

BIELSKO - BIAŁA

Rynek mieszkaniowy

Czy ostatnie zainteresowanie inwestorów śląskim rynkiem nieruchomości obejmie również Bielsko-Białą?

Czy Bielsko-Biała wykorzysta swoje unikalne położenie, walory turystyczne i warunki sprzyjające aktywnej rekreacji do przyciągnięcia potencjalnych nabywców „drugich domów”?



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

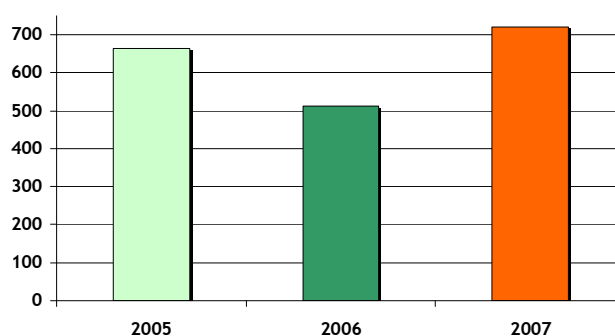
Trwający na przestrzeni ostatnich lat boom na rynku nieruchomości (szczyt wzrostu cen nowych mieszkań w dużych ośrodkach miejskich przypadający na okres od połowy 2006 do połowy 2007) objął swoim wpływem nie tylko największe miasta kraju, czy miejscowości położone w najatrakcyjniejszych turystycznie lokalizacjach, lecz również i mniejsze ośrodki miejskie o znaczeniu regionalnym lub lokalnym. Wynikający z zainteresowania inwestowaniem w nieruchomości, jak również zwiększoną aktywnością deweloperów, wzrost liczby rozpoczynanych budów i wydawanych zezwoleń na budowę obserwowany jest między innymi na terenie **Bielsko-Białej**, jednego z większych ośrodków miejskich województwa śląskiego. Jednakże obecnie Bielsko-Biała odstaje jeszcze od miast tworzących Aglomerację Śląską i faza wyraźniejszych wzrostów cen na rynku nieruchomości jeszcze przed tym miastem.

Teren Bielska-Białej zgodnie z danymi Urzędu Miasta zamieszkuje obecnie ponad **176.000 osób**. Z bilansu powierzchni terenów pod kątem przeznaczenia w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika, że tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zajmują powierzchnię 2.650ha, natomiast tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami 750ha. Obecnie w trakcie opracowania jest kilkanaście miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których przewiduje się wyznaczenie terenów dla funkcji mieszkaniowej. Wśród terenów niezabudowanych, proponowanych pod inwestycje mieszkaniowe w planach zagospodarowania znajdują się działki stanowiące własność gminy, o łącznej powierzchni około 20hektarów.

Zgodnie z danymi GUS, uwzględniającymi wstępne wyniki roku 2007, na terenie Bielska-Białej znajduje się ponad **65.000 lokali mieszkalnych**

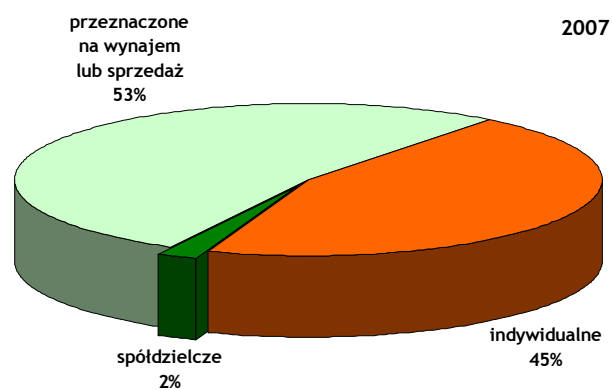
z czego ponad 42% wybudowanych zostało w latach 1971 - 1988. **Nowe mieszkania** wzniesione w budynkach po roku 1989 przekraczają **jedynie 18%** (przeszło 11.800 lokali).

W roku 2007 w Bielsku-Białej oddanych zostało do użytku ok. 720 jednostek mieszkalnych, jest to więcej niż w roku poprzednim 2006 o ponad 200 lokali mieszkalnych, jednakże o ponad 150 mieszkań mniej niż w rekordowym (w latach 2000 - 2007) rokiem 2003.



Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2005 - 2007
źródło: GUS

Wstępne dane za rok 2007 wskazują, że w pierwotnym rynku nieruchomości Bielska-Białej, dokonała się prawdziwa rewolucja - rok 2007 był pierwszym rokiem, w którym najwięcej jednostek mieszkalnych zostało oddanych przez podmioty oferujące je z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż, we wcześniejszych latach hegemonem na tym rynku były podmioty indywidualne, które w roku 2003 oddały do użytku przeszło 86% wszystkich nowych lokali mieszkalnych.



Mieszkania oddane do użytkowania w 2007r. - Struktura podmiotów budujących; źródło: GUS

Konsekwencją struktury podmiotów oddających do użytku lokale mieszkalne, w której przez ostatnie lata dominowały podmioty indywidualne budujące na własne potrzeby, jest wyraźny deficyt mieszkań oferowanych w budynkach wielorodzinnych, w zwartych nowoczesnych kompleksach osiedli mieszkaniowych z towarzyszącą infrastrukturą użytkową.

