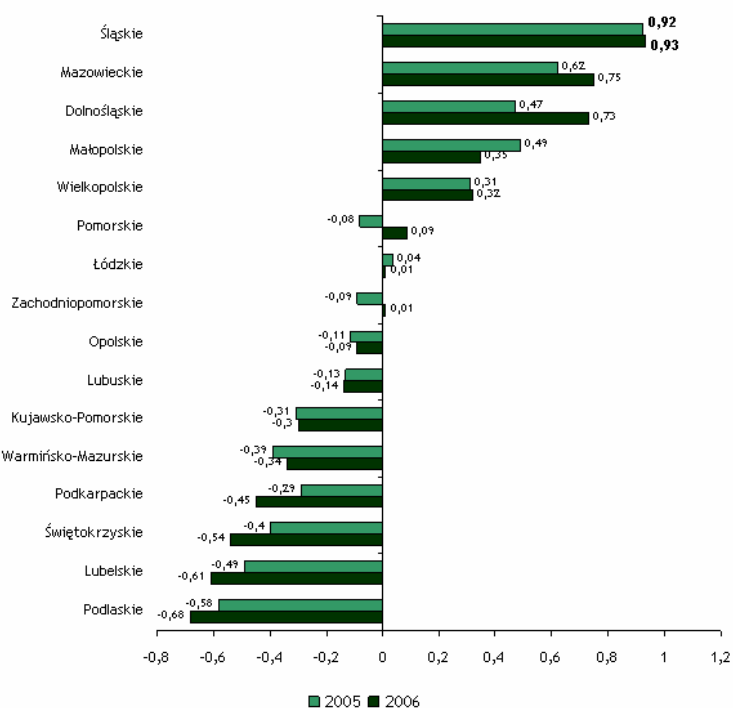


# Aglomeracja Śląska

## Gorący rynek ostatnich miesięcy

Najatrakcyjniejsze inwestycyjnie zdaniem Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową **Województwo Śląskie** w ostatnich miesiącach zaczęło cieszyć się szczególnym zainteresowaniem tak deweloperów, jak i indywidualnych inwestorów.

Być może to ostatni tak obiecujący region Polski, który dotychczas ominął boom rynku mieszkaniowego?



Atrakcyjność inwestycyjna regionów  
Źródło: IBnGR, Gdańsk 2006



Home Consulting Sp. z o.o.  
home@homeconsulting.pl  
www.homeconsulting.pl

## Aglomeracja Śląska

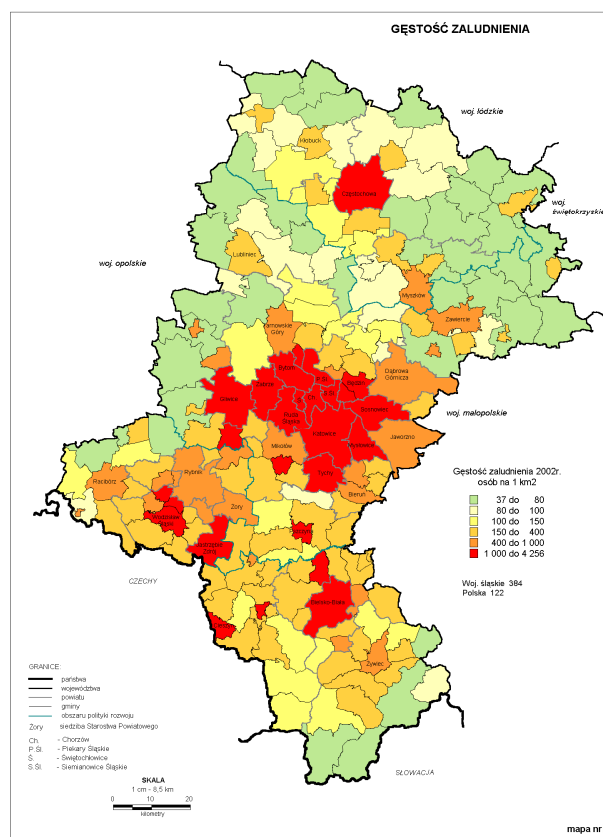
Obserwowany od kilku lat, a szczególnie dynamiczny na przestrzeni ostatniego 1,5 roku, rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych powoduje, że rynki największych miast w kraju weszły w dojrzałą fazę wzrostu, a deweloperzy zaczynają interesować się mniejszymi pomijanymi dotychczas regionami o wysokim potencjale. Do takich regionów należy Śląsk i jego stolica Katowice. Atrakcyjność regionu wynika zarówno z korzystnych wskaźników ekonomicznych (niskie bezrobocie, wysokie płace), jak również z dogodnego położenia geograficznego i rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej, a także z obecności ośrodków przemysłowych stanowiących potencjał dla koncentrujących się w regionie zakładów produkcyjnych. Dzięki tym czynnikom na Śląsk i do Katowic napływa wielu inwestorów zarówno krajowych jak i zagranicznych, którzy tworząc nowe miejsca pracy, zachęcają także do zamieszkania w regionie.

