

# ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

## ŚRODA ŚLĄSKA





**Środa Śląska** to miasto powiatowe w województwie dolnośląskim.

W XII wieku powstała osada targowa o nazwie Środa, nazwę swą zawdzięcza targom odbywanym tutaj w każdą środę tygodnia.

Przekształcenie się Środy z osady targowej w ośrodek o charakterze miejskim rozpoczęło się za panowania księcia śląskiego Henryka Brodatego (1202-1238) i związane było z jego działalnością zmierzającą do powiększenia znaczenia gospodarczego i politycznego Śląska, jako programu zjednoczenia Polski.

Przemianom o charakterze społeczno - prawnym związanym z lokacją miasta, towarzyszyły przemiany w zabudowie. Miasta nie założono na nowym terenie, przebudowano jedynie dawną osadę, przystosowując ją do nowych miejskich potrzeb.

Od początku swego istnienia Środa była dużym ośrodkiem uprawy winogron, a tym samym produkcji wina, które zaliczano do najlepszych na Śląsku. Fakt ten znalazł odzwierciedlenie w herbie miasta.

W pierwszej połowie XV w. Królestwo Czeskie, w tym także i Śląsk były widownią wojen husyckich. W latach 1428-31 na szlaku wypraw wojennych husytów, znalazła się Środa i okolice. Najgorszy w skutkach był napad husytów w 1428 r., kiedy to ograbili miasto, spalili klasztor i kościół Franciszkanów.

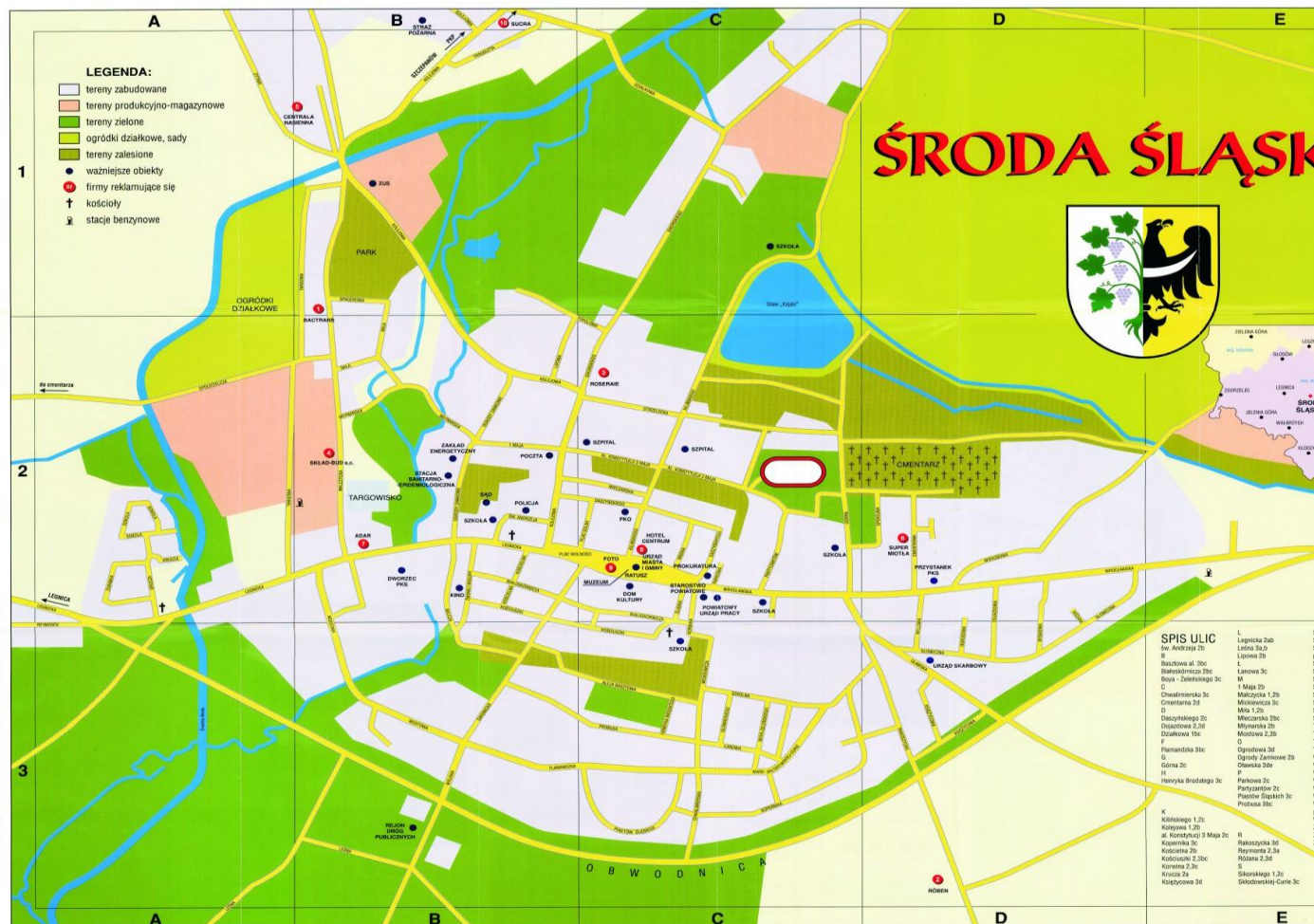
Drugą połowę XVII w. charakteryzuje odbudowa ze zniszczeń wojennych. Przystąpiono do niej jeszcze w trakcie wojny. W wigilię Bożego Narodzenia w 1645 r. odezwały się po raz pierwszy dzwony, zawieszono w odbudowanej wieży.



