



rynek
pierwotny.pl

raport

Rynek mieszkalniowy w Katowicach 2022

Źródło: Urząd Miasta Katowice
Foto: Przemysław Borsuk



Patronat Honorowy
Prezydenta Miasta Katowice



KATOWICE

dla odmiany



Wstęp 4

Wprowadzenie 6

Sytuacja społeczno-gospodarcza Katowic 10

Atuty Katowic 14

Zasoby mieszkaniowe Katowic 16

Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach 22

Rynek deweloperski w Katowicach 30

Najważniejsze wnioski 41

Nasi eksperci 43



Patronat Honorowy Prezydenta Miasta Katowice

Katowice XXI wieku to teraz zupełnie inne miejsce, niż to utrwalone w pamięci wielu pokoleń Polaków. Dzisiaj jesteśmy miastem zintegrowanym, inteligentnym, oddanym nauce, tętniącym młodością, poszukującym nowych rozwiązań, w oparciu o nasze tradycje i śląską tożsamość. W Katowicach zarządzamy miastem zgodnie z 17 Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ, pracujemy nad tym, by każdy poczuł się tu na swoim miejscu, wspieramy naszych mieszkańców nie tylko w kwestiach oczywistych – zdrowie, bezpieczeństwo i edukacja ale w ich imieniu prowadzimy kampanię na rzecz czystego powietrza i środowiska oraz zrównoważonego ekosystemu.

Katowice chcą przyciągać do siebie wysoką jakością życia. Niskim bezrobociem i wyższymi niż przeciętne pensjami. U nas zachowana jest równowaga pomiędzy życiem zawodowym a prywatnym. Spokojem zatrudnienia, a wcześniej możliwością wyboru swojej drogi zawodowej – są szkoły, w tym publiczne, prywatne, międzynarodowe, a także uniwersytety o najróżniejszych specjalizacjach, do tego nowoczesne domy studenckie, internaty oraz duża pula nieruchomości na wynajem.

Opieramy się na trzech filarach: miejsce do mieszkania, do pracy i bogata oferta czasu wolnego. To przecież istotna równowaga czyli świadomość, że odpoczynek jest równie istotny co życie zawodowe.

Nasi mieszkańcy cenią sobie bogatą ofertę spędzania czasu wolnego. Mają do dyspozycji ofertę naszych instytucji miejskich i prywatnych z obszaru sportu, kultury, ale i tereny rekreacyjne. Nie każdy wie, że ponad połowa powierzchni miasta to tereny zielone: lasy, parki, stawy. To świetna baza do spacerów, uprawiania sportu, czy też spędzania czasu blisko natury. Katowiczanie mają do dyspozycji około 190 km ścieżek rowerowych, nowe baseny, kilkaset boisk, sal gimnastycznych, kortów tenisowych, siłownie, hale sportowe, kręgielnie, lodowiska, tory deskorolkowe i wiele innych atrakcji. Można też spędzić czas twórczo, muzycznie na jednym z wielu koncertów, spektakli teatralnych, kinowych czy festiwalu muzycznym. A można też usiąść na rynku i wsłuchać się w spontanicznie zorganizowany koncert.

W historii większości miast można wskazać kamienie milowe ich rozwoju. W przypadku Katowic bez wątplenia takim przełomowym momentem było ukończenie w latach 2014 – 2015, kosztem ponad miliarda złotych, Strefy Kultury. Dzisiaj to obszar rozciągający się od rozpoznawalnej w całej Polsce hali widowiskowo-sportowej „Spodek” aż do Parku Boguckiego. W Strefie Kultury oddano do użytku trzy obiekty, które przyciągają dziś setki tysięcy gości rocznie. Tuż obok „Spodka” powstało Międzynarodowe Centrum Kongresowe. Te dwa obiekty tworzą obecnie największą w Polsce przestrzeń konferencyjną. Obok powstała nowa siedziba Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia z salą koncertową. Sala ta jest uznawana przez specjalistów i melomanów za jedną z najlepszych na świecie. Strefę Kultury zamyka nowa siedziba Muzeum Śląskiego, która nawiązuje do terenów pokopalnianych. Duża część zbiorów znajduje się pod ziemią, a część budynków pokopalnianych zostało zrewitalizowanych i zaadaptowanych na przestrzenie wystawiennicze. Na to wszystko nałożyło się ściągnięcie do Katowic wyjątkowego wydarzenia jakim jest Intel Extreme Masters. To ono sprawiło, że postawiliśmy na nowe technologie i dziś na terenach Nikiszowca, dawnej kopalni Wieczorek realizujemy HUB gamingowo-technologiczny.

Trudne czasy pokazały, że miasto sobie radzi i potrafimy błyskawicznie reagować na zmieniające się warunki. Na przekór okolicznościom udało się na nowo rozbudzić gospodarkę, wróciły, a nawet wzrosły, inwestycje, wrócili także inwestorzy i ruch biznesowy. Katowice to nie tylko biznes, wielkie wydarzenia i mnogość turystycznych atrakcji.

Katowice to przede wszystkim mieszkańcy, to oni wskazują kierunek rozwoju, mieszkańcy którzy chcą żyć w lepszym mieście, bezpiecznym, przyjaznym ludziom, wrażliwym na ich problemy, szanującym naturę i planetę. Na zakończenie przypomnę tu znakomitą książkę Benjamina Barbera „Gdyby burmistrzowie rządzą światem”. Jest ona bez wątplenia jedną z najważniejszych lektur dla każdego samorządowca. Dr Barber podkreślał, że rola ośrodków miejskiej we współczesnym świecie powinna nieustannie rosnać, gdyż mieszkańcy właśnie od nas – gospodarzy tych miast – oczekują zapewnienia bezpieczeństwa, spokoju, dobrobytu, możliwości rozwoju i skutecznego zmagania się z sytuacjami kryzysowymi. Nie chodzi o to, że miasta powinny zastępować rządy swoich krajów, ale o pokazanie, że potrafimy szybko i skutecznie działać, bo jesteśmy najbliżej ludzi. To w Polsce mocno widoczne było w ostatnich miesiącach, gdy organizowaliśmy szeroką pomoc dla Ukrainy, ona oparta została właśnie na samorządach.

**Marcin Krupa****Prezydent Miasta Katowice**



rynek
pierwotny.pl

Wprowadzenie

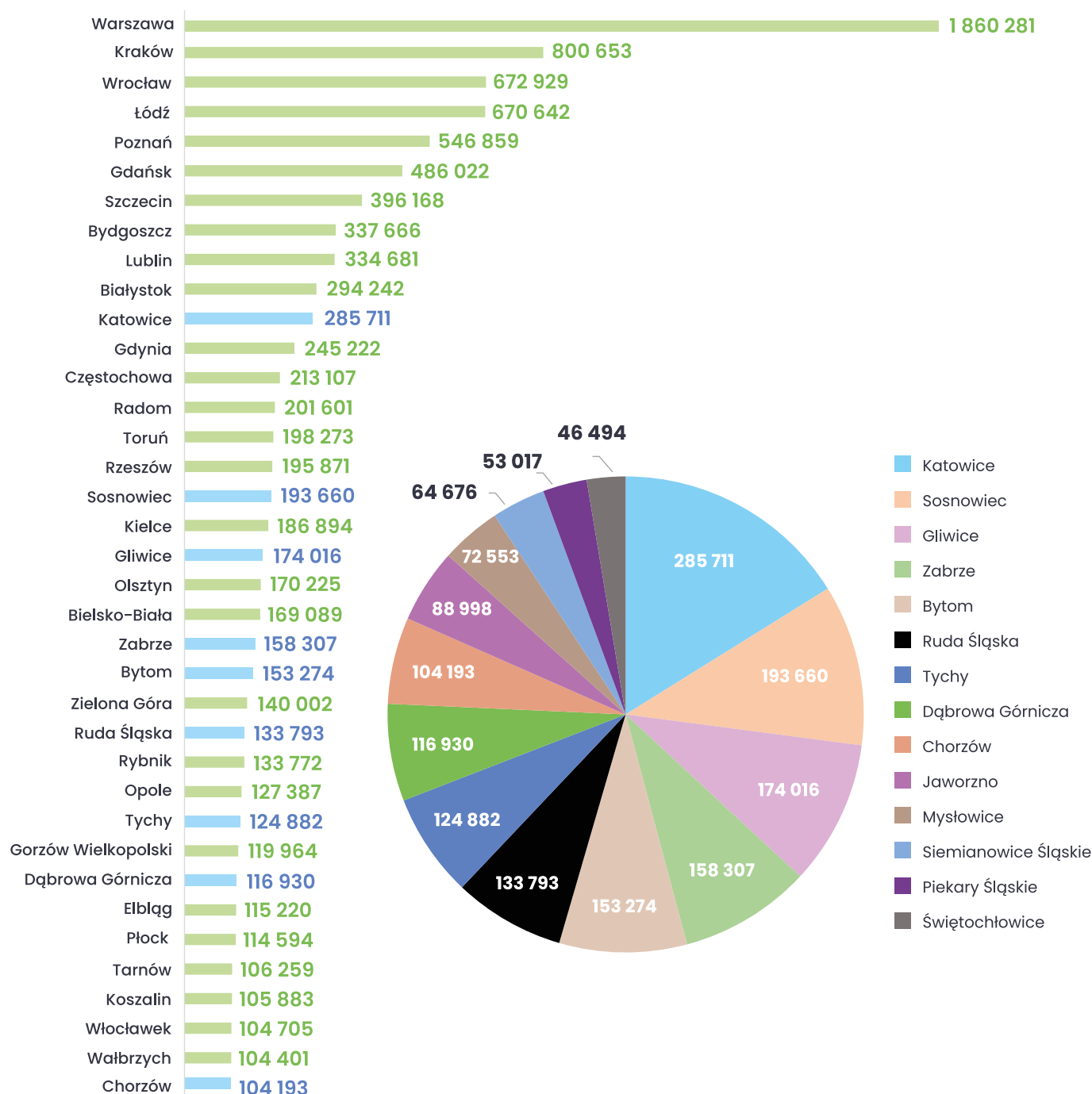


Katowice to miasto, które bardzo odróżnia się od innych największych polskich metropolii. Jest bowiem częścią konurbacji górnośląskiej, w skład której – według samorządu województwa śląskiego – wchodzi 14 dużych miast.

Zamieszkuje je łącznie blisko 1,8 mln osób, z czego niespełna 286 tys. w samych Katowicach. Dodajmy, że w grupie miast liczących ponad 100 tys. mieszkańców jest jeszcze osiem miast konurbacji górnośląskiej: Sosnowiec, Gliwice, Zabrze, Bytom, Ruda Śląska, Tychy, Dąbrowa Górnicza i Chorzów.

Najbardziej zaludnione miasta w Polsce

Źródło: Na podstawie danych GUS (Narodowy Spis Powszechny 2021)



Prawdopodobnie to m.in. właśnie ta specyfika Katowic spowodowała, że znaczenie miasta na mapie krajowego rynku nieruchomości mieszkaniowych jeszcze do niedawna było pomijane w różnego rodzaju raportach i analizach dotyczących budownictwa deweloperskiego. Stolica Górnego Śląska była postrzegana jako jeden z niedużych lokalnych rynków, którym nie warto poświęcać większej uwagi. Być może wynikało to także ze słabego dostępu do informacji.

Eksperti portalu RynekPierwotny.pl chcą to zmienić. W co miesięcznych raportach i komunikatach prasowych, które powstają na podstawie danych z platformy analitycznej bigdata.rynekpierwotny.pl, konsekwentnie umieszczamy Katowice obok Warszawy, Krakowa, Łodzi, Wrocławia, Gdańska i Poznania. Wiele wskazuje na to, że Katowice, ale też inne miasta konurbacji górnośląskiej, mają ogromny potencjał wzrostowy w budownictwie mieszkaniowym. Władarze tych miast podejmują działania proinwestycyjne, które mają odwrócić ujemny trend demograficzny i wizerunek miasta. Katowice już dawno przestały być szarym, przemysłowym miastem.

Potwierdza to raport GetHome.pl, z którego cała Polska dowiedziała się, że stolica konurbacji górnośląskiej to jedna z najbardziej zielonych metropolii. Aż 43% powierzchni miasta zajmują tu bowiem lasy, a udział terenów przemysłowych wynosi tylko niespełna 8%.

Z kolei w „Rankingu Dostępności Mieszkaniowej” RynekPierwotny.pl wskazaliśmy Katowice jako miasto, które koniecznie powinni uwzględnić Polacy szukający najlepszych warunków do życia.

Katowice zajęły bowiem drugie miejsce wśród największych miast pod względem dostępności mieszkaniowej, a jest to kluczowy aspekt zwłaszcza dla młodych rodzin. W stolicy województwa śląskiego relacja zarobków do cen mieszkań oferowanych przez firmy deweloperskie należy do najbardziej korzystnych w kraju.

W tym miejscu należy też jednak podkreślić, że od 12 lat miasto realizuje Strategię Mieszkalnictwa, której celem strategicznym jest zwiększenie dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawa jakości zamieszkania.

Widać, że te starania przynoszą efekty. W ubiegłorocznym „Rankingu Miast Przyjaznych Ludziom” miesięcznika Forbes, Katowice nie dały szans konkurentom.



Pierwszą lokatę miasto zawdzięcza działaniom sprzyjającym mieszkańcom oraz stosunkowo wysokim, jak na krajowe realia, wydatkom na cele mieszkaniowe oraz bezpieczeństwo, wsparcie społeczne, edukację kulturę i zaplecze rekreacyjne.

Katowice mogą pochwalić się także czwartą lokatą w „Rankingu Miast Zielonych” Forbesa. Pod uwagę brano m.in. wydatki i inwestycje w miejską zieleń, ochronę powietrza i zrównoważone formy transportu.

Z kolei Serwis Samorządowy Polskiej Agencji Prasowej przyznał Katowicom 13 miejsce w ogólnopolskim rankingu „Gmina dobra do życia”. Miasto zajęło również 4 miejsce w Rankingu Zrównoważonego Rozwoju w 2022 r.

Co ważne, według katowickich samorządowców, poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym jest jednym z warunków rozwoju gospodarczego i społecznego nie tylko miasta, ale też całego regionu.

O tym, jak bardzo władzom Katowic zależy na zmianie wizerunku miasta może świadczyć fakt, że to właśnie tu odbywa się co roku największa impreza biznesowa Europy Centralnej – European Economic Congress (Europejski Kongres Gospodarczy).

Z pewnością doda prestiżu Katowicom pozycja lidera w tegorocznym „Rankingu Miast Przyjaznych dla Biznesu”, którego organizatorem jest Forbes. Ponadto najpewniej mało kto wie w naszym kraju, że Katowice są jednym z czterech polskich miast (także Warszawa, Wrocław i Poznań) o znaczeniu globalnym w dziedzinach ekonomii, polityki i kultury.

Tak wynika z rankingu opublikowanego w 2020 r. przez think tank Globalization and World Cities Research Network, który działa na wydziale geografii Uniwersytetu Loughborough w Leicestershire w Wielkiej Brytanii.

