

## Analiza Rynku Nieruchomości Miasta Jaworzno

Jaworzno – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, w województwie śląskim, położone na Wyżynie Śląskiej.

Kiedyś główne miasto tzw. Zagłębia Krakowskiego, obecnie jest głównym miastem Jaworznicko-Chrzanowskiego Okręgu Przemysłowego. Należy także do Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. W latach 1815-1846 Jaworzno było częścią Rzeczypospolitej Krakowskiej. Blisko stutysięczne miasto, o jednej z największych powierzchni w województwie (zajmuje 4. miejsce, a w skali kraju – 13). Jaworzno stanowi część historycznej Małopolski. Wśród mieszkańców miasta: 18,8% to dzieci i młodzież do 19 lat, 65,5% to ludność w wieku produkcyjnym, 15,7% stanowi grupa osób w wieku powyżej 64 lat. Pracujących ogółem w gospodarce narodowej jest 21 572 osób, z tego w przemyśle i budownictwie pracuje 11 787 osób, w usługach rynkowych 5 274, w usługach nierynkowych 4 407. Rolnictwem zajmują się 104 osoby.

Według danych z 2013r. Jaworzno liczy 94 585 mieszkańców.

Powierzchnia miasta wynosi 152,67 km<sup>2</sup> , 626,6 os./km<sup>2</sup> tj. 1.00% powierzchni województwa, w tym:

- użytki rolne: 38.00%

- użytki leśne: 37.00%

i dzieli się ono formalnie na 22 osiedla (jednostek pomocniczych gminy).



Jaworzno rozwinęło się na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych: drogowych i kolejowych.

Przez miasto przebiegają:

- droga krajowa nr 1 Gdańsk - Cieszyn;
- droga krajowa nr 79 Warszawa - Bytom;
- droga krajowa nr 4 łącząca granice państwa (wschód - zachód) Jędrzychowice - Korcza, której odcinek Katowice - Kraków jest płatną autostradą A4;
- Stacja Jaworzno - Szczakowa jest jednym z największych w Polsce węzłów kolejowych i ważnym punktem przeładunku towarów.

Położenie miasta w pobliżu autostrady A-4 spowodowało bardzo dobre połączenie z międzynarodowym portem lotniczym w Krakowie - Balicach, a poprzez bliskość drogi krajowej nr 79 z międzynarodowym portem lotniczym Katowice - Pyrzowice.

Powierzchnia lasów w mieście wynosi około 50 km<sup>2</sup>, w tym:

- lasy państwowe zajmują około 42 km<sup>2</sup>;
- lasy niepaństwowe to około 5 km<sup>2</sup>;
- lasy gminne zlokalizowane są na około 3 km<sup>2</sup>.

Przez miasto przepływają następujące rzeki i potoki tworzące całą sieć cieków wodnych, do których należą :

- rzeki - Przemsza i Biała Przemsza;
- potoki - Kozi Bród wraz z dopływami (Żabnik, Jaworznie, Łużnik), Wąwolnica, Byczyna.

Pozostałe zasoby wodne w mieście stanowią :

- Sosina - pojemność 890 tys. m<sup>3</sup>, powierzchnia 51,3 ha;
- Tarka - pojemność 50 tys. m<sup>3</sup>, powierzchnia 4,5 ha;
- Żabnik - pojemność 34,5 tys. m<sup>3</sup>, powierzchnia 2,5 ha;
- Łęg 1 - pojemność 21 tys. m<sup>3</sup>, powierzchnia 1,5 ha;
- Łęg 2 posiadający pojemność 180 tys. m<sup>3</sup>, powierzchnia 12 ha;
- zbiorniki wody do celów przeciwpożarowych na terenach zakładów pracy: ZGE Sobieski - Jaworzno III S.A. , KP "Szczakowa", HS "Szczakowa", Elektrownia "Jaworzno III", Stacja Rejonowa PKP "Jaworzno - Szczakowa", RGP Jaworzno .