W czasach austriackich, około 1711 roku, pochodzący ze Szwajcarii Jan Jakub Marschand, założył pierwszą fabrykę tytoniu, dając tym samym początek, rozwiniętej na szeroką skalę w XIX w. produkcji tytoniu i papierosów. W 1742 r. otwarto fabrykę porcelany a w 1750 jedwabiu.

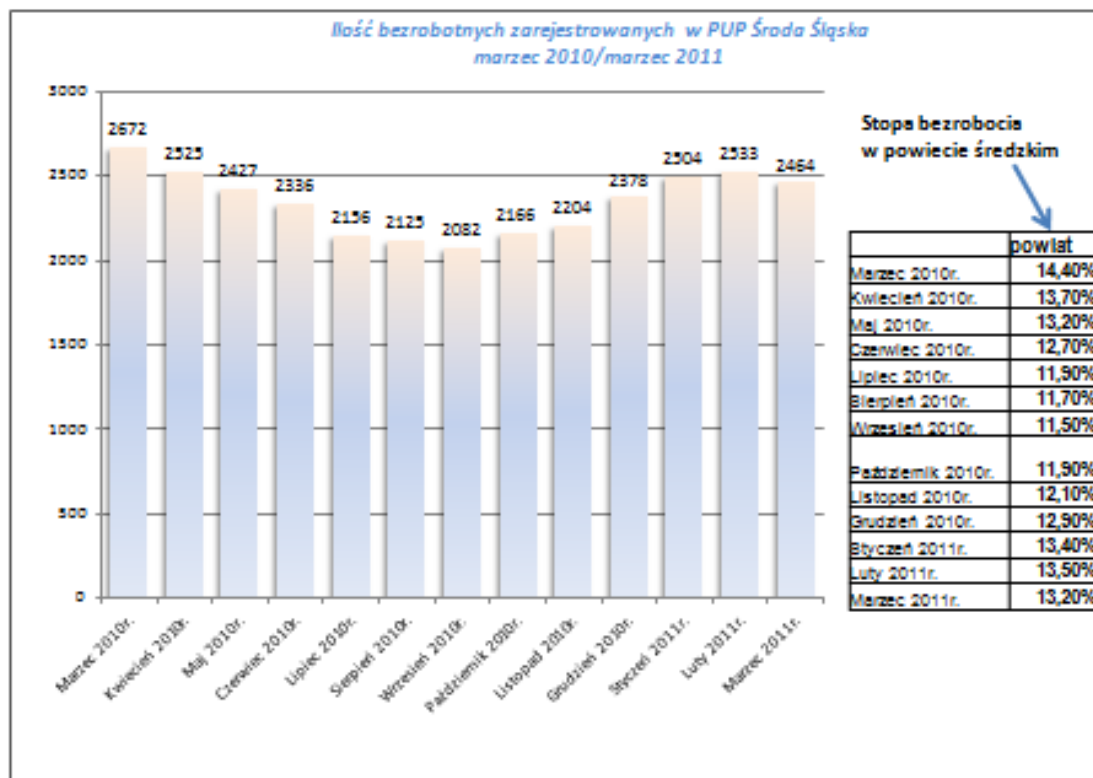
Środa Śląska historycznie leży na Dolnym Śląsku. Miasto znajduje się na wysokości ok. 130 m n.p.m.