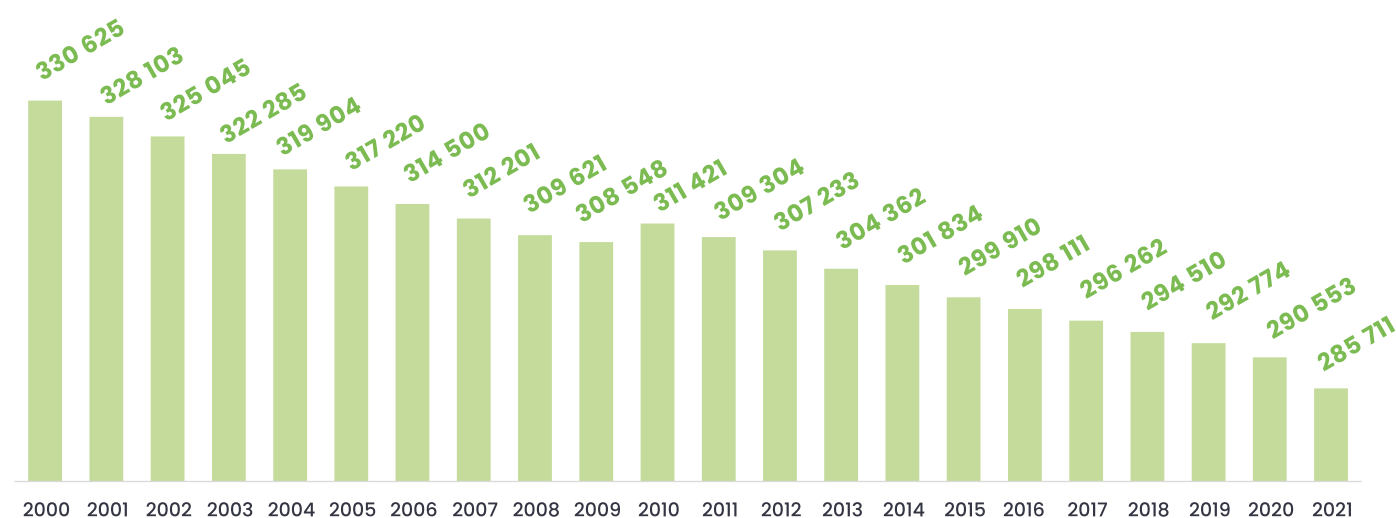


Sytuacja społeczno- gospodarcza Katowic

Zdecydowanie największym wyzwaniem dla niemal wszystkich miast wojewódzkich, w tym stolicy woj. śląskiego, jest sytuacja demograficzna. Ze spisów powszechnych z 2011 r. i 2021 r. wynika, że w ciągu dziesięciu lat liczba mieszkańców Katowic skurczyła się o ok. 25 tys. osób. Władze miasta przekonują jednak, że udaje im się powoli przezwyciężyć kryzys demograficzny. Według nich ma ono nawet 70 tys. więcej mieszkańców, którzy przez brak meldunku, nie figurują w żadnych rejestrach.

Liczba mieszkańców Katowic

Źródło: Na podstawie danych GUS



W ubiegłym roku katowicki oddział Gazety Wyborczej prześwietlił różnego rodzaju bazy danych, m.in. Państwowej Komisji Wyborczej, Izby Administracji Skarbowej czy Katowickich Wodociągów, mogące wskazywać na rzeczywistą liczbę mieszkańców. Okazuje się, że gdyby wziąć pod uwagę zużycie wody, to w Katowicach może mieszkać przeszło 340 tys. osób.

Z kolei radni katowickiej dzielnicy Zarzecze zachęcają mieszkańców do zameldowania się tłumacząc im, że dane meldunkowe przekładają się na miejskie inwestycje. Wyniki akcji wskazują, że wielu nowych mieszkańców z różnych względów unika meldunku.

Ponadto raczej trudno jest mówić o wyludnianiu się miasta, w którym od 2019 r. obserwujemy prawdziwy boom w budownictwie mieszkaniowym, szczególnie deweloperskim. Według GUS, w latach 2005–2010 powstawało w Katowicach średnio w ciągu roku 508 mieszkań na sprzedaż. W kolejnych pięciu latach średnia roczna wzrosła do 599 lokali, zaś w latach 2019–2021 deweloperzy oddawali do użytkowania średnio 2237 mieszkań w ciągu roku.

Z pewnością jest to efektem przemian społeczno-gospodarczych w Katowicach.

Miasto przeobraża się z jednego z największych w Europie ośrodków przemysłu wydobywczego i stalowego w znaczące centrum usług biznesowych oraz ośrodek nowych technologii, szczególnie z sektora IT. Symbolem tych przemian jest Strefa Kultury z wieżą dawnego szybu kopalnianego Warszawa II, która obecnie pełni funkcję wieży widokowej w Muzeum Śląskim.

Pamiętajmy, że Katowice są obecnie jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce. Działa tu 15 uczelni wyższych, zarówno państwowych jak i prywatnych. Największe z nich to Uniwersytet Śląski, Uniwersytet Ekonomiczny, Śląski Uniwersytet Medyczny, Akademia Muzyczna im. Karola Szymanowskiego czy Akademia Sztuk Pięknych. Niektóre z tych uczelni są kuźnią kadr dla sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Kształcą się tu specjaliści w dziedzinie finansów, informatyki czy lingwistyki.

W ostatnich latach miasto i konurbacja górnośląska znalazły się więc na celowniku wielu inwestorów z całego świata. W badaniu „Business Environment Assessment Study”, którego wyniki zostały opublikowane w ubiegłym roku, Katowice zostały uznane jako jeden z czterech najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie miast w Polsce (po Warszawie, Wrocławiu i Krakowie).

Zaś Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna została ogłoszona po raz trzeci z rzędu najlepszą strefą ekonomiczną w Europie oraz trzecią na świecie w rankingu Financial Times – fDi’s Global Free Zones of the Year 2022.

450 przedsiębiorstw zainwestowało tu łącznie ok. 42 mld zł i stworzyło ponad 80 tys. miejsc pracy. W Katowicach swoje siedziby mają tacy giganci jak np. Fujitsu, IBM, PwC, Unilever czy Rockwell Automation.

Efektym dynamicznego rozwoju gospodarczego Katowic jest wzrost liczby ofert pracy. Szczególnie szybko przybywa ich w sektorze nowoczesnych usług biznesowych, co ma związek z dostępnością pracowników.



Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) podaje, że w 126 centrach tego typu usług (głównie usług IT) na terenie Katowic, ale też Gliwic, Chorzowa, Dąbrowy Górniczej i Sosnowa znalazło już zatrudnienie blisko 30 tys. osób. Przy czym 12 tys. miejsc pracy powstało w ostatnich pięciu latach. ABSL ocenia, że w pierwszym kwartale 2023 r. zatrudnienie w sektorze usług biznesowych wzrośnie do ponad 32 tys.

Rozwój gospodarczy skutkuje spadkiem stopy bezrobocia rejestrowanego. W Katowicach w ciągu ostatnich 10 lat skurczyła się ona z 5,2% do 1,6% (we wrześniu tego roku). Obecnie jest najniższa w całej konurbacji i jedna z najniższych wśród miast wojewódzkich. W 2021 r. niższe niż w Katowicach bezrobocie rejestrowane była jedynie w Poznaniu i Warszawie. Również w wielu innych miastach konurbacji górnośląskiej bezrobocie jest zdecydowanie poniżej średnich krajowej. Np. w Tychach wyniosło 2,1%, w Rudzie Śląskiej 2,6%, w Gliwicach 3%, a w Chorzowie 3,4%.

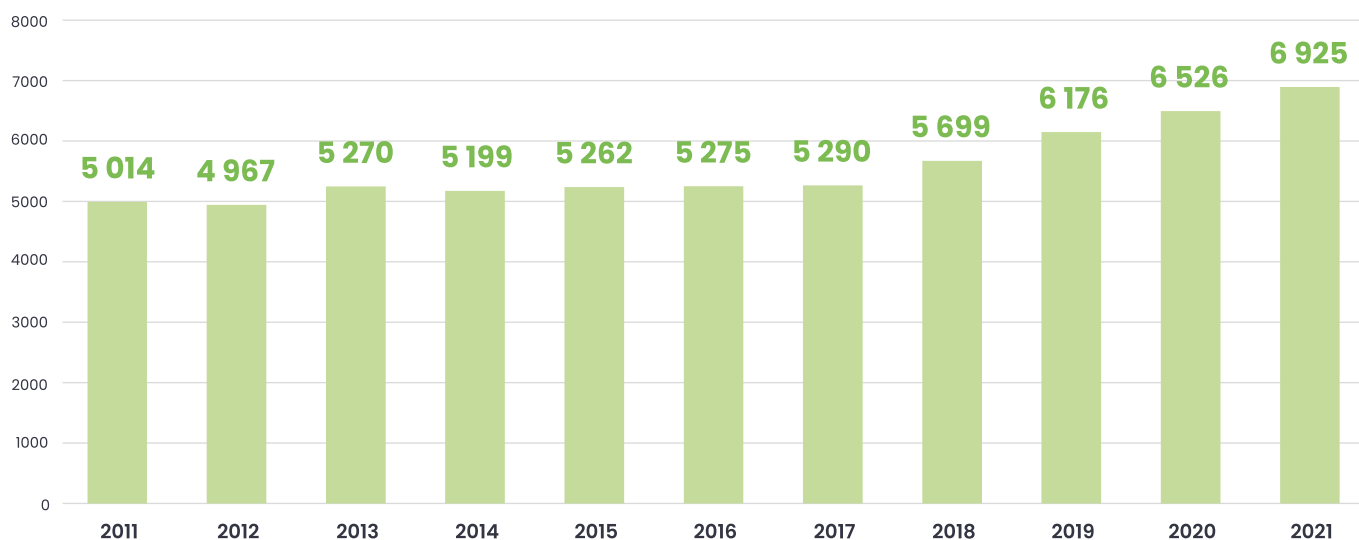
Co istotne, towarzyszy temu wzrost zarobków. W 2021 r. przeciętne wynagrodzenie brutto w Katowicach wynosiło przeszło 6,9 tys. zł. W ciągu 10 lat wzrosło o 38%.

Według GUS, wśród miast wojewódzkich wyższe niż w Katowicach zarobki były jedynie w Warszawie, Krakowie i Gdańsku. Na podkreślenie zasługuje fakt, że wysokie na tle innych największych miast średnie wynagrodzenie brutto GUS odnotował także w Gliwicach, Jaworznie i Dąbrowie Górniczej. Także i tam zarobki mieszkańców systematycznie rosną.

Niepokoić może jedynie to, że w miastach konurbacji górnośląskiej dynamika wzrostu średnich wynagrodzeń jest wolniejsza niż w innych największych miastach. Np. w Krakowie ta średnia niemal się podwoiła w ostatnim dziesięcioleciu.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Katowicach (w zł)

Źródło: Na podstawie danych GUS



Atuty Katowic

Źródło: Urząd Miasta Katowice
Foto: Radosław Kaźmierczak



Patronat Honorowy
Prezydenta Miasta Katowice

Atutem Katowic jest bez wątpienia dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna i transportowa. To właśnie jej rozwojowi miasto w dużej mierze zawdzięcza wzrost atrakcyjności inwestycyjnej. W pobliżu przecinają się autostrady A1 i A4, co umożliwia dojazd z południa na północ kraju oraz ze wschodu na zachód.

Przez centrum Katowic przebiega Drogowa Trasa Średnicowa łącząca najważniejsze miasta konurbacji górnośląskiej. Katowice są centralnym punktem w tym układzie komunikacyjnym.

Bardzo ważnym ogniwem infrastruktury transportowej jest kolej. Katowice mogą się poszczycić najnowocześniejszą w Polsce magistralą kolejową łączącą je z Warszawą i umożliwiającą podróżowanie z prędkością ponad 200 km/h. Ponadto w pobliżu Katowic, w Pyrzowicach, zlokalizowany jest Międzynarodowy Port Lotniczy, a w promieniu 100 km od centrum miasta są jeszcze dwa inne: Kraków-Balice i w czeskiej Ostrawie. Katowice mogą więc konkurować o najwyższe miejsce na podium najlepiej skomunikowanych lokalizacji w całym kraju.

Ale nie tylko infrastruktura komunikacyjna jest wielkim atutem Katowic. Miasto inwestuje również w infrastrukturę handlową, sportową, edukacyjną, biurową oraz przede wszystkim mieszkaniową.

Wśród najbardziej spektakularnych inwestycji ostatnich lat są m.in. gmachy Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia, Muzeum Śląskiego i Międzynarodowego Centrum Kongresowego czy przebudowa ulicy Dworcowej w reprezentacyjny plac Dworcowy i remont Starego Dworca PKP.

Wśród projektów, które przeobrażą Katowice portal propertydesingn.pl wymienia m.in.:

- rewitalizację Doliny 5 Stawów, czyli największy, kompleksowy zielony projekt w ostatnich latach, w ramach którego powstaną tu szlaki rowerowe, kąpieliska wraz z zapleczem, 500-metrowa promenada, kręgi grillowe czy łąka kwietna;
- budowę kompleksów biurowych lub hotelowo-biurowych .KTW, ECO City Katowice, DL Tower, Nova Silesia, Global Office Park (będą tu także mieszkania);
- budowę nowego kwartału mieszkalnego Pierwsza Dzielnica w sąsiedztwie Strefy Kultury;
- budowę w północnej części Katowic wielofunkcyjnej i zielonej dzielnicy Nowy Wełnowiec, która powstanie na zrekultywowanych terenach pofabrycznych.

Co jednak najważniejsze z punktu widzenia naszego raportu, w Katowicach trwa wciąż boom inwestycyjny na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Mieszkania budują tu nie tylko lokalne firmy, ale także tuż krajowego rynku deweloperskiego, m.in. Atal, Develia czy Murapol. W budowie jest ponad 20 mieszkaniowych inwestycji deweloperskich, w różnych lokalizacjach, standardzie i cenach.

Wymieńmy tu kilka wyróżniających się:

- Francuska Park VI i VII,
- Global Apartments,
- Atal Olimpijska,
- Apartamenty Zbożowa,
- Dobrynów, Nadgórników 14,
- Słoneczne Tarasy,
- Apartamenty Mikusińskiego,
- Inspire,
- Słoneczne Apartamenty.



rynek
pierwotny.pl

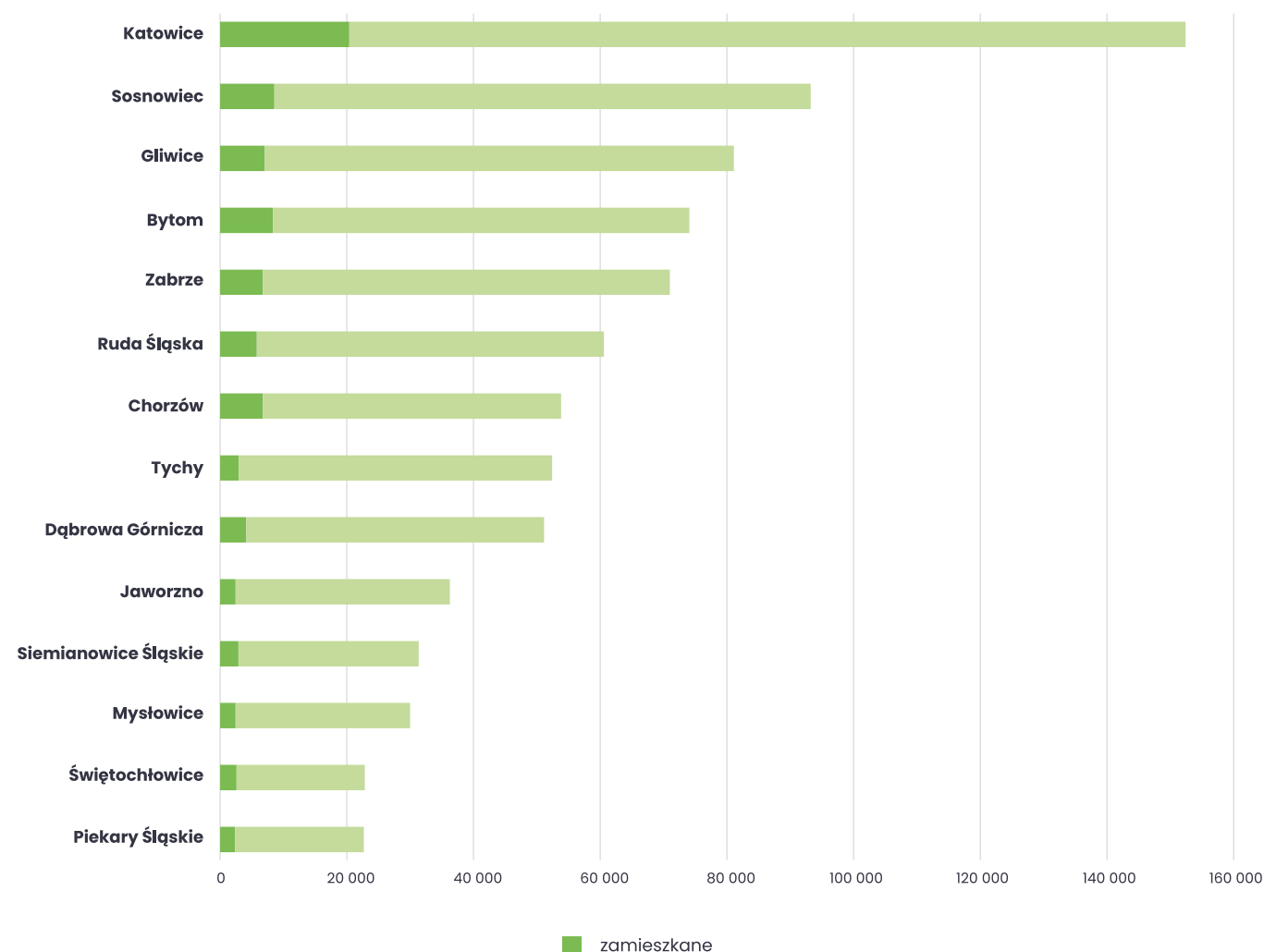
Zasoby mieszkaniaowe Katowic



Popyt na nowe mieszkania w Katowicach nie zależy wyłącznie od uwarunkowań demograficznych. Ważnym czynnikiem są kwestie związane z wielkością zasobów mieszkaniowych oraz ich stanem technicznym.

