Czerwionka, Leszczyny, Czuchów, Dębieńsko. Gmina obejmuje ponadto sześć sołectw: Bełk, Książenice, Przegędzę, Palowice, Stanowice, Szczekowice.

Powierzchnia gminy zajmująca 115,6 km<sup>2</sup> stawia ją w rzędzie największych terytorialnie gmin w tej części województwa. Według danych Urzędu Statystycznego w Katowicach, użytki rolne zajmują 44,6% jej powierzchni, z czego 78,2% przypada na grunty orne, 12,3% na łąki, 7,7% na pastwiska, a 1,8% na sady. Stosunkowo duży udział procentowy przypada na lasy pokrywające 41,6% ogólnej powierzchni gminy, natomiast pozostałe grunty i nieużytki zajmują 13,8%. Właścicielem największej części wszystkich gruntów są lasy państwowe, a następnie osoby fizyczne i agencja własności rolnej skarbu państwa. Zdecydowanie mniejsze obszary stanowią grunty komunalne, spółdzielni rolniczych oraz kościołów i związków wyznaniowych.

Gmina i miasto Czerwionka-Leszczyny jest zapleczem mieszkaniowym i pracowniczym dla sektora przedsiębiorstw w okolicznych miastach. Ogółem w Czerwionce-Leszczynach działa około 2500 samodzielnych podmiotów gospodarczych, prowadzących działalność produkcyjną, handlową i usługową. Na terenie miasta zlokalizowane są większe zakłady pracy, takie jak: jedyny na terenie kraju Zakład Odsalania Wód Dołowych, Kombinat Koksochemiczny Zabrze, Koksownia Dębieńsko, Przedsiębiorstwo Energetyczne Megawat, firma Polho Sp. z o.o. zajmująca się likwidacją szkodliwych ekologicznie odpadów powęglowych i rekultywowaniem terenów, Fabryka Obuwia „Brado”, Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „ZIMEX”, Powszechna Spółdzielnia Spożywców „Społem”, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. ze 100% udziałem gminy, Firma Produkcyjno – Handlowa „Multipak” Spółka jawna, Lesz Sp. z o.o., Zower Sp. z o.o. ze 100% udziałem Elektrowni Rybnik S.A.

Na terenie gminy rozwinięte jest także rolnictwo. Ogółem funkcjonuje ok. 873 gospodarstw rolnych, wśród których przeważają gospodarstwa małe zajmujące powierzchnię od 1 do 2 ha (581 gospodarstw) oraz od 3 do 4 ha (99 gospodarstw). Trzecią pod względem liczebności grupę stanowią gospodarstwa o powierzchni od 5 do 6 ha (40 gospodarstw). Największych gospodarstw o powierzchni powyżej 10 ha, których właściciele utrzymują się głównie z prowadzenia działalności rolnej, jest w gminie 39. Prym w tej grupie wiodą gospodarstwa rolne o powierzchni od 86 do 100 ha, które dzierżawią grunt Skarbu Państwa od Agencji Nieruchomości Rolnych oddział w Opolu. Powstały one po likwidacji kombinatu PGR Leszczyny. W strukturze zasiewów zdecydowanie dominują rośliny zbożowe - łączna powierzchnia tych upraw

wynosi 1 489 ha, ale uprawiane są również rośliny okopowe (ziemniaki, buraki cukrowe), motylkowe i strączkowe. Prowadzona jest hodowla bydła rzeźnego i mlecznego oraz trzody chlewnej.

## **Gmina Jejkowice**

Gmina Jejkowice leży na Płaskowyżu Rybnickim, położonym na wysokości 260-280 m n.p.m. Gmina znajduje się w centralnej części Powiatu Rybnickiego, w kierunku zachodnim od Rybnika. Usytuowanie Jejkowice zapewnia także łatwy dojazd z Raciborza oraz z Wodzisławia Śląskiego.

