



Analiza rynku nieruchomości miasta

Miasto Orzesze położone jest na południowej krawędzi Wyżyny Śląskiej na terenach opadających ze wzniesienia zwanego Górą Św. Wawrzyńca w kierunku doliny cieszyńsko-raciborskiej. Tu mają swe źródła rzeka Bierawka, prawy dopływ Odry i Gostynka (lewobrzeżny dopływ Wisły). Otoczone lasami, z ciekawą rzeźbą powierzchni, z panoramą w kierunku południowym na Beskid Śląski i Bramę Morawską. Orzesze jest jednym z piękniejszych rejonów Górnego Śląska.

Od północy Orzesze graniczy z gminą Ornontowice i miastem Mikołów, od wschodu z miastem Łaziska Górne i gminami Wiry i Kobiór, od południa z miastem Żory i Gminą Suszec, od zachodu z Gminą Czerwionka–Leszczyny. Ogólna powierzchnia miasta wynosi 85 km². Na terenie miasta zamieszkuje około 18.700 mieszkańców. Dogodne położenie miasta w rozwiniętym gospodarczo regionie powoduje, że posiada ono ciekawe oferty inwestycyjne.

Najwyższym wzniesieniem na terenie gminy jest Góra Św. Wawrzyńca (360 m.n.p.m.). Teren Górki Św. Wawrzyńca przeznaczono pod krajobrazowy park miejski. W pogodne dni ze wzgórza można podziwiać panoramę Beskidu Śląskiego i Bramę Morawską. Cała uroda i piękno Orzesza polega na jego rozległości i różnorodności, bo obok malowniczych wzgórz porośniętych lasami świerkowymi i bukowymi, rozciągają się tereny równinne: duży kompleks leśny będący przedłużeniem lasów pszczyńskich. Tereny leśne stanowią ok. 52% powierzchni gminy. Obecnie na terenie Orzesza znajdują się dwa pomniki przyrody - dąb szypułkowy w Orzeszu Zawiaści i wiąz górski przy ul. Św. Wawrzyńca. Stawy i wody płynące stanowią 10% powierzchni miasta. Trzy największe Orzeskie stawy tworzące jeden kompleks wodny połączony licznymi gołbami zwany „Pasiekami” znajduje się na granicy Orzesza, Zawiaści, Zazdrości i Gardawic. Sąsiedztwo lasów i wody stwarza tu warunki do uprawiania różnych form turystyki i daje możliwość aktywnego wypoczynku.



Położenie miasta w rozwiniętym gospodarczo regionie oraz bardzo dogodne położenie w stosunku do ośrodków gospodarczych (Mikołów, Łaziska, Żory, Rybnik) i sieci komunikacyjnej o znaczeniu regionalnym i krajowym powoduje, że posiada ono ciekawe oferty inwestycyjne.

Miasto posiada oprócz walorów krajobrazowych i przyrodniczych zaplecze wypoczynkowo-rekreacyjne. Ośrodek czasowo-szkoleniowy „Szybiarz” w dzielnicy Woszczyce usytuowany jest nad zbiornikiem wodnym „Baron”. Posiada bazę noclegową, restaurację, małą plażę, przystań dla kajaków i rowerów wodnych oraz inne urządzenia rekreacyjne. Stawy i jeziora, leżące pośród łąk i na brzegach bujnych lasów, w których żyje kilkanaście gatunków ryb, wśród których szczupaki, okonie i karpie są niemałą atrakcją dla wędkarzy. Rozległe tereny leśne sprzyjają pieszym wędrowkom, spacerom oraz grzybobraniu.

Orzesze może być atrakcyjne dla turystów także ze względu na swoją przeszłość historyczną i liczne zabytki, budowle sakralne, kapliczki, krzyże przydrożne, zabytki sztuki.