Zasoby mieszkaniowe, w tym lokale zamieszkałe

Źródło: Na podstawie danych GUS (Narodowy Spis Powszechny 2021)



Z najnowszego Narodowego Spisu Powszechnego wynika, że w zasobach mieszkaniowych Katowic jest ich ok. 152,6 tys. mieszkań, w tym przeszło 132,1 tys. zamieszkałych.

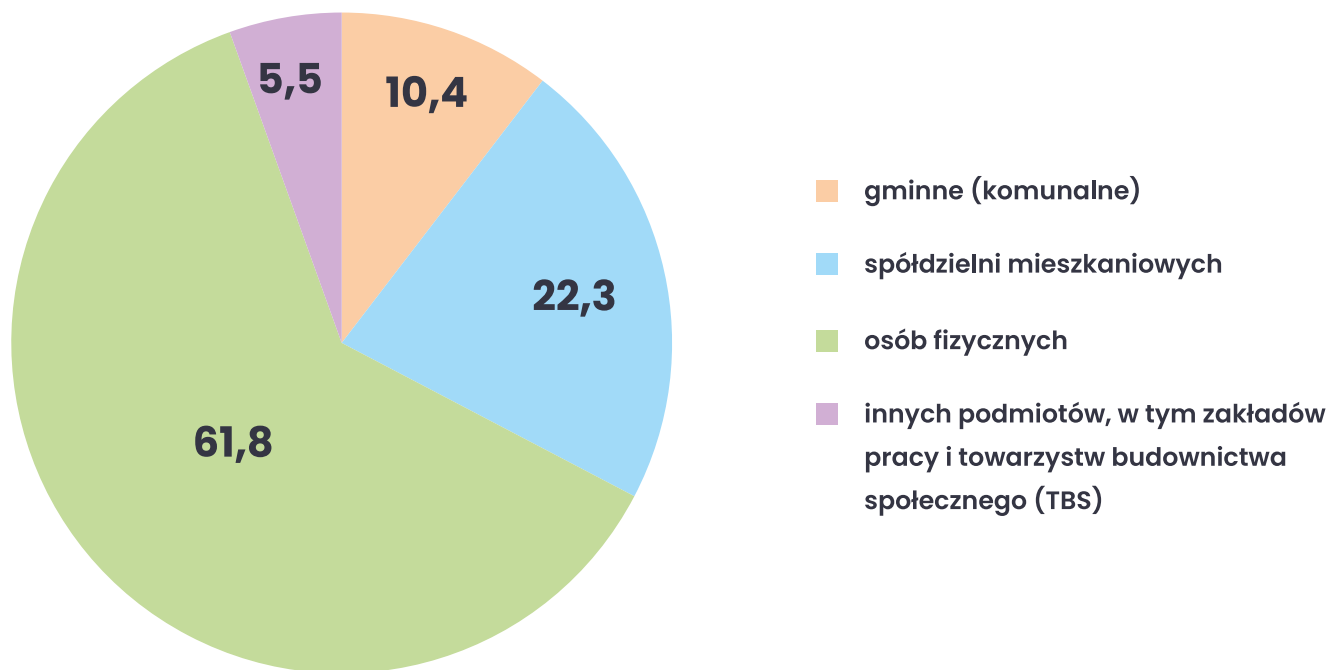
Dodajmy, że pod względem wielkości zasobów mieszkaniowych Katowice są na dziesiątym miejscu w kraju. W pozostałych największych miastach konurbacji górnośląskiej najwięcej mieszkań jest w Sosnowcu.

Warto też zwrócić uwagę na strukturę własnościową mieszkań w Katowicach. W 2020 r. aż 10% z nich było własnością gminy.

Wyższy udział mieszkań komunalnych w zasobach ma tylko Łódź. Ponadto ponad 22% mieszkań znajdowało się w zasobach spółdzielni. Pod względem „uspółdzielczenia” Katowice są więc na poziomie średniej krajowej wśród największych miast.

Zasoby mieszkaniowe Katowic wg form własności (udział w %)

Źródło: Na podstawie danych GUS (2020 r.)

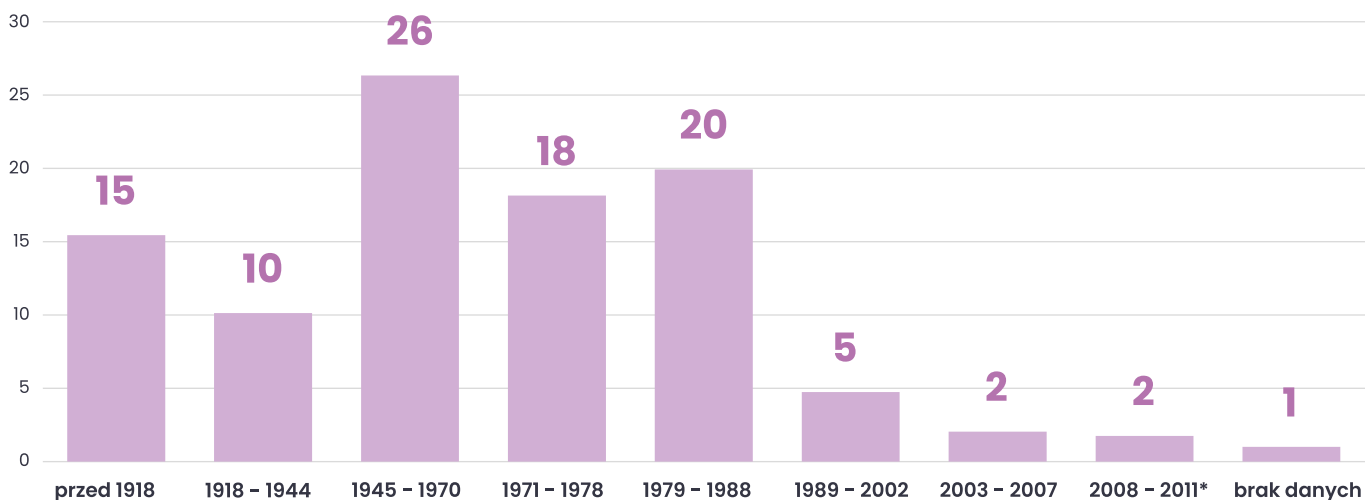


Tym, co szczególnie wyróżnia Katowice jest bardzo duży udział starych budynków w jego zasobach. Nie znamy jeszcze szczegółowych wyników ubiegłorocznego Narodowego Spisu Powszechnego. Z przeprowadzonego 10 lat wcześniej wynika, że ok. 20 tys. mieszkań, czyli 15% łącznych zasobów Katowic wybudowano jeszcze w czasach zaborów.



Mieszkania w Katowicach według roku ich budowy (udział w %)

Źródło: Na podstawie danych GUS (Narodowy Spis Powszechny 2011)



Obecnie udział tak starych mieszkań z pewnością jest mniejszy, bo po 2011 r. powstało blisko 14,7 tys. nowych. Jedno nie ulega wątpliwości, Katowice są miastem z bardzo dużym udziałem mieszkań wybudowanych przed 1944 r. Spośród 18 miast wojewódzkich wyższy jest on jedynie w Szczecinie i Wrocławiu, a taki sam w Łodzi.



To nie wiek budynków jest jednak problemem, ale ich stan techniczny. Przez ostatnie dziesięciolecia popadały one w ruinę, bo z powodu reglamentacji czynszu ich właściciele najczęściej nie mieli za co ich remontować i modernizować. Np. jedną z miar rozwoju cywilizacyjnego jest wyposażenie mieszkań i domów w instalację wodno-kanalizacyjną, w tym w splukiwaną toaletę. W ciągu ostatnich dwóch dekad standard zasobów mieszkaniowych w Katowicach wyraźnie się poprawił. To jednak wciąż w co 20 mieszkaniu nie ma łazienki.

Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne w zasobach mieszkaniowych Katowic (udział w %)

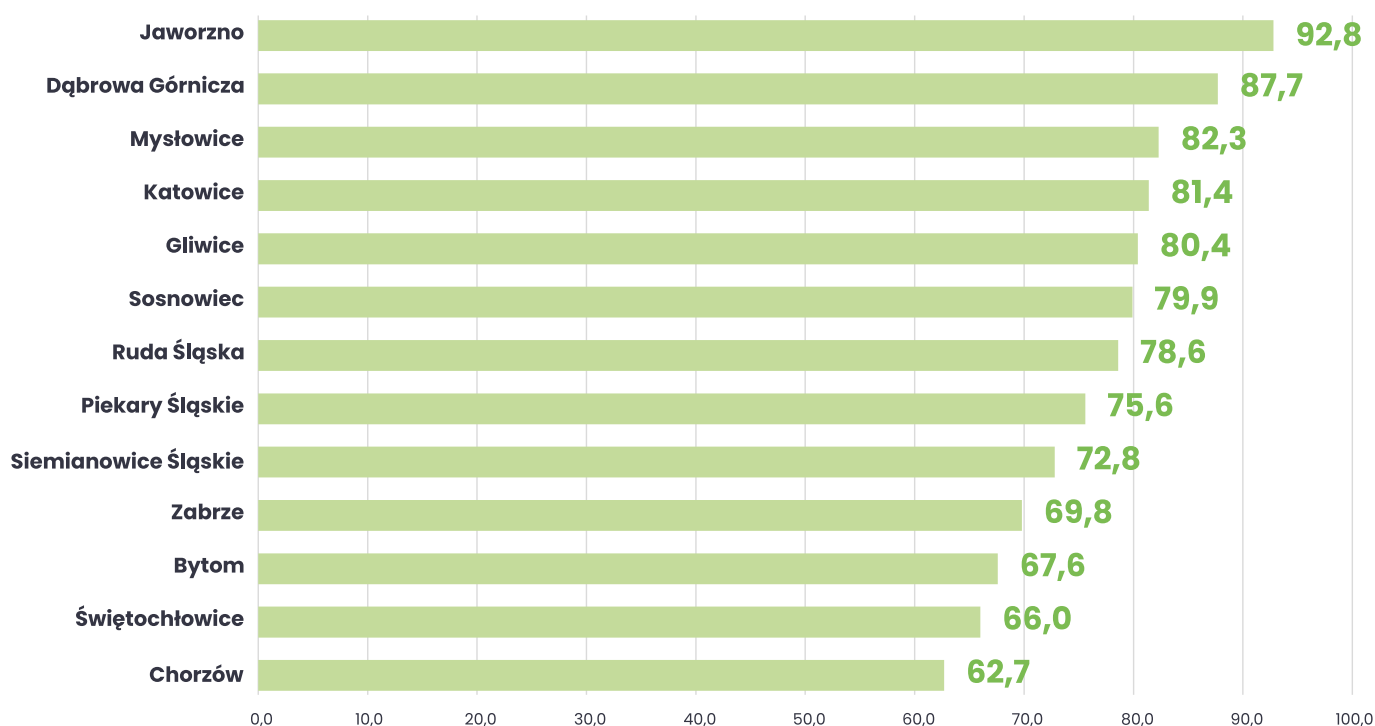
Źródło: Na podstawie danych GUS (2020 r.)



Nie przynoszą chluby temu miastu, ale także pozostałym miastom konurbacji górnośląskiej statystyki dotyczące wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie czy splukiwany ustęp. Według GUS, w 2020 r. wśród miast wojewódzkich większy niż w Katowicach udział substandardowych mieszkań w zasobach był tylko w Łodzi.

Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie w zasobach mieszkaniowych (udział w %)

Źródło: Na podstawie danych GUS (2020 r.)



Nie dziwi więc, że deweloperzy budujący mieszkania w Katowicach mają coraz więcej klientów, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Rzecz jasna liczy się nie tylko standard, ale też wielkość mieszkania.

Dzięki rosnącemu udziałowi nowych mieszkań, ich przeciętna powierzchnia powoli, ale systematycznie rośnie. Na przykład w przeliczeniu na osobę wzrosła w ciągu ostatnich 20 lat z ok. 23 m kw. do 31 m kw. Ten wynik plasuje Katowice na 6 miejscu wśród miast wojewódzkich. Liderem w tej kategorii jest Wrocław z 37,4 m kw. na osobę.

Są też statystyki dotyczące sytuacji mieszkaniowej, z których mieszkańcy Katowic mogą być dumni. Np. 516 mieszkań na tysiąc mieszkańców daje temu miastu 5 miejsce pod względem nasycenia mieszkaniami.

Lepszy lub zbliżony poziom GUS odnotował jedynie w Warszawie, Łodzi, Wrocławiu, Krakowie i Gdańsku. W 2020 r. średnia dla wszystkich miast wojewódzkich wynosiła 488 lokali na tysiąc mieszkańców. Spośród największych miast konurbacji górnośląskiej wyższy wskaźnik był też w Chorzowie.



rynek
pierwotny.pl

Budownictwo mieszkaniaowe w Katowicach



Budownictwo mieszkaniowe w Katowicach jest wyraźnie zdominowane przez deweloperów. Z danych GUS wynika, że w ostatnich trzech latach budowane przez nich mieszkania stanowiły średnio 94% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania. Przeszło 50% udział mieszkań deweloperskich odnotowaliśmy w większości największych miast konurbacji górnośląskiej. Wyjątkami są Ruda Śląska, Jaworzno i Bytom, gdzie w statystykach GUS dominuje budownictwo jednorodzinne. Wiele wskazuje na to, że w następnych latach udział deweloperów w budownictwie mieszkaniowym może się zwiększyć. Pamiętajmy, że mieszkania oddawane do użytkowania mówią nam mniej o stanie bieżącej koniunktury, a odnoszą się bardziej do okresu sprzed około 2 lat. Dla wyjaśnienia, mniej więcej tyle trwa cykl budowlany w mieszkaniówce.

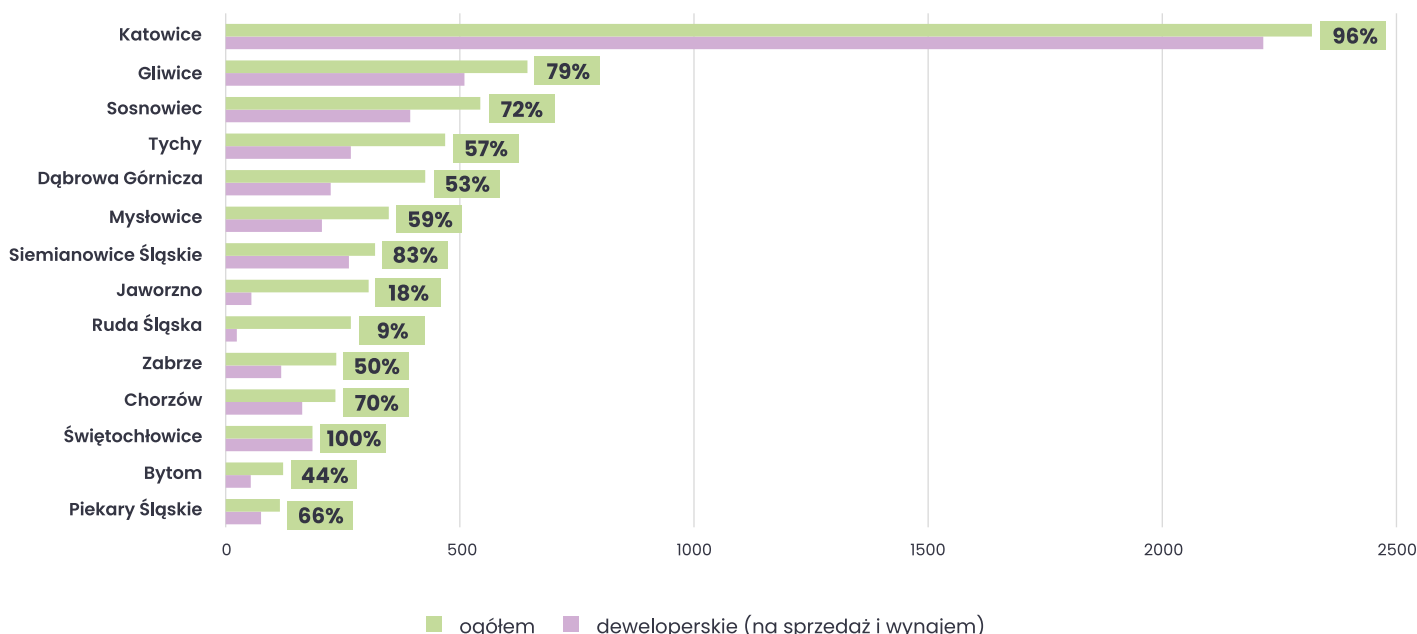
W przypadku Katowic, w okresie trzech minionych lat, najwięcej lokali oddano w 2020 r., a więc pierwszym i najbardziej dotkliwym okresie pandemii Covid-19.