Odległości od okolicznych miast:

Rybnik - 5 km

Racibórz - 15 km

Gliwice - 25 km

Wodzisław Śląski - 10 km

Liczne zakłady usługowe, sklepy, obiekt sportowo-kulturalny, szkoła podstawowa, gimnazjum, ośrodek zdrowia a także dogodny dojazd do Rybnika powodują, iż gmina posiada dogodne warunki do inwestowania.

Walory rekreacyjno-przyrodnicze. Brak przemysłu ciężkiego w pobliżu gminy oraz duża ilość zieleni powoduje iż mieszkańcy Jejkowic mogą cieszyć się nieskażonym powietrzem i wodą. W obrębie gminy znajduje się Park Krajobrazowy Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe. Przez gminę przechodzą szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe biegnące wokół Ziemi Rybnickiej.

## **Gmina Świerklany**

Gmina Świerklany Gmina Świerklany jest częścią powiatu rybnickiego należącego do województwa śląskiego. Usytuowana jest ona w środkowo-zachodniej części Górnośląskiego Zagłębia Węglowego, w środku kwadratu utworzonego przez cztery duże miasta Rybnickiego Okręgu Węglowego: Rybnik, Żory, Jastrzębie i Wodzisław Śląski. Do centrów tych miast jest po około 10 km. W skład gminy wchodzi trzy sołectwa: Jankowice, Świerklany Dolne i Świerklany Górne, należące do jednych z najstarszych osad w regionie.

Bliskość głównych ośrodków przemysłowych ziemi rybnickiej oraz mała odległość od granicy z Czechami w Chałupkach czynią gminę atrakcyjnym miejscem dla inwestorów. Świerklany posiadają także korzystne położenie komunikacyjne. Blisko przebiega droga międzynarodowa, prowadząca do przejścia granicznego w Cieszynie oraz do miejscowości wypoczynkowych Beskidu Śląskiego, Ustronia i Wisły.

Gmina zajmuje obszar 2 417 hektarów, w tym Jankowice zajmują 1 125 ha, Świerklany Dolne - 732 ha, a Świerklany Górne - 560 ha. Według danych Urzędu Statystycznego w Katowicach z 2002 r. użytki rolne zajmują 70% jej powierzchni, w tym 60% przypada na grunty orne, 9% na łąki i pastwiska, a 1% na sady. Lasy zajmują 15%, natomiast pozostałe grunty i nieużytki 15% ogólnej powierzchni gminy.