Na terenie miasta znajdują się cztery ujęcia wody pitnej, oczyszczalnia ścieków. Najważniejszy ciąg przesyłowy poza liniami energetycznymi zlokalizowanymi w dzielnicy Byczyna, czyli w południowo-wschodniej części miasta, stanowi gazociąg wysokiego ciśnienia przebiegający od ul. św. Wojciecha w kierunku Bukowna (północna część miasta).

W Jaworznie zlokalizowanych jest szereg zakładów przemysłowych, w tym również istotnych dla gospodarki narodowej. Największym zakładem pracy jest Elektrownia Jaworzno III S.A. wchodząca w skład Południowego Koncernu Energetycznego. Zakład ten jest liderem na rynku energetycznym w kraju. W jego skład oprócz wspomnianego już wyżej zakładu wchodzi również Elektrownia Jaworzno II, będąca faktycznie elektrociepłownią.

Pozostałe ważniejsze zakłady pracy w mieście to :

- ZGE Sobieski -Jaworzno III Sp. z o.o.;
- Kopalnia Piasku "Szczakowa" S.A.;



- Przedsiębiorstwo Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o.;
- Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych;
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania Sp. z o.o.;
- Spółka Ciepłowniczo - Energetyczna Jaworzno III Sp. z o.o.;
- Zakłady Chemiczne "Organika - Azot" S.A.;

Miasto posiada Szpital Miejski oraz szereg placówek leczenia otwartego, które rozlokowane są w jego poszczególnych dzielnicach oraz szereg obiektów rekreacyjno-sportowych. Najbardziej istotne to:

- Hala Widowiskowo-Sportowa;
- Ośrodek Wypoczynkowo-Rekreacyjny "Sosina";
- Stadion Sportowy przy ul. Moniuszki;
- Stadion Miejski przy ul. Krakowskiej.

W Jaworznie, w ostatnich pięciu latach, wybudowano łącznie 559 mieszkań. Należy zwrócić uwagę, że liczba nowych mieszkań wzrastała systematycznie od roku 2006, przy czym zahamowała w roku 2011. W związku z aktualną sytuacją rynku nieruchomości należy się spodziewać stabilizacji w tym zakresie, bądź niewielkiego spadku.

**Tabela 3.** Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania w latach 2004-2011

Lokalizacja	Lata							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jaworzno	79	71	57	70	110	110	147	122
Województwo śląskie	6857	6293	6010	7500	8390	6847	7095	6807

*Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie GUS*

Analiza budownictwa mieszkaniowego pokazuje, że w Jaworznie przeważające część nowo wybudowanych mieszkań, stanowi budownictwo indywidualne, a tylko 7 mieszkań w roku 2011 zostało wybudowanych pod sprzedaż lub wynajem. Istotną kwestią jest nowa ustawa o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która zaczęła obowiązywać od 29 kwietnia 2012 r. Wprowadziła zasadnicze zmiany w relacjach pomiędzy deweloperami, klientami i bankami. Pieniądze wpłacane przez właścicieli przyszłych mieszkań będą gromadzone na rachunkach powierniczych. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Z kolei zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo po przeniesieniu na nabywcę prawa do mieszkania (domu). Bank, który prowadzi rachunek powierniczy będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.

Celem ustawy jest ochrona nabywców przyszłych mieszkań. Przewiduje się, że wprowadzenie ustawy przyczyni się do wyeliminowania z rynku małych deweloperów, którzy nie posiadają własnych środków i wykorzystują głównie przedpłaty przyszłych mieszkańców. W przypadku rachunków zamkniętych wykorzystanie przedpłat będzie niemożliwe. Z nowego rozwiązania skorzystają na pewno banki, które



będą zarabiać na dodatkowych usługach tj. prowizjach od rachunków powierniczych czy na sprawowaniu kontroli inwestycji. Koszty te będzie ponosił deweloper, co przełoży się na wzrost cen mieszkań.

### **Rynek wtórny.**

W 2012 roku na wtórnym rynku nieruchomości mieszkalnych panowała stabilizacja (podobnie, jak w 2011 roku). W większości województw nastąpił spadek cen nieruchomości. Najwyższy poziom cen występował w województwie mazowieckim, małopolskim i pomorskim. Z kolei województwo śląskie, lubuskie i opolskie cechowały się najniższą ceną ofertową 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania. Funkcjonujący na dotychczasowych zasadach program Rodzina na swoim (RnS) stymulował popyt na zakup mieszkania. Największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania dwupokojowe. Na ożywienie rynku nieruchomości niewątpliwie miała wpływ polityka kredytowa banków (trzy na cztery mieszkania finansowane były kredytami hipotecznymi).