Dla oceny stanu bieżącej koniunktury największe znaczenie mają więc dane o liczbie mieszkań, którą inwestorzy rozpoczynają. Tu widać już olbrzymi progres, szczególnie w budownictwie deweloperskim. Budownictwo spółdzielcze, komunalne i społeczne czynszowe ma bowiem raczej marginalne znaczenie, choć na tle innych dużych miast Katowice i tak wypadają dość dobrze pod tym względem, bo działa tu Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Przypomnijmy, że ta należąca do gminy spółka wybudowała wspólnie z PFR Nieruchomości osiedle Nowy Nikiszowiec z ponad 500 mieszkaniami na wynajem.

Wprawdzie w 2020 r. aktywność inwestorów znacznie osłabła. Jednak była to tendencja ogólnokrajowa spowodowana pandemią i lockdownem. Rok 2021 r. przyniósł mocne odbicie. Np. katowiccy deweloperzy rozpoczęli budowę blisko 4,8 tys. mieszkań, czyli przeszło trzykrotnie więcej niż rok wcześniej i o 77% więcej niż w roku przez pandemią. Mieszkania deweloperskie stanowiły przeszło 98% wszystkich rozpoczętych w tym okresie mieszkań.

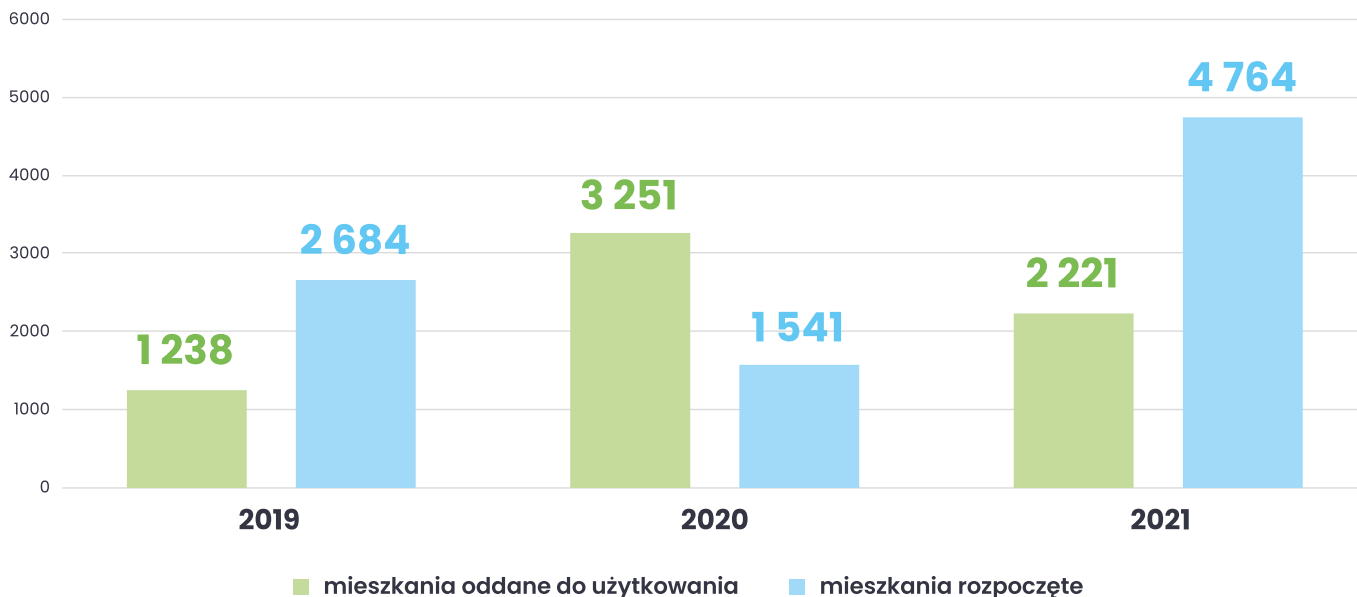
Udział mieszkań deweloperskich w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w 2021 r.

Źródło: Na podstawie danych GUS



Budownictwo deweloperskie w Katowicach 2019 – 2021

Źródło: Na podstawie danych GUS

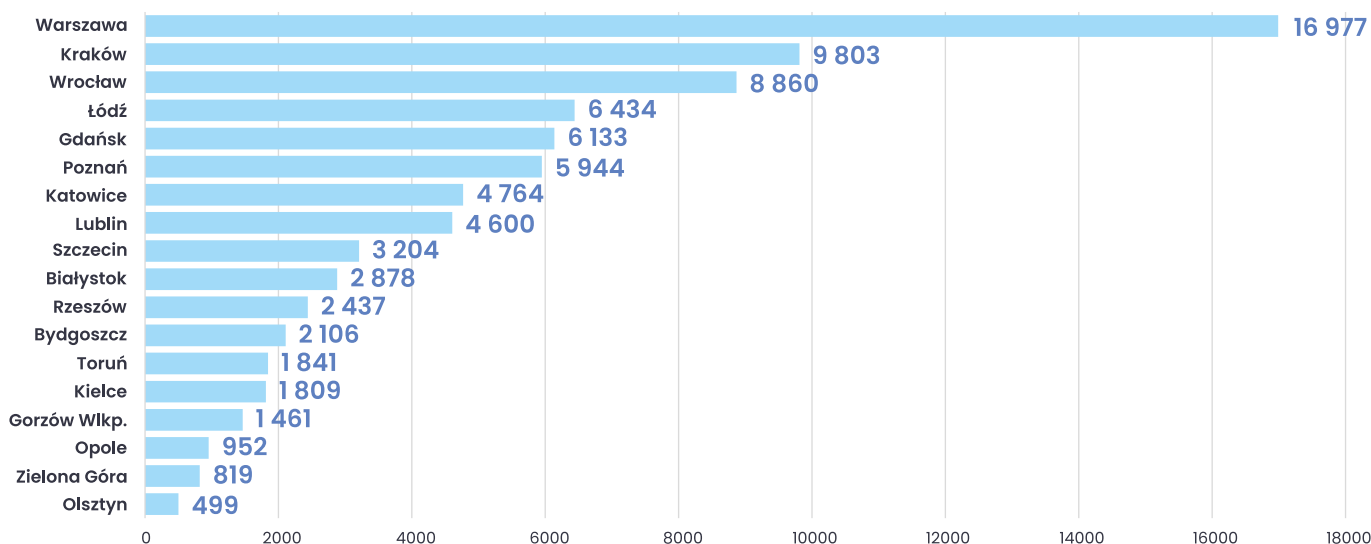


Warto zwrócić uwagę, że w latach 2019 i 2021 liczba mieszkań, których budowę w Katowicach rozpoczęto, była większa od liczby mieszkań oddawanych do użytkowania mniej więcej o połowę. Wniosek jest bardzo prosty – wolumen inwestycji mieszkaniowych w Katowicach dynamicznie rośnie.

W zestawieniu z pozostałymi miastami wojewódzkimi, Katowice wypadają pod względem rozpoczynanych budów mieszkaniowych coraz lepiej. Według GUS, w roku ubiegłym miasto wypracowało siódmy wynik w kraju po Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Gdańsku i Poznaniu.

Mieszkania deweloperskie, których budowę rozpoczęto w 2021 r.

Źródło: Na podstawie danych GUS



Rok wcześniej Katowice znajdowały się na 13 miejscu w tego rodzaju rankingu. W konurbacji górnośląskiej zdecydowanie przewodzą pozostałym miastom. W Gliwicach, które są drugie pod względem liczby rozpoczętych mieszkań deweloperskich, było ich w ubiegłym roku 824, czyli sześciokrotnie mniej niż w Katowicach.

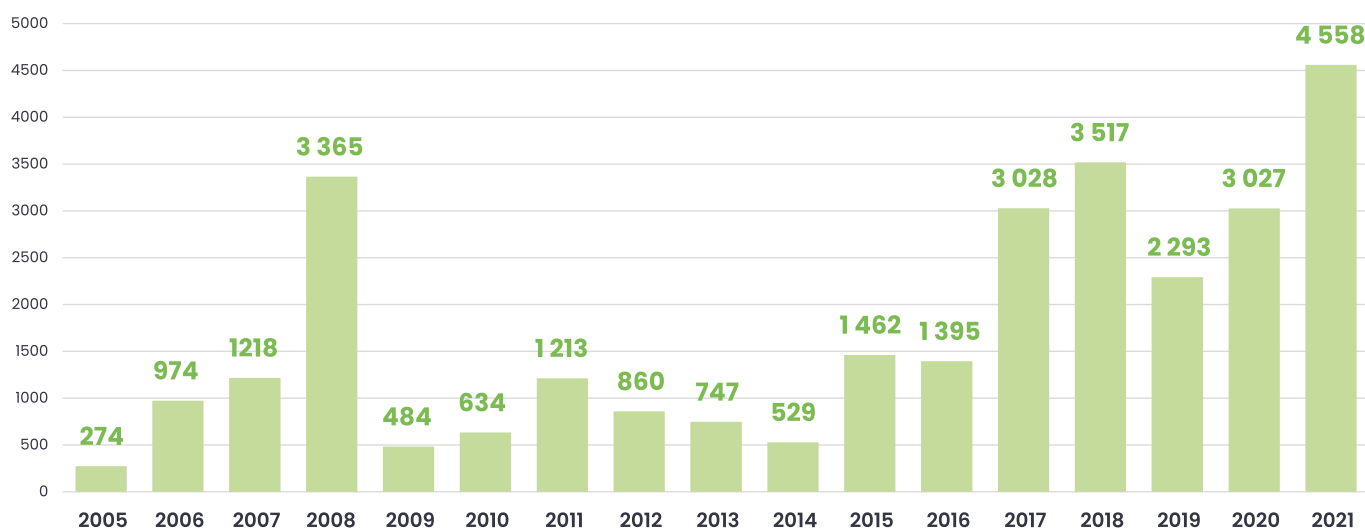
Pozornie drugorzędne znaczenie mają statystyki dotyczące pozwoleń na budowę. Są one jednak podstawowym parametrem oceny potencjału popytowego rynku przez deweloperów w perspektywie co najmniej

kilku kwartałów, ale zazwyczaj w znacznie dłuższym terminie. Dane z 2021 r. sygnalizują, że deweloperzy postrzegają Katowice jako jedną z najbardziej obiecujących lokalizacji do inwestycji, planując tu ich rekordową liczbę w historii.

Rośnie też pozycja Katowic na mapie inwestycji deweloperskich w ramach konurbacji górnośląskiej. Z danych GUS wynika, że jej stolica bije na głowę pozostałe największe miasta pod względem liczby pozwoleń na budowę mieszkań.

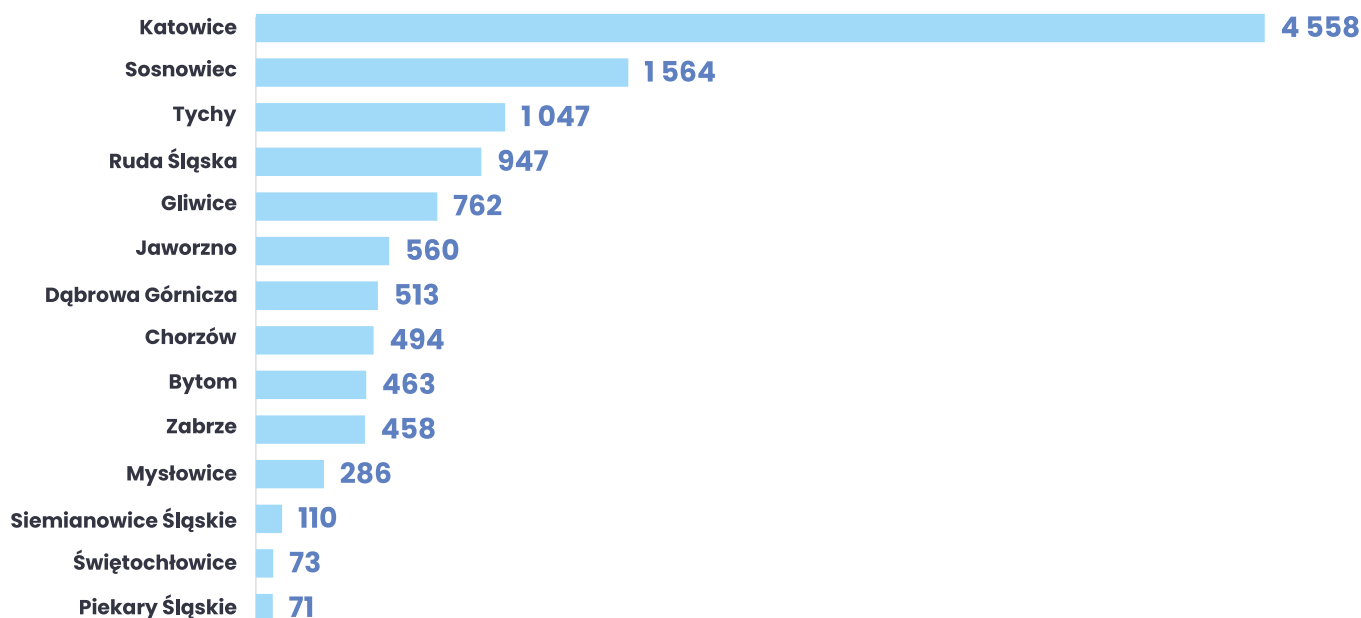
Mieszkania deweloperskie objęte pozwoleniami na budowę w Katowicach

Źródło: Na podstawie danych GUS



Mieszkania deweloperskie objęte pozwoleniami na budowę w 2021 r.

Źródło: Na podstawie danych GUS

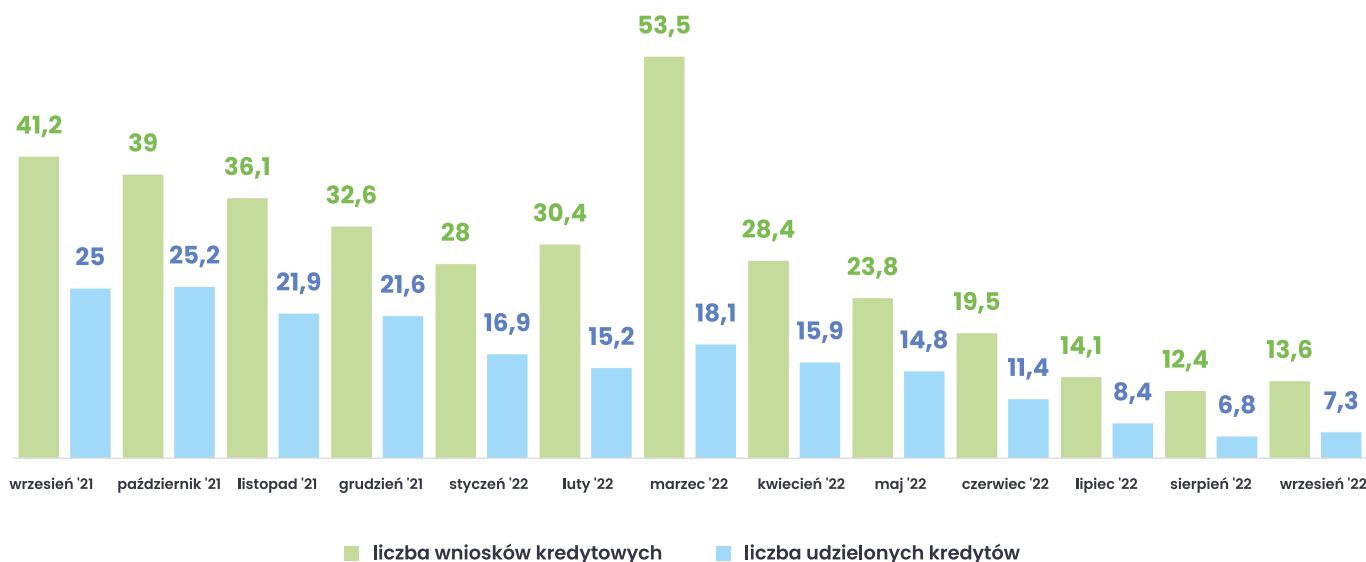


Dodajmy, że w latach 2019–2020 Katowice otwierały drugą dziesiątkę największych rynków mieszkaniowych kraju pod względem liczby mieszkań objętych pozwoleniami na budowę. Tymczasem 2021 r. przyniósł zmianę tej klasyfikacji. Katowice znalazły się w niej na ósmym miejscu wyprzedzając Rzeszów, Szczecin i Bydgoszcz.