Zaludnienie

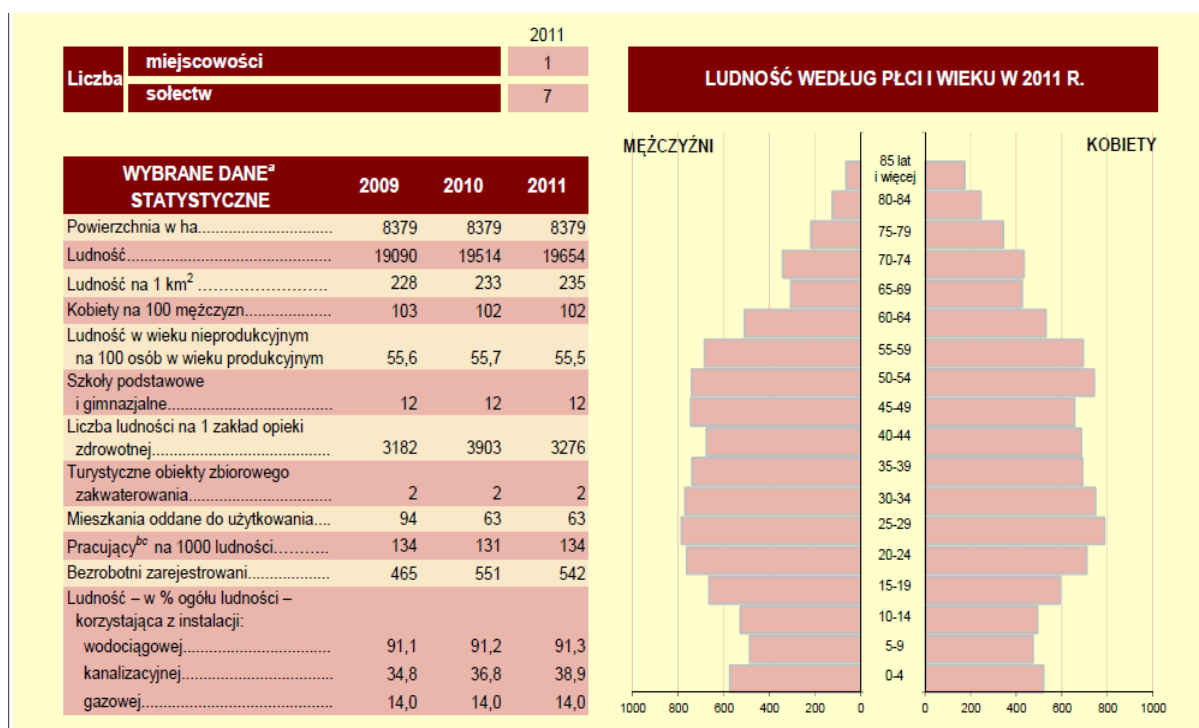
Stan ludności Miasta Orzesze na dzień **31.12.2012r.** - **19 485**

1. Orzesze - 6.764
2. Gardawice - 1882
3. Zawiesz - 1906
4. Woszczyce - 1178
5. Zawada - 1825
6. Jaśkowice - 2541
7. Zgoń - 1065
8. Królówka - 300
9. Mościska - 882
10. Zazdrość - 1142

Liczba mieszkańców: **19368** osób

- w tym mężczyzn: **9553**

- w tym kobiet: **9815**



Komunikacja i transport publiczny

Przez teren gminy Orzesza przebiegają następujące drogi:

- krajowe: droga na 81 relacji Katowice - Żory - Skoczów, na odcinku o długości około 10 km,
- wojewódzkie:
 - droga nr 925 relacji Rybnik - Ruda Śląska - Bytom,
 - droga nr 926 – łącząca drogę nr 81 z drogą nr 925,
- powiatowe: 41 dróg o łącznej długości 60 km
- gminne: drogi o łącznej długości 108 km.

Transport publiczny w Orzeszu zapewniają:

- PKP - stacje kolejowe Orzesze i Orzesze Jaśkowice z pociągami relacji Katowice – Rybnik i dalej do Raciborza, Wodzisławia Śląskiego lub Chałupek,
- PKS – główny przystanek przy Rynku – autobusy relacji Katowice – Rybnik i Katowice – Racibórz (Travel-Bus),
- Autobusy MZK Tychy – połączenia z Mikołowem, Łaziskami Górnymi, Ornontowicami, Bujakowem, Żorami, Wyrami, Katowicami oraz wewnętrzne na terenie gminy,
- Autobusy KZK GOP Katowice – połączenia z Knurowem i Gierałtovicami,
- Autobusy MZK Jastrzębie Zdrój – połączenia z Dębieńskim przez Bełk, Stanowice, Czerwionkę.