Według danych z 1 stycznia 2011 r. powierzchnia miasta wynosiła 14,94 km<sup>2</sup>



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

## Bezrobocie



W Powiecie Średzkim pracuje około 9059 osób czyli 18% wszystkich mieszkańców powiatu.

Nie jest to wynik najgorszy, biorąc pod uwagę fakt, iż w około stu powiatach w kraju bezrobocie przekracza 20 % a w siedmiu nawet 30%.

Zarejestrowanych osób bezrobotnych w PUP Środa Śląska na koniec I kwartału 2011 było 2464 osoby, w tym 1174 kobiety.

Biorąc pod uwagę poziom wykształcenia mieszkańców powiatu średzkiego okazuje się, że najwięcej zarejestrowanych bezrobotnych jest z wykształceniem: zasadniczym zawodowym (282 kobiety i mężczyzn 480) oraz gimnazjalnym i podstawowym (kobiet 332 a mężczyzn 507).

Nasuwa się wniosek, że absolwenci szkół zawodowych mają trudności z wejściem na lokalny rynek pracy, bądź to przez brak odpowiednich ofert pracy, bądź to przez nietrafne wybory edukacyjne. W przypadku osób z wykształceniem gimnazjalnym widać wyraźnie, że ten poziom wykształcenia nie gwarantuje pracy w obecnej sytuacji rynkowej i konieczne jest uzupełnienie wykształcenia oraz nabycie konkretnych kwalifikacji zawodowych. Potwierdza to fakt, iż dużą grupę bezrobotnych stanowią osoby w wieku 18 - 34 lata – 1156 osób, tj. około 47% ogółu zarejestrowanych w PUP Środa Śląska.

Gdybyśmy chcieli zanalizować bezrobocie w poszczególnych gminach to najwięcej bezrobotnych - 1516 osób zarejestrowanych jest na terenie gminy Środa Śląska i gminy Miękinia. Stanowią oni ponad



60% wszystkich zarejestrowanych bezrobotnych w powiecie średzkim. Należy jednak dodać, że w tych dwóch gminach mieszka największa liczba osób.

Okazuje się, że intensywny rozwój przemysłu i strefa ekonomiczna oraz rozpoczęte i planowane inwestycje wpływają w znacznym stopniu na spadek stopy bezrobocia w naszym powiecie. Poniższa tabela określa liczbę ofert zgłoszonych przez pracodawców w Powiatowym Urzędzie Pracy w Środzie Śląskiej w 2010 roku.

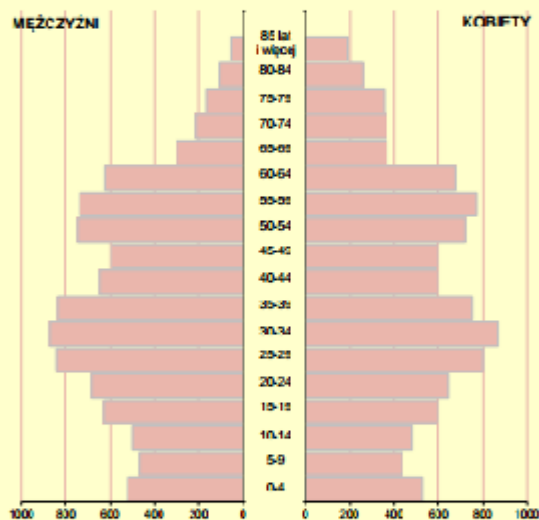




**GMINA MIEJSKO-WIEJSKA  
ŚRODA ŚLĄSKA**  
POWIAT ŚREDZKI

		2011
Liczba	miejsowości	29
	sołectw	28

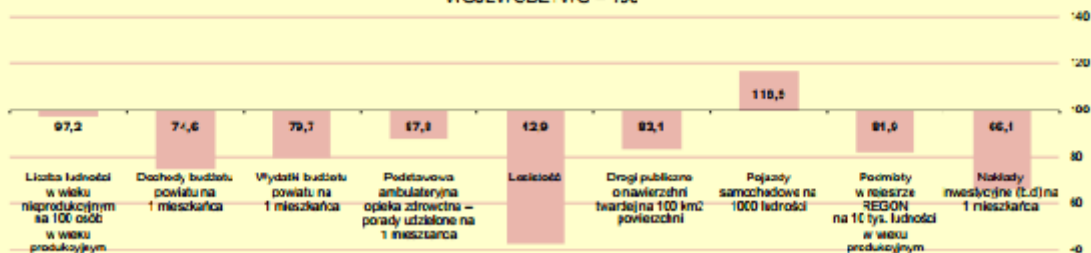
LUDNOŚĆ WEDŁUG PŁCI I WIEKU W 2011 R.



