

# Analiza rynku nieruchomości

## PSZCZYNA



Alicja Hadasz



INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI

- Średniowieczna osada pszczyńska wyrosła na szlaku kupieckim, który prowadził z Krakowa na Śląsk i dalej przez Cieszyn do południowej Europy. Również dzisiaj Pszczyna czerpie korzyści ze swego dogodnego usytuowania. Miasto leży na przecięciu tras Katowice-Bielsko-Cieszyn (droga krajowa nr 1) oraz Oświęcim-Rybnik, pomiędzy Górnośląskim Okręgiem Przemysłowym a Beskidami. Godzina jazdy samochodem wystarczy, by dotrzeć stąd do któregoś z dwóch portów lotniczych (Pyrzowic lub Balic), a pół godziny, by znaleźć się na przejściu granicznym w Cieszynie.
- Jest to teren pagórkowaty, wykształcony z lodowcowych pokładów morenowych (dennej i częściowo czołowej), wzniesiony na wysokości 200-300 metrów n.p.m. Obejmuje południowo-zachodnią część Wyżyny Śląskiej i zachodnią część Kotliny Oświęcimsko-Raciborskiej. Posiada charakter zdecydowanie rolniczy (prawie 20 000 ha gruntów ornych) ze znacznymi obszarami lasów, zajmujących północną jego część (ponad 14 000 ha), które słyną od wieków z obfitości dzikiej zwierzyny.

Wraz z 12 okolicznymi sołectwami Pszczyna tworzy gminę, która zajmuje 174 km<sup>2</sup> i liczy ok. 50 tysięcy mieszkańców (w tym miasto Pszczyna 27 tysięcy).

Pszczyna - powiat pszczyński - województwo śląskie

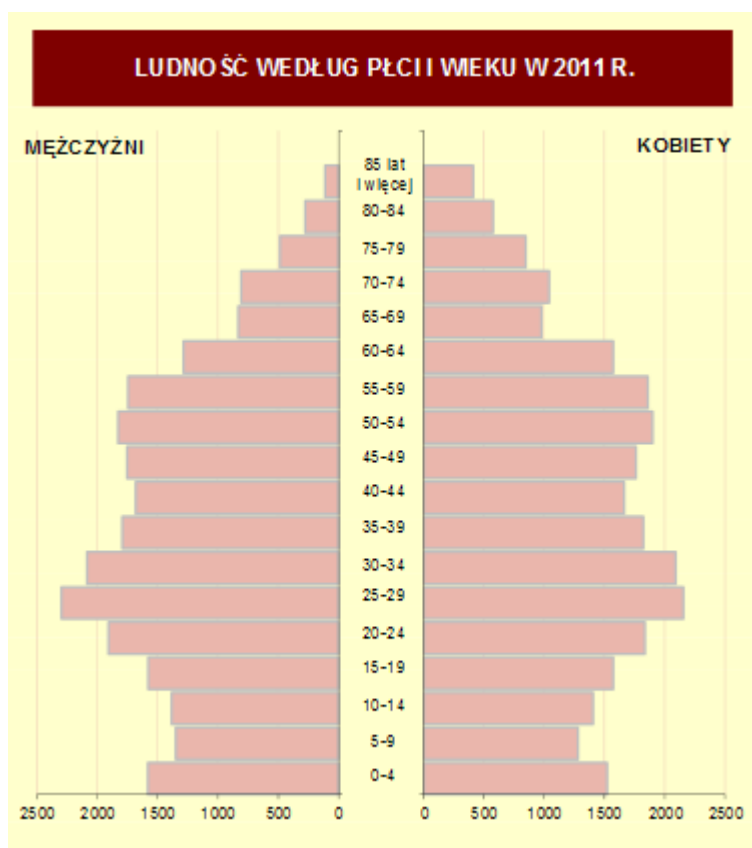
## 1.ZALUDNIENIE

(stan na 31.12.2012 r.)