Niestety, wiele wskazuje na to, że rok 2022 przyniesie pogorszenie koniunktury w budownictwie mieszkaniowym. Dobrą passę firm deweloperskich, także w Katowicach, przerwała seria podwyżek stóp procentowych. Ich konsekwencją był spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań, a w efekcie – ich sprzedaż.

Kredyty mieszkaniowe (w tys.)

Źródło: Na podstawie danych Biura Informacji Kredytowej



Dane Biura Informacji Kredytowej (BIK) wskazują na zapaść na rynku kredytów mieszkaniowych. W okresie trzech kwartałów tego roku banki udzieliły 114,8 tys. tego typu kredytów, czyli aż o blisko 45% mniej niż w analogicznym okresie przed rokiem.

W tym roku dramatycznie skurczyła się także liczba wniosków kredytowych. Lekkim optymizmem może napawać fakt, że wrzesień przyniósł 10% odbicie w liczbie wniosków kredytowych i 7% – w liczbie udzielonych kredytów.

Według BIK, pewne światelko w tunelu na rynku hipotek, to powolna odbudowa zdolności kredytowej. To efekt rosnących wynagrodzeń przy niewielkich podwyżkach stóp procentowych w ostatnich miesiącach. Czy przełoży się to na wzrost akcji kredytowej i popytu na mieszkania?

W BIK oceniają, że wymagałby to łącznego wystąpienia trzech czynników: spadku cen mieszkań, wzrostu wynagrodzeń i braku dalszych podwyżek stóp procentowych.

Problem w tym, że ceny mieszkań zależą w dużym stopniu od kosztów ich budowy, a te od cen materiałów budowlanych i robocizny. Według serwisu Intercenbud.pl, który analizuje ceny zawarte w kosztorysach sporządzanych przez inwestorów i wykonawców robót budowlanych, w budownictwie wielorodzinnym

materiały użyte do budowy bloków podrożały przez ostatni rok średnio nawet o 30%.

Lekkim optymizmem może napawać fakt, że w III kw. podwyżki cen wielu materiałów budowlanych wyraźnie spowolniły, a niektórych nawet spadły.

Najbardziej spektakularna była blisko 30% obniżka cen stali konstrukcyjnej, która w drugim kwartale podrożała aż o ponad 53%. Ponadto ustabilizowały się ceny wyrobów z drewna, które w analogicznym okresie przed rokiem podrożały o 33%.

Równocześnie z powodu wysokiej inflacji rosną oczekiwania płacowe pracowników budowlanych. W trzecim kwartale koszty robocizny wzrosły o ponad 6%, czyli więcej niż przez całe pierwsze półrocze.

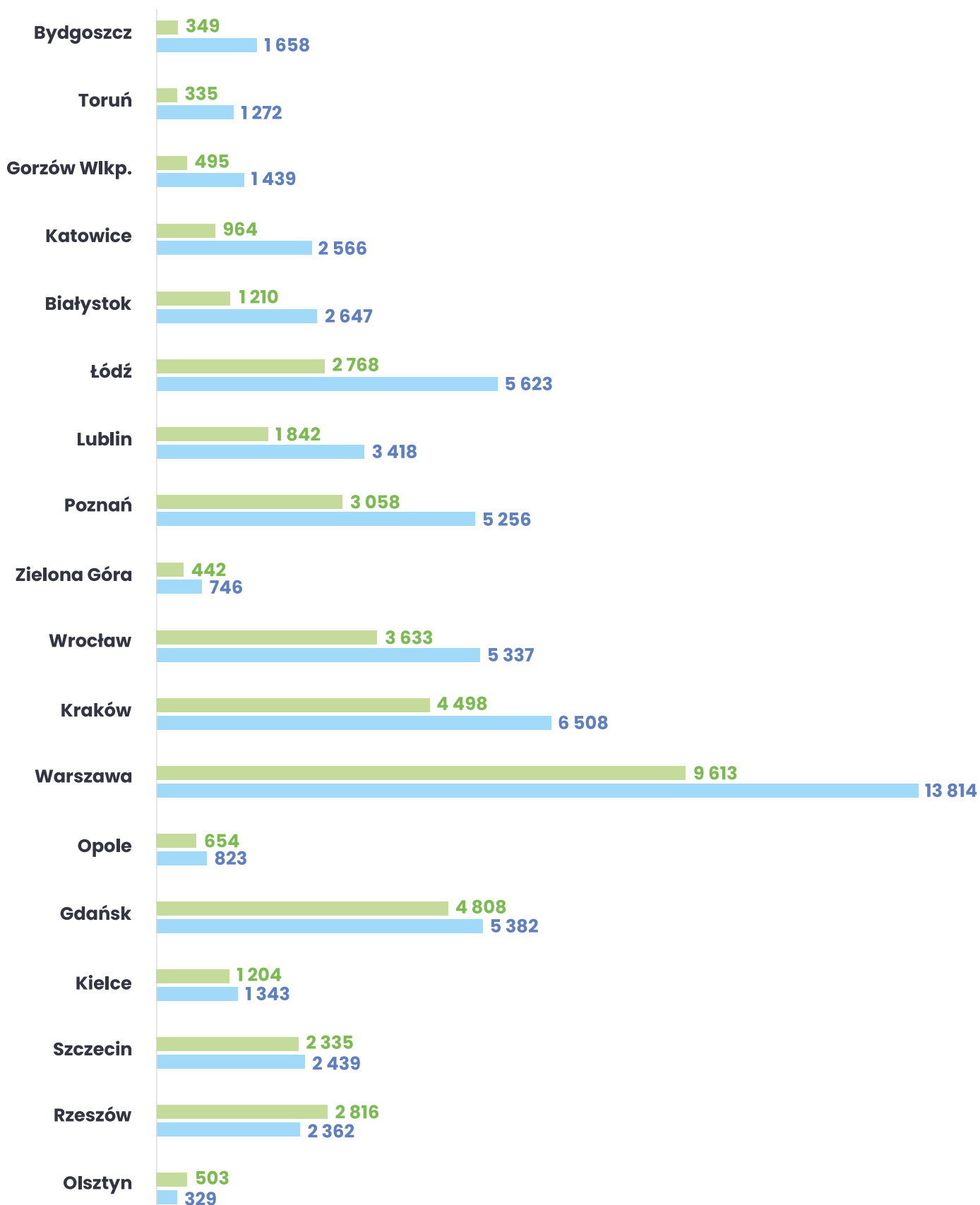
W tej sytuacji deweloperzy wstrzymują budowy przede wszystkim tam, gdzie już nie mogą rosnących kosztów budowy przerzucić na klientów. Ceny mieszkań osiągnęły bowiem poziom, który coraz mniej kupujących, zwłaszcza posiadających się kredytem, jest w stanie zaakceptować.

Hamowanie w budownictwie deweloperskim ma miejsce przede wszystkim w największych metropoliach, w tym także w Katowicach. Wyjątkiem są Rzeszów i Olsztyn.



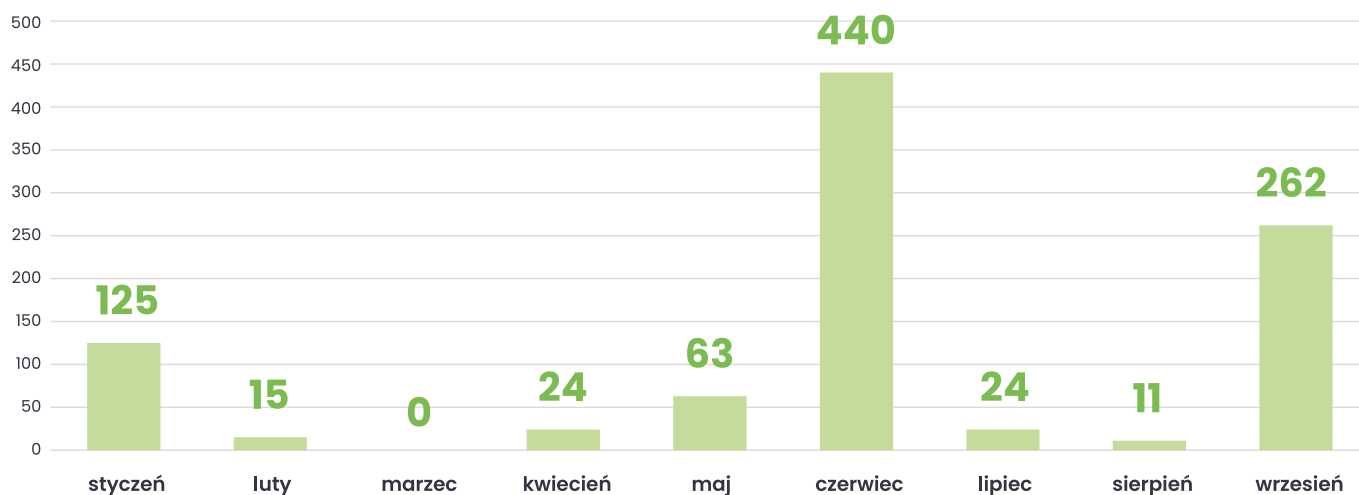
Mieszkania, których budowę rozpoczęli deweloperzy w okresie I-III kw.

Źródło: Na podstawie danych GUS



Mieszkania rozpoczynane przez katowickich deweloperów w poszczególnych miesiącach 2022 r.

Źródło: Na podstawie danych GUS

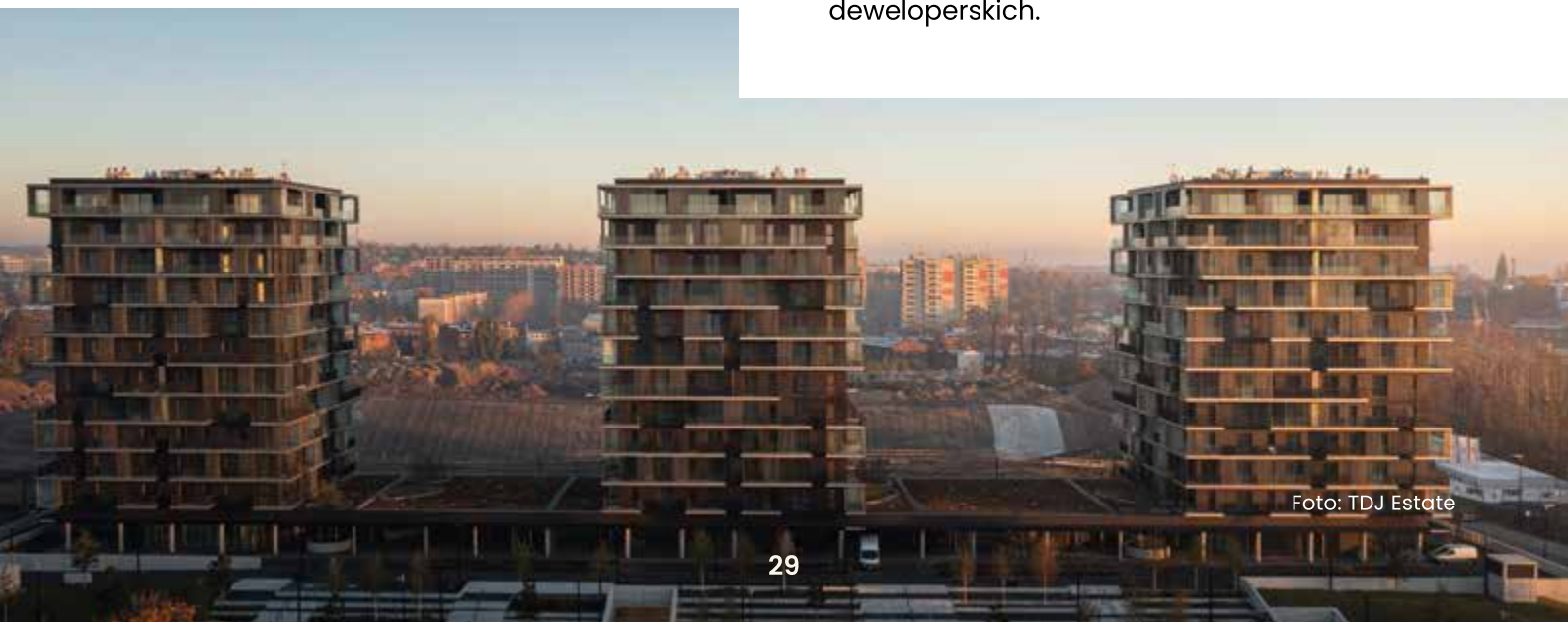


Niepokoić może to, że w Katowicach spadek liczby rozpoczynanych mieszkań (o 62%) jest jednym z największych. Większą zapaść w budownictwie deweloperskim GUS odnotował jedynie w Gorzowie Wielkopolskim, Toruniu i Bydgoszczy.

Z drugiej strony, wrześniowe dane o liczbie rozpoczętych mieszkań w Katowicach daje nadzieję, że czwarty kwartał przyniesie poprawę wyników.

Dodajmy, że w czerwcu deweloperzy rozpoczynali budowę mieszkań, aby „zdążyć” przed wchodzącą w życie od 1 lipca nową ustawą deweloperską, która nałożyła nowe obowiązki skutkujące wzrostem kosztów realizacji inwestycji.

Szczęśliwie drugie półrocze 2022 r. zaczęło się bez wstrząsów czy zapowiedzi zmian w otoczeniu prawnym rynku mieszkaniowego, które miałyby wpływ na decyzje zarówno kupujących nowe mieszkania, jak też dostarczających je na rynek firm deweloperskich.





rynek
pierwotny.pl

Rynek deweloperski w Katowicach

Foto: TDJ Estate



Patronat Honorowy
Prezydenta Miasta Katowice

Coraz większa aktywność inwestycyjna firm deweloperskich jest efektem rosnącego popytu na budowane przez nich mieszkania. Co ważne, ci którzy z Katowicami wiążą swoją przyszłość, gotowi są płacić coraz wyższą cenę za nowe mieszkania w dobrej lokalizacji i standardzie.

Z pewnością to właśnie na ceny zwrócona jest obecnie uwaga potencjalnych nabywców mieszkań. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w latach 2019–2021 r. średnia cena metra kwadratowego mieszkań na rynku pierwotnym wzrosła w Katowicach aż o 69%. Przy czym w 2019 r. wzrost ten wynosił 20%, w 2020 r. – 7%, a w 2021 r. – aż 31%. W 2022 r. mieszkania nie drożały już tak szybko.

Pod koniec października kosztowały średnio o 8% więcej niż w końcówce 2021 r.

Tym samym Katowice dołączyły do metropolii, w których średnia cena metra kwadratowego przekroczyła pułap 10 tys. zł.

Należy podkreślić, że Katowice są w czołówce największych miast pod względem wysokości podwyżek cen mieszkań. Bardziej podrożały one jedynie w Poznaniu. Pamiętajmy jednak, że w poprzednich latach mieszkania w Katowicach były znacznie tańsze niż w pozostałych największych miastach. Te dysproporcje po prostu zaczęły maleć.

W okresie 12 miesięcy niemal we wszystkich miastach odnotowaliśmy dwucyfrową podwyżkę średniej ceny metra kwadratowego mieszkań w ofercie firm deweloperskich. Wyjątkiem jest Gdańsk, gdzie średnia wzrosła przez rok „tylko” o 8%.

