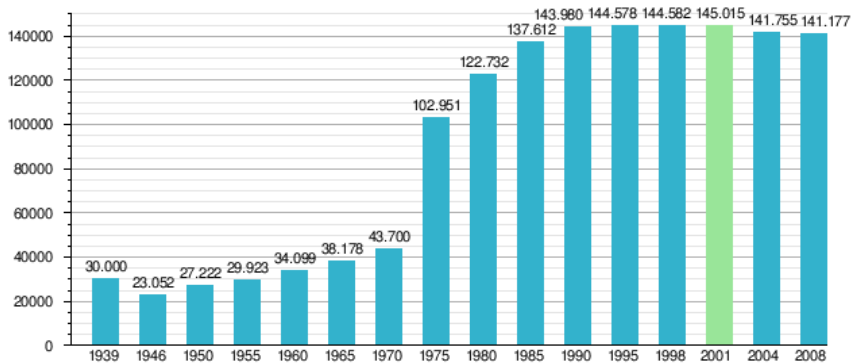


## Analiza rynku lokali mieszkalnych w Rybniku w okresie grudzień 2009 r. – listopad 2010r.

Rybnik jest miastem na prawach powiatu, w województwie śląskim, położonym w odległości ok. 51 km na południowy zachód od Katowic, największym miastem Rybnickiego Okręgu Węglowego. Miasto jest też siedzibą powiatu rybnickiego ziemskiego. Rybnik liczy 141,4 tys. mieszkańców zajmując 14 miejsce na liście największych miast Polski wg powierzchni i 25 miejsce na liście największych miast polski wg ludności ( 9 w województwie ).

Miasto podzielone jest na 27 dzielnic. Stanowią one pomocniczy, szczebel samorządu miejskiego. Większość spośród dzielnic ma charakter przedmiejski, Maroko-Nowiny mają charakter wielkiego osiedla z wielkiej płyty, a jedynie Smolna, Śródmieście, Północ i Paruszowiec mają charakter czysto miejski.

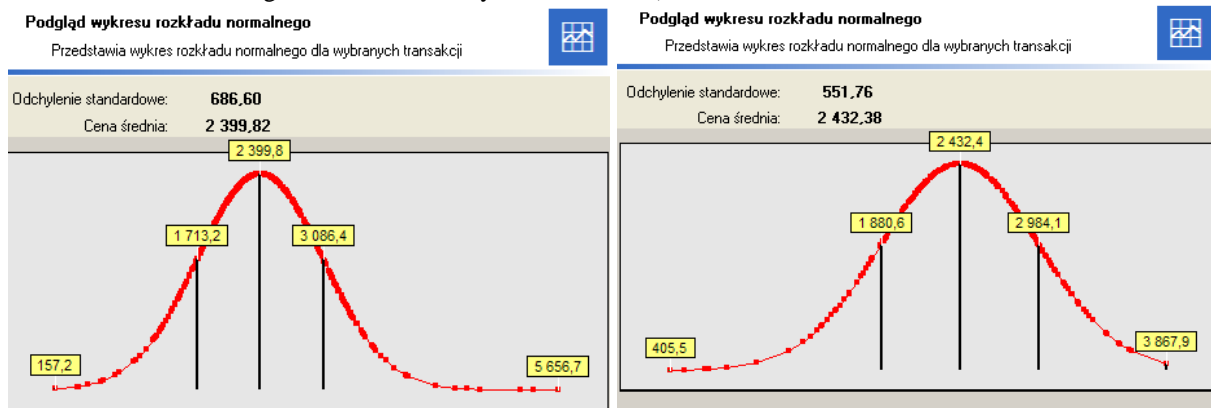
Rozwój demograficzny Rybnika ściśle związany jest z wcielaniem okolicznych miasteczek i wsi. Największy skok ludności miał miejsce w latach siedemdziesiątych, gdy po wcieleniu m.in. pobliskiego miasta Boguszowice liczba ludności potroiła się. W latach 80 - tych XX w tempo wzrostu ludności spadło, w latach 90 - tych nastąpiła stagnacja a począwszy od 2001r. utrzymuje się tendencja spadkowa ludności, która jednak jest wyraźnie niższa niż średnia w miastach Polski i województwa.



W mieście przeważa ludność w wieku produkcyjnym (66%), następnie ludność wieku przedprodukcyjnym (22%). Najmniejszy udział (12%) ma ludność w wieku poprodukcyjnym. Jest to korzystniejsza struktura demograficzna niż średnio w województwie. Stopa bezrobocia wynosi 7,3 % ( XI 2010r. ), znacznie poniżej średniej wojewódzkiej ( 9,6 % ). W Rybniku pracuje około 50 tysięcy mieszkańców okolicznych miejscowości wchodzących w skład aglomeracji rybnickiej.