**Liczba ludności - 50 614, w tym:**  
miasto Pszczyna – 25 415, sołectwa - 25 199

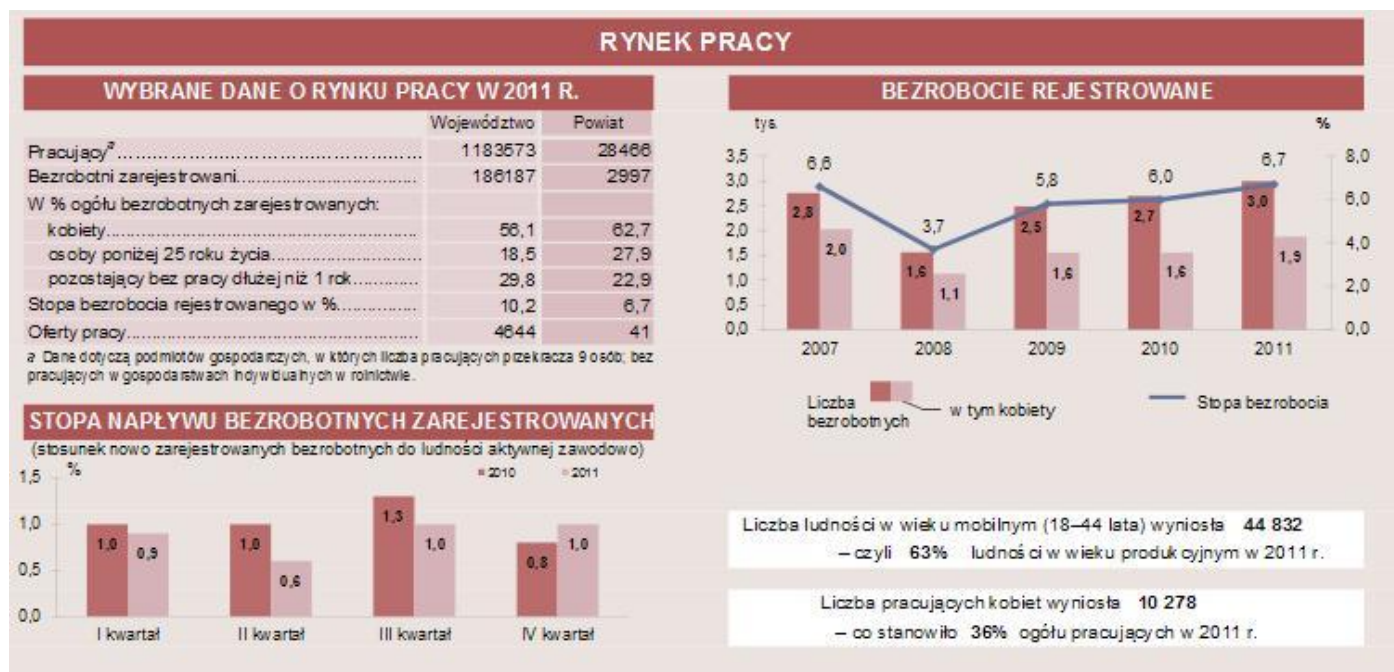
### Sołectwa:

Brzeźce	-	1130
Czarków	-	2091
Ćwiklice	-	2803
Jankowice	-	2970
Łąka	-	2957
Piasek	-	3415
Poręba	-	996
Rudołtowiec	-	1148
Studzionka	-	2304
Studzienice	-	1825
Wisła Mała	-	1330
Wisła Wielka	-	2230



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

## 2. ZATRUDNIENIE



- Celem działań realizowanych przez Powiatowy Urząd Pracy w Pszczynie w latach 2007 – 2013 jest podniesienie poziomu aktywności i mobilności zawodowej oraz zdolności do zatrudnienia osób bezrobotnych i poszukujących pracy. Niezbędne jest także ograniczenie barier dla wzrostu zatrudnienia, poprzez zwiększenie dostępu do usług instytucji rynku pracy, podnoszenie umiejętności radzenia sobie na dynamicznym rynku pracy oraz przyjmowania postaw aktywnych. Podnoszenie poziomu aktywności zawodowej w regionie będzie odbywać się również poprzez tworzenie odpowiednich warunków sprzyjających rozwojowi przedsiębiorczości i samozatrudnienia, promocję i wspieranie inicjatyw zmierzających do tworzenia nowych miejsc pracy. Działania podejmowane będą miały nie tylko charakter aktywizacyjny, ale również prewencyjny i diagnostyczny, tak aby w sposób możliwie pełny i adekwatny odpowiadały na istniejące potrzeby oraz zmiany zachodzące na rynku pracy. Ważnym elementem wsparcia będzie eliminowanie różnego rodzaju barier w dostępie do praw i usług (organizacyjnych, prawnych czy psychologicznych) na jakie napotykają osoby zagrożone wykluczeniem społecznym, borykające się często z problemem dyskryminacji. Dotyczy to przede wszystkim osób niepełnosprawnych oraz kobiet, postrzeganych w sposób stereotypowy przez pracodawców o otoczenie społeczne jako pracownicy mniej dyspozycyjni i mniej mobilni zawodowo. Osoby te wymagają zatem kompleksowego wsparcia na rzecz podnoszenia ich integracji ze społeczeństwem, samodzielności, a także zdolności do podjęcia zatrudnienia.
- Zarobki w powiecie pszczyńskim w obrębie którego znajdują się takie miejscowości jak: Goczalkowice-Zdrój, Kobiór, Miedźna, Pawłowice, Pszczyna, Suszec, kształtują się na poziomie 2818 PLN brutto. Stanowią one 80% przeciętnych zarobków w województwie śląskim oraz 82% przeciętnego wynagrodzenia w Polsce.