Identyfikacja problemów Orzesza

- Przeciążone drogi podstawowego układu komunikacyjnego.
- Niewystarczająca ilość miejsc parkingowych w centrum miasta.
- Niewystarczający zasięg systemu kanalizacyjnego.
- Duża liczba obiektów o złym stanie technicznym.

Główni pracodawcy/ struktura i trendy

Położenie miasta w rozwiniętym gospodarczo regionie oraz bardzo dogodne położenie w stosunku do ośrodków gospodarczych (Mikołów, Łaziska, Żory, Rybnik) i sieci komunikacyjnej o znaczeniu regionalnym i krajowym powoduje, że posiada ono ciekawe oferty inwestycyjne.

Obecnie w Orzeszu nie działa już żadna kopalnia ani huta, większość złóż wyczerpała się w latach międzywojennych. Obecnie na terenie miasta działa duża liczba przedsiębiorstw, wśród nich takie jak: Pol-Am-Pack S.A. oddział Huta Szkła "ORZESZE", Fabryka Materacy Janpol, Igloland, FVZ.

	Podmioty gospodarcze
Powiat mikołowski	8 052
Orzesze	1 610



Tabela 2. Podmioty gospodarcze w 2008

Około 2% podmiotów gospodarczych w Orzeszu działa w sektorze rolnym, 24% w przemyśle oraz 74% w usługach. Dane te są zbliżone do wartości dla powiatu mikołowskiego.

DOCHODY BUDŻETU GMINY WEDŁUG DZIAŁÓW				WYDATKI BUDŻETU GMINY WEDŁUG DZIAŁÓW			
	2009	2010	2011		2009	2010	2011
	w %				w %		
Dochody ogółem	100,0	100,0	100,0	Wydatki ogółem	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	0,1	0,1	0,1	Rolnictwo i łowiectwo	0,2	0,2	0,2
Transport i łączność	0,0	0,4	0,1	Transport i łączność	6,2	9,7	5,8
Gospodarka mieszkaniowa	0,2	2,0	1,1	Gospodarka mieszkaniowa	1,5	1,4	1,5
Administracja publiczna	0,5	0,4	0,4	Administracja publiczna	9,8	9,9	10,9
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	0,0	0,4	0,0	Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	1,4	1,8	1,7
Różne rozliczenia	23,2	22,2	21,3	Różne rozliczenia	x	x	0,1
Oświata i wychowanie	4,6	4,6	6,7	Oświata i wychowanie	46,6	48,4	52,4
Pomoc społeczna i pozostałe zadania w zakresie polityki społ.	10,5	10,7	9,1	Pomoc społeczna i pozostałe zadania w zakresie polityki społ.	11,9	12,4	11,8
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,5	0,6	0,3	Edukacyjna opieka wychowawcza	1,4	1,5	1,5
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	0,1	0,6	0,3	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	13,3	9,3	3,5
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	x	x	x	Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	3,2	2,8	2,6
Kultura fizyczna ^a	0,1	0,0	x	Kultura fizyczna ^a	2,6	0,6	0,4
Dochody od osób prawnych i od osób fizycznych	59,7	57,5	57,1	Działalność usługowa	0,4	0,7	0,8
Pozostałe	0,4	0,6	3,5	Ochrona zdrowia	0,7	0,5	0,6
				Pozostałe	0,8	0,9	6,0

^a Do 2010 r. nazwa działu brzmiała „Kultura fizyczna i sport”

W 2011 r. dochody gminy na 1 mieszkańca wyniosły:	2252 zł
W 2011 r. wydatki gminy na 1 mieszkańca wyniosły:	2256 zł

ZASOBY MIESZKANIOWE		
	2009	2011 ^a
Mieszkania.....	6440	6491
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	86,1	86,7
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych.....	850	893
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł.....	113,4	88,0