W IV kwartale 2012 roku nastąpiła tendencja spadkowa cen mieszkań w większości polskich miast, w tym również w Jaworznie. Przyczyną tego spadku były m.in. zmiany w programie RnS oraz rekomendacje zmniejszające zdolność kredytową gospodarstw domowych. Do końca 2013r. przewiduje się dalszy spadek cen mieszkań nawet o ok. 3 – 5%.



**Tabela 4.** Zestawienie średniej ceny ofertowej mieszkania na rynku wtórnym w poszczególnych kwartałach 2011 i 2012 r. [zł/m<sup>2</sup>]

Województwo	Średnia cena ofertowa mieszkania na rynku wtórnym [zł/m <sup>2</sup> ]							
	2011r.				2012r.			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
dolnośląskie	6 500	6 500	6 522	6 400	6 185	6 060	5 940	5 816
kujawsko-pomorskie	4 368	4 420	4 400	4 350	4 211	4 102	4 039	3 986
lubelskie	4 990	5 000	5 040	5 070	5 016	4 980	4 960	4 978
lubuskie	3 110	3 100	3 080	3 120	3 060	3 100	3 198	3 112
łódzkie	4 450	4 500	4 430	4 350	4 260	4 200	4 096	4 055
małopolskie	7 660	7 560	7 500	7 498	7 370	7 300	7 200	7 138
mazowieckie	7 100	7 090	7 100	7 995	8 440	8 714	8 580	8 410
opolskie	4 000	4 100	3 700	3 720	3 750	3 790	3 680	3 778
podkarpackie	4 560	4 550	4 600	4 590	4 580	4 560	4 430	4 512
podlaskie	4 550	4 580	4 620	4 580	4 620	4 580	4 480	4 569
pomorskie	7 660	7 650	7 599	7 380	6 440	6 340	6 320	6 257
śląskie	3 990	3 978	3 890	3 980	3 560	3 417	3 413	3 408
świętokrzyskie	4 430	4 420	4 560	4 560	4 650	4 630	4 496	4 456
warmińsko-mazurskie	4 350	4 364	4 280	4 380	4 320	4 310	4 228	4 140
wielkopolskie	5 770	5 800	5 750	5 720	5 530	5 500	5 430	5 340
zachodniopomorskie	6 200	6 126	6 130	5 850	5 130	4 900	4 740	4 770

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami

### Istniejące zasoby i warunki mieszkaniowe.

Analiza ilości i stanu technicznego zasobu nieruchomości mieszkalnych umożliwia dokonanie oceny sytuacji życiowej społeczeństwa i rozwoju gospodarki regionu, czy w konsekwencji danego państwa. Ilość zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Jaworzna wzrasta systematycznie od 2007 roku i wg danych na koniec roku 2012 liczba budynków mieszkalnych wynosi 12171. Oznacza to wzrost o ok. 4,3% w porównaniu do roku 2007.



**Tabela 5.** Zasoby mieszkaniowe miasta Jaworzna

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata			
		2009	2010	2011	2012
<b>OGÓŁEM</b>					
Liczba lokali mieszkalnych	szt.	33431	33618	33766	bd
<b>W ZASOBIE MIASTA</b>					
Liczba lokali mieszkalnych	szt.	2756	2816	2833	2834
<b>W ZASOBIE ZARZĄDZANYM PRZEZ SPÓŁDZIELNIE</b>					
Liczba lokali mieszkalnych	szt.	9503	9503	9504	9535
<b>W ZASOBIE TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO</b>					
Liczba lokali mieszkalnych	szt.	312	408	408	440