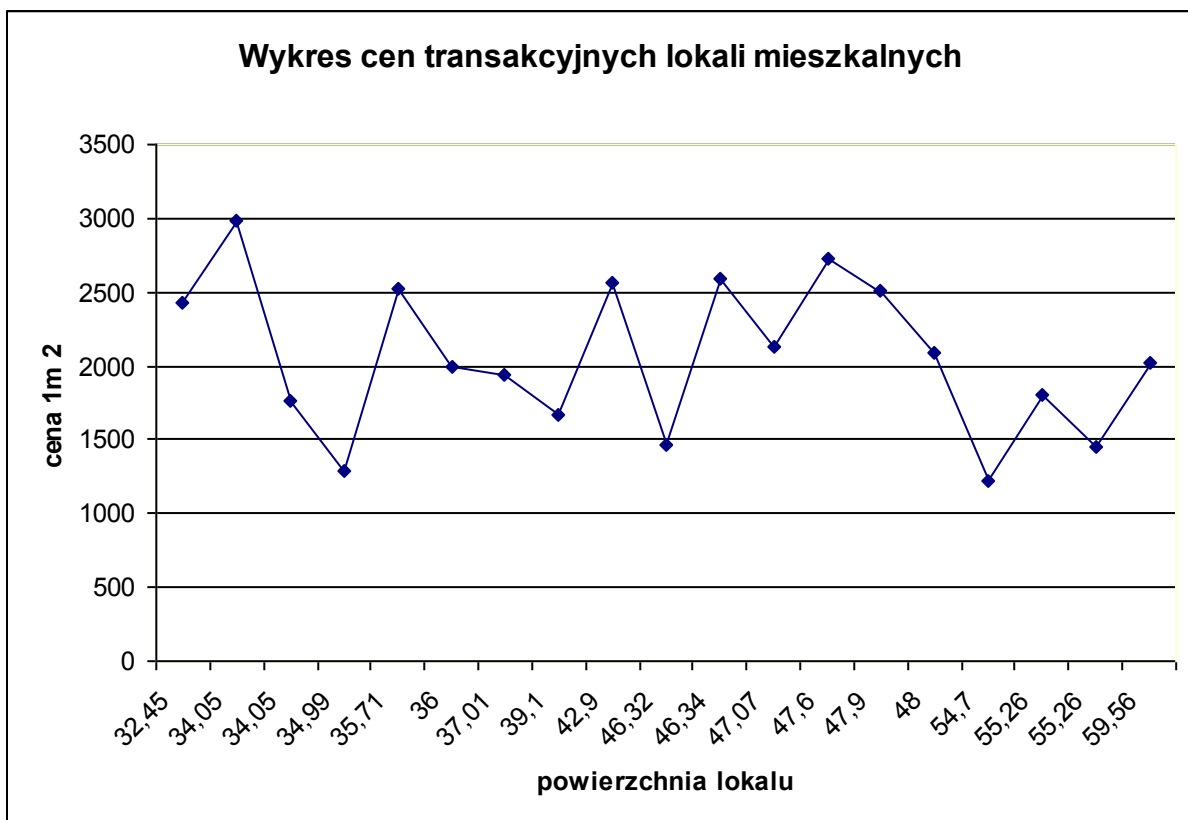
Na terenie gminy przeważają gleby III i IV klasy bonitacyjnej, które sprzyjają rozwojowi rolnictwa. Jeszcze do początków XX wieku ludność gminy zajmowała się niemal wyłącznie rolnictwem. Dopiero wraz z rozwojem przemysłu zmieniła się struktura zawodowa jej mieszkańców do tego stopnia, że obecnie w samym rolnictwie znajduje zatrudnienie niewielu mieszkańców. Potencjalnie najlepsze warunki produkcji rolniczej panują na terenie Świerklan Górnych. Pod względem wielkości gospodarstw rolnych, dominują głównie gospodarstwa drobne o średniej powierzchni do 2 ha - 407 gospodarstw. Gospodarstw o powierzchni do 5 ha jest 88, a powyżej 5 ha - 10. W strukturze zasiewów przeważają uprawy zbożowe, a w produkcji zwierzęcej - hodowla trzody.

### **Gmina Lyski**

Gmina Lyski położona jest w południowo-zachodniej części województwa śląskiego. Graniczy od wschodu z miastem Rybnik, od południa z gminami Jejkowice, Gaszowice, Kornowac, od zachodu z miastem Racibórz i od południa z gminami Nędza i Kuźnia Raciborska. Gmina leży w kotlinie Raciborsko-Oświęcimskiej, bezpośrednio na wschód od doliny Odry. Wg K. Klimka i L. Starkela teren ten stanowi zachodnią część Wysoczyzny Gaszowickiej. Powierzchnia Wysoczyzny jest lekko pagórkowata, przecięta doliną rzeki Suminy. Na dolinie morenowej występują piaski zlodowacenia środkowopolskiego. Okolice Raszczyc w zachodniej części gminy leżą w Niece Kozielskiej. Lyski są dziś wsią, liczącą 2000 mieszkańców, położoną w powiecie rybnickim. Administracyjnie stanowią gromadę, obejmującą Bogunice (3 km), Nową Wieś (2 km) i Suminę (1,5 km). Wieś Lyski leży w okolicy krajobrazowo bardzo pięknej i urozmaiconej.