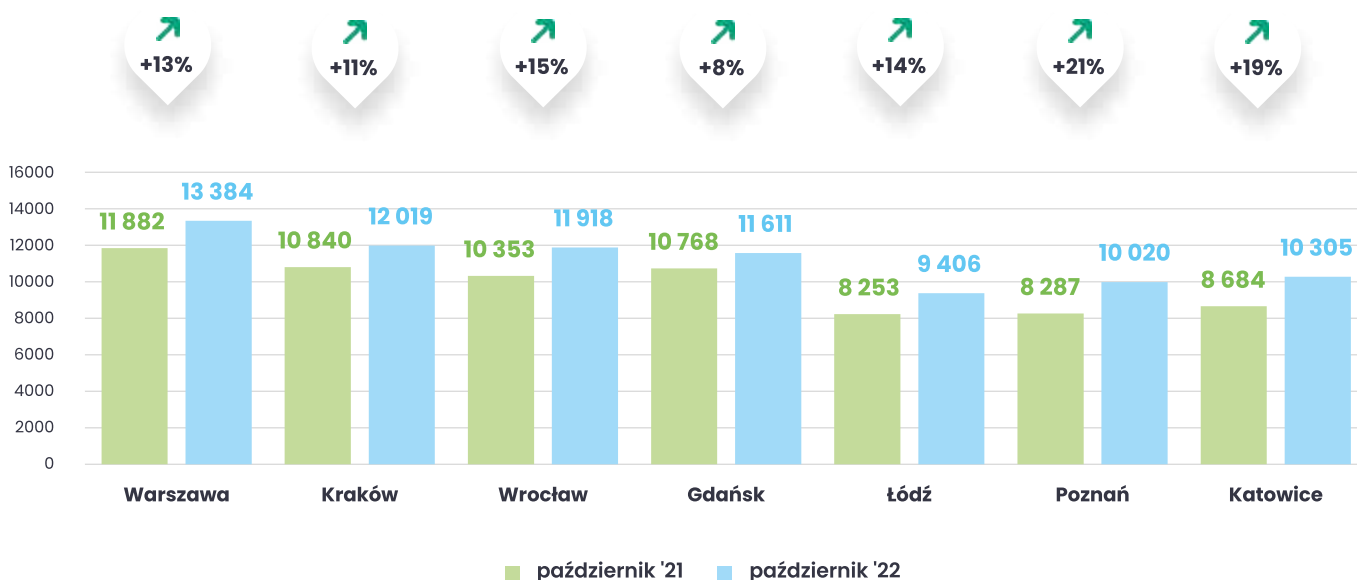
Średnia cena mieszkań w ofercie firm deweloperskich w Katowicach (w zł za m kw.)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



Średnie ceny mieszkań w ofercie deweloperów (w zł za m kw.)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



Analizując informacje o średniej cenie metra kwadratowego, warto też mieć na uwadze, że wpływ na nią ma struktura cenowa oferty firm deweloperskich. Średnia w Katowicach wzrosła tak bardzo m.in. dlatego, że w sprzedaży pojawiły się bardzo drogie, jak na ten rynek, mieszkania. Deweloperzy budują je z myślą o stosunkowo zamożnych klientach. Jednym zależy głównie na poprawie swoich warunków mieszkaniowych. Jednak jest też wielu takich, którzy kupują mieszkania inwestycyjnie, np. pod wynajem. Rozwój gospodarczy Katowic sprawił, że jest na nie popyt.

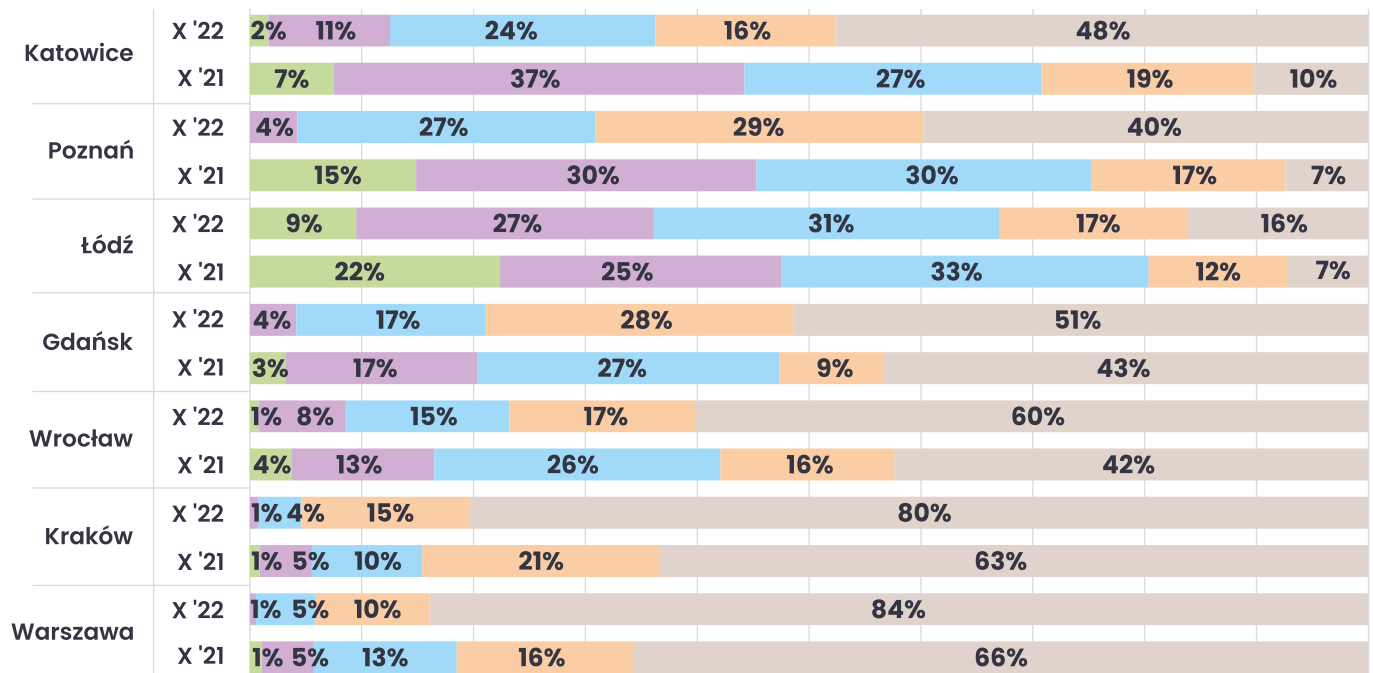
W październiku tego roku już niemal połowa mieszkań w ofercie katowickich deweloperów miało cenę powyżej 10 tys. zł za m kw. Większy udział tak drogiej lokali odnotowaliśmy jedynie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku. A jeszcze rok temu stanowiły one w Katowicach niewielką niszę. Obecnie są tu w sprzedaży mieszkania, za które deweloperzy życzą sobie nawet ponad 15 tys. zł za metr.

Niestety, szybko kurczyła się oferta tanich mieszkań, czyli z ceną poniżej 7 tys. zł za m kw. Jeszcze styczniu 2021 r. stanowiły one przeszło jedną trzecią oferty katowickich firm deweloperskich. Pod koniec października tego roku udział lokali kosztujących mniej niż 7 tys. zł za metr wynosił już tylko 2%.



Struktura cenowa mieszkań w ofercie na koniec października 2022 i 2021 r.

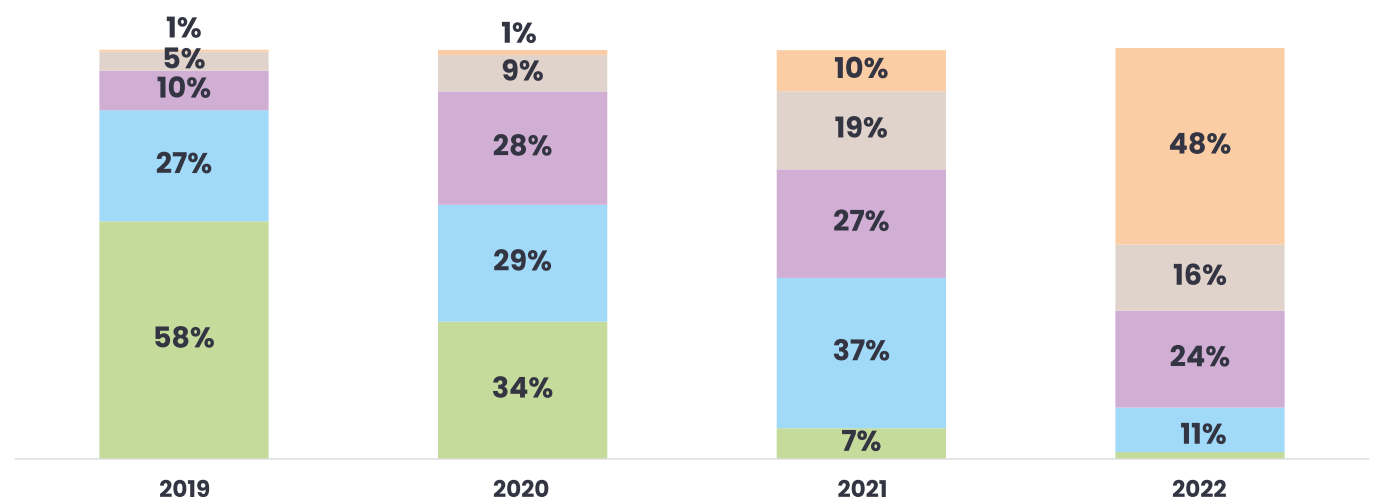
Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



■ do 7 tys. za mkw. ■ 7-8 tys. zł za mkw. ■ 8-9 tys. zł za mkw. ■ 9-10 tys. zł za mkw. ■ powyżej 10 tys. zł za mkw.

Struktura cenowa mieszkań w ofercie katowickich deweloperów na koniec października

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



■ do 7 tys. za mkw. ■ 7-8 tys. zł za mkw. ■ 8-9 tys. zł za mkw. ■ 9-10 tys. zł za mkw. ■ powyżej 10 tys. zł za mkw.

Oczywiście w okresie dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym wzrost cen nie jest niczym szczególnym, dopóki nie jest oderwany od wzrostu zarobków w danym mieście. To czy z taką sytuacją mamy do czynienia pokazuje wskaźnik dostępności mieszkań, czyli relacja między przeciętnym dochodem i ceną mieszkań.

Pod koniec trzeciego kwartału tego roku średnie wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Katowicach stanowiło równowartość 0,77 średniej ceny metra kwadratowego mieszkania w ofercie firm deweloperskich. Rok temu siła nabywczą mieszkańców Katowic na rynku mieszkaniowym była identyczna. Średnie zarobki rosły tu bowiem w takim samym tempie jak ceny mieszkań. Dodajmy, że Katowice są liderem pod względem dostępności mieszkań wśród siedmiu największych metropolii.

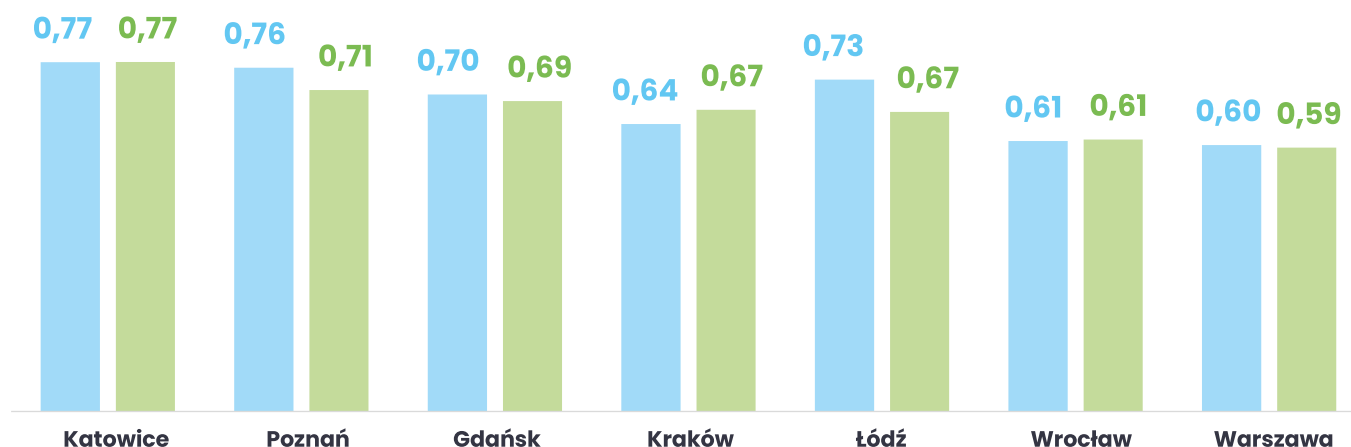
Nic więc dziwnego, że w ostatnich latach najchętniej kupowane w Katowicach były

mieszkania duże, czyli co najmniej trzypokojowe. Jeszcze rok temu ich udział w sprzedaży wynosił aż 70%. Jednak kiedy rosną ceny mieszkań a równocześnie gwałtownie drożeją kredyty, potencjalni nabywcy często mają do wyboru dwie opcje: rezygnację z zakupu, albo zakup mniejszego mieszkania. Zwykle oznacza to rezygnację z jednego pokoju. Np. ktoś, kto planował zakup mieszkania trzypokojowego zadawała się dwupokojowym.

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że jeszcze na początku ubiegłego roku we wszystkich największych miastach ok. 40-50% zawieranych umów deweloperskich dotyczyło mieszkań z co najmniej trzema pokojami, a w Katowicach odsetek takich lokali wynosił aż 70%. W tym roku preferencje kupujących wyraźnie się zmieniły. Najbardziej spektakularna zmiana preferencji miała miejsce w Katowicach, gdzie udział mieszkań trzypokojowych i większych skurczył się do 45%. W stolicy Górnego Śląska najbardziej ze wszystkich największych miast wzrósł udział kawalerek (z 6% do 16%).

Wskaźnik dostępności mieszkań* (w m kw.)

Źródło: Na podstawie danych GUS i bigdata.rynekpierwotny.pl

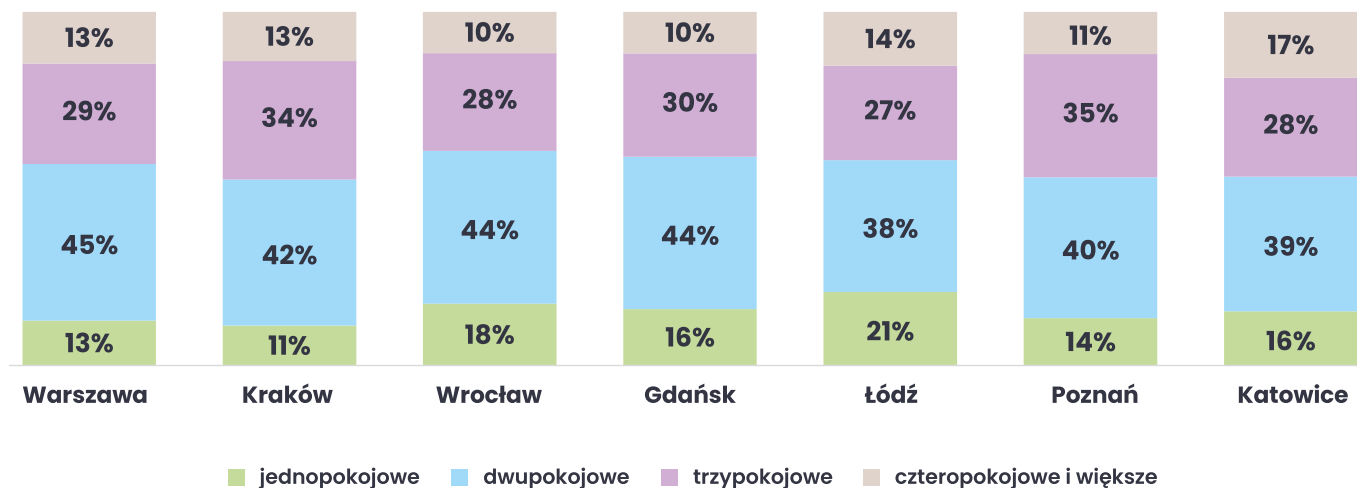


*relacja średnich zarobków brutto w danym mieście do średniej ceny mieszkań na rynku pierwotnym

■ wrzesień '21 ■ wrzesień '22

Jakie mieszkania były kupowane od deweloperów najchętniej w okresie I-III kw. 2022 r. (udział w sprzedaży)