Źródło: dane z UM Jaworzno

W ostatnich latach zaobserwować można również zmianę struktury własnościowej mieszkań. Największy spadek ilości mieszkań (ponad 50%) występuje w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, co związane jest z wykupem lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców. Podobny trend występuje w zasobach zakładów pracy. Natomiast znaczny wzrost występuje w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego. Wzrasta także ilość zasobu prywatnego, co związane jest zarówno z budową nowych mieszkań przez właścicieli indywidualnych, jak również z prywatyzacją zasobu mieszkaniowego innych podmiotów. Wzrasta również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania i według GUS wyniosła ona w Jaworznie 64,1 m<sup>2</sup> w 2010 r. wobec 62,9 m<sup>2</sup> w 2007 r. Z analizy struktury wieku zasobu mieszkaniowego występującego na terenie Jaworzna wynika, iż przeważająca część zasobu pochodzi z lat 1945 – 1970. Zespół współczesny wybudowany po 1989 r. stanowi jedynie ok. 6,9% (wg danych ze Spisu Powszechnego 2002 r.). Pozytywnie należy ocenić stan techniczny mieszkań. W instalację wodociągową wyposażonych jest 98,8 % mieszkań, w łazienkę 95,9%, w ustęp 96,5%, centralne ogrzewanie 90,6% (wg danych GUS na 2010 r.). Stan techniczny obiektów mieszkaniowych w mieście Jaworzno jest zróżnicowany. Obiekty nowe realizowane głównie przez właścicieli indywidualnych posiadają wysoki standard wyposażenia i bardzo dobry i dobry stan techniczny. Zasoby starsze wymagają natomiast przeprowadzenia remontów bieżących lub kapitalnych, także w zakresie infrastruktury technicznej.

### Rozkład terenów i zasobów mieszkaniowych w obszarze miasta

Jaworzno – miasto na prawach powiatu – położone jest we wschodniej części województwa śląskiego. Obszar miasta znajduje się w dorzeczu Wisły, w zlewni rzek: Białej Przemszy, wzdłuż której przebiega północna granica miasta oraz Przemszy, zamykającej teren Jaworzna od południowego-zachodu. Jaworzno zajmuje powierzchnię 152,26 km<sup>2</sup>. Nie tworzy zwartej struktury osadniczej. Dzielnice położone są promieniście w stosunku do centrum, oddzielone od siebie pasami zieleni. Tworzy to specyficzny i ciekawy charakter funkcyjno-przestrzenny. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna największą powierzchnię miasta stanowi strefa środowiska przyrodniczego. Obejmuje ona tereny lasów, zieleni urządzonej i nieurządzonej, tereny wód, cmentarzy, ogródków działkowych oraz tereny rolne. Kolejną znaczącą powierzchnię w mieście zajmuje obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna





z usługami zajmuje powierzchnię 200 ha. Obszar śródmieścia o powierzchni 120 ha obejmuje teren objęty ulicami Trasa Śródmiejska – Olszewskiego – Obrońców poczty Gdańskiej – Św. Wojciecha – Królowej Jadwigi – Kolejowa – Leśna.

**Tabela 9.** Bilans powierzchni terenów ze względu na przeznaczenie w obowiązującym Studium uwarunkowań

Wyszczególnienie	Powierzchnia [w ha]
Obszar śródmieścia	120
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	200
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2307
Strefa komercyjno – wytwórcza	1101
Tereny komunikacji	820
Tereny urządzeń obsługi technicznej miasta i specjalne	535
Strefa środowiska przyrodniczego	10107

▲ dane z UM Jaworzno

Analizując strukturę gruntów Gminy należy zauważyć iż największy procent stanowią użytki rolne. Przeważający udział w strukturze stanowią również użytki leśne oraz grunty zadrzewione (17,93 %) – świadczące o naturalnych zaletach Gminy. Wśród terenów przekazanych w użytkowanie wieczyste największe znaczenie mają tereny mieszkalne (128 ha) oraz inne tereny zabudowane (46ha).

### Zasób mieszkaniowy gminy.

Zadania związane z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, miasto Jaworzno realizuje poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Miasta, Mieszkaniowy zasób miasta Jaworzna tworzą:

- lokale będące własnością miasta Jaworzna zarządzane przez MZNK,
- lokale będące własnością Miasta w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Jaworzna, zarządzane przez zewnętrzne podmioty,
- lokale pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta w budynkach zarządzanych przez MZNK, jeżeli właściciel nieruchomości jest nieznany lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu.