WYBRANE DANE <sup>a</sup> STATYSTYCZNE	2009	2010	2011
Powierzchnia w ha.....	21508	21508	21508
Ludność.....	19290	19532	19539
Ludność na 1 km <sup>2</sup> .....	89	90	90
Kobiety na 100 mężczyzn.....	105	105	105
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	52,1	51,9	52,6
Szkoły podstawowe i gimnazjalne.....	12	12	11
Liczba ludności na 1 zakład opieki zdrowotnej.....	1505	1525	1503
Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania.....	3	3	3
Mieszkania orndane do użytkowania	88	108	40
Pracujący <sup>b</sup> na 1000 ludności.....	267	270	273
Bezrobotni zarejestrowani.....	358	379	856
Ludność – w % ogółu ludności – korzystająca z instalacji:			
wodociągowej.....	93,8	93,9	94,0
kanalizacyjnej.....	50,6	50,8	53,6
gazowej.....	32,5	33,2	33,1

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

WOJEWÓDZ | WC = 100



<sup>a</sup> Dane o liczbie i strukturze ludności (stan 1 do przedostatni) pochodzą z bilansu opracowanego w oparciu o: dla 2009 r. – wyniki NŚP 2002; od 2010 r. – wyniki NŚP 2011. <sup>b</sup> Dane dotyczą podmiotów gospodarczych, w których liczba pracujących przekracza 5 osób. <sup>c</sup> Liczba pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie. <sup>d</sup> Według kwalifikacji inwestycji w ramach budżetu.

## Dane demograficzne

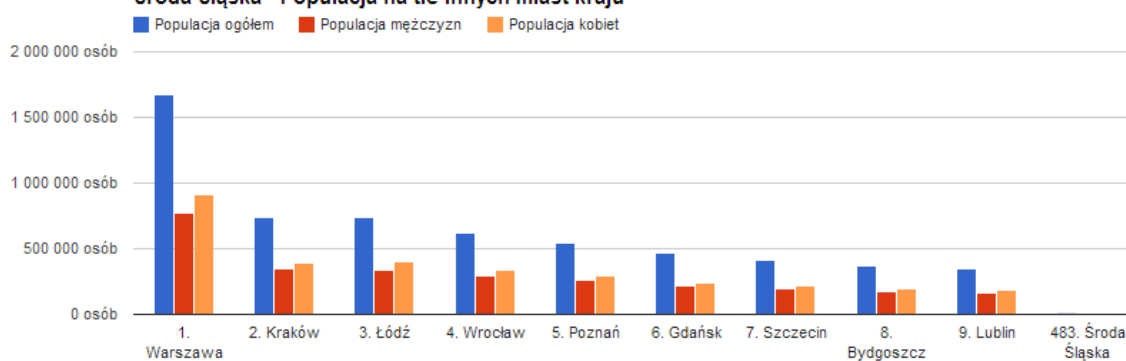
WYBRANE DANE DEMOGRAFICZNE W 2011 R.			
	Powiat	Gmina	Powiat*100
Ludność.....	51782	19539	37,7
w tym kobiety.....	26252	10000	38,1
Urodzenia żywe.....	526	194	36,9
Zgony.....	529	197	37,2
Przyrost naturalny.....	-3	-3	x
Saldo migracji ogółem.....	237	10	x
Ludność w wieku:			
przedprodukcyjnym.....	10070	3681	36,6
produkcyjnym.....	34128	12805	37,5
poprodukcyjnym.....	7584	3053	40,3

Liczba mieszkańców: 9122 osób

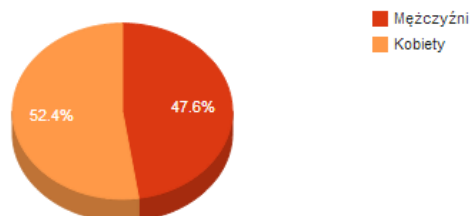
- w tym mężczyzn: 4345

- w tym kobiet: 4777

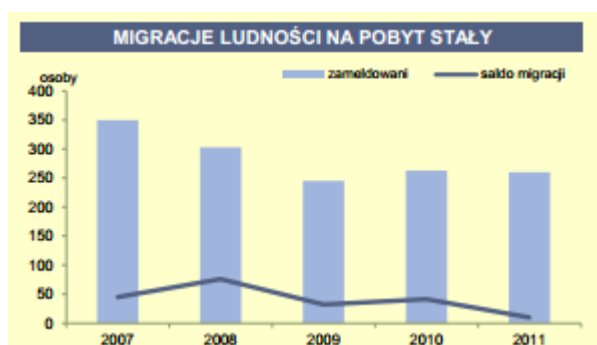
Środa Śląska - Populacja na tle innych miast kraju