Województwo położone jest w południowej części kraju. Zajmuje powierzchnię 12,3 tys. km<sup>2</sup> i jest pod tym względem na 14 miejscu pośród polskich województw. Z liczbą blisko 4,7mln. mieszkańców (**około 12% ludności kraju**) zajmuje drugą pozycję pod względem zaludnienia. Jest przy tym najsilniej zurbanizowanym rejonem kraju. Na jego terenie funkcjonuje 71 miast. Łącznie skupiają blisko 80% ogółu ludności województwa. Śląsk osiąga także najwyższy w kraju wskaźnik gęstości zaludnienia - **382 osób/km<sup>2</sup>**, gdzie średnia dla kraju wynosi 122 osób/km<sup>2</sup>. Największa koncentracja ludności notowana jest w **Podregionie Centralnym Śląskim. Zamieszkuje w nim blisko 3mln. mieszkańców, co stanowi ponad 60% ludności województwa**. Średnia gęstość zaludnienia w tym rejonie to około 1 900 osób/km<sup>2</sup> i jest blisko pięciokrotnie wyższa od średniego wskaźnika regionalnego.

Ponieważ teren Województwa Śląskiego jest bogaty w złoża surowców mineralnych, najprężniej spośród innych rejonów kraju rozwinął się tu przemysł wydobywczy (górnictwo węgla kamiennego), hutniczy (żelaza i stali) oraz paliwowo-energetyczny. Aktualnie branże te poddawane są restrukturyzacji, przez co zmienia się struktura gospodarki regionu. Zmniejsza się rola górnictwa oraz hutnictwa a zwiększa przemysłu elektromaszynowego, informatycznego, energetycznego, spożywczego, a przede wszystkim samochodowego (**ponad 80% produkcji samochodów osobowych w kraju**). Dodatkowe zachęty władz lokalnych dla inwestorów (specjalne strefy ekonomiczne) zwiększyły jego atrakcyjność inwestycyjną.



Województwo Śląskie  
Źródło: [www.silesia.org.pl](http://www.silesia.org.pl)



Województwo Śląskie - gęstość zaludnienia  
Źródło: [www.silesia-region.pl](http://www.silesia-region.pl)

Głównymi atutami województwa są:

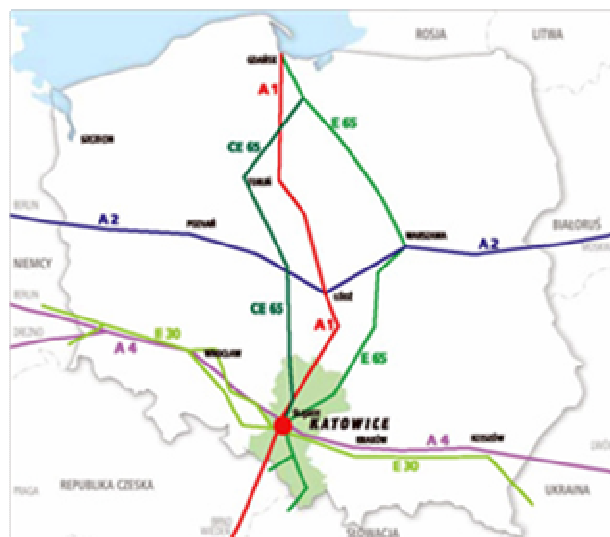
- **wysoka dostępność komunikacyjna**
- **dobra infrastruktura transportowa**
- **miejscowy chłonny rynek zbytu**
- **wykwalfikowana siła robocza** (22,3% pracujących ma wykształcenie wyższe, 38,4% - średnie, GUS 2005r.)
- **rozbudowana infrastruktura łączności**
- **bogate zaplecze przemysłowe.**

