

# Analiza Rynku Nieruchomości Miasta Częstochowa



**Częstochowa**– miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba powiatu częstochowskiego.

W latach 1975-1999 była stolicą województwa częstochowskiego. Po reformie administracyjnej w 1999 została włączona do województwa śląskiego.

Częstochowa jest położona nad rzeką Wartą. Jest to 12 miasto w Polsce pod względem zajmowanej powierzchni 13 pod względem liczby ludności. Według danych z 31 grudnia 2011 miasto miało 235 798 mieszkańców.

Częstochowa jest centralnym miastem aglomeracji częstochowskiej, a także największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i administracyjnym w subregionie północnym województwa śląskiego.

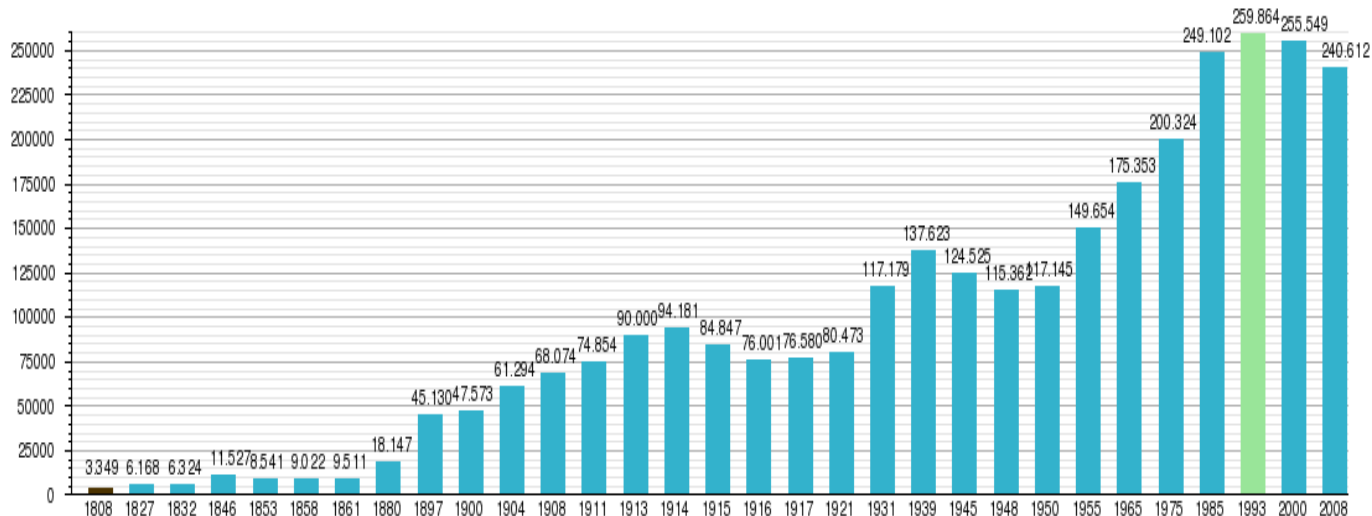
W mieście znajduje się bazylika i klasztor na Jasnej Górze z uważanym przez część chrześcijan za cudowny obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej – główny ośrodek kultu maryjnego i pielgrzymowania w Polsce.

Obszar Częstochowy po utworzeniu miasta na początku XIX wieku, wynosił 33,06 km<sup>2</sup> i nie zmieniał się do okresu międzywojennego, gdy w latach 1928 i 1930 przyłączono do miasta obszary o powierzchni 14,13km<sup>2</sup>. Powierzchnia miasta wynosiła wówczas 47,16km<sup>2</sup>. Ponowne rozszerzenie granic miało miejsce w 1952 roku, gdy przyłączono obszary o łącznej powierzchni 45,88km<sup>2</sup>, co dało powierzchnię 93,04km<sup>2</sup>. Od 1977 roku powierzchnia miasta wynosi 160km<sup>2</sup>.



## ZALUDNIENIE

Wykres liczby ludności Częstochowy na przestrzeni dwóch ostatnich stuleci:



W roku 2011 mieszkańców zameldowanych w Częstochowie na pobyt stały było 229 453, w 2010 roku - 231 465, mimo iż liczba urodzeń była wyższa od liczby zgonów. - W 2011 roku wypisano w Częstochowie 4044 akty urodzenia. Zgonów było mniej niż urodzeń, w sumie 3482.

Na 100 mężczyzn przypada 112 kobiet, a średni wskaźnik gęstości zaludnienia wynosi 1600 osób/km<sup>2</sup>.

Wśród mieszkańców miasta 19,2 % stanowią dzieci i młodzież do lat 17, 64,3 % to ludność w wieku produkcyjnym, a liczba osób w wieku powyżej 64 lat to 16,5 % całkowitej populacji.

Na te tendencje spadkowe, mniej więcej w równym stopniu ma wpływ, utrzymujący się i pogłębiający się ujemny przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji wynikające ze zmniejszającego się napływu ludności.

Skutkiem obserwowanych zjawisk jest spadek liczebności grupy mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym przy jednoczesnym wzroście w grupach wieku produkcyjnego i poprodukcyjnego. Prowadzi to do procesu starzenia się społeczności miasta, niestety raczej nieuchronnego, w związku z przechodzeniem do grup wieku produkcyjnego (niemobilnego) i poprodukcyjnego roczników powojennego wyżu demograficznego.

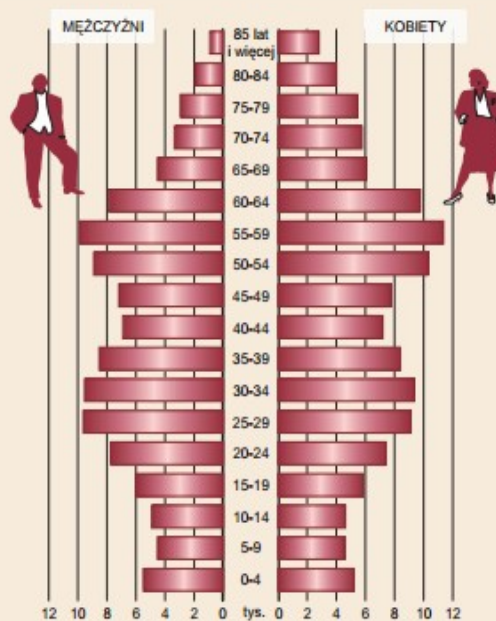
Częstochowianie emigrują do innych miast oraz za granicę. W Częstochowie sporo zawiera się małżeństw mieszanych narodowościowo, ale to przede wszystkim panie wychodzą za cudzoziemców. Na ślubnym kobiercu stawały z Hindusem, Turkiem, Kubańczykiem, Tunezyjczykiem, Wenezuelczykiem, Rosjanami, Ukraińcami, Brytyjczykami, Irlandczykami, Niemcami, Słowakami, Ormianinem. Niestety maleje liczba zawieranych małżeństw i urodzeń. Jest ich nieco mniej niż w roku 2010.