Środa Śląska - Populacja mężczyzn/kobiet



## Migracje ludności



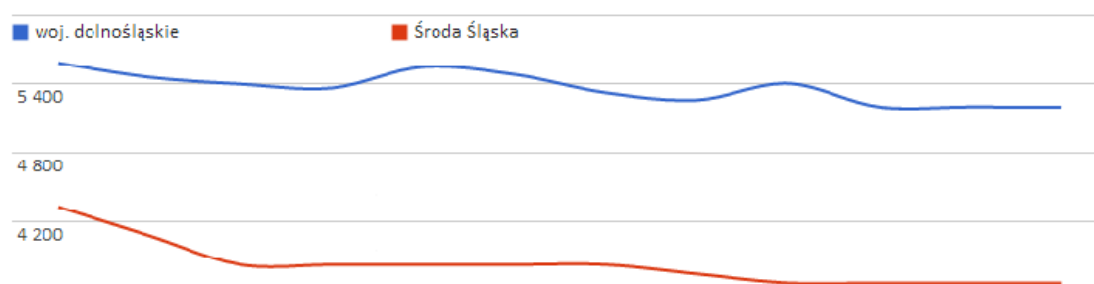
## Zasoby mieszkaniowe

**ZASOBY MIESZKANIOWE**

	2009	2011 <sup>*</sup>
Mieszkania.....	6184	6280
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup> .....	75,5	76,0
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych.....	1086	947
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł.....	136,8	237,0

## Średnie ceny sprzedaży mieszkań

### Ceny sprzedaży mieszkań Środa Śląska



Średnie ceny ofertowe za metr kwadratowy mieszkania

Ceny wyliczone na podstawie ofert opublikowanych w Szybko.pl w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

Ceny podane w PLN



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



## Zarobki

Średnia wysokość zarobków: 2979 PLN



\* Dane statystyczne z roku 2010

## Podmioty gospodarcze

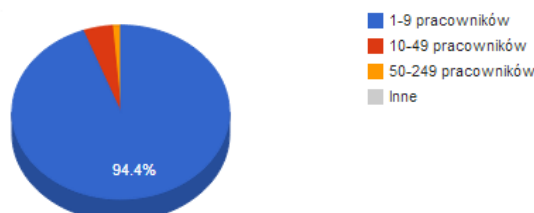
Liczba podmiotów gospodarczych: 1347



Liczba podmiotów gospodarczych wg liczby pracowników:

- 1-9 pracowników: 1271
- 10-49 pracowników: 59
- 50-249 pracowników: 16
- 250-999 pracowników: 1
- 1000 lub więcej pracowników: 0

**Środa Śląska - Liczba podmiotów gospodarczych wg liczby pracowników**



INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI

## Przykładowe zawody

Przykładowe zarobki osób pracujących w miejscowości Środa Śląska na różnych stanowiskach			
stanowisko	pleć	wiek	zarobki brutto
Pracownik działu utrzymania ruchu	mężczyzna	42	5120
Inżynier produkcji	mężczyzna	30	6000

Jeszcze całkiem niedawno gmina Środa Śląska była typową gminą rolniczą, obecnie jednak jej charakter uległ zmianie. O rozwoju gospodarczym gminy świadczy rozmiar realizowanych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Dzięki proinwestycyjnemu nastawieniu lokalnego samorządu, na terenie gminy funkcjonuje kilkanaście prężnie rozwijających się spółek z kapitałem zagranicznym. Do największych z nich należą Röben Ceramika Budowlana Spółka z o.o., Armacell Poland Spółka z o.o., Vibracoustic Polska Spółka z o.o., Gotec Polska Spółka z o.o. Dotychczas w gminie Środa Śląska zainwestowały firmy z kapitałem: niemieckim, brytyjskim, włoskim, holenderskim, hiszpańskimi, amerykańskim i belgijskim. Nie zmienia to faktu, że Gmina nadal stara się zachęcić kolejnych inwestorów poprzez szereg ułatwień w tym ulgi podatkowe, łącznie z całkowitym zwolnieniem z podatków lokalnych dla inwestorów tworzących stałe miejsca pracy oraz pomoc formalno-prawną w procedurach administracyjnych.