### 3.MIASTO



- Pszczyński portal pless.pl oraz śląski serwis nieruchomości Mojelokum.pl wspólnie przygotowały analizę cen mieszkań na rynku nieruchomości w naszym regionie we wrześniu 2008 r. Okazuje się, że w porównaniu z większymi miejscowościami ceny mieszkań w Pszczynie (za metr kwadratowy) są stosunkowo niskie. Kwota, jaką jednak musi przygotować chętny na zakup mieszkania w tym mieście, jest wyższa niż w sąsiednich Czechowicach-Dziedzicach.

Średnia cena za metr kwadratowy mieszkania w Pszczynie wynosiła w miesiącu wrześniu 3280 złotych, podczas gdy w Czechowicach-Dziedzicach wartość m kwadratowego jest niższa o 220 złotych. Z kolei w Bielsku-Białej jest już to 3760 zł; w Tychach za metr kwadratowy mieszkania musimy zapłacić 4010 złotych, zaś w stolicy województwa 4170 złotych. Są to oczywiście ceny ofertowe.



Różnice te są jeszcze bardziej widoczne, gdy weźmiemy pod uwagę np. 60-metrowe mieszkanie. Za lokum o takiej powierzchni powinniśmy zapłacić w Pszczynie – około 196.800 złotych, w Czechowicach-Dziedzicach – 183.600 zł, w Bielsku – już ponad 225 tys. zł, w Tychach – nieco ponad 240 tys. zł, a w Katowicach – 250.200 złotych.

Ceny na Śląsku to jednak wciąż nic w porównaniu z innymi dużymi miastami w kraju. W najdroższym w Polsce Sopocie metr kwadratowy mieszkania kosztuje około 11.000 złotych.

- Ceny wynajmu mieszkań wahają się w granicach 600 zł do 1700 zł za miesiąc, w zależności od ilości pokoi i wyposażenia mieszkania, Ceny nieruchomości niezabudowanych za to zaczynają się od 24 000 zł kończąc na 5 000 000 zł, mieszkania od 48 000 zł do 635 000 zł w zależności od metrażu.
- Jak w każdym innym mieście w Pszczynie istnieje dużo banków cieszących się kolorową ofertą kredytów na praktycznie każdą kieszeń, może nie każdego aktualnie „stać” na to aby wziąć kredyt mieszkaniowy, ale większość innych jest dostępna.
- Ogółem powierzchnia ewidencyjna powiatu pszczyńskiego wynosi 47 346 ha.

**Tabela 20 - Powierzchnia wg rodzaju gruntów w ha w powiecie pszczyńskim (stan na dzień 01.01.2007 r.)**

Lp.	Rodzaje gruntów	Powierzchnia ewidencyjna powiatu [ha]	Udział w ogólnej powierzchni [%]
-1-	-2-	-3-	-4-
1.	Powierzchnia ogółem	<b>47 103</b>	100
2.	Użytki rolne	<b>24 871</b>	53,86
3.	Użytki leśne	<b>13 839</b>	29,28
	Grunty zabudowane i zurbanizowane	<b>3927</b>	6,47
	w tym:		
	-tereny mieszkaniowe	410	
	-tereny przemysłowe	591	
4.	-inne tereny zabudowane	278	
	-zurbanizowane tereny niezabudowane	50	
	-tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	178	
	-tereny komunikacyjne	1532	
	-inne	1	
5.	Grunty pod wodami	<b>4107</b>	9,52
6.	Nieużytki	<b>262</b>	0,57
7.	Tereny różne	<b>97</b>	0,30

Źródło: Dane Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Pszczynie



Zgodnie z danymi operatu ewidencji gruntów wyżej wymienione grunty znajdują się w posiadaniu:

- osób fizycznych - **22 826 ha**
  - w tym: 17 131 ha w ramach gospodarstw rolnych
- spółdzielni - **443 ha**
- powiatu - **31 ha**
- Skarbu Państwa - **20 466 ha**
- gmin - **1490 ha**
- województwa - **49 ha**
- spółek prawa handlowego - **210 ha**
- partii politycznych i stowarzyszeń - **4 ha**
- kościołów i związków wyznaniowych - **307 ha**
- wspólnot gruntowych - **16 ha**
- inne - **1261 ha**

Na terenie powiatu pszczyńskiego znajduje się **18 982** budynków w tym:

- gmina Goczałkowice-Zdrój - 1341
- gmina Kobiór - 950
- gmina Miedźna - 1717
- gmina Pawłowice - 4183
- gmina Pszczyna - 8074
- gmina Suszec - 2717

- W Pszczynie znajdują się dużo biur obrotu nieruchomościami, i trzynastu zarejestrowanych w tym mieście pośredników nieruchomościami, a 21 zarejestrowanych zarządców nieruchomościami
  
- Mieszkania w tym rejonie są stosunkowo tanie również je wynajmując, co może zachęcać dodatkowo do kupna mieszkania w Pszczynie to ilość wszelakich szlaków turystycznych, zamków, muzeów i parków, co wpływa na korzyść przede wszystkim człowieka. Jest to miasto o którym można myśleć przyszłościowo.