Do największych spółdzielni mieszkaniowych w Rybniku należą:

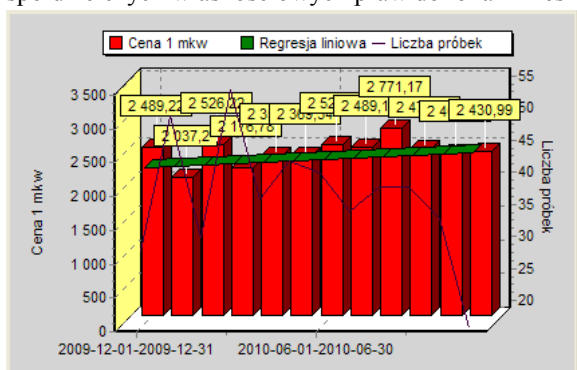
- Rybnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa ( osiedle Nowiny oraz mniejsze osiedla i budynki w różnych częściach miasta ),
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe ( osiedle Południe w Boguszowicach oraz przy ul. Węglowej, Jastrzębskiej i Orzepowickiej ),
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum ( osiedla w Chwałowicach i Niedobczycach ),
- Spółdzielnia Mieszkaniowa przy Elektrowni Rybnik ( osiedle przy ul. Mglistej w Orzepowicach ),
- Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im St. Staszica w Wodzisławiu Śl. ( 1443 lokalne mieszkalne w dzielnicach Boguszowie, Niedobczyce i w centrum ).



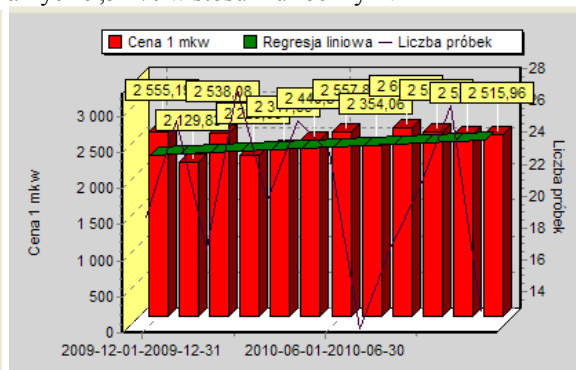
Rozkład cen transakcyjnych lokali ogółem.

Rozkład cen transakcyjnych s. w. p. l.

W okresie XII 2009r. – XI 2010r. odnotowano ogółem 474 transakcje lokalami mieszkalnymi w tym 258 transakcji spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali. Średnia cena transakcyjna wyniosła 2399,82 zł/m. kw. pow. uż. a w przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych 2432,40 zł./m. kw. pow. uż., co zapewne związane jest z większym odsetkiem zasobów w budynkach powojennych. Wzrost cen w analizowanym okresie dla lokali mieszkalnych ogółem wyniósł 10,45 % rocznie, dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych 9,52 % w stosunku rocznym.



Trend wzrostu cen lokali ogółem.

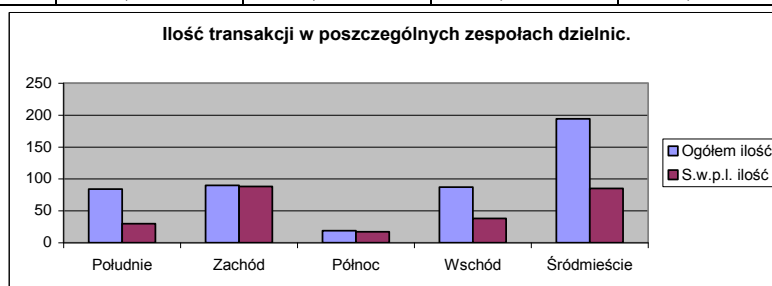


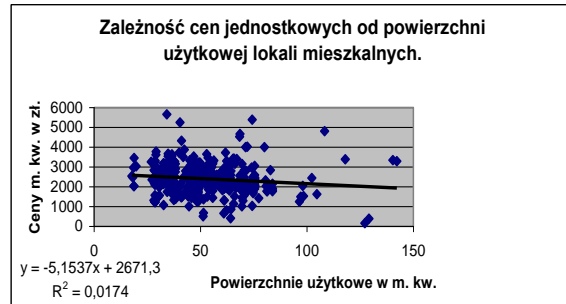
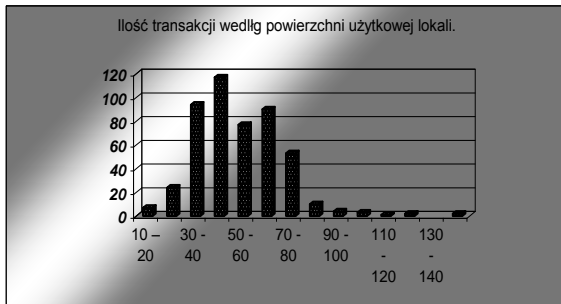
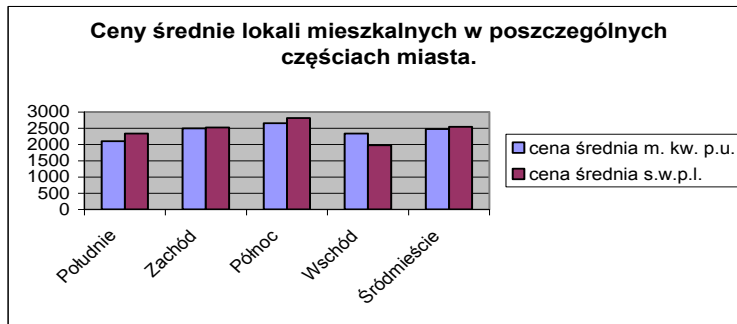
Trend wzrostu cen s.w.p.l.

