

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIASTA RYBNIK

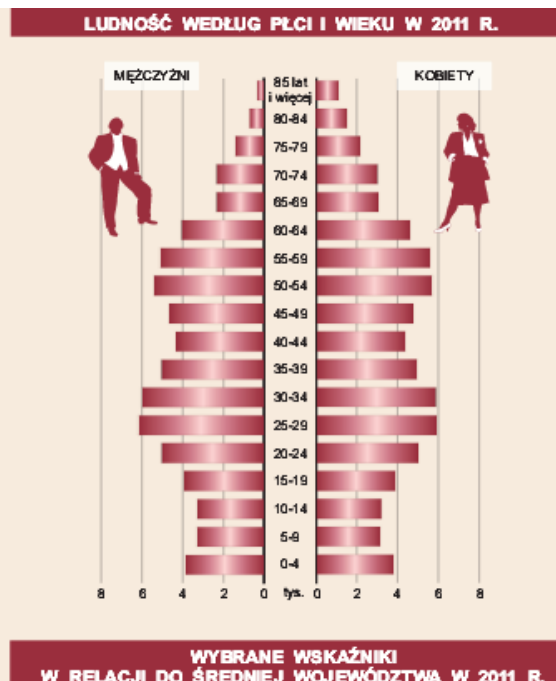


Rybnik – miasto na prawach powiatu położone w południowej Polsce, w województwie śląskim. Największy ośrodek centralny aglomeracji rybnickiej i Rybnickiego Okręgu Węglowego. Historycznie leży na Górnym Śląsku.

Rybnik składa się z 27 dzielnic zamieszkiwanych przez 140,8 tys. mieszkańców oraz jest siedzibą powiatu rybnickiego ziemskiego. Zajmuje 14 miejsce na liście największych miast Polski według powierzchni i 25 miejsce na liście największych miast Polski według ludności. Jest również na 9 miejscu pod względem wielkości w województwie śląskim według ludności. Rybnik położony jest na Płaskowyżu Rybnickim będącym częścią Wyżyny Śląskiej, na terenie Górnego Śląska. Najwyższym wzniesieniem jest Góra Grzybówka 291 m n.p.m. Przez miasto przepływają rzeki Ruda i Nacyna oraz kilka potoków. Pod względem geologicznym Rybnik położony jest w Górnośląskim Zagłębiu Węglowym obejmującym cały Rybnicki Okręg Węglowy oraz Górnośląski Okręg Przemysłowy. Miasto graniczy z następującymi powiatami: rybnickim, raciborskim, wodzisławskim, gliwickim, Żory. Klimat Rybnika jest łagodny, wpływają na to, kompleksy leśne w Parku Krajobrazowym Rud Wielkich, a przede wszystkim bliskie sąsiedztwo Bramy Morawskiej. Średnia temperatura roczna kształtuje się w granicach +7 °C do + 8 °C. Najcieplej jest w lipcu, najzimniejszym zaś miesiącem jest styczeń. Opady kształtują się w granicach 600-900 mm rocznie. Miasto leży w strefie wiatrów słabych i bardzo słabych. Średnia roczna prędkość wiatru – 2,2 m/s. W Rybniku nie można narzekać na brak instytucji kultury, w których z powodzeniem każdy znajdzie dogodną dla siebie formę spędzania wolnego czasu. Skoro mowa o instytucjach kultury, to jako pierwsze na tej liście powinny figurować właśnie domy kultury. Oferują zwykle ciekawe i różnorodne atrakcje dla wszystkich zainteresowanych. W Rybniku domy kultury znaleźć można w co najmniej kilku dzielnicach, takich jak Boguszowice, Chwałowice, Niedobczyce czy Niewiadom. Młodzieżowy Dom Kultury zlokalizowany jest w dzielnicy Maroko-Nowiny, zaś Klub „Harcówka” w Ligocie- Kuźni Ligockiej. Wiele dzieje się także w Fundacji Elektrowni Rybnik, której główna siedziba znajduje się przy ul. Podmiejskiej w Rybnickiej Kuźni. W mieście istnieje kilka kin, w tym dwa multiplexy (Multikino przy ul. Bolesława Chrobrego 1 w Focus Mall i Cinema City na ul. Raciborskiej 16 w centrum handlowym Plaza). Dla tych, którzy nie przepadają za tego typu obiektami w Rybniku także się coś znajdzie. Ważnym punktem na mapie miasta jest kino „Kultura” zlokalizowane przy ulicy Saint Vallier 1, w Rybnickim Centrum Kultury. RCK oprócz seansów filmowych w rzeczonym kinie, oferuje mieszkańcom i przyjezdnym wiele innych dodatkowych atrakcji. Wszelkie informacje na temat imprez odbywających się w Rybnickim Centrum Kultury znaleźć można na stronie internetowej www.kultura.rybnik.pl. Inne obiekty w mieście to kino „Zefir” przy ul. Pl. Pokoju 1 oraz znajdujące się w chwałowickim Domu Kultury kino „Plejada” (ul. 1 Maja 95). W Rybniku nie brakuje także galerii, w których zawsze można obejrzeć jakieś interesujące ekspozycje. Część z nich funkcjonuje pod patronatem innego rodzaju miejskich instytucji, jak chociażby Galeria Jasna i Galeria pod Smokiem w siedzibie Powiatowej i Miejskiej Biblioteki Publicznej przy ul. J. Szafranka, a także Galeria Smolna w filii nr 8 przy ul. Reymonta. Na ul. Saint Vallier 1 funkcjonuje galeria „Oblicza” i Galeria Sztuki Rybnickiego Centrum Kultury, zaś w Domu Kultury w Chwałowicach Galeria Kolumnowa oraz Galeria Fotografii DeKa. Do tej samej kategorii należy także Galeria Klubu Energetyka na ul. Podmiejskiej. Ciekawym obiektem, w którym wystawiane są prace pacjentów rybnickiego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych, jest galeria „Pod Wieżą” przy ul. Gliwickiej. Warto także wymienić Galerię Art Cafe, Galerię Po Godzinach, Galerię w Hallu, TeleGalerię czy Monmartre. Przy rybnickim rynku znajduje się także połączony z galerią sklep zaopatrzenia artystów plastyków.