Na terenie Śląska zainwestowało dotychczas około 150 firm zagranicznych, zlokalizowanych przede wszystkim w specjalnych strefach ekonomicznych. Do największych należą: Fiat, GM Opel, ING Group, Heineken, EBRD, Metro AG, ISUZU oraz Alston. Są to firmy, które zrealizowały na terenie regionu **przedsięwzięcia o wartości ponad 1mld \$.**

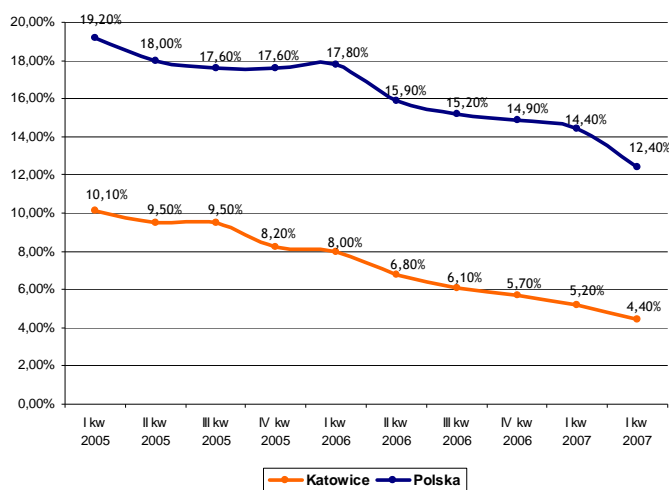
Na terenie województwa **działa 425,5 tys. firm, mających 11,7% udział spośród wszystkich podmiotów gospodarczych w kraju w 2006r.** Warto podkreślić, że **95,5% to jednostki sektora prywatnego,** co jest wyrazem postępującego procesu restrukturyzacji gospodarki regionu.

Potwierdzeniem wysokiego poziomu rozwoju gospodarki są wskaźniki ekonomiczne, szczególnie dobre dla Katowic:

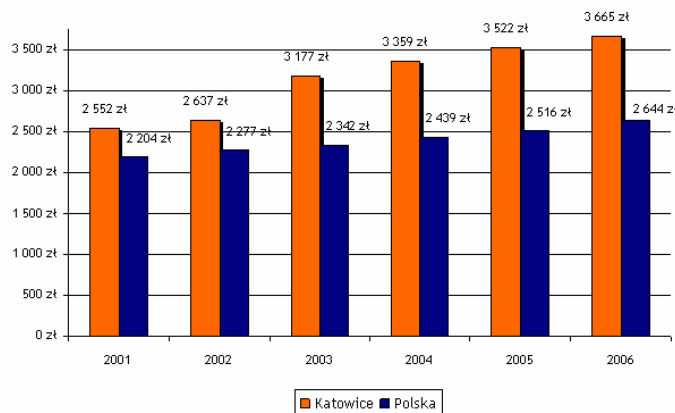
- **stopa bezrobocia** w Katowicach jest jedną z niższych w kraju i nadal wykazuje tendencję spadkową; w II kwartale 2007r. wyniosła **4,4%** przy 12,4% dla kraju
- **przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto** w sektorze przedsiębiorstw dla Katowic (**3 665 zł - 2006r.**), przekracza średnią krajową o blisko 40% przewyższa średnią dla kraju. Jednocześnie jest **najwyższe w porównaniu z innymi miastami Polski** (Warszawa 3 553 zł, 2006r.)
- **PKB na 1 mieszkańca w Podregionie Centralnym Śląskim jest około 20% wyższy niż średnia dla kraju,** przy czym należy przyjąć, że dla samych Katowic - głównego centrum przemysłowego Polski - relacja ta jest znacznie korzystniejsza (WUS nie prowadzi oddzielnych statystyk dla miasta); PKB per capita w 2004r. dla Podregionu wyniósł 29 213 zł, przy wartości 24 181 zł dla Polski.