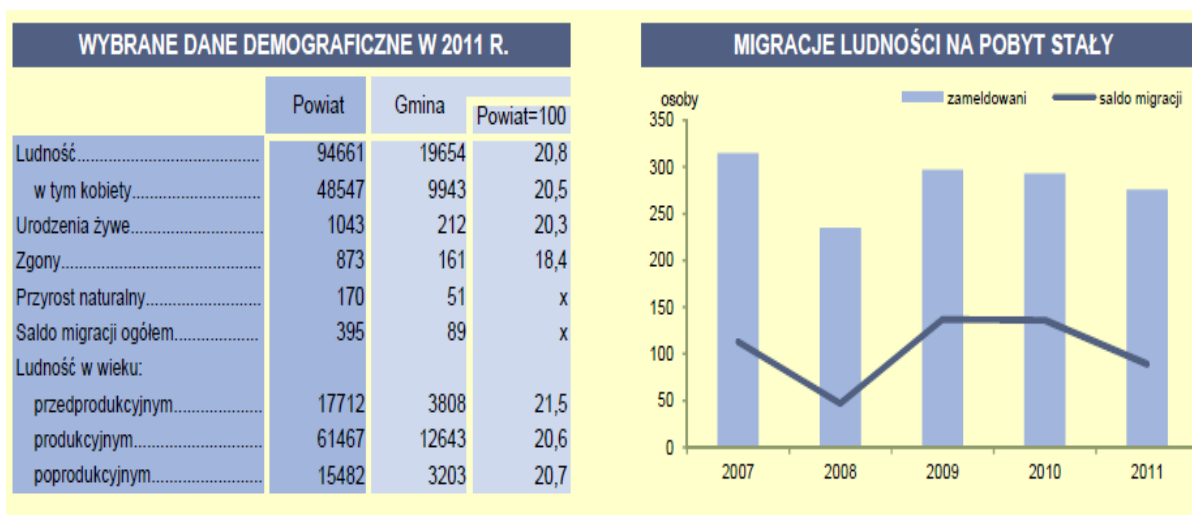
^a Mieszkania i powierzchnia użytkowa w 2010 r.



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. Takich przykładów możemy mnożyć wiele. Każdy z nas będzie kierował się innymi przesłankami, w zależności od tego na jakim etapie życia jest.

Warunki demograficzne silnie zawiązane 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.

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.

WZROST ZATRUDNIENIA =WZROST POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI
SPADEK ZATRUDNIENIA =SPADEK POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI



WYBRANE DANE O RYNKU PRACY W 2011 R.

	Powiat	Gmina
Pracujący ^a	27156	2631
Bezrobotni zarejestrowani.....	2780	542
w tym kobiety w %.....	56,3	60,1
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w % ...	4,5	4,3
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w % ...	5,3	5,5

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

ŚREDNIA CENA ZA METR	ZESTAWIENIE CEN ZA METR	
Szczegóły	Przedział czasowy	Rynek
zmiana ceny w czasie <input type="text" value=""/>	ostatni rok <input type="text" value=""/>	pierwotny <input type="text" value=""/>
Nieruchomość	Województwo	Miasto
mieszkania <input type="text" value=""/>	śląskie <input type="text" value=""/>	- wszystkie - <input type="text" value=""/>
Pokaż wykres		

zmiana ceny: trzy miesiące: **-2,05%** miesiąc: **+7,84%** tydzień: **-6,16%**



Statystyki obliczane na podstawie ogłoszeń pochodzących z serwisów: Szybko.pl Sp. Z o.o., Melog.com Sp. Z o.o., Agora S.A., MediaRoll, Partner Artur Pach, KRN media Sp. Z o.o., WGN - Nieruchomości Sp. Z o.o., Wydawnictwo Steinborn Spółka jawna, Polska Gielda Sp.z.o.o., Gratka.pl, J. Stryna - Spółka jawna, Otomoto Sp. Z o.o., Trader.com Sp.Z o.o., Tabelaofert.pl Sp. Z o.o.