W roku 2011 - 1484 pary zdecydowały się na małżeństwo. W Częstochowie mieszka kilku stulatków.

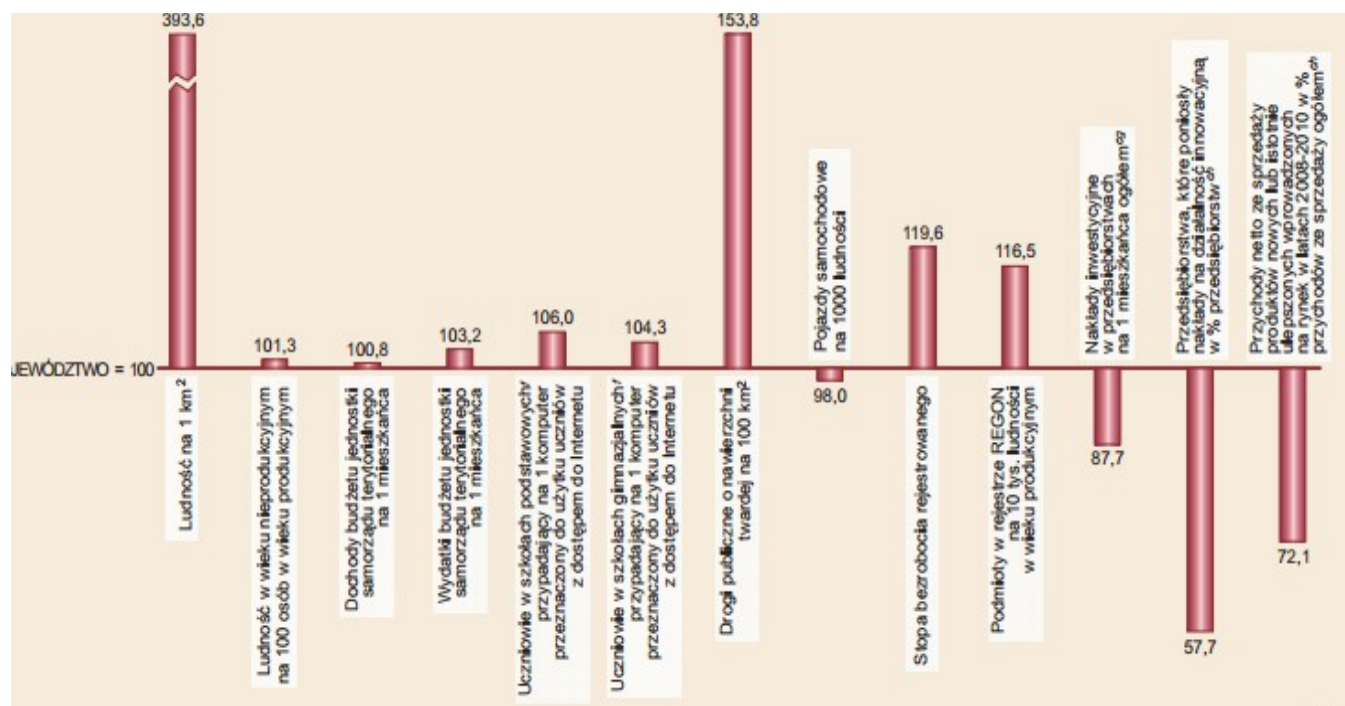
Okolo dwudziestu przekroczy w tym roku ten wiek. Najstarsza częstochowianka ma 106 lat.

WYBRANE DANE* STATYSTYCZNE	2009	2010	2011
Powierzchnia w ha .....	15971	15971	15971
Ludność .....	239319	237203	235798
Ludność na 1 km <sup>2</sup> .....	1498	1485	1476
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym .....	52,7	53,5	55,0
Ludność w % ogółu ludności w wieku: przedprodukcyjnym .....	15,7	15,5	15,3
produkcyjnym .....	65,5	65,1	64,5
poprodukcyjnym .....	18,8	19,4	20,2
Urodzenia żywe na 1000 ludności <sup>d</sup> .....	9,9	9,2	8,7
Zgony na 1000 ludności <sup>d</sup> .....	11,1	11,5	11,4
Przyrost naturalny na 1000 ludności <sup>d</sup> .....	-1,1	-2,3	-2,6
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności <sup>e</sup> .....	-3,51	-3,07	-3,31
Dochody budżetu miasta na 1 mieszkańca w zł .....	3142	3444	3892
Wydatki budżetu miasta na 1 mieszkańca w zł .....	3303	3669	4063
Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania .....	15	15	15
Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w % .....	28,1	31,3	32,5
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności .....	29,5	24,4	14,7
Pracujący <sup>ed</sup> na 1000 ludności .....	320	320	317
Bezrobotni zarejestrowani .....	11383	13220	13909
Udział bezrobotnych zarejestrowanych poniżej 25 roku życia w liczbie bezrobotnych ogółem w % .....	11,7	11,7	11,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego w % .....	10,3	11,5	12,2
Produkcja sprzedana przemysłu <sup>f</sup> na 1 mieszkańca w zł (ceny bieżące) .....	32297	33414	36159
Szkoły wyższe .....	6	6	6
Studenci .....	25727	24284	22009
Absolwenci <sup>g</sup> .....	6515	7802	8060

### LUDNOŚĆ WEDŁUG PŁCI I WIEKU W 2011 R.



### WYBRANE WSKAŹNIKI W RELACJI DO ŚREDNIEJ WOJEWÓDZTWA W 2011 R.



## ZATRUDNIENIE

W powiecie częstochowskim, według danych z 2012r., bez pracy pozostaje ponad 22,5 tysiąca osób, co oznacza, że niemal co piąty mieszkaniec jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy.