Cele dotyczące zasobu mieszkaniowego Gminy są następujące:

- zapewnienie lokali gospodarstwom które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych
- utrzymanie budynków i mieszkań w odpowiednim stanie technicznym i funkcjonalnym
- efektywne zarządzanie zasobem
- minimalizowanie kosztów utrzymania lokali



## Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy

Zasobem mieszkaniowym miasta Jaworzna zarządza Miejski Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Jaworznie, który jest nieposiadającą osobowości prawnej jednostką budżetową. Prowadzi gospodarkę finansową na zasadach określonych dla jednostek. Zarząd Nieruchomości pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu Gminy, a pobrane dochody odprowadza na rachunek budżetu Gminy. Remonty oraz inwestycje dotyczące zarządzanego zasobu realizowane są w ramach przyznanych limitów wydatków na dany rok budżetowy.

Przedmiotem działalności MZNK jest gospodarowanie gminnymi nieruchomościami, przekazanymi w zarządzanie w skład, których wchodzi:

- komunalny zasób lokalowy,
- garaże
- nieruchomości zabudowane budynkami, w których znajdują się lokale stanowiące komunalny zasób lokalowy,
- nieruchomości zabudowane budynkami będące własnością miasta Jaworzna,
- cmentarze,
- tereny zielone.

Gospodarowanie zasobem komunalnym polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości, budynków, budowli i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury,
- prowadzeniu obsługi finansowej i technicznej zasobu
- sprawowaniu nadzoru nad prawidłowością eksploatacji i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury,
- reprezentowaniu miasta Jaworzna we współwłasnościach i wspólnotach mieszkaniowych,
- wynajmowaniu lokali oraz zawieraniu umów cywilno – prawnych, dotyczących korzystania z budynków, budowli i lokali,
- wdzierżawianiu nieruchomości, na których znajdują się budynki, budowle i lokale
- kreowaniu wizerunku zieleni miejskiej i realizacji koncepcji zieleni.

Działalnością Zarządu kieruje Dyrektor. Organem sprawującym nadzór nad Zarządem Nieruchomości jest Prezydent Miasta Jaworzna.

Struktura własności zasobu mieszkaniowego w Jaworznie przedstawia się następująco:

- w 2008 r. – 2756 mieszkań,
- w 2009 r. – 2816 mieszkań,
- w 2010 r. – 2833 mieszkania,
- w 2011 r. – 2834 mieszkania,





**Tabela 11.** Zasoby mieszkaniowe miasta Jaworzna oraz lokale użytkowe

Wyszczególnienie	Lata			
	2009	2010	2011	2012
Liczba budynków mieszkalnych* [szt.]	71	65	66	67
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez MZNK [szt.]	567	629	647	650
Liczba lokali użytkowych bez garaży [szt.]**	41	38	38	42
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu z najmem na czas nieoznaczony [m <sup>2</sup> ]	44,74	44,68	44,4	44,99
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu zamiennego [m <sup>2</sup> ]	-	-	-	39,72
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego [m <sup>2</sup> ]	28,46	28,44	28,26	28,31

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na 01.01.2012 r. przedstawia się następująco:

- 32 lokale mieszkalne – stan bardzo dobry
- 2253 lokale mieszkalne – stan dobry
- 460 lokali – stan średni
- 88 lokali – stan zły

Przy łącznej liczbie lokali mieszkalnych 2833 szt. ok. 3,1 % znajduje się w złym stanie technicznym, natomiast 79,53% w stanie dobrym.

**Tabela 12.** Wiek budynków Mieszkaniowego Zasobu Gminy

I.p.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości [%]
1	Wybudowane przed 1900	18	5,22
2	Wybudowane w latach 1901-1945	122	35,38
3	Wybudowane w latach 1946-2010	205	59,4
	Razem	345	100

^ dane z UM Jaworzno

W lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Jaworzno ogrzewanie znajduje się w 100% zasobu, w 83,13% to centralne ogrzewanie natomiast 16,87% to ogrzewanie piecowe. W instalację elektryczną wyposażone są wszystkie mieszkania. Do 12,81% mieszkań gminnych administrowanych przez MZNK dostarczana jest centralnie ciepła woda użytkowa. W 82,39% zasobu lokale wyposażone są w łazienkę wraz z wc, natomiast w 12,46% zasobu mieszkalnego lokale nie posiadają urządzeń.