ŚREDNIA CENA ZA METR		ZESTAWIENIE CEN ZA METR			
Szczegóły		Przedział czasowy		Rynek	
zmiana ceny w czasie <input type="button" value="v"/>		ostatni rok <input type="button" value="v"/>		wtórny <input type="button" value="v"/>	
Nieruchomość		Województwo		Miasto	
mieszkania <input type="button" value="v"/>		śląskie <input type="button" value="v"/>		- wszystkie - <input type="button" value="v"/>	
<input type="button" value="Pokaż wykres"/>					

zmiana ceny: trzy miesiące: **-0.02%** miesiąc: **-0.99%** tydzień: **+1.35%**



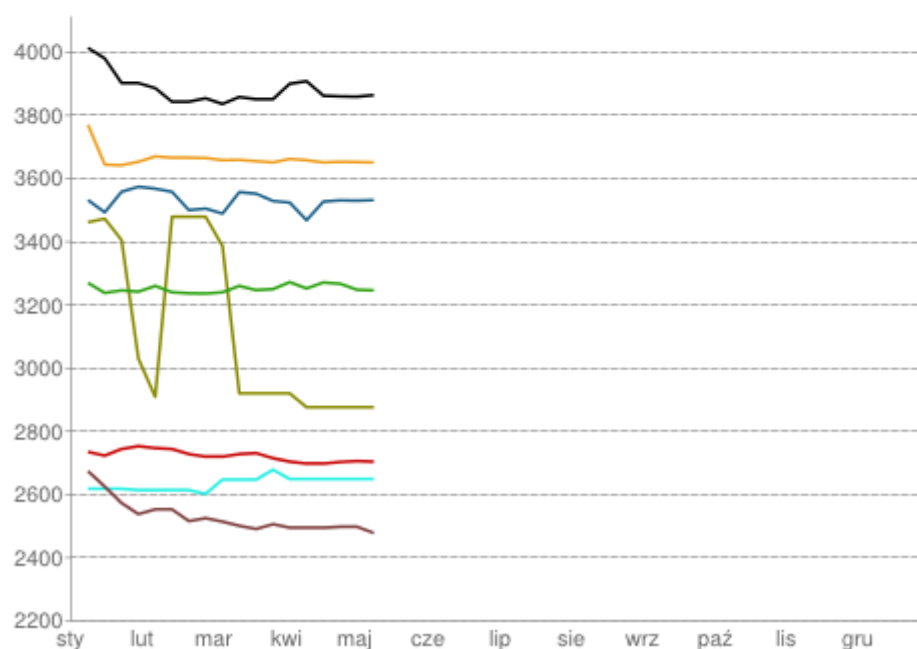
Statystyki obliczane na podstawie ogłoszeń pochodzących z serwisów: Szybko.pl Sp. z o.o., Melog.com Sp. z o.o., Agora S.A., MediaRoll, Partner Artur Pach, KRN media Sp. z o.o., WGN - Nieruchomości Sp. z o.o., Wydawnictwo Steinborn Spółka jawna, Polska Gielda Sp.z.o.o., Gratka.pl, J. Strvna - Spółka jawna, Otomoto Sp. z o.o., Trader.com Sp.z o.o., Tabelaofert.pl Sp. z o.o.



Średnia cena m² mieszkań obliczona na dzień 06.05.2013r.

- Bielsko-Biała - 3532 zł / m²
- Czechowice-Dziedzice - 2704 zł / m²
- Jastrzębie Źródło - 2649 zł / m²
- Katowice - 3864 zł / m²
- Mikołów - 2876 zł / m²
- Pszczyna - 3246 zł / m²
- Tychy - 3651 zł / m²
- Żory - 2478 zł / m²

Średnia cena m² mieszkań w wybranych miastach w 2013 roku



Zarządcy nieruchomości

Kotzian Łucja Co Wal
Rybnicka 12 Orzesze 668-786-306

Wspólnota Mieszkaniowa

Orzesze ul. Powstańców 5
ul. Wieniawskiego 4
43-180 Orzesze
woj. śląskie

Anna Trocka