Zaangażowanie średnich władz w utworzenie Podstrefy Ekonomicznej „Środa Śląska - Komorniki” w ramach Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w parze z dobrą koniunkturą, spowodowały że w roku 2007 obszar podstrefy wynosił prawie 30 ha, a jeszcze w tym samym roku został w 100 % rozdysponowany nowym inwestorom. Tak wielkie zainteresowanie obszarem Środy Śląskiej zachęciło samorząd do poszukiwania – przy współpracy z LSSE – nowych możliwości dalszego rozwoju. W 2009 r. Strefa zakupiła ponad 11 ha gruntów przylegających do wcześniej już funkcjonującej strefy „Środa Śląska - Komorniki”. Dzięki temu nowi inwestorzy otrzymali nowe możliwości a obszar średzkiej podstrefy objął ponad 44 ha.

W myśl zasady „duże tereny inwestycyjne - strategiczni inwestorzy” władze gminy wraz z LSEE poczyniły szereg zabiegów w celu poszerzenia Strefy o strategiczne dla całego regionu tereny w obrębie „Komorniki-Juszczyn” obejmujące również gminę Miękinia, których łączna powierzchnia to prawie 500 ha z czego ponad 300 ha na terenie gminy Środa Śląska. Starania te zakończyły się sukcesem. W roku 2010 obszary te zostały objęte Specjalną Strefą Ekonomiczną tworząc tym samym jeden z największych kompleksów inwestycyjnych w Polsce. Jego dodatkowym atutem jest położenie między dwiema aglomeracjami (wrocławską i legnicką).

Pierwsza inwestycja na terenie nowopowstałej podstrefy „Komorniki - Juszczyn” - strefa II, to dobry prognostyk na przyszłość. Jesienią 2010 rozpoczęto tam budowę fabryki szyb samochodowych amerykańskiej firmy Pittsburgh Glass Works. Dolny Śląsk walczył o tę inwestycję m.in. z Czechami i Słowacją.

Możliwości jakie daje ponad 300 ha obszar objęty strefą są znacznie większe. Tereny specjalnych stref ekonomicznych to magnes przyciągający nowych inwestorów z jednej strony i poważne wyzwanie dla władz samorządowych – z drugiej. Ich obsadzenie wymaga od lokalnych władz zaangażowania, rzeczowego i profesjonalnego podejścia do tematu. Nowi inwestorzy to przede wszystkim nowe miejsca pracy dla mieszkańców i nowe możliwości dynamicznego rozwoju regionu.



## Średnie ceny wynajmu

Średnia cena wynajmu za m<sup>2</sup>: **17.18 PLN** | Średnia cena wynajmu: **1 100 PLN**



Średnia cena wynajmu nieruchomości w Środa Śląska wynosi 18.08 PLN za m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 3.67% w stosunku do poprzedniego miesiąca (maj). Wahania ostatnich 3 miesięcy (marzec 2013 - czerwiec 2013) pokazują wzrost o 8.43%.

## Średnie ceny za m<sup>2</sup>

Średnia cena za m<sup>2</sup>: **2 682 PLN** | Średnia cena: **287 516 PLN**



Średnia cena nieruchomości na rynku wtórnym w Środa Śląska wynosi 2 650 PLN za m<sup>2</sup>, co stanowi spadek z 1.37 % w porównaniu z zeszłym miesiącem (maj). Zestawienie ostatnich 3 miesięcy (marzec 2013 – czerwiec 2013) pokazuje spadek z 3.23 %.