Na podstawie analizy danych dotyczących realizowanych i planowanych przedsięwzięć mieszkaniowych, uwzględniając skalę i tempo sprzedaży oszacowano, iż **подаż** (szacowana wielkość rynku) jednostek mieszkalnych na pierwotnym rynku nieruchomości w Bielsku-Białej wynosiła rocznie ok. **250-300 jednostek przeznaczonych na sprzedaż** - składają się na nie tak lokale oferowane przez deweloperów, jak również przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Zgodnie z szacunkami GUS teren Bielska-Białej zamieszkały jest przez prawie 67.450 gospodarstw domowych. Porównując liczbę gospodarstw domowych z liczbą lokali mieszkalnych oszacowany został **deficyt liczby mieszkań**, który w przypadku Bielska-Białej przekracza **2.350 jednostek mieszkalnych**. Jednakże **prognoza popytu** na najbliższe lata, uzględniająca pozostałe czynniki demograficzne, ekonomiczne (rozwój gospodarczy, nowe miejsca pracy) i deficytowe (m.in. wymiana zasobów mieszkaniowych o wysokim stopniu zużycia technicznego, wymagających remontu, modernizacji i/lub wyburzenia) szacuje go na **wartość ponad dwukrotnie wyższą** niż wynikającą z różnicy między liczbą lokali mieszkalnych a liczbą gospodarstw domowych.

Należy podkreślić, iż szacowana wielkość popytu pomniejszona została o tę część zapotrzebowania na lokale mieszkalne, która zaspokojona zostanie przez realizację indywidualnych podmiotów

(domów jednorodzinnych tak wolnostojących, jak również w zabudowie szeregowej)

Wg GUS w Bielsku-Białej na koniec 2007 roku przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło ok. **3.270zł** (ponad 5% więcej niż średnia krajowa). W porównaniu z analogicznym okresem roku 2006 przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w Bielsku-Białej wzrosło o prawie 13% i dynamika tego wzrostu jest zbliżona do średniej krajowej. Szacowana, na podstawie przeciętnego wynagrodzenia oraz średniego poziomu cen sprzedaży nowych mieszkań (**4.150zł/1m²**), siła nabywczą mieszkańca Bielska-Białej jest wyższa niż mieszkańca Warszawy, albowiem za **przeciętne wynagrodzenie Bielszczanin mógł nabyć prawie 0,8m²** mieszkania przy niespełna 0,5m², które nabyć mógł Warszawianin.

W najbliższych latach można spodziewać się silniejszych wzrostów cen mieszkań oferowanych w Bielsku-Białej niż największych miastach kraju. Należy oczekiwać, iż **wzrosty** te mogą wynieść nawet **kilkanaście procent**.

Charakter miasta, bliskość licznych przejść granicznych, jego krajobrazowe i turystyczne walory (ośrodek u podnóża Beskidu Śląskiego z licznymi wzniesieniami powyżej 1.000m.n.p.m.) oraz dotychczasowe relacje rynkowe wskazują, iż w Bielsku-Białej utrzymywać się będzie stały i relatywnie wysoki poziom zapotrzebowania na domy jednorodzinne realizowane często w systemie gospodarczym w celu poprawy własnych warunków mieszkaniowych, jak również coraz częściej będą się pojawiać potencjalni zainteresowani nabyciem obiektów z przeznaczeniem na „drugi dom”, na działalność rekreacyjno-turystyczną lub hotelowo-konferencyjną.

Autorem raportu jest:

Home Consulting Sp. z o.o.
ul. Kondratowicza 18/33
03-285 Warszawa

Biuro handlowe:

Holland Park
ul. Książęca 19/9
00-498 Warszawa
tel. (22) 584 59 09

Na stronie www.homeconsulting.pl:

➤ **Range of Services**

Real estate market advisory

➤ **Presentación de las actividades**

Servicios de asesoramiento en el sector inmobiliario

Profil działalności Home Consulting:

Zakres działań oferowanych przez **Home Consulting** dotyczy szeroko pojętego rynku usług analitycznych i doradztwa dla podmiotów prowadzących lub planujących przedsięwzięcia inwestycyjne na rynku nieruchomości.

W oparciu o rzetelną wiedzę analityków oraz dotychczasowe doświadczenie **Home Consulting** oferuje następujące usługi:

- prognozy rozwoju polskiego rynku nieruchomości i rynków lokalnych
- wsparcie i doradztwo w czasie procesu inwestycyjnego i budowlanego, łącznie z analizą lokalizacji i strukturą lokali, dekompozycją cenową budynków oraz wsparciem procesu sprzedaży
- analizy i opinie o lokalizacjach planowanych inwestycji
- opinie marketingowe o planowanych inwestycjach mieszkaniowych
- kompleksowe doradztwo inwestycyjne
- rozpoznania planowanej inwestycji i przygotowania dla niej profesjonalnego biznes planu, niezbędnego przy prowadzeniu inwestycji i pozyskiwaniu finansowania
- doradztwa przy ocenie potencjału działki przed jej zakupem i pozyskiwaniu gruntów
- wyceny nieruchomości
- doradztwa w zakresie pozyskiwania funduszy UE na realizację przedsięwzięć deweloperskich
- analiz finansowych

Informacje zawarte w niniejszej publikacji nie stanowią w żadnym wypadku świadczenia usług doradztwa ani jakichkolwiek innych usług. Przed podjęciem decyzji należy skontaktować się z **Home Consulting Sp. z o.o.** lub innym profesjonalnym doradcą posiadającym wiedzę na temat konkretnego stanu faktycznego w celu zasięgnięcia porady.