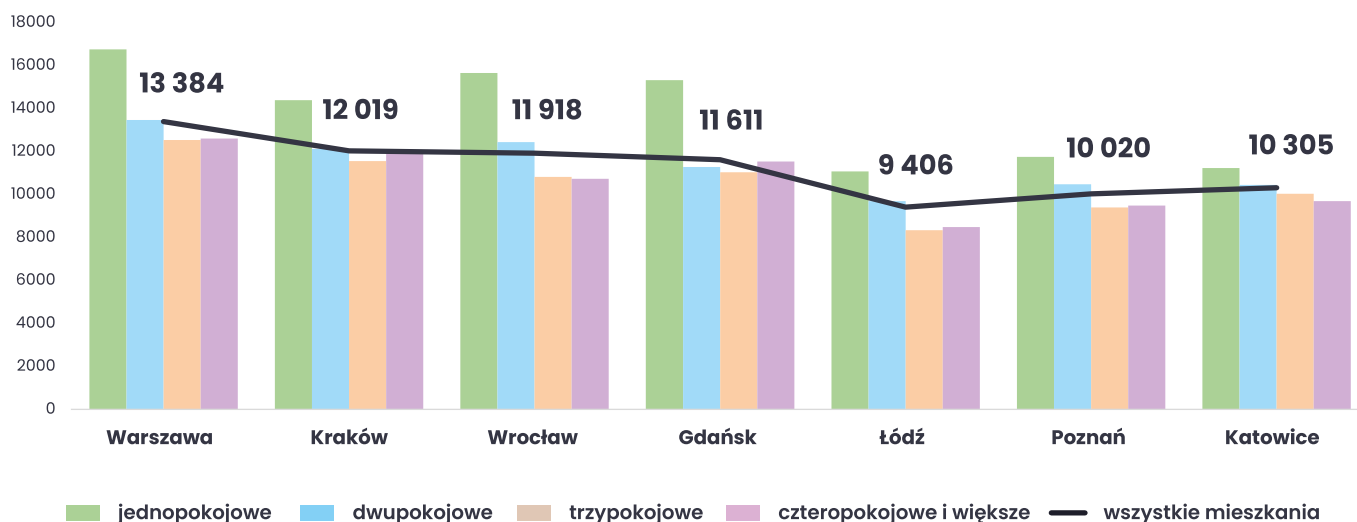
Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



Oczywiście wszędzie najbardziej rozchwytywane są mieszkania dwupokojowe. Przy czym w Katowicach ich udział w transakcjach wzrósł z 24% do 39%. Tymczasem, jak pokazują dane BIG DATA RynekPierwotny.pl, ceny małych mieszkań są w przeliczeniu na m kw. znacznie droższe od średniej wszystkich lokali w ofercie firm deweloperskich. Katowice pozytywnie wyróżniają się pod tym względem na tle innych metropolii.

Średnia cena mieszkań w ofercie deweloperów w październiku 2022 r. (w zł za m kw.)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



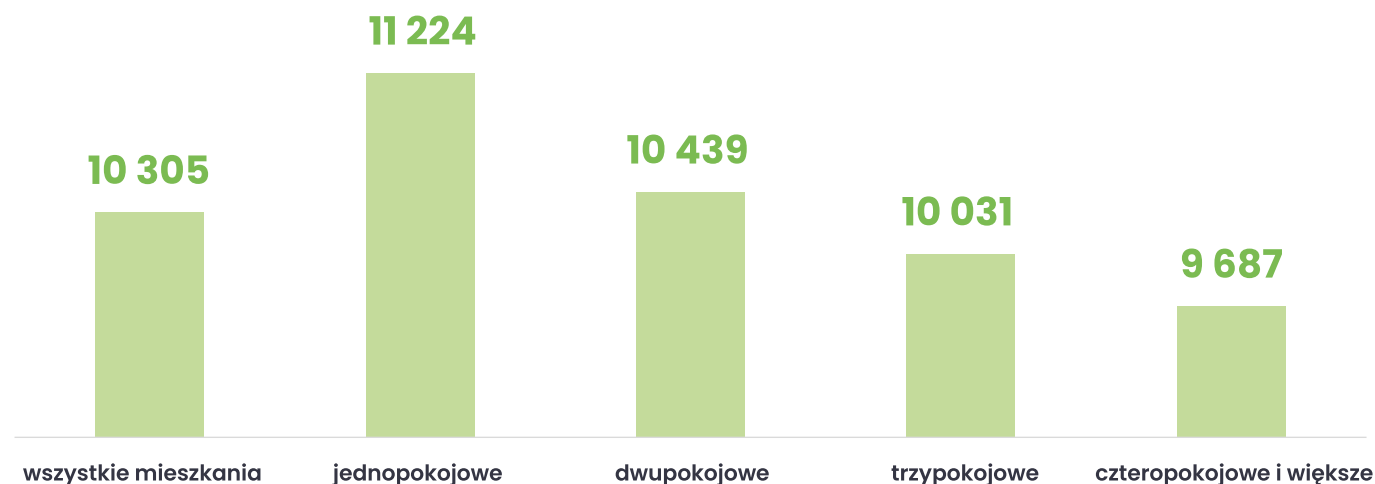
Kawalerki potrafią być nawet o ponad 30% droższe w przeliczeniu na metr kwadratowy od mieszkań trzypokojowych, a we Wrocławiu ta różnica wynosi aż 45%. Sprzedający wykorzystują po prostu fakt, że małe mieszkania mają niższą cenę jednostkową. Natomiast w Katowicach ten rozrzew cenowy nie przekracza 12%. Ponadto najtańsze w tym mieście w przeliczeniu na metr kwadratowy są mieszkania

czteropokojowe i większe. W innych miastach są to zwykle lokale trzypokojowe.

Jak zmiana preferencji kupujących nowe mieszkania wpływa na ich ceny? Generalny wniosek jest taki, że w większości największych miast kupujący małe metraże muszą się liczyć z najwyższymi podwyżkami. Wyjątkami są Warszawa i Katowice.

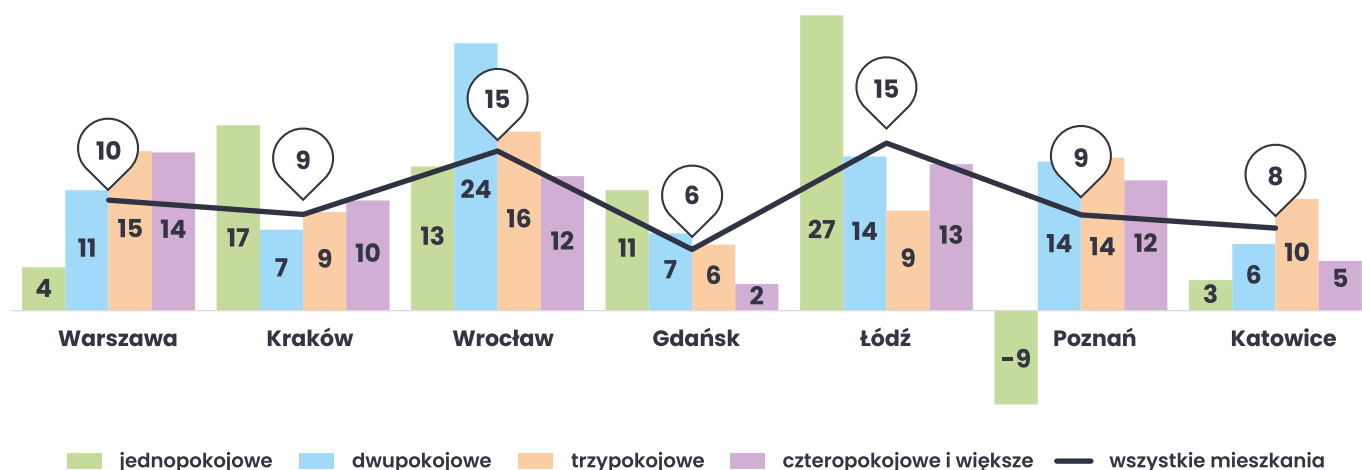
Średnia cena mieszkań w ofercie katowickich deweloperów w październiku 2022 r. (w zł za m kw.)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



Zmiana średniej ceny m kw. mieszkań w ofercie deweloperów w okresie 10 miesięcy 2022 r. (w %)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



W stolicy konurbacji górnośląskiej średnia cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań, które pozostają w ofercie firm deweloperskich była w październiku o 8% wyższa niż w grudniu ubiegłego roku. Natomiast średnia dla kawalerek wzrosła w tym okresie tylko o 3%, zaś mieszkania dwupokojowe, na które był największy popyt – o 6%. Najbardziej, bo aż o 10% poszła w górę średnia cena metra kwadratowego mieszkań trzypokojowych.

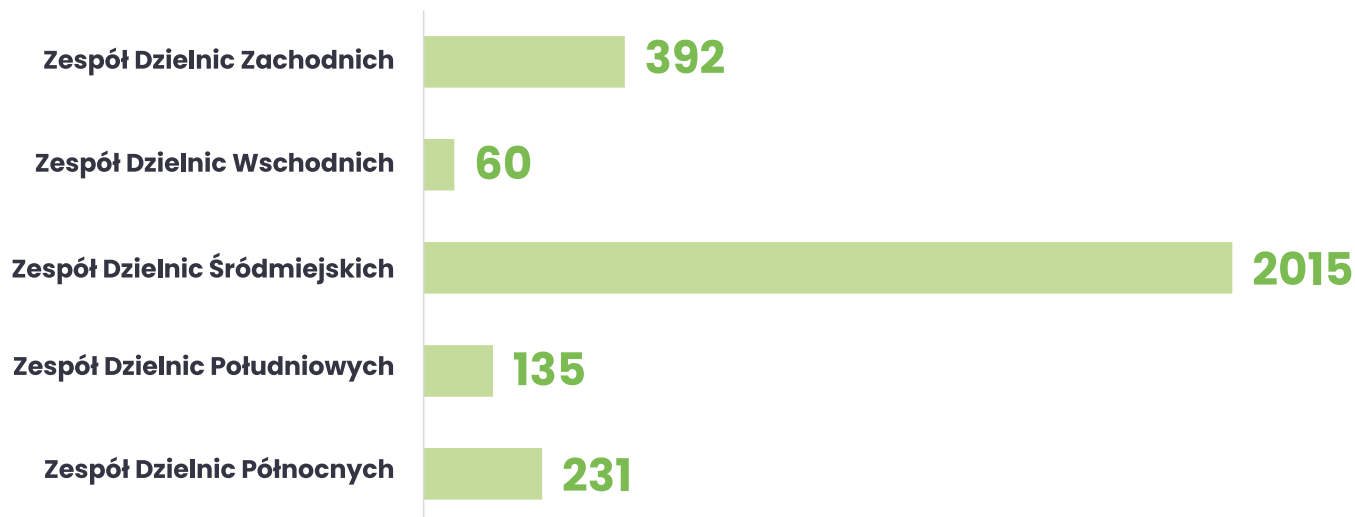
Planując kolejne inwestycje deweloperzy z pewnością starają się uwzględnić preferencje zakupowe potencjalnych klientów.

Sprawdźmy, czy uwzględnia je aktualna oferta. Zaczniemy od tego, że w konurbacji górnośląskiej to właśnie Katowice są na celowniku ogromnej większości szukających własnego lokum na rynku pierwotnym. W dalszej kolejności są Gliwice i Sosnowiec.

Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że pod koniec października katowiccy deweloperzy oferowali do sprzedaży przeszło 2,8 tys. mieszkań w 22 inwestycjach. Najwięcej mieszkań dostępnych jest w Zespole Dzielnic Śródmiejskich.

Oferta mieszkań w poszczególnych dzielnicach Katowic w październiku 2022 r.

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl

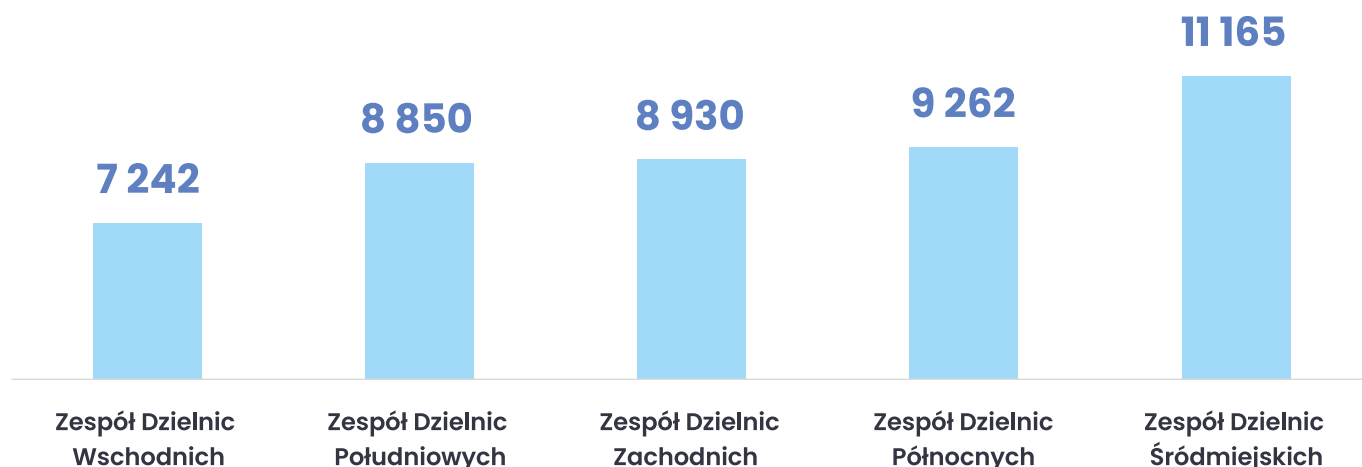


To tłumaczy dynamiczny wzrost średniej ceny metra kwadratowego. W Zespole Dzielnic Śródmiejskich nowe mieszkania są bowiem zdecydowanie droższe niż w pozostałych lokalizacjach. Średnia cena metra kwadratowego sięga 11,2 tys. zł za m kw. W Zespole Dzielnic Wschodnich ta średnia jest niższa o przeszło 54%.



Średnia cena mieszkań w dzielnicach Katowic w październiku 2022 r. (w zł za m kw.)

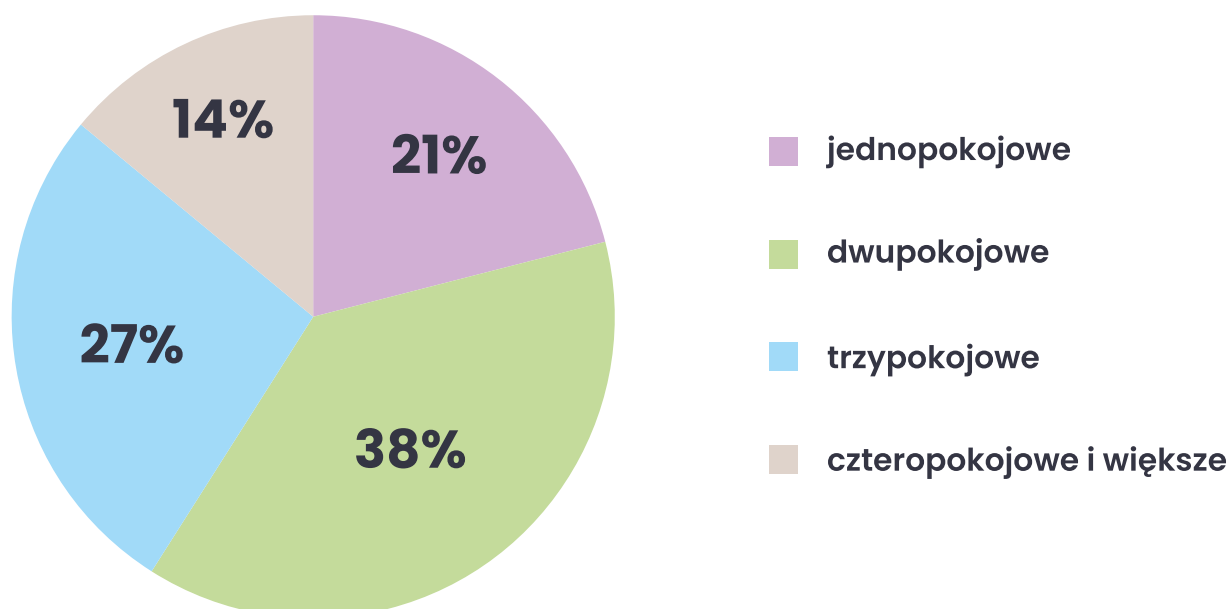
Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



Wygłąda na to, że katowiccy deweloperzy dość dobrze oceniają możliwości swoich potencjalnych klientów, jeśli chodzi o metraż mieszkań. W ofercie przeważają bowiem lokale dwupokojowe, na które jest największy popyt. Także struktura metrażowa pozostałych lokali wydaje się odpowiadać aktualnym potrzebom rynku.