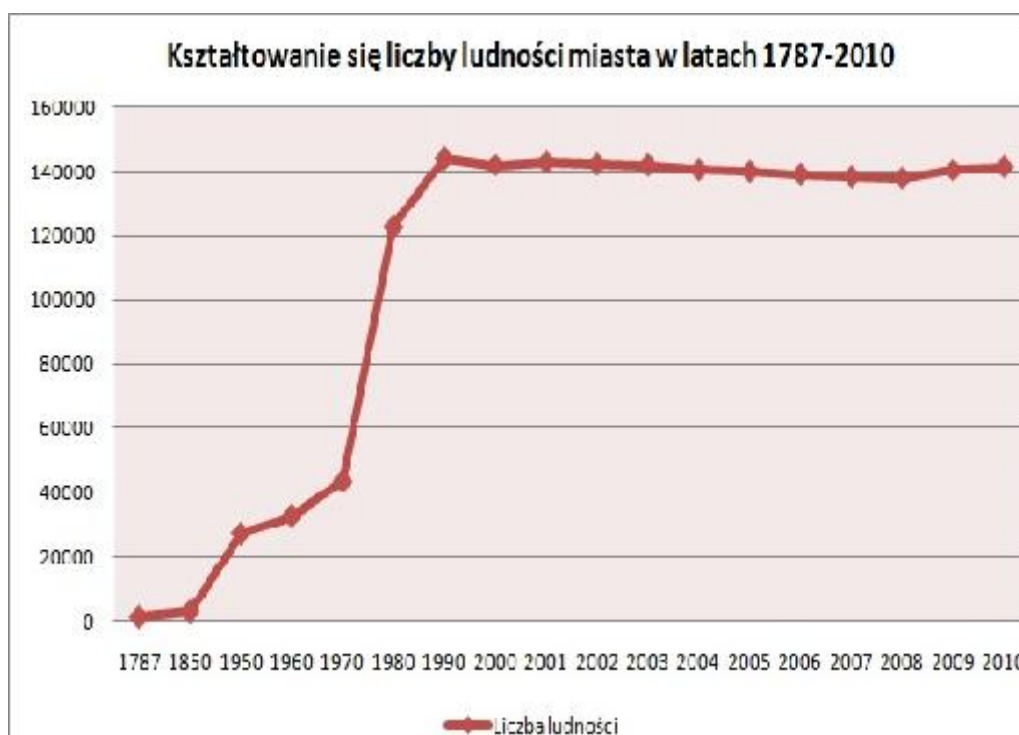