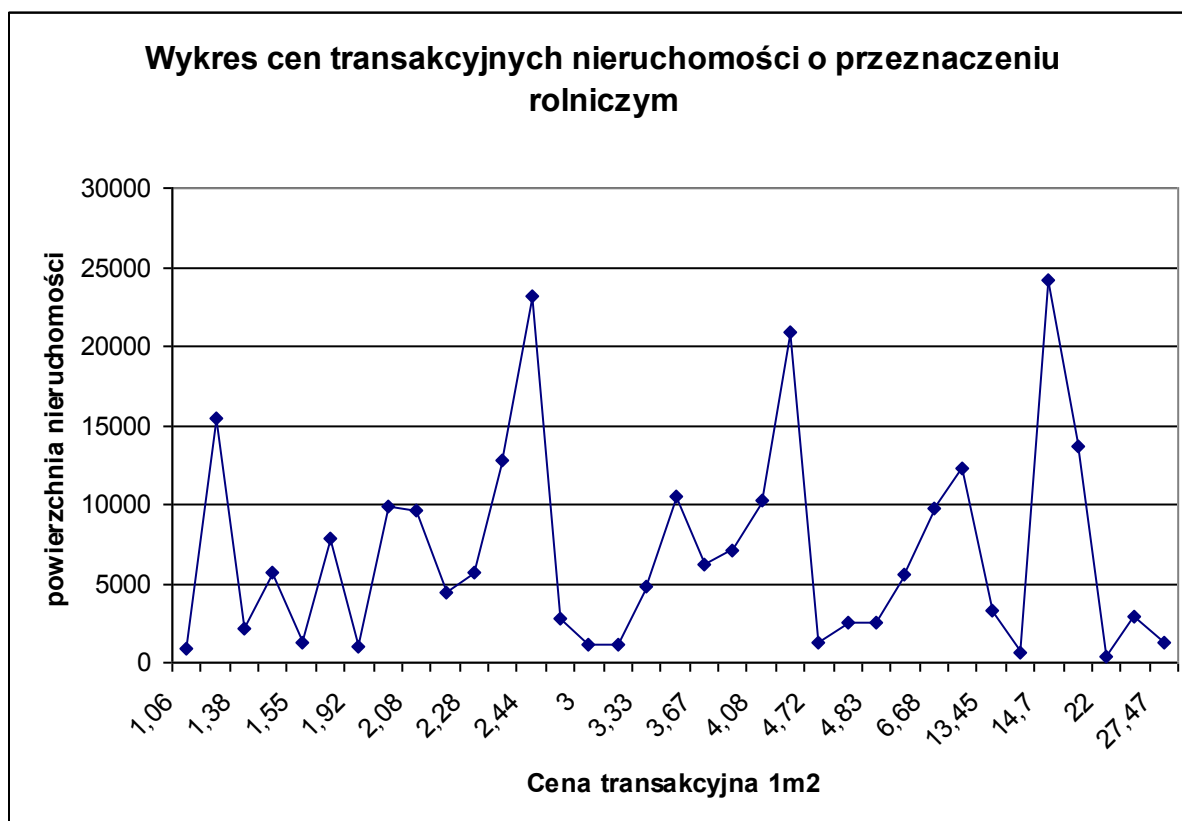
## NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE

Na podstawie analizy aktów notarialnych stwierdzam, że liczba zawartych transakcji w zakresie nieruchomości lokalowych na terenie powiatu rybnickiego w roku 2010 wyniosła 19. Liczba ta dotyczy transakcji na wtórnym rynku. Kilkadziesiąt transakcji dotyczyło przekształceń lokatorskich lub spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w nieruchomości lokalowe, które nie były przedmiotem niniejszej analizy. Cena transakcyjna na poziomie minimalnym wynosiła 1224,86 zł/m<sup>2</sup>, natomiast cena transakcyjna na poziomie maksymalnym wynosiła 2980,91zł/m<sup>2</sup>, cena średnia z powyższego niewielkiego zbioru wyniosła 2061,21 zł/m<sup>2</sup>. Powierzchnia lokali mieszkalnych kształtowała się w przedziale 34,05m<sup>2</sup>÷ 59,56 m<sup>2</sup>. Wszystkie transakcje zostały zawarte w gminie Czerwionka-Leszczyne. Niska liczba transakcji wolnorynkowych jest spowodowana strukturą administracyjną oraz architektoniczną powiatu rybnickiego, gdzie niewielka liczba budynków wielorodzinnych analogicznie generuje niewielką liczbę nieruchomości lokalowych, które potencjalnie mogą być przedmiotem wyceny.