Występuje znaczne zróżnicowanie cen w zależności od lokalizacji w poszczególnych częściach miasta, na korzyść dzielnic północnych a niekorzyść dzielnic południowych i południowo – wschodnich. Wynika to z lepszych sąsiedztwa terenów w północnej części miasta ( lasy, Zalew Rybnicki ) oraz lepszych warunków dojazdu do miast GOP. Jednocześnie podaż związana z niewielką ilością osiedli jest tu niewielka. Ceny lokali w osiedlu Nowiny położonym w pobliżu śródmieścia są również stosunkowo wysokie, nie odbiegające od cen w śródmieściu choć nie dorównują cenom uzyskiwanym w dzielnicach północnych. Najniższe ceny osiągają lokale w osiedlu mieszkaniowym Południe w Boguszowicach. Należy się spodziewać, że po zbudowaniu autostrady A1 dysproporcje te nieco zmniejszą się.

Ilość transakcji i ceny w poszczególnych częściach miasta.

Część miasta	Południe	Zachód	Północ	Wschód	Śródmieście
ilość transakcji	84	90	19	87	194
cena średnia	2097,60	2495,50	2655,30	2332,36	2474,10
cena min. zł. / m. kw.	1143,50	1436,80	1361,1	387,24	157,20
cena max. zł. / m. kw.	3313,60	3633,90	3210,80	5656,70	4801,50
odchylenie stand. zł. / m. kw.	577,65	472,36	484,39	970,98	631,68
s.w.p.l. ilość trans.	30	88	17	38	85
cena średnia s.w.p.l.	2333,50	2522,20	2811,10	1976,90	2543,90

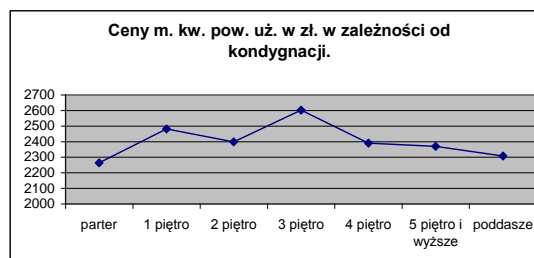
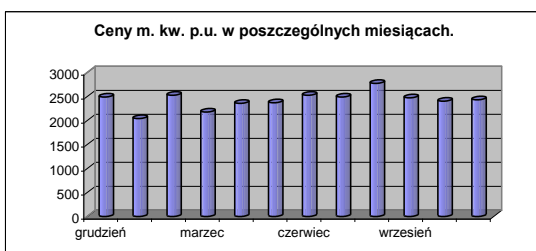




Najczęściej występowały transakcje lokalami niewielkimi typu M3 i M4 o powierzchniach 40 – 50 m<sup>2</sup>. Zależność cen jednostkowych od powierzchni użytkowej lokali była stosunkowo słaba, na korzyść lokali mniejszych.

Ilość transakcji i ceny w poszczególnych miesiącach.

Miesiąc	Cena m. kw. p.u.	Ilość trans.
grudzień	2489,22	31
styczeń	2037,20	52
luty	2526,20	33
marzec	2176,80	56
kwiecień	2357,35	39
maj	2369,34	46
czerwiec	2523,90	43
lipiec	2489,10	37
sierpień	2771,20	41
wrzesień	2470,07	41
październik	2402,48	36
listopad	2431,00	19



Najniższe ceny średnie w podziale na miesiące osiągnęto w miesiącach zimowych - styczniu i marcu, przy czym jednocześnie miała wówczas miejsce największa ilość transakcji. Najwyższe ceny uzyskano w sierpniu. Również położenie na kondygnacjach miało wpływ na ceny, lokale znajdujące się na parterze i na poddaszu osiągały znacząco niższe ceny jednostkowe.