Autostrady (istniejące i planowane) oraz główne szlaki komunikacyjne  
Źródło: www.um.katowice.pl



Stopa bezrobocia - I kw. 2005 - II kw. 2007  
Źródło: www.um.katowice.pl



Przeciętne wynagrodzenie - 2001 - 2006  
Źródło: www.stat.gov.pl

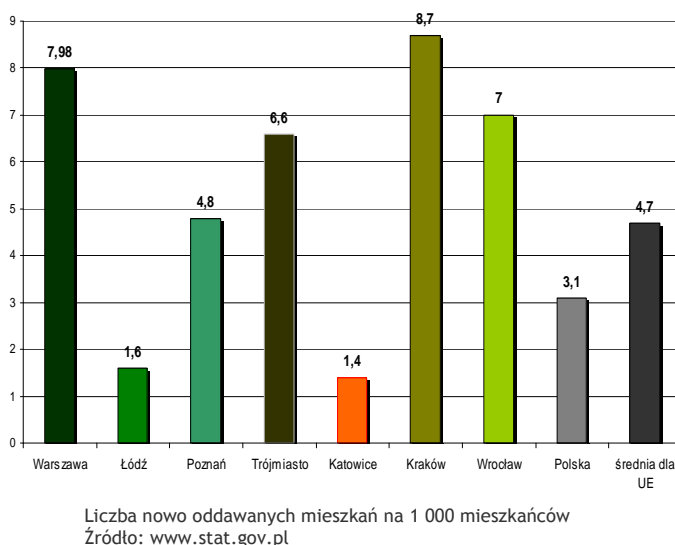
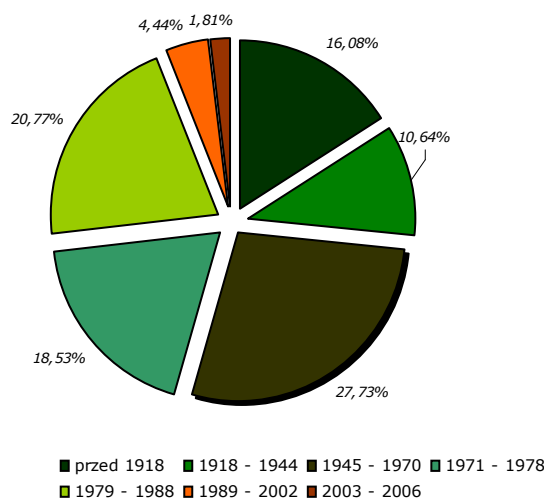
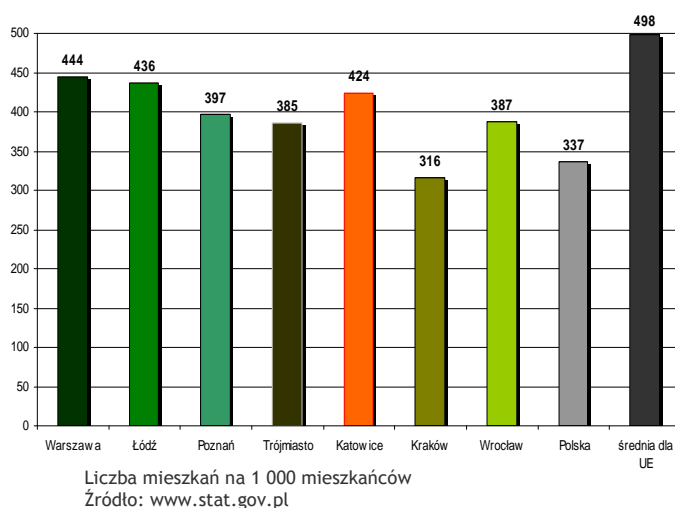
## A B C katowickiego rynku nieruchomości mieszkaniowych