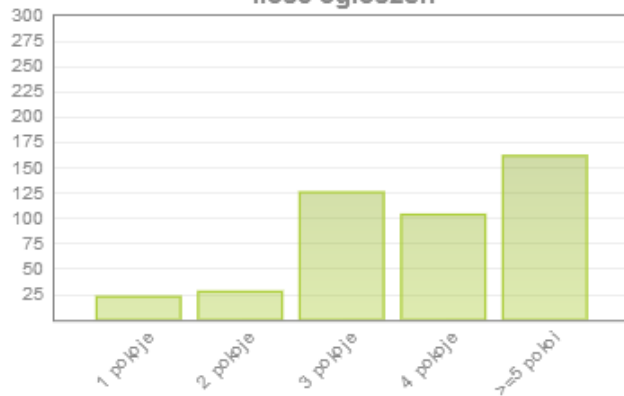
## Wg pokoi

Wg pokoi

Wg rodzaju

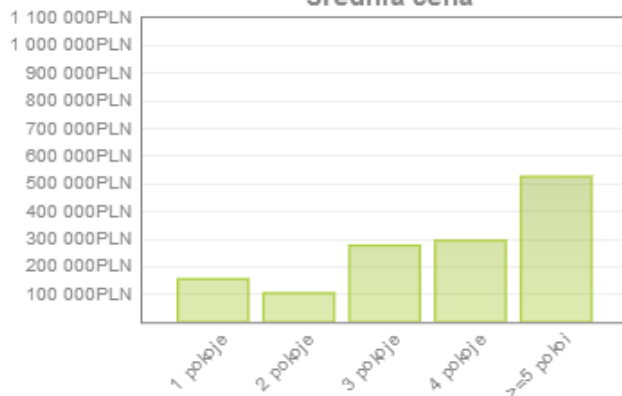
Wg powierzchni

### Ilość ogłoszeń



Rozkład liczby ofert nieruchomości w Środa Śląska według liczby pokoi. Najwięcej jest nieruchomości z >=5 pokojami.

### Srednia cena



Ten wykres pokazuje średnią cenę nieruchomości w Środa Śląska według liczby pokoi.

### Srednia cena za m<sup>2</sup>



Ten wykres pokazuje średnią cenę za m<sup>2</sup> nieruchomości w Środa Śląska wg liczby pokoi. Zakres cen jest od 1 944 PLN/m<sup>2</sup> do 5 187 PLN/m<sup>2</sup>.



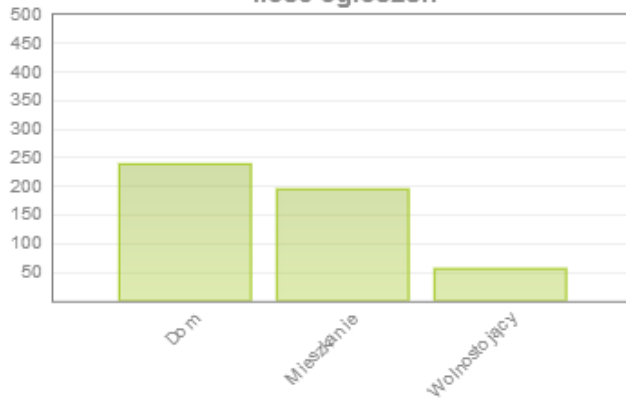
## Wg rodzaju

Wg pokoi

Wg rodzaju

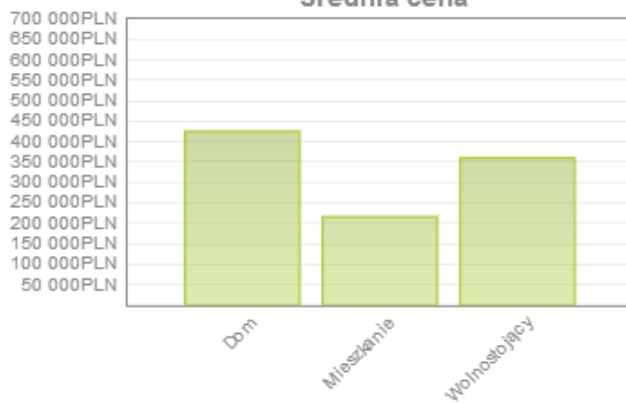
Wg powierzchni

### Ilość ogłoszeń



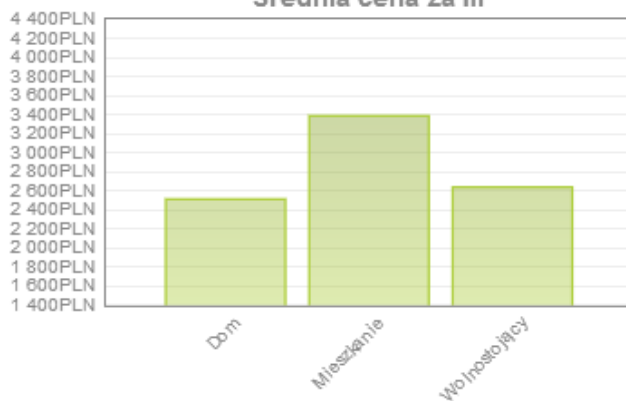
Rozkład liczby ofert w Środa Śląska według rodzaju nieruchomości. Rodzaj o największej ilości ofert to Dom.

### Srednia cena



Ten wykres pokazuje średnią cenę w Środa Śląska według rodzaju nieruchomości.