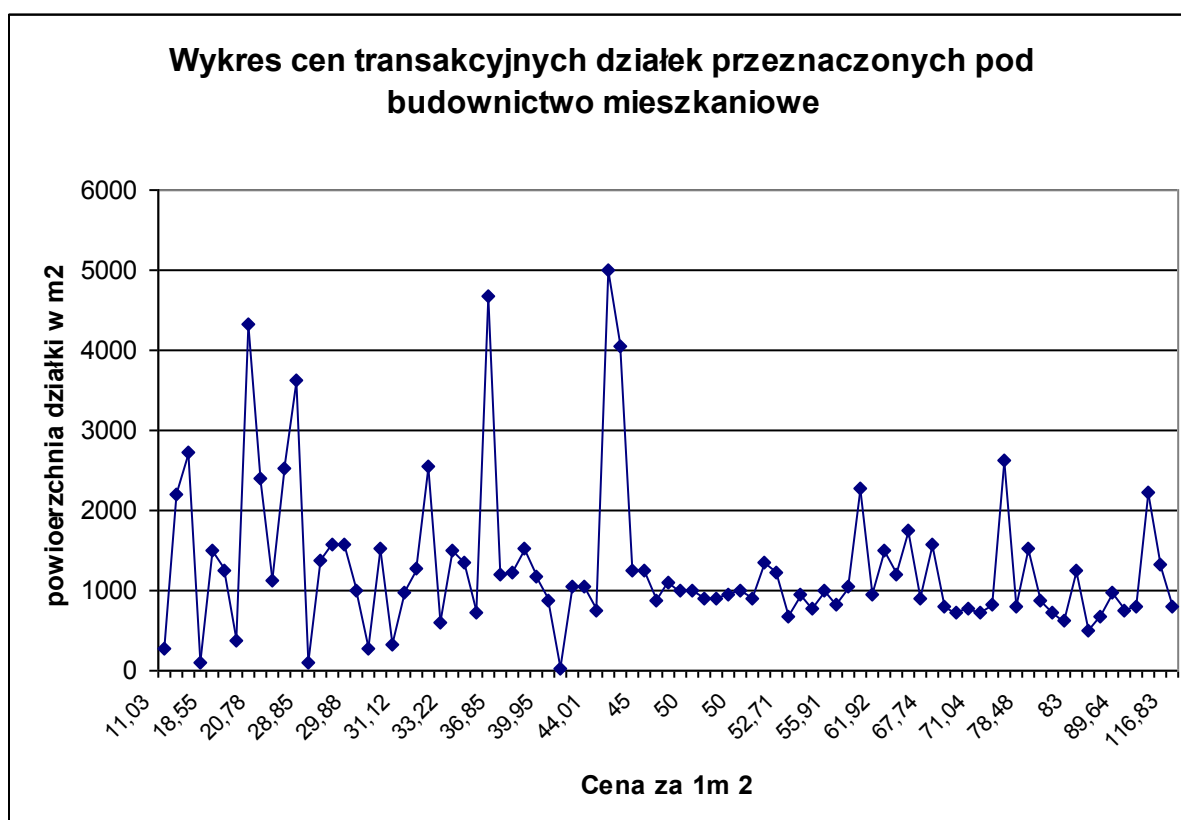
## NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIE ZABUDOWANE O PRZENACZENIU ROLNICZYM