Jeszcze 3 - 4 lata wstecz, kiedy wraz z lepszą sytuacją gospodarczą, wizją wejścia Polski do EU, poprzedzona wcześniejszymi zmianami legislacyjnymi (m.in. likwidacja ulg), zaczęła napędzać popyt na rynku materiałów budowlanych i budownictwa mieszkaniowego, rynek nieruchomości w Aglomeracji Śląskiej pozostawał w głębokim uśpieniu. Relatywnie duże na tle innych miast kraju zasoby mieszkaniowe (**liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców w Katowicach wynosi 424, przy około 400 średnio dla siedmiu dużych miast Polski**) decydował o zasobności rynku wtórnego, zaś niskie ceny mieszkań poniżej **3 000 zł/m<sup>2</sup>**, a w przypadku mniej atrakcyjnych lokalizacji nawet **poniżej 1 000 zł/m<sup>2</sup>** (rynek wtórny, miasta Aglomeracji) nie sprzyjały nowym inwestycjom, które w tym regionie, na tle rodzących się możliwości w innych dużych miastach, gdzie ceny zaczynały już dynamicznie rosnąć, były dla deweloperów zwyczajnie nieopłacalne. Na rynku działali głównie inwestorzy indywidualni (budowa metodą gospodarczą, często w ramach sił własnych i rodziny), lokalne firmy prywatne realizujące niewielkie osiedla oraz dość mocne na Śląsku TBS-y.

Dane statystyczne z zakresu zasobów mieszkaniowych i budownictwa pozwalają scharakteryzować katowicki rynek mieszkań, jako:

- **relatywnie stary:** blisko połowa zasobów powstała w latach 1945 - 1978, a kolejne 25% pochodzi jeszcze z lat przed 1944r.; nowe mieszkania zbudowane po 1989r. stanowią zaledwie 6,25% ogółu zasobów miasta
- **o niskiej jakości zasobów i ich złym stanie technicznym**
- **o niskim tempie wzrostu zasobów mieszkaniowych:** w mieście rocznie powstaje najwyżej kilkaset nowych jednostek, co plasuje Katowice na ostatnim miejscu wśród siedmiu dużych miast Polski pod względem liczby nowo oddanych mieszkań na 1 000 mieszkańców (1,4 mieszkania na 1 000 osób w 2006r.).

Duży potencjał rynku katowickiego, jako największego pod względem liczby mieszkańców wśród miast Aglomeracji, o dobrych wskaźnikach ekonomicznych, gdzie mieszkańcy mają najwyższe przeciętne miesięczne zarobki w kraju (sektor przedsiębiorstw, 2006r., GUS) i cechuje ich duża siła nabywcza, sprawia, że miasto obecnie staje się coraz częściej obiektem zainteresowań nowych podmiotów przymierzających się do realizacji tu swoich inwestycji.



O wychodzeniu Katowic z uśpienia i rosnącej dynamice na rynku budownictwa mieszkaniowego w mieście świadczy odnotowywany wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz ilości budów rozpoczętych lata 2005 - 2006:

- na przestrzeni dwóch ostatnich lat istotnie wzrosła liczba wydawanych pozwoleń na budowę z niecałych **500 rocznie** (średnia z lat 2000 - 2004) **do blisko 2 450 w latach 2005 - 2006**
- **wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę o 22% w I kwartale 2007r.** w stosunku do analogicznego okresu zeszłego roku świadczy o utrzymaniu się tendencji i prognozuje kolejny rok, kiedy w mieście wydanych zostanie ponad 1 000 pozwoleń na budowę w ciągu roku
- Katowice są jednym z miast Aglomeracji, w którym w **okresie dwóch ostatnich lat rozpoczęto najwięcej inwestycji mieszkaniowych**: budowę 320 mieszkań w 2005r. i o 30% więcej w roku następnym
- statystyki odnotowują **ponad 5-krotny wzrost w mieście w I kwartale 2007r. liczby rozpoczętych budów** w stosunku do analogicznego okresu zeszłego roku, co prognozuje rekordowy rok pod względem liczby mieszkań, których budowa zostanie rozpoczęta
- nadal **najsilniejszą grupą wśród podmiotów realizujących inwestycje w mieście pozostają osoby indywidualne**, ale systematycznie rośnie udział deweloperów (mieszkania na sprzedaż lub wynajem).