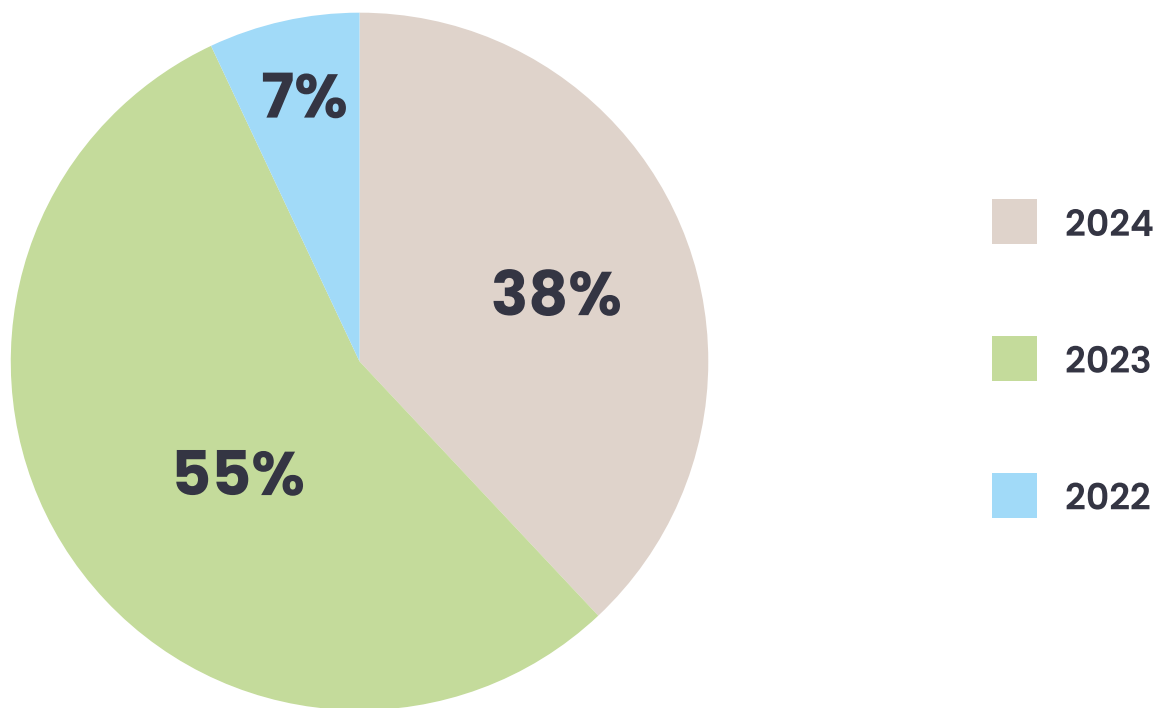
Udział poszczególnych typów mieszkań w ofercie katowickich deweloperów w październiku 2022 r.

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl

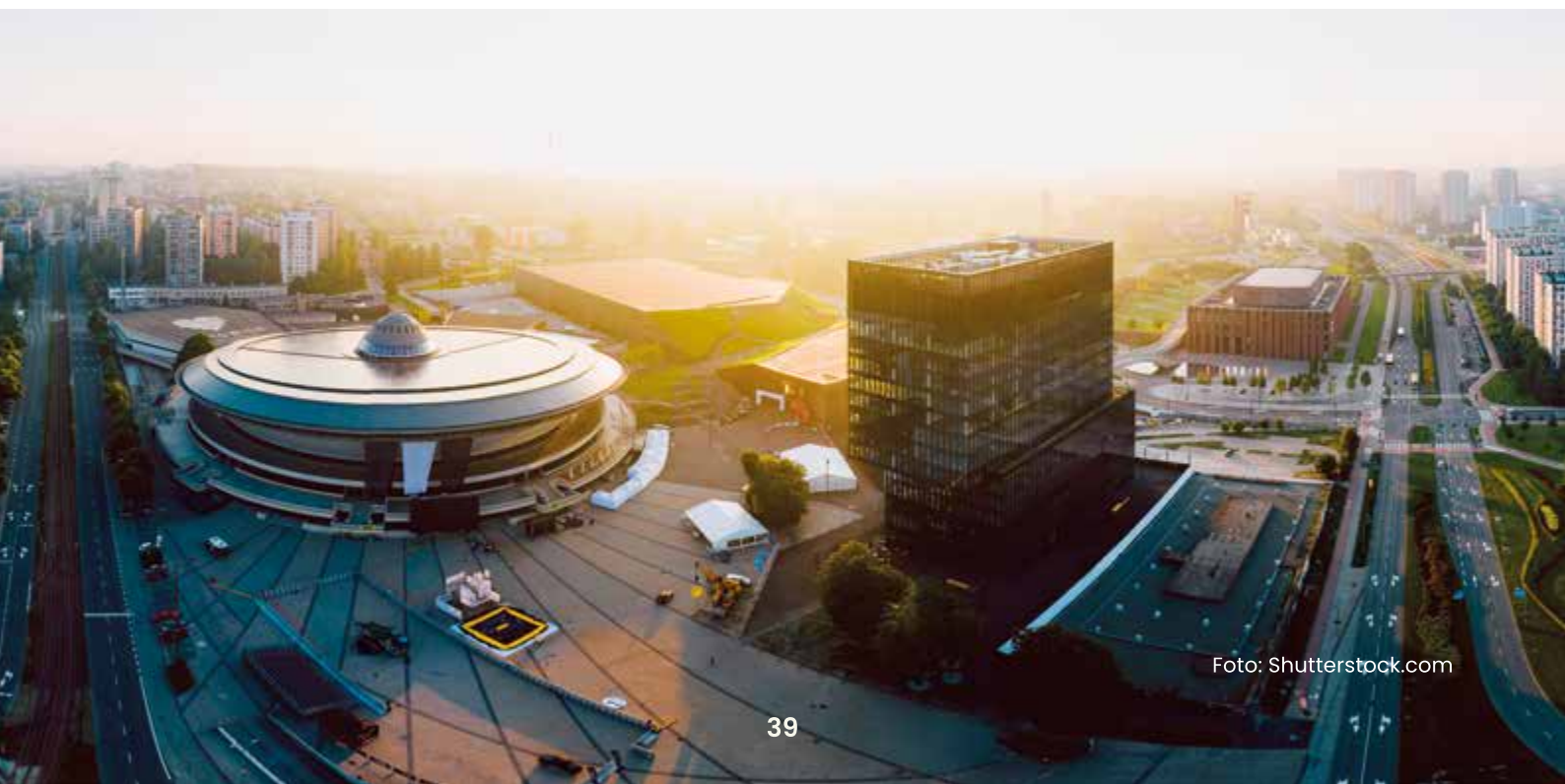


Oferty mieszkań według terminu oddania do użytkowania (udział w %)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl

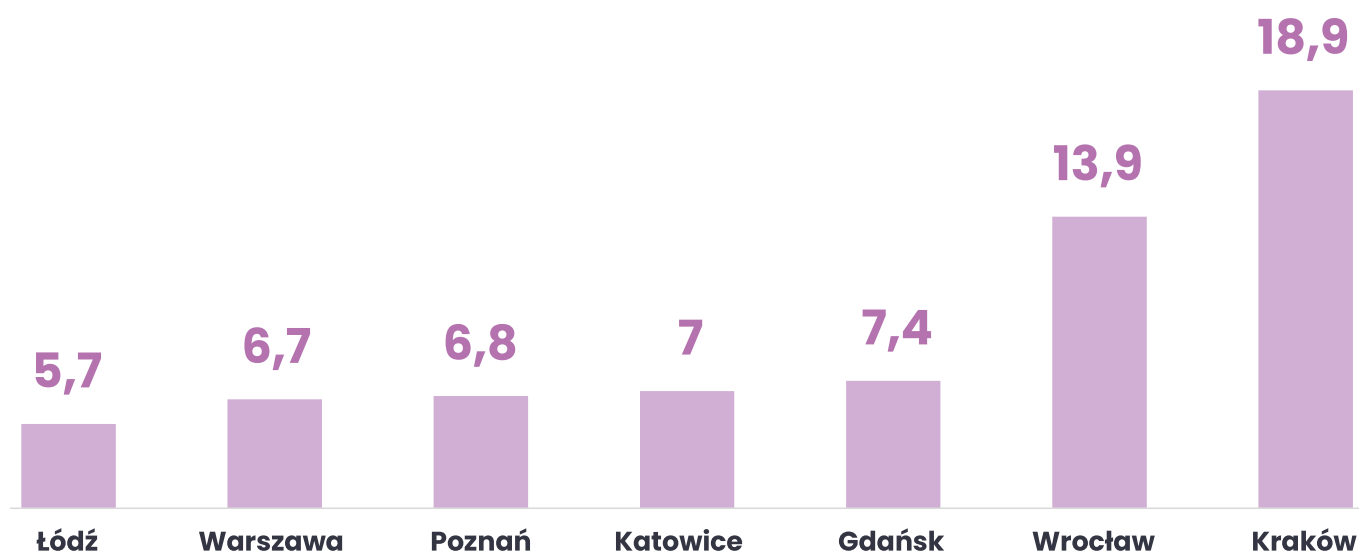


W całej ofercie deweloperów ok. 55% mieszkań ma termin oddania do użytkowania w 2023 r. 7% mieszkań z tegoroczną datą zakończenia budowy, to lokale gotowe. Dodajmy, że jeszcze w lipcu odsetek mieszkań wybudowanych i czekających na nabywców sięgał 14%.



Udział gotowych mieszkań w ofercie deweloperów na koniec października 2022 r. (w %)

Źródło: Na podstawie danych bigdata.rynekpierwotny.pl



W innych metropoliach odsetek takich mieszkań w październiku oscylował w granicach 5,7% (Łódź) do blisko 19% (Kraków).

Z uwagą śledzimy sytuację na rynkach mieszkaniowych największych miast. Szczegółowe dane dotyczące popytu, podaży oraz cen mieszkań pokazujemy w miesięcznych raportach, które przygotowujemy w oparciu o pierwszą ogólnopolską platformę do samodzielnej analizy rynku mieszkaniowego – BiG DATA RynekPierwotny.pl. Ponadto zachęcamy do samodzielnych analiz, bo przecież każde miasto, a często i dzielnica w danym mieście ma swoją specyfikę.

Poniżej prezentujemy najważniejsze wnioski, które pozwolą w sposób przejrzysty i czytelny podsumować sytuację Katowic i perspektyw rozwojowych dla jej rynku mieszkaniowego.

1

Według oficjalnych statystyk Katowice są 11 miastem Polski pod względem liczby ludności. Choć miejsce pośród siedmiu głównych krajowych rynków nieruchomości pozostaje gwarantowane, to jednak przez długi czas stolica konurbacji górnośląskiej zajmowała miejsca w drugiej dziesiątce pod względem liczby rozpoczynanych mieszkań deweloperskich. Sytuacja ta na dobre zaczęła się zmieniać w 2018 r. Trzy lata później byliśmy świadkami prawdziwej eksplozji wolumenu w ofercie mieszkań na rynku pierwotnym.

2

Szereg raportów i statystyk potwierdza tezę, według której Katowice to jedna z najszybciej rozwijających się krajowych metropolii i jedno z czterech polskich miast (obok Warszawy, Wrocławia i Poznania) o znaczeniu globalnym w dziedzinach ekonomii, polityki i kultury.

3

Katowicki rynek pracy z punktu widzenia przeciętnej płacy i bezrobocia lokuje się w czołówce krajowej. Ogromny postęp miasto zawdzięcza przeobrażaniu się w znaczące centrum usług biznesowych oraz w ośrodki nowych technologii.

4

Wielkim atutem Katowic jest dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna i transportowa. To właśnie jej rozwojowi miasto w dużej mierze zawdzięcza wzrost atrakcyjności inwestycyjnej.

5

W ostatnich latach Katowice są w procesie intensywnej transformacji i ciągłego rozwoju, o czym świadczą kolejne budowy, rozbudowy bądź przebudowy infrastruktury handlowej, sportowej, edukacyjnej, biurowej oraz przede wszystkim mieszkaniowej.

6

Od 2017 r. obserwujemy w Katowicach prawdziwy boom w budownictwie mieszkaniowym, szczególnie deweloperskim. Przy czym popyt na nowe mieszkania w tym mieście nie zależy wyłącznie od uwarunkowań demograficznych, które w rzeczywistości mogą być dużo lepsze niż wskazują na to oficjalne statystyki. Ważnym czynnikiem są kwestie związane ze stanem technicznym mieszkań. Niestety tym, co wciąż wyróżnia Katowice, jest bardzo duży udział starych budynków w substancji mieszkaniowej miasta. Nie dziwi więc, że deweloperzy budujący mieszkania w Katowicach nie mogą narzekać na brak klientów, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe.

7

W latach 2019–2021 r. średnia cena metra kwadratowego mieszkań na rynku pierwotnym wzrosła w Katowicach aż o 69%. Z kolei w ubiegłym roku Katowice były w czołówce największych miast pod względem wysokości podwyżek cen nowych mieszkań. Jednak średnie zarobki rosły tu w takim samym tempie, a Katowice są liderem pod względem dostępności mieszkań wśród siedmiu największych metropolii.

8

W ostatnich latach najchętniej kupowane w Katowicach były mieszkania duże, czyli co najmniej trzypokojowe. W tym roku preferencje kupujących wyraźnie się jednak zmieniły. Wskutek wzrostu stóp procentowych oraz rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego, która dodatkowo ograniczyła zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań, skurczył się w sprzedaży udział mieszkań trzypokojowych i większych, a zwiększył udział kawalerek.

9

Konsekwencją drożących kredytów i wzrostu cen mieszkań był spadek sprzedaży. W tej sytuacji deweloperzy wstrzymują budowy. Niepokoić może to, że w Katowicach liczba rozpoczętych w okresie 10 miesięcy mieszkań jest aż o 62% mniejsza niż przed rokiem. Z drugiej strony, wrześniowe dane dają nadzieję, że czwarty kwartał przyniesie poprawę wyników.

10

Pod koniec października katowiccy deweloperzy oferowali przeszło 2,8 tys mieszkań. Wygląda na to, że dość dobrze oceniają oni możliwości swoich potencjalnych klientów. W ofercie przeważają bowiem lokale dwupokojowe, na które jest największy popyt. Także struktura metrażowa pozostałych lokali wydaje się odpowiadać aktualnym potrzebom rynku.



Autorzy raportu



Jarosław Jędrzyński

Ekspert portalu RynekPierwotny.pl

Znany i ceniony analityk rynku nieruchomości, którego analizy dotyczące sprzedaży mieszkań na rynku deweloperskim są publikowane przez największe krajowe media w Polsce. Specjalizuje się w tematyce giełdowej, analizując wyniki spółek Wig Deweloperzy oraz trendy zachodzące na rynku.



Marek Wielgo

Ekspert portalu RynekPierwotny.pl i Gethome.pl

Od 30 lat opisuje rynek nieruchomości w Polsce, na początku jako dziennikarz ekonomiczny Gazety Wyborczej a obecnie analityk rynku nieruchomości w portalu GetHome.pl. Specjalizuje się w analizie sytuacji mieszkaniowej na rynku pierwotnym i wtórnym w największych polskich miastach.

rynekpierwotny.pl - największy ogólnopolski portal zawierający oferty domów i mieszkań od deweloperów. Od ponad 13 lat pomagają osobom szukającym w wyborze i zakupie własnego M. Serwis zawiera oferty: domów, mieszkań, lokali użytkowych oraz inwestycyjnych.

UWAGA! Wydawca raportu „Rynek mieszkaniowy w Katowicach 2022” dołożył należytej staranności, by zawarte w nim informacje były rzetelne i zgodne z prawdą. Nie powinny one jednak stanowić jedynej podstawy przy podejmowaniu decyzji biznesowej np. o nabyciu lub zbyciu nieruchomości. Wydawca nie ponosi odpowiedzialności za podejmowane na podstawie raportu decyzje biznesowe.



rynekpierwotny.pl
ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101
02-627 Warszawa
+48 (22) 825 60 71
biuro@rynekpierwotny.pl