W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych wskazuje się, że miasto Jaworzno posiada również udziały we wspólnotach mieszkaniowych, zarówno w tzw. dużych (8 i więcej lokali), jak i w małych wspólnotach (do 7 lokali). Udział procentowy miasta Jaworzna we wspólnotach mieszkaniowych w kolejnych latach przedstawiał się następująco:

- w 2009 r. 38,87% w 339 wspólnotach,
- w 2010 r. 34,59% w 339 wspólnotach,
- w 2011 r. 33,78% w 343 wspólnotach,
- w 2012 r. 33,72% w 338 wspólnotach.

W roku 2012 w 52 wspólnotach mieszkaniowych miasto posiadało więcej niż 50% udziału. Większość wspólnot mieszkaniowych to tzw. duże wspólnoty (8 lokali i więcej). Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym miasto Jaworzno podejmowało następujące działania:

- prowadziło odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta:
  - o 86 mieszkań w 2009 r.,
  - o 69 mieszkań w 2010 r.,
  - o 91 mieszkań w 2011 r.
  - o 82 mieszkań w 2012 r.
- budowało mieszkania na cele lokali komunalnych i socjalnych:
  - o 1 budynek w 2008 r. (24 mieszkania)
  - o 2 budynki w 2010 r. (32 mieszkania),

#### Gospodarka gruntami na cele mieszkaniowe

W okresie od roku 2009 do czerwca 2012 r. Gmina sprzedała 75 działek pod budownictwo jednorodzinne o łącznej powierzchni 53 178 m<sup>2</sup>. Gmina również prowadziła przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w zakresie następujących powierzchni:

- 2008 r. – 56 828 m<sup>2</sup>
- 2009 r. – 56 754 m<sup>2</sup>
- 2010 r. – 51 086 m<sup>2</sup>
- 2011 r. – 63 959 m<sup>2</sup>

Wyszczególnienie	Lata			
	2010	2011	2012	2013
Liczba sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	15	35	16	9
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m <sup>2</sup> ]	10660	23774	11670	7074
Liczba sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne w sztukach [szt.]	-	-	-	-
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [m <sup>2</sup> ]	-	-	-	-

Tabela 14. Sprzedaż gruntów będących własnością miasta Jaworzna w latach 2009-2012



## **Rynek pierwotny.**

Jedną z większych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Jaworznie – budowa budynku przez JTBS Sp. z o. o. przy ul. Matejki – potwierdziła duże zainteresowanie kredytem RnS wśród przyszłych właścicieli, z których 65% skorzystało z preferencyjnego kredytu. Wpływ na sposoby i możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych ma wysokość osiąganych dochodów oraz zjawisko bezrobocia. Jego wzrost obserwowany w całym kraju, jak również w Jaworznie pozwala przypuszczać, iż liczba osób zapewniających sobie samodzielnie mieszkanie, będzie malała.

Czynnikami determinującymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach będą przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, takie jak tempo wzrostu dochodu narodowego, dochód ludności, wysokość inflacji, wysokość stóp procentowych, a także dostępność kredytów hipotecznych oraz zakres wsparcia dla mieszkalnictwa ze strony budżetu państwa i gminy. W związku z nowymi rekomendacjami bankowymi w 2013 r. nastąpi obniżenie zdolności kredytowej zarówno w Jaworznie jak i w całej Polsce. Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła restrykcyjny sposób liczenia zdolności kredytowej. Każdy potencjalny kredytobiorca będzie musiał wykazać zdolność do jego spłaty w ciągu 25 lat, nawet wtedy, gdy będzie chciał się zadłużyć na 30 albo 35 lat. Z kolei rata kredytu zaciągniętego w walucie obcej nie może przekroczyć 42% dochodów netto kredytobiorcy bez względu na wysokość jego zarobków.