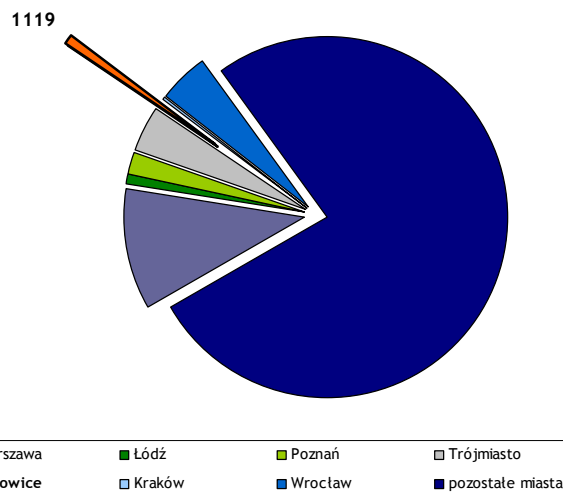
Wobec wyraźnego ożywienia w budownictwie mieszkaniowym (liczba wydawanych pozwoleń na realizację mieszkań, liczba budów rozpoczętych) w najbliższych latach należy oczekiwać większej podaży ofert na rynku oraz zwiększonej liczby mieszkań oddawanych rokrocznie do użytkowania.

W zakresie dostępnej podaży, rynek katowicki charakteryzuje wysoki na tle innych większych miast kraju udział zabudowy jednorodzinnej w ogóle dostępnej na lokalnym rynku oferty. Znaczna część oferowanych inwestycji to:

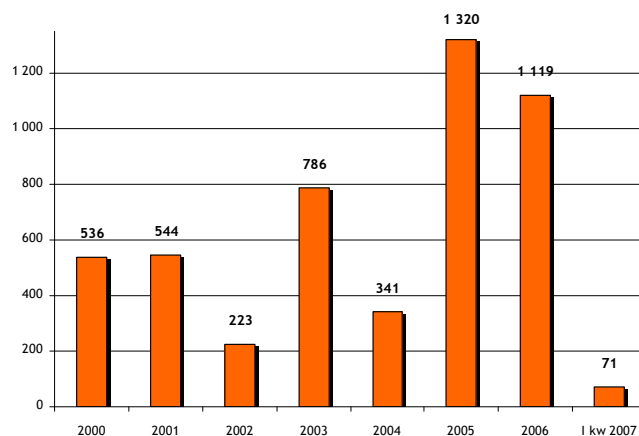
- niewielkie składające się najwyżej z kilkunastu, góra kilkudziesięciu jednostek osiedla zabudowy jednorodzinnej z przewagą domów w zabudowie szeregowej, najczęściej o metrażu nie przekraczającym 150m<sup>2</sup>, uzupełnianych tzw. „bliźniakami” i/lub domami wolnostojącymi
- rzadko spotykane w innych większych miastach osiedla typu mieszanego, gdzie

obok zabudowy jednorodzinnej powstaje budynek bądź budynki wielorodzinne, zazwyczaj niewielkie i kameralne na kilka - kilkanaście jednostek mieszkalnych

- typowe osiedla zabudowy wielorodzinnej realizowane przez deweloperów stanowiły dotychczas niewielką część oferty, przy czym zapowiadane inwestycje poprzedzane zakupem działek często ulokowanych w centrum miasta, wskazują, że udział takich projektów w rynku będzie rość.



Liczba mieszkań, na których realizację wydano pozwolenia w 2006r.  
Źródło: www.stat.gov.pl



Liczba mieszkań, na których realizację wydano pozwolenia w Katowicach 2000 - I kw. 2007  
Źródło: www.stat.gov.pl