Zgodnie z opublikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny danymi w końcu sierpnia w Polsce było 1,964 mln osób bez pracy. To oznacza, że stopa bezrobocia w kraju osiągnęła 12,4 proc. Jak podał GUS, ilość osób bezrobotnych w Polsce w sierpniu w odniesieniu do lipca wzrosła o 11,5 tys. (tj. o 0,6 proc.). W ujęciu rocznym z kolei wzrost ten wynosi 109,4 tys. osób.

W Częstochowie i regionie stopa bezrobocia na koniec lipca wynosiła aż 18,5 procent.

W powiecie częstochowskim, bez pracy jest już niemal co piąta osoba spośród ludności aktywnej zawodowo – łącznie było to 22 517 mieszkańców powiatu.

Znaczna dynamika wzrostu ilości bezrobotnych obserwowana jest również w samej Częstochowie. W sierpniu 2011 roku statystyki mówiły o 13 078 osobach bezrobotnych, w lipcu 2012 roku była to już liczba 14 319, a w sierpniu - 14 572.

Stopa bezrobocia w powiatach regionu częstochowskiego według danych na koniec lipca 2012 r.:

pow. lubliniecki - 13,1 %

pow. kłobucki - 13,4 %

pow. częstochowski - 18,5 %

pow. myszkowski - 19,2 %

Według danych statystycznych Powiatowego Urzędu Pracy w Częstochowie dotyczących bezrobocia w 2013 roku liczba bezrobotnych według stanu na dzień 30.04.2013r. kształtowała się następująco:

	Ogółem	w tym kobiety
PUP Częstochowa	25 631	12 026
m. Częstochowa	16 043	7 626
powiat częstochowski	9 588	4 400

Osoby będące w szczególnej sytuacji na rynku pracy, 31.12.2010 r.

Wyszczególnienie	Stan na koniec grudnia 2010 r.		Udział w ogółem (%)	
	ogółem	kobiety	ogółem	kobiety
do 25 roku życia	1546	783	11,7	12,3
długotrwale bezrobotne	6217	3095	47,0	48,7
kobiety, które nie podjęły zatrudnienia po urodzeniu dziecka	X	979	X	15,4
powyżej 50 roku życia	4012	1640	30,3	25,8
bez kwalifikacji zawodowych	3616	1849	27,3	29,1
bez doświadczenia zawodowego	3387	1762	25,6	27,7
bez wykształcenia średniego	6690	2578	50,6	40,5
samotnie wychowujące co najmniej jedno dziecko do 18 roku życia	987	824	7,5	13,0
które po odbyciu kary pozbawienia wolności nie podjęły zatrudnienia	471	42	3,6	0,7
bezrobotni niepełnosprawni	1332	623	10,1	9,8
po zakończeniu realizacji kontraktu socjalnego	105	67	0,8	1,0
Liczba bezrobotnych	13220	6359	100	100

źródło: PUP Częstochowa

Liczba zgłaszanych przez pracodawców wolnych miejsc pracy i miejsc aktywizacji zawodowej jest nadal niewystarczająca w stosunku do liczby zarejestrowanych bezrobotnych - w całym 2010 roku było ich 6 276 (w roku 2009 – 5 825, a w 2008 roku – 7 342). Pracodawcy z terenu Częstochowy zgłosili w 2010 roku 4 040 wolnych miejsc pracy (w 2009 roku – 4 014, a w 2008 roku – 5 014). Od 2005 roku systematycznie rosła kwota wydatkowanych przez PUP środków Funduszu Pracy i Europejskiego Funduszu Społecznego na aktywizację bezrobotnych z Częstochowy i powiatu częstochowskiego. W roku 2004 na aktywne formy przeciwdziałania bezrobociu wydatkowano kwotę 8 613,6 tys. zł, a w 2010 roku aż 54 109,9 tys. zł obejmując pomocą 7 130 osób bezrobotnych, w tym 3 925 z Częstochowy. Zastosowane w 2010 roku formy aktywizacji dla bezrobotnych z miasta Częstochowy to:

- zatrudnienie w ramach prac interwencyjnych - 86 osób,
- zatrudnienie w ramach robót publicznych - 316 osób,
- odbycie stażu – 1 166 osób,
- szkolenia i przekwalifikowania – 1 057 osób,
- przyznanie jednorazowych środków na rozpoczęcie działalności gospodarczej - 520 osób,
- zatrudnienie na refundowanych stanowiskach pracy – 585 osób,
- odbycie prac społecznie użytecznych – 195 osób.

Niestety w 2011 roku, w związku ze znacznym ograniczeniem środków Funduszu Pracy i EFS na realizację aktywnych form przeciwdziałania bezrobociu zaostrożono kryteria ubiegania się o dofinansowanie w ramach poszczególnych form aktywizacji.

W 2010 roku PUP realizował zadania z zakresu rehabilitacji zawodowej osób niepełnosprawnych zarejestrowanych w urzędzie. Wydatki w zakresie rehabilitacji zawodowej wyniosły ogółem 514 602 zł i

dotyczyły finansowania instrumentów, usług rynku pracy na rzecz osób niepełnosprawnych oraz poszukujących pracy i niepozostających w zatrudnieniu. Z instrumentów i usług rynku pracy skorzystały w sumie 32 osoby (22 z terenu miasta Częstochowy i 10 z powiatu częstochowskiego).

Podsumowując, Częstochowa jest stolicą i głównym ośrodkiem pracy jednego z ośmiu podregionów województwa śląskiego. Sytuacja na częstochowskim rynku pracy ma wymiar znacznie wykraczający poza granice miasta i wywiera wpływ na warunki życia ludności całego podregionu, zwłaszcza powiatu częstochowskiego.

Cechą charakterystyczną naszego bezrobocia jest jego cykliczność polegająca na wzrastającej liczbie zarejestrowanych w miesiącach jesienno-zimowych oraz malejącym natężeniu w miesiącach wiosenno-letnich. Wynika to z sezonowości zatrudnienia w niektórych sekcjach - głównie w budownictwie, drogownictwie i turystyce.

Poprawie sytuacji na lokalnym rynku pracy sprzyja między innymi:

- wzrost gospodarczy stwarzający klimat do rozwoju zakładów pracy oraz powstawania nowych firm i inwestycji, a co za tym idzie nowych miejsc pracy,
- napływ środków unijnych, w tym z Europejskiego Funduszu Społecznego, który wspomaga m. in. rynek pracy,
- pobudzanie przedsiębiorczości poprzez udzielanie środków na uruchomienie działalności gospodarczej, refundację kosztów tworzenia stanowisk pracy, szkolenia z zakresu przedsiębiorczości,
- budowanie partnerstwa na rzecz aktywizacji lokalnego rynku pracy,
- dostosowanie oferty szkolnictwa zawodowego do potrzeb rynku pracy.