Analizując akty notarialne pod kontem przeznaczenia w planie miejscowym nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji rolniczej stwierdzam, że liczba zawartych transakcji w zakresie takich nieruchomości na terenie powiatu rybnickiego w roku 2010 wyniosła 36. Liczba ta dotyczy transakcji na wtórnym rynku. Cena transakcyjna na poziomie minimalnym wynosiła 1,06 zł/m<sup>2</sup>, natomiast cena transakcyjna na poziomie maksymalnym wynosiła 27,47zł/m<sup>2</sup>, cena średnia z powyższego zbioru wyniosła 6,47zł/m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia nieruchomości o przeznaczeniu rolniczym kształtowała się na poziomie 6997m<sup>2</sup>. Nieruchomości nabywane przeważnie w celu powiększenia już istniejących gospodarstw rolnych, kilka transakcji zostało zawartych celem polepszenia zagospodarowania przyległego terenu i są to działki o powierzchni od 651m<sup>2</sup> do 1274 m<sup>2</sup>



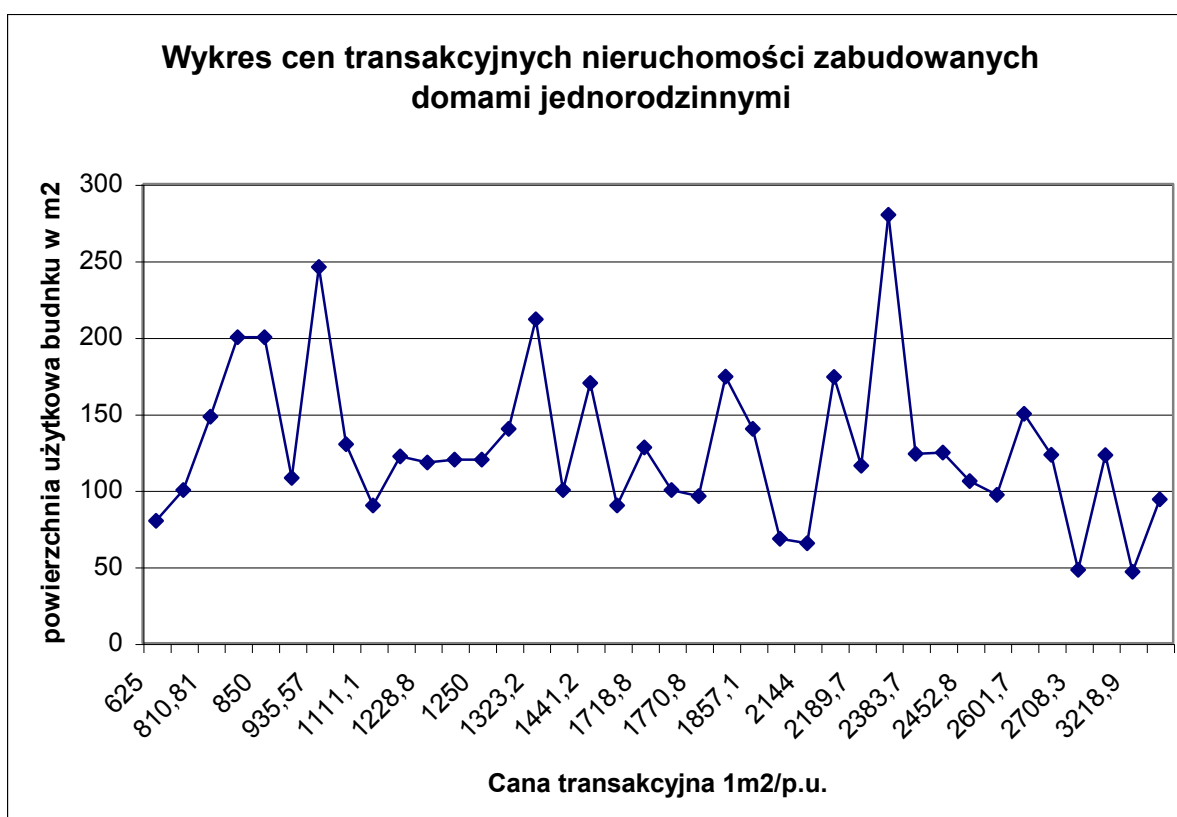
## NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIE ZABUDOWANE PRZEZNACZONE POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Kolejny etap analizy to nieruchomości gruntowe nie zabudowane o przeznaczeniu w planie miejscowym pod budownictwo mieszkaniowe, których liczba zawartych transakcji w roku 2010 wyniosła 91. Liczba ta dotyczy transakcji na wtórnym rynku. Cena transakcyjna na poziomie minimalnym wynosiła 11,03 zł/m<sup>2</sup>, natomiast cena transakcyjna na poziomie maksymalnym wynosiła 116,83zł/m<sup>2</sup>, cena średnia z powyższego zbioru wyniosła 50,29zł/m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym kształtowała się na poziomie 1308m<sup>2</sup>. Nieruchomości nabywane były pomiędzy osobami fizycznymi. W śród całego zbioru 19 transakcji kształtowało się w przedziale od 11,03 zł/m<sup>2</sup> do 30 zł/m<sup>2</sup>, co może sugerować, że nie są to ceny rynkowe, ponieważ zdecydowana większość transakcji znajduje się w przedziale od 60 zł/m<sup>2</sup> do 116 zł/m<sup>2</sup>.



## NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

Nieruchomości gruntowe zabudowane domami jednorodzinnymi, które były przedmiotem transakcji wolnorynkowej w roku 2010 na terenie powiatu rybnickiego wyniosła 42. Liczba ta dotyczy transakcji na wtórnym rynku. Cena transakcyjna na poziomie minimalnym wynosiła 625, zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła transakcji, której budynek mieszkalny przeznaczony był generalnego remontu, natomiast cena transakcyjna na poziomie maksymalnym wynosiła 3723,4zł/m<sup>2</sup> i dotyczyła transakcji, której budynek mieszkalny pochodził lat 80 XX wieku. Zdecydowana większość transakcji dotyczy nieruchomości, gdzie budynki pochodzą z lat 60 do 80 XX wieku tj.19 transakcji. Cena średnia z powyższego zbioru wyniosła 1763,79 zł/m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia użytkowa kształtowała się na poziomie 128,18m<sup>2</sup>. Nieruchomości nabywane były pomiędzy osobami fizycznymi. W śród całego zbioru 6 transakcji kształtowało się w przedziale od 626 zł/m<sup>2</sup>/p.u. do 850 zł/m<sup>2</sup>/p.u. co może sugerować, że nie są to ceny rynkowe. Wśród całego zbioru 8 transakcji dotyczyło nieruchomości, których budowę rozpoczęto w latach 2000 – 2009r. Rynek deweloperski na terenie powiatu rybnickiego nie istniał.



## Podsumowanie:

Reasumując, rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych, nie zabudowanych i lokalowych w powiecie rybnickim jest słabo rozwiniętym. Wynika to głównie ze struktury ekonomicznej, gospodarczej i społecznej mieszkańców powiatu, gdyż to oni głównie kształtują podaż i popyt. Jest to rynek postrzegany jako mało atrakcyjny przez inwestorów ze względu na brak na terenach wiejskich instytucji i podmiotów gospodarczych, które mogłyby przyciągać potencjalnych inwestorów. Najwięcej transakcji dotyczyło nieruchomości niezabudowanych co pozwala domniemać, że zostaną one zabudowane domami jednorodzinnymi. Nieruchomości lokalowe nie są także obiektem zainteresowania na dużą skalę, ale kilkadziesiąt przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych pozwala rokować, że część z nich może niebawem trafić na rynek. Nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi stanowią grupę nieruchomości o średnim wolumenie obrotu. Są to domy, których budowę ukończono głównie w latach 50 – 80 XX wieku. Obrót tworzyli głównie mieszkańcy powiatu rybnickiego. W analogicznym sąsiednim powiecie gliwickim liczba zawartych transakcji poszczególnymi rodzajami nieruchomości jest znacznie wyższa, co potwierdza tezę, że powiat rybnicki jest mało atrakcyjnym obszarem do inwestycji w nieruchomości. Kilkadziesiąt transakcji dotyczyło darowizn, które nie były przedmiotem analizy.