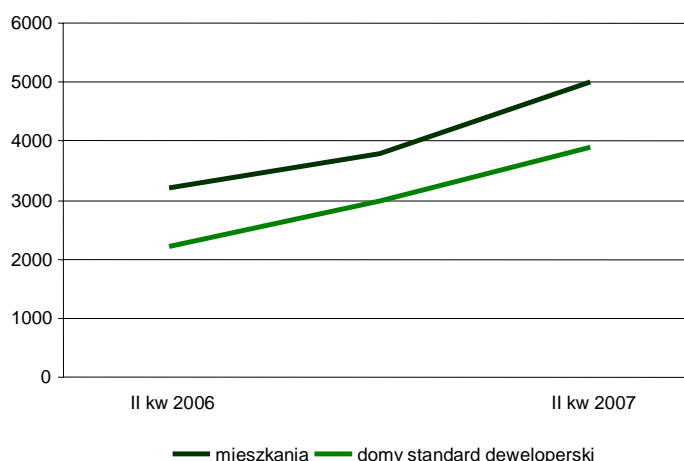
Obecnie ceny dla poszczególnych typów nowej zabudowy mieszkaniowej w Katowicach realizowanej przez firmy deweloperskie, w zależności od metrażu lokalu, standardu wykończenia oraz lokalizacji inwestycji kształtują się następująco:

- **domy w zabudowie szeregowej** (standard deweloperski): **3 000 - 4 800 zł brutto 1m<sup>2</sup>**

- **domy w zabudowie bliźniaczej i wolnostojące** (standard deweloperski): **2 800 - 4 300 zł brutto 1m<sup>2</sup>**
- **mieszkania:** **4 500 - 6 200 zł brutto 1m<sup>2</sup>**
- **apartamenty:** **do 10 500 zł brutto 1m<sup>2</sup>**

Na rozwijającym się coraz dynamiczniej katowickim rynku nieruchomości mieszkaniowych można zaobserwować następujące trendy:

- **wzrost liczby ofert z segmentu o podwyższonym standardzie**, który charakteryzuje między innymi wykorzystanie wysokiej jakości materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz stosowanie rozbudowanych rozwiązań w zakresie gwarancji bezpieczeństwa mieszkańcom
- **częstsze pojawianie się ofert lub zapowiedzi ofert z segmentu apartamentowego**, których wyznacznikiem jest ponad standardowe wyposażenie w zakresie inteligentnych instalacji oraz usług dodatkowych dla mieszkańców; tego typu inwestycje powstają najczęściej w bliskości ścisłego centrum, przeważnie w wysokich budynkach zapewniających niepowtarzalny widok na panoramę miasta; przykłady takich inwestycji to:
  - ✓ **Rezydencja Parkowa Green House Development**
  - ✓ planowany w centrum miasta apartamentowiec irlandzkiego **Eurocape P.I.A**
  - ✓ planowane projekty mieszane biurowo - mieszkaniowe z wysokiej klasy apartamentami **ZFI Havre, GTC czy GANT S.A.**



Dynamika wzrostu cen mieszkań i domów na rynku pierwotnym w Katowicach - II kw. 2006 - II kw. 2007  
Źródło: opracowanie własne Home Consulting



Wizualizacja apartamentowca Eurocape P.I.A  
Źródło: www.gazeta.katowice.pl

## Perspektywy

Rosnące zainteresowanie nowymi mieszkaniami w Aglomeracji przy niewielkiej skali podaży nowych mieszkań w strukturze zasobów regionu wskazuje na to, że **rynek budownictwa mieszkaniowego ma znaczny potencjał**.

Niska jakość istniejącego zasobu oraz niewielka skala oddawanych corocznie do użytku mieszkań wpływa na **wysoką atrakcyjność nowego budownictwa wśród potencjalnych nabywców**.

W prawdzie aktywność deweloperska w rejonie wskazuje na znaczne ożywienie i wzrost liczby

realizowanych przedsięwzięć, jednak w najbliższym czasie **należy się spodziewać, że popyt na mieszkania w Aglomeracji Śląskiej będzie się utrzymywał na poziomie wyższym w stosunku do podaży**.

Sytuacja nierównowagi rynkowej będzie stymulować dalszy **wzrost cen**, który w pewnym stopniu będzie powodowany wzrostem udziału projektów o podwyższonym standardzie w ogólnej podaży. Na wzrost cen będzie miał również charakterystyczny dla całego kraju wzrost cen gruntów, materiałów budowlanych oraz kosztów pracy.

Więcej informacji na stronie [www.homeconsulting.pl](http://www.homeconsulting.pl)