## WYKSZTAŁCENIE

**Tabela 27. Struktura wykształcenia mieszkańców Częstochowy na tle woj. śląskiego i Katowic**

obszar	ogółem *)		wyższe		policealne		średnie		zasadnicze zawodowe		podstawowe		pozostałe	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Częstochowa	220894	100	31572	14	7 169	3	78000	35	43335	20	52514	24	8304	4
Katowice	288062	100	44745	16	8 955	3	95803	33	60967	21	64555	22	13037	5
Woj. śląskie	4091468	100	364703	9	113630	3	1181800	29	1096410	27	1081218	26	253707	6

Poziom wykształcenia w Częstochowie jest wyższy niż przeciętny poziom wykształcenia w województwie śląskim. Struktura wykształcenia częstochowian jest bardzo zbliżona do struktury wykształcenia ludności Katowic.

Sytuacja ta nie jest jednakowa na obszarze miasta - występują dzielnice o znacznie mniej korzystnej strukturze wykształcenia, co można stwierdzić na podstawie rozmieszczenia zjawiska długotrwałego

bezrobocia, które dotyczy przede wszystkim osób o niższych kwalifikacjach. Do dzielnic takich należą: Raków, Ostatni Grosz, Stare Miasto. Następuje systematyczny wzrost poziomu wykształcenia ludności, co wynika z analizy struktury wykształcenia w przekroju grup wiekowych. Wśród ludności w wieku produkcyjnym coraz większy jest udział osób z wyższym wykształceniem – ponad 30% mieszkańców Częstochowy w wieku 25 – 29 lat ma wykształcenie wyższe (w przedziale wieku 30-34 lata odsetek ten wynosi już tylko 24,8% w przedziale 35-39 – 19,7%).

## STAN I ZRÓŻNICOWANIE DOMOWYCH ŹRÓDEŁ DOCHODÓW GOSPODARSTW DOMOWYCH

**Tabela 28. Gospodarstwa domowe wg źródeł utrzymania w Częstochowie**

Źródło utrzymania	Liczba gospodarstw domowych	Udział procentowy
Dochody z pracy	49 883	51,15%
w tym:		
– w sektorze publicznym	18 846	19,32%
– w sektorze prywatnym	31 037	31,83%
w tym:		
– najemnej	22 208	22,77%
– na rachunek własny	8 829	9,05%
Niezarobkowe źródła utrzymania	41 741	42,80%
w tym:		
– emerytura i renta	36 678	37,61%
– pozostałe	5 063	5,19%
Dochody z własności	111	0,11%
Na utrzymaniu	5 050	5,18%
Nie ustalono	737	0,76%
<b>OGÓŁEM :</b>	<b>97 522</b>	<b>100,00%</b>

Według danych z Narodowego Spisu Powszechnego ponad połowa gospodarstw domowych w Częstochowie utrzymuje się głównie z dochodów z pracy, w tym około 30% z pracy w sektorze prywatnym.

Drugą pod względem liczebności grupą są gospodarstwa domowe utrzymujące się głównie z niezarobkowych źródeł utrzymania. Stanowią one niemal 43% ogólnej liczby gospodarstw domowych.

W tej liczbie, około 37% gospodarstw podaje jako główne źródło utrzymania emerytury bądź renty. Jednym z istotniejszych źródeł utrzymania w Częstochowie jest również praca w sektorze publicznym. Około 20% gospodarstw podaje ją jako główne źródło swojego utrzymania.

# INFRASTRUKTURA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA

## UCZNIOWIE SZKÓŁ PONADGIMNAZJALNYCH WEDŁUG TYPÓW SZKÓŁ W ROKU SZKOLNYM 2011/12



Liczba dzieci w wieku 3–6 lat wyniosła 8058, z czego 82% uczęszczało do placówek wychowania przedszkolnego.

W wydatkach na oświatę i wychowanie budżetu miasta 55% stanowiły wydatki na przedszkola, szkoły podstawowe i gimnazja. Liczba osób w wieku 7–15 lat wyniosła 17,1 tys., tj. 7% ogółu ludności.

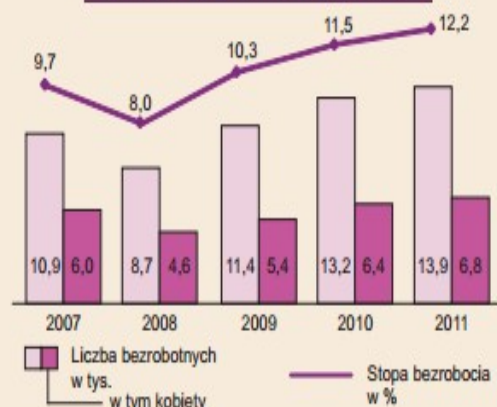
EDUKACJA	2009/10	2010/11	2011/12
Żłobki ogółem	2	2	2
w tym oddziały żłobkowe	–	–	–
Miejsca w żłobkach	115	150	125
Dzieci przebywające w żłobkach w ciągu roku	244	268	128
Placówki wychowania przedszkolnego	100	103	101
w tym przedszkola	55	55	54
Miejsca w przedszkolach	5059	5408	5448
Dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego	6257	6538	6810
w tym w przedszkolach	5004	5136	5094
Szkoły podstawowe	55	54	57
w tym specjalne	7	7	7
Uczniowie szkół podstawowych	11570	11331	11199
Szkoły gimnazjalne	40	40	42
w tym specjalne	7	7	7
Uczniowie szkół gimnazjalnych	7073	6682	6495
Szkoły ponadgimnazjalne:			
zasadnicze szkoły zawodowe	17	17	18
licea ogólnokształcące	40	41	42
licea profilowane	3	3	1
technika i ogólnokształcące szkoły artystyczne	25	24	24
szkoły policealne	51	46	45

## WYBRANE DANE O RYNKU PRACY W 2011 R.

	WOJEWÓDZTWO	MIASTO
Pracujący*	1183573	74795
Bezrobotni zarejestrowani	186187	13909
W % ogółu bezrobotnych zarejestrowanych:		
kobiety	56,1	49,1
osoby poniżej 25 roku życia	18,5	11,2
pozostający bez pracy dłużej niż rok	29,8	37,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego w %	10,2	12,2
Oferty pracy	4644	52

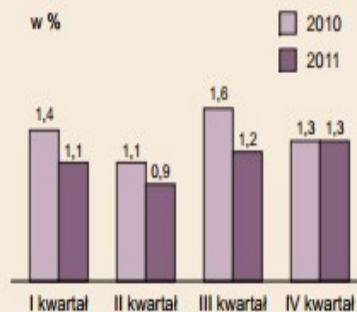
\* Dane dotyczą podmiotów gospodarczych, w których liczba pracujących przekracza 9 osób; bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.

## BEZROBOCIE REJESTROWANE



## STOPA NAPŁYWU BEZROBOTNYCH ZAREJESTROWANYCH

(stosunek nowo zarejestrowanych bezrobotnych do ludności aktywnej zawodowo)

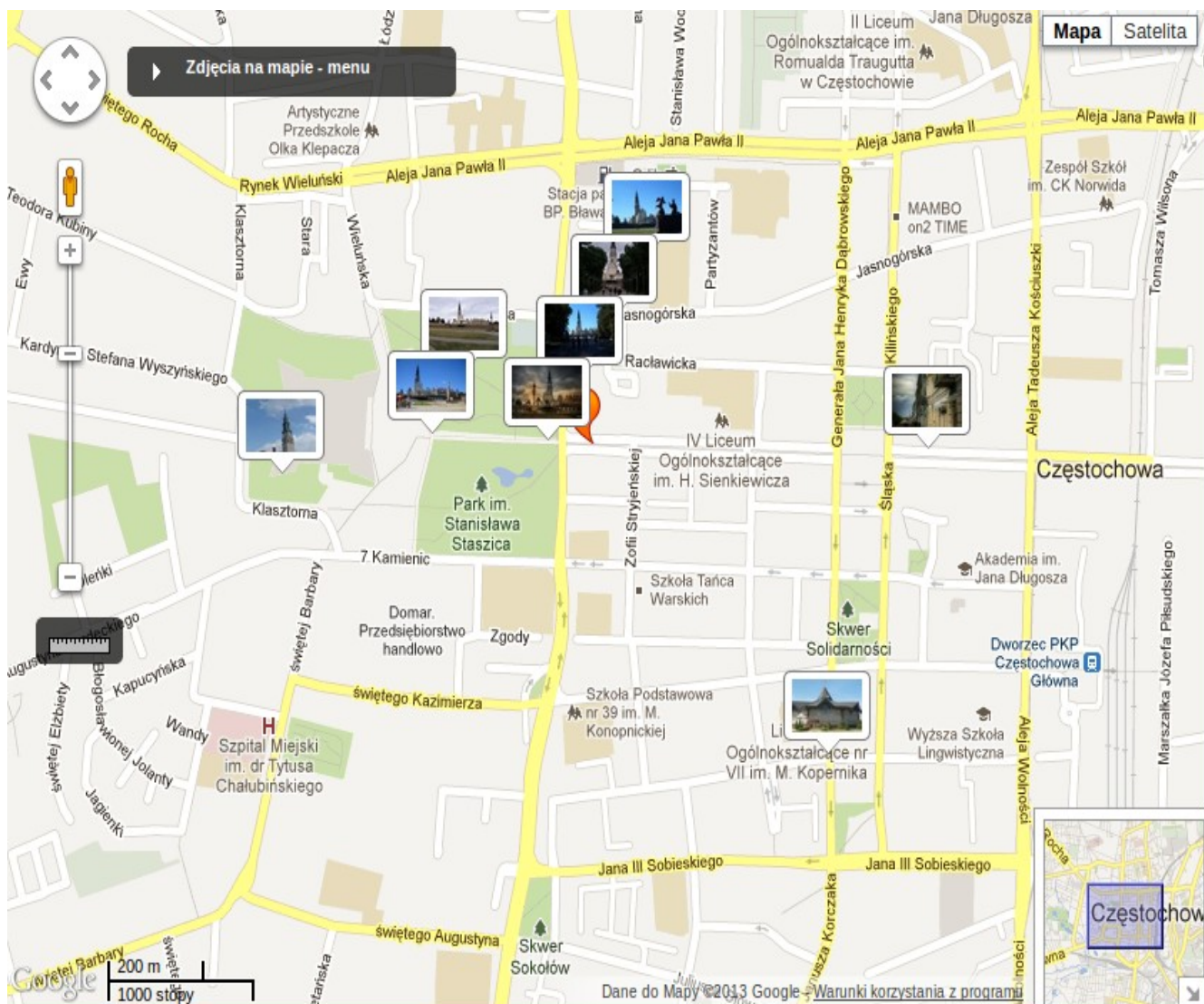


Liczba ludności w wieku produkcyjnym w mieście wynosiła 152113, przy czym liczba mężczyzn była o 5441 wyższa od liczby kobiet.

Ponad 78% nakładów na środki trwałe służące ochronie środowiska i gospodarce wodnej było finansowanych ze środków własnych miasta.

Emisja zanieczyszczeń gazowych w mieście Częstochowa wyniosła 716669 ttr., co stanowiło 1,7% całkowitej emisji zanieczyszczeń gazowych w województwie.





## WŁASNOŚĆ GRUNTÓW

Tabela 1 Liczba działek i powierzchnia gruntów należących do miasta i do Skarbu Państwa

Forma władania	2003		2006		2007		2011	
	Liczba działek	Pow. [ha]	Liczba działek	Pow. [ha]	Liczba działek	Pow [ha]	Liczba działek	Pow [ha]
Grunty gminne	10 493	2239,0	11 994	2598,0	12 763	2612	13 642	2749,4
Grunty Skarbu Państwa	7 807	3369,0	6 859	2856,5	6 127	3492	6 221	3427,6
Udział powierzchni gruntów gminy w stosunku do ogólnej powierzchni miasta [%]	14,02%		16,27%		16,36%		17,18%	

Źródło: Miejski Program Rewitalizacji dla Częstochowy – aktualizacja 2012 (dane Zintegrowanego Systemu Informacji Przestrzennej)

*Tabela 2 Powierzchnia gruntów komunalnych wg prawnych form użytkowania w Częstochowie w latach 2009 - 2011*

Powierzchnia gruntów komunalnych wg prawnych form użytkowania w Częstochowie (ha)			
Forma	2009	2010	2011
ogółem	2701,0	2748,0	2750,0
tworzące gminny zasób nieruchomości	1451,0	1447,0	1453,0
przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym	497,0	523,0	526,0
przekazane w użytkowanie wieczyste	753,0	752,0	747,0
przekazane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym	160,0	166,0	166,0

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

*Tabela 3 Zasoby mieszkaniowe (komunalne) Częstochowy w 2009 r.*

Zasoby mieszkaniowe (komunalne)		
Częstochowa	2009	
	mieszkania	powierzchnia użytkowa mieszkań
	mieszk.	m <sup>2</sup>
	9 850	438 790

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

## GŁÓWNE BARIERY ROZWOJU

- Postępująca degradacja terenów i obiektów przemysłowych na terenie miasta,
- Wysokie koszty rewitalizacji terenów i obiektów przemysłowych,
- Zły stan substancji architektonicznej głównie dla budynków w centralnej części miasta,
- Niskie i ograniczone nakłady na inwestycje i modernizację obiektów sportowych oraz rekreacyjno – wypoczynkowych
- Niezadawalający stan infrastruktury technicznej i drogowej, brak miejsc parkingowych o odpowiednim standardzie,
- Przestrzenne rozproszenie zabudowy jednorodzinnej i występowanie różnego rodzaju działalności gospodarczych w osiedlach mieszkaniowych, co obniża ich estetykę.

Częstochowa administracyjnie podzielona jest na 20 dzielnic: Błeszno, Częstochówka-Parkitka, Dźbów, Gnaszyn-Kawodrza, Grabówka, Kiedrzyn, Lisiniec, Mirów, Ostatni Grosz, Podjasnogórska, Północ, Raków, Stare Miasto, Stradom, Śródmieście, Trzech Wieszców, Tysiąclecie, Wrzosowiak, Wyczerpy-Aniołów, Zawodzie-Dąbie. Zasoby mieszkaniowe usytuowane są głównie w dzielnicach Błeszno, Częstochówka- Parkitka, Dźbów, Ostatni Grosz, Północ, Raków, Śródmieście, trzech Wieszców, Tysiąclecie, Wrzosowisk, Wyczerpy-Aniołów. Główną formą własności lokali mieszkalnych jest własność osób fizycznych około 45%, następnie spółdzielcze około 42%, pozostała część stanowią lokale mieszkalne zakładowe, komunalne itp.

Na terenie miasta działa kilka spółdzielni mieszkaniowych: RSM „Hutnik”, CzSM „Nasza Praca”, SM „Północ”, Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Parkitka”, „Metalurg”, „Jura”, „Górnik”, „Nasz Dom”.

Nieruchomości lokalowe należą do dóbr występujących na miejscowym rynku nieruchomości zarówno po stronie popytu jak i podaży. Lokale mieszkalne zawsze miały największy udział w całości rynku nieruchomości. Najkrócej czekają na nabywców lokale usytuowane w centrum, ewentualnie w dzielnicach uznawanych za atrakcyjne na tle miasta ( północno- zachodnie). Ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym po bardzo intensywnym wzroście na przełomie roku 2006/2007 znajdują się na tym samym poziomie, z lekką tendencją wzrostową odnośnie lokali atrakcyjnie usytuowanych lub lokali nowoczesnych. Na rynku wtórnym ceny lokali są bardzo zróżnicowane, zależne w największym stopniu od lokalizacji budynku oraz od stanu technicznego i standardu wyposażenia lokalu.

Badaniom objęto rynek nieruchomości lokalowych jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz jako prawo własności na przestrzeni trzech kwartałów 2010 r. Łączna ilość transakcji kupna-sprzedaży w analizowanym okresie wyniosła 599 z czego 264 transakcje dotyczyły spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Średni poziom cen lokali mieszkalny dla poszczególnych form własności to:

o 3085 zł/m<sup>2</sup> w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

o 3008 zł/m<sup>2</sup> w przypadku własności lokalu.

Jak wynika z analizy rynek nie różnicuje nabywanych praw do lokalu mieszkalnego.

Głównym kryterium cenotwórczym jest lokalizacja, która wiąże się z podziałem dzielnicowym miasta Częstochowy. Część dzielnic tworzy zwarty kompleks budynków wielorodzinnych ciągnący się od strony południowej miasta poprzez centrum, aż do części północnej miasta. Z tego punktu widzenia teren miasta Częstochowy można podzielić na cztery główne obszary:

I - Południowy tj. dzielnica Błeszno, Raków, Ostatni Grosz oraz Wrzosowiak.

II - Śródmieście tj. dzielnica Śródmieście, Trzech Wieszców, Stare Miasto oraz Podjasnogórska

III - Tysiąclecie – tj. dzielnica Tysiąclecie i Parkitka

IV - Północ – tj. dzielnica Północ.

Poza tym część lokali mieszkalnych usytuowanych jest w dzielnicach Dźbów, Wyczerpy oraz Zawodzie-Dąbie jest to jednak bardzo ograniczony rynek, głównie ze względu na bardzo mały zasób mieszkaniowy i znaczne oddalenie od pozostałych dzielnic.

Dokonano analizy transakcji na poszczególnych obszarach odrzucając transakcje, których poziom cenowy znacznie odbiegał od cen średnich.

#### Ceny lokali mieszkalnych na poszczególnych obszarach miasta Częstochowy

Obszar	Liczba transakcji	Cena minimalna [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena maksymalna [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]
I	113	1075	3783	2646
II	39	1319	5643	3031
III	68	1746	4875	3039
IV	102	2052	4655	3332

Atrakcyjność poszczególnych obszarów ma bezpośredni wpływ na cenę. Zatem można stwierdzić, iż najmniej atrakcyjnym obszarem jest obszar dzielnic południowych, następnie obszar Śródmieścia i Tysiąclecia, natomiast najbardziej atrakcyjnym obszarem jest obszar Północy. Przeanalizowano również transakcje kupna-sprzedaży lokali o cenach maksymalnych. W 2010 roku odnotowano 15 transakcji na poziomie cen powyżej 4500 zł/m<sup>2</sup>. Transakcje te w przeważającej części (8 transakcji) dotyczyły lokali usytuowanych w dzielnicy Parkitka.

Jedynym parametrem o widocznym spadku w stosunku do 2008 roku jest ilość zawartych transakcji, który ponownie w 2010 roku wykazuje tendencje wzrostową (brak notowań transakcji za IV kwartał), jednak poziom ceny średniej utrzymuje się na tym samym poziomie od trzech lat. Widoczna różnica dotyczy ceny maksymalnej. W stosunku do poziomu ceny maksymalnej 6967 zł/m<sup>2</sup> odnotowanej w 2008 roku, nastąpił jej spadek do poziomu 5345 zł/m<sup>2</sup> i obecnie utrzymuje się na podobnym poziomie. Zatem wpływ globalnego kryzysu finansowego w roku 2008 widoczny jest głównie w ilościach zawieranych transakcji, natomiast brak jest bezpośredniego wpływu na poziom kształtujących się cen na lokalnym rynku. Wzrost ilości transakcji jaki odnotowano w roku bieżącym może być optymistyczną prognozą dla rozwoju rynku lokali mieszkalnych na terenie miasta Częstochowy.

## CENY NA RYNKU NAJMU MIESZKAŃ ORAZ DOMÓW W OKRESIE 22.12.2012- 01.06.2013R.

### Statystyki dla rynku wynajmu nieruchomości:

Liczba ofert wynajmu mieszkań <b>291</b>	Liczba ofert wynajmu domów <b>37</b>
Średnia cena za m <sup>2</sup> mieszkania <b>22 zł</b>	Średnia cena za m <sup>2</sup> domu <b>16 zł</b>

### Średnie ceny wynajmu mieszkań w miejscowości Częstochowa

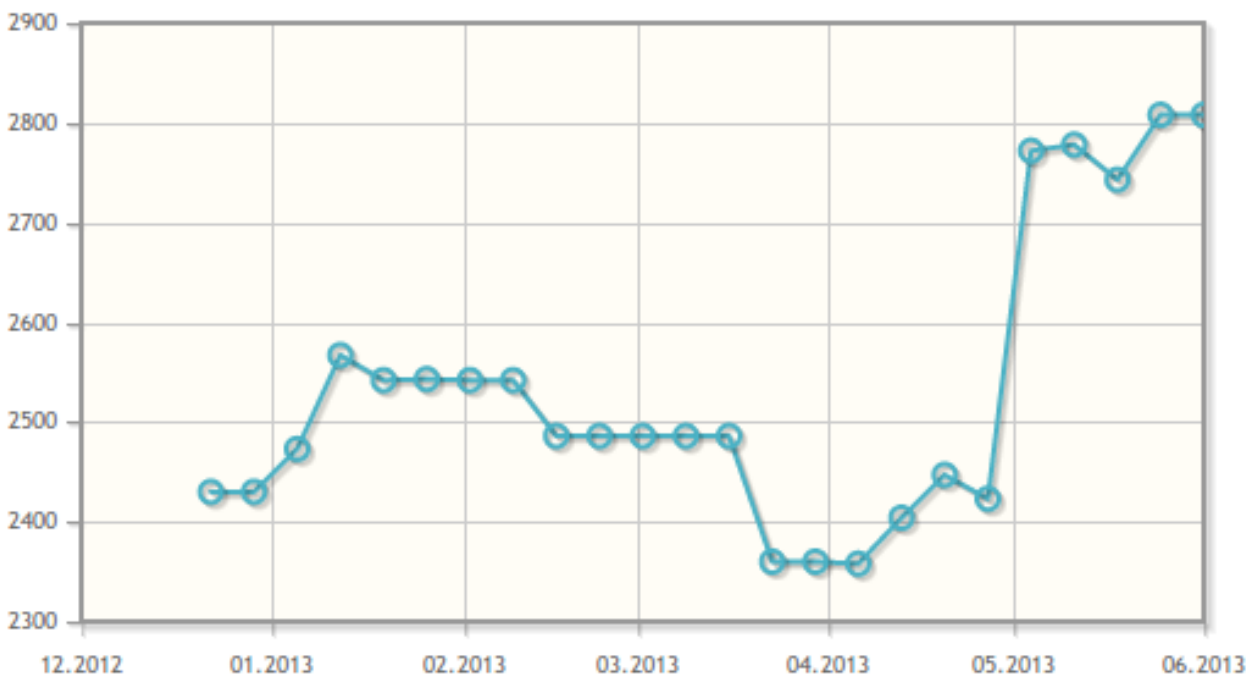


### Zestawienie średnich cen wynajmu i powierzchni mieszkań w zależności od liczby pokoi:

liczba pokoi	1	2	3	4	5 i więcej
średnia cena	889.23 zł	1096.31 zł	1465.38 zł	1423.69 zł	1950.0 zł
średnia powierzchnia	35 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
	<a href="#">zobacz oferty</a>	<a href="#">zobacz oferty</a>	<a href="#">zobacz oferty</a>	<a href="#">zobacz oferty</a>	<a href="#">zobacz oferty</a>

## Średnie ceny wynajmu domów w okresie 2012-12-22 - 2013-06-01

Średnie ceny wynajmu domów w miejscowości Częstochowa



## CENY NA RYNKU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W CZĘSTOCHOWIE

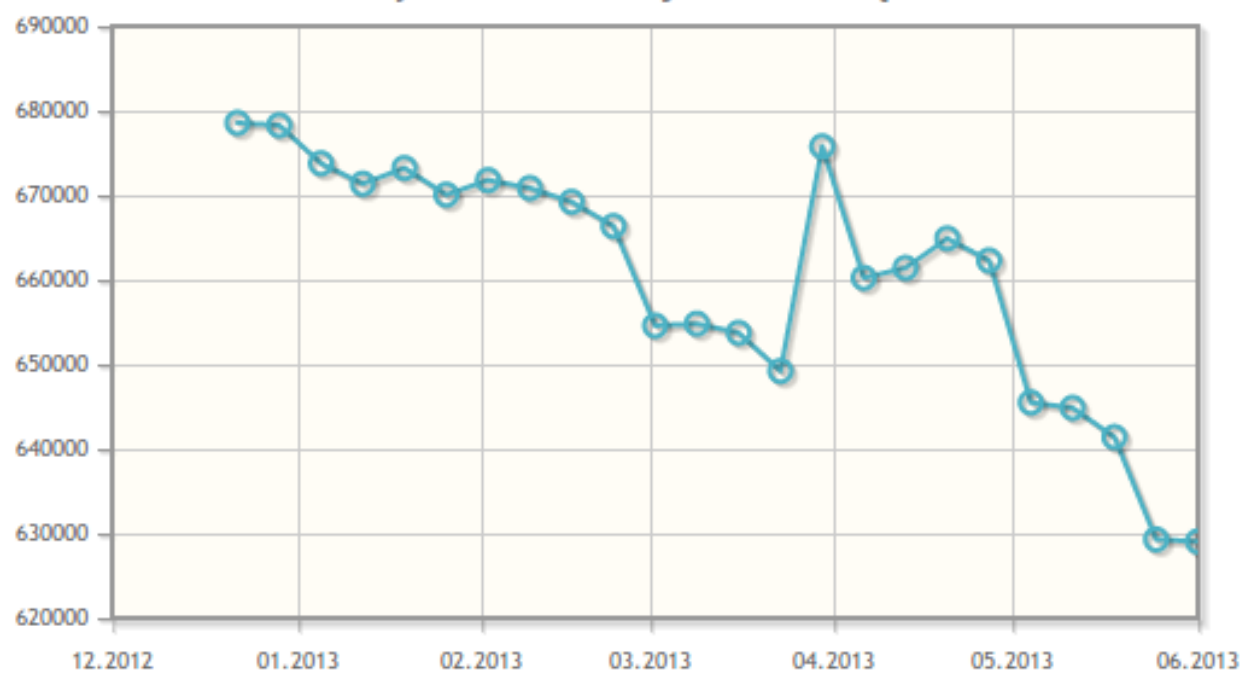
### Statystyki dla rynku sprzedaży nieruchomości:

Liczba ofert sprzedaży mieszkań <b>1959</b>	Liczba ofert sprzedaży domów <b>638</b>	Liczba ofert sprzedaży działek <b>553</b>
Średnia cena za m <sup>2</sup> mieszkań <b>3334 zł</b>	Średnia cena za m <sup>2</sup> domu <b>2822 zł</b>	Średnia cena za m <sup>2</sup> działki <b>98 zł</b>



## Średnie ceny sprzedaży domów w okresie 2012-12-22 - 2013-06-01

### Średnie ceny domów w miejscowości Częstochowa



## PORÓWNANIE CEN NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH I NIEZABUDOWANYCH W STOSUNKU DO INNYCH MIAST

### KATOWICE

#### Statystyki dla rynku sprzedaży nieruchomości:

Liczba ofert sprzedaży mieszkań <b>3089</b>	Liczba ofert sprzedaży domów <b>751</b>	Liczba ofert sprzedaży działek <b>393</b>
Średnia cena za m <sup>2</sup> mieszkań <b>3896 zł</b>	Średnia cena za m <sup>2</sup> domu <b>3528 zł</b>	Średnia cena za m <sup>2</sup> działki <b>141 zł</b>

### OPOLE

#### Statystyki dla rynku sprzedaży nieruchomości:

Liczba ofert sprzedaży mieszkań <b>1346</b>	Liczba ofert sprzedaży domów <b>335</b>	Liczba ofert sprzedaży działek <b>143</b>
Średnia cena za m <sup>2</sup> mieszkań <b>4164 zł</b>	Średnia cena za m <sup>2</sup> domu <b>3154 zł</b>	Średnia cena za m <sup>2</sup> działki <b>113 zł</b>



## KIELCE

### Statystyki dla rynku sprzedaży nieruchomości:

Liczba ofert sprzedaży mieszkań 1719	Liczba ofert sprzedaży domów 192	Liczba ofert sprzedaży działek 119
Średnia cena za m <sup>2</sup> mieszkań 4469 zł	Średnia cena za m <sup>2</sup> domu 3789 zł	Średnia cena za m <sup>2</sup> działki 297 zł

## PIOTRKÓW TRYBUNALSKI

### Statystyki dla rynku sprzedaży nieruchomości:

Liczba ofert sprzedaży mieszkań 411	Liczba ofert sprzedaży domów 218	Liczba ofert sprzedaży działek 206
Średnia cena za m <sup>2</sup> mieszkań 3157 zł	Średnia cena za m <sup>2</sup> domu 2510 zł	Średnia cena za m <sup>2</sup> działki 127 zł

Popyt, podaż oraz cena to kluczowe elementy kształtujące rynek nieruchomości. Ich wielkość oraz zależności zachodzące między nimi wpływają, na sytuację jaka zachodzi na rynku mieszkań, domów i działek. To nie tylko sama kwestia sprzedaży, ale także najmu.

Popyt na rynku nieruchomości kształtuje:

- siła nabywcza,
- wysokość zarobków,
- sytuacja na rynku pracy,
- potrzeby mieszkaniowe,
- warunki demograficzne,
- migracje,
- ceny nieruchomości.

Siła nabywcza, wysokość zarobków oraz sytuacja na rynku pracy są ze sobą bardzo silnie powiązane. Jeden czynnik wpływa z drugi, a zależności między nimi kształtują popyt na rynku nieruchomości. Potrzeby mieszkaniowe często wynikają ze zmian jakie zachodzą w naszym życiu. Do najczęstszych należą - chęć usamodzielnienia się dorastających już dzieci lub powiększenie rodziny.

Warunki demograficzne silnie związane są z wyżem lub niżem dotyczącym wielkości populacji. Ma to związek ze zwiększeniem się bądź zmniejszeniem popytu na przestrzeni kilku lat.

Migracje to kolejny element jaki wpływa na popyt. Do najczęstszych przyczyn migracji należą:

- zmiana miejsca pracy - może być spowodowana chęcią polepszenia sytuacji finansowej, bądź awansem zawodowym,

- migracja ze wsi do miast,
- zmiana miejsca zamieszkania ze względu na sytuację rodzinną.

W zależności z jakimi cenami mamy do czynienia na rynku nieruchomości popyt, będzie większy bądź mniejszy.

Elementy kształtujące podaż:

- ilość zakończonych i rozpoczętych inwestycji deweloperskich,
- ilość ofert nieruchomości z rynku wtórnego,
- liczba nieruchomości poddanych modernizacji i remontom,
- zmiana przeznaczenia nieruchomości.

Wszystkie z powyższych czynników silnie wpływają na podaż. W momencie kiedy mamy zwiększoną ilość dostępnych nieruchomości do obrotu na rynku (przekształcenia gruntów, duża liczba mieszkań deweloperskich, zmiana praw do nieruchomości, zwiększona intensywność modernizacji) wówczas podaż będzie rosła.

Rynek nieruchomości to miejsce, gdzie popyt spotyka się z podażą, a tym samym kształtując cenę wszystkie te elementy są ze sobą ściśle związane. Rynek nieruchomości jest na tyle specyficzny, że zarówno popyt, jak i podaż nie reagują na zmiany cen od razu, lecz przez dłuższy okres czasu. Sytuację taką nazywamy niską elastycznością popytu i podaży.