### Srednia cena za m<sup>2</sup>



Ten wykres pokazuje średnią cenę za m<sup>2</sup> w Środa Śląska wg rodzaju nieruchomości. Zakres cen jest od 2 513 PLN/m<sup>2</sup> do 3 387 PLN/m<sup>2</sup>.



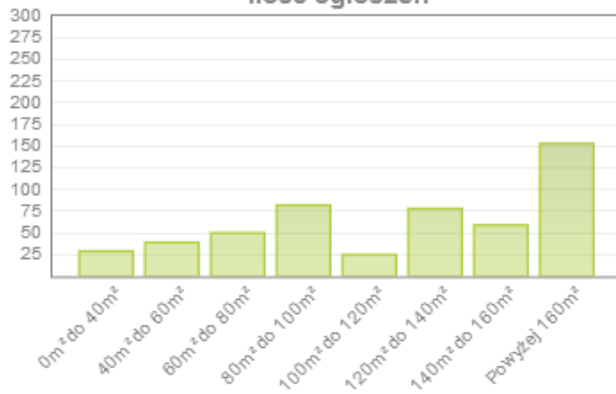
## Wg powierzchni

Wg pokoi

Wg rodzaju

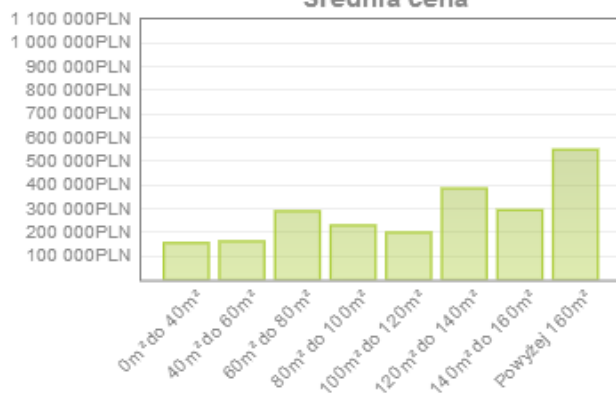
Wg powierzchni

### Ilość ogłoszeń



Rozkład liczby ofert nieruchomości w Środa Śląska według powierzchni. Najwięcej jest nieruchomości o powierzchni Powyżej 160m².

### Srednia cena



Ten wykres pokazuje średnią cenę nieruchomości w Środa Śląska według powierzchni.

### Srednia cena za m²



Ten wykres pokazuje średnią cenę za m² nieruchomości w Środa Śląska wg powierzchni. Zakres cen jest od 1 754 PLN/m² do 5 187 PLN/m².



## Ceny w pobliskich miejscowościach

### Podobne statystyki

#### CENY W POBLISKICH MIASTACH

Miasto	PLN/m2	Różnica
Jarosław	2 282 Pln	↓ -15%
Legnica	2 389 Pln	↓ -11%
Świebodzice	2 453 Pln	↓ -9%
Świdnica	2 503 Pln	↓ -7%
Strzegom	2 649 Pln	↓ -1%
Trzebnica	2 662 Pln	↓ -1%
Lubin	2 762 Pln	↑ +3%
Wołów	2 870 Pln	↑ +7%
Brzeg Dolny	3 198 Pln	↑ +19%
Wrocław	5 790 Pln	↑ +116%

#### NAJTAŃSZE MIASTA W DOLNOŚLĄSKIE

Miasto	PLN/m2
Nowa Wieś Niemczańska	39 Pln
Jurków	100 Pln
Smolnik	117 Pln
Pasiecznik	199 Pln
Okrzeszyn	275 Pln

#### NAJDROŻSZE MIASTA W DOLNOŚLĄSKIE

Miasto	PLN/m2
Karpniki	6 492 Pln
Biestrzyków	6 196 Pln
Białoleka	6 194 Pln
Komorowice	6 019 Pln
Wysoka	5 893 Pln



**Źródła :**

[http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum\\_dolnoslaskie/portrety\\_gmin/powiat\\_sredzki/gmina\\_sroda\\_slaska.pdf](http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_dolnoslaskie/portrety_gmin/powiat_sredzki/gmina_sroda_slaska.pdf)

[http://www.dane-miast.pl/site/miasta/%C5%9Aroda\\_%C5%9A1%C4%85ska.html](http://www.dane-miast.pl/site/miasta/%C5%9Aroda_%C5%9A1%C4%85ska.html)

<http://www.srodaslaska.pl/www/main.xml>

<http://www.powiat-sredzki.pl/>

<http://mieszkania.trovit.pl/28099/cena-dom-%C5%9Broda-%C5%9B1%C4%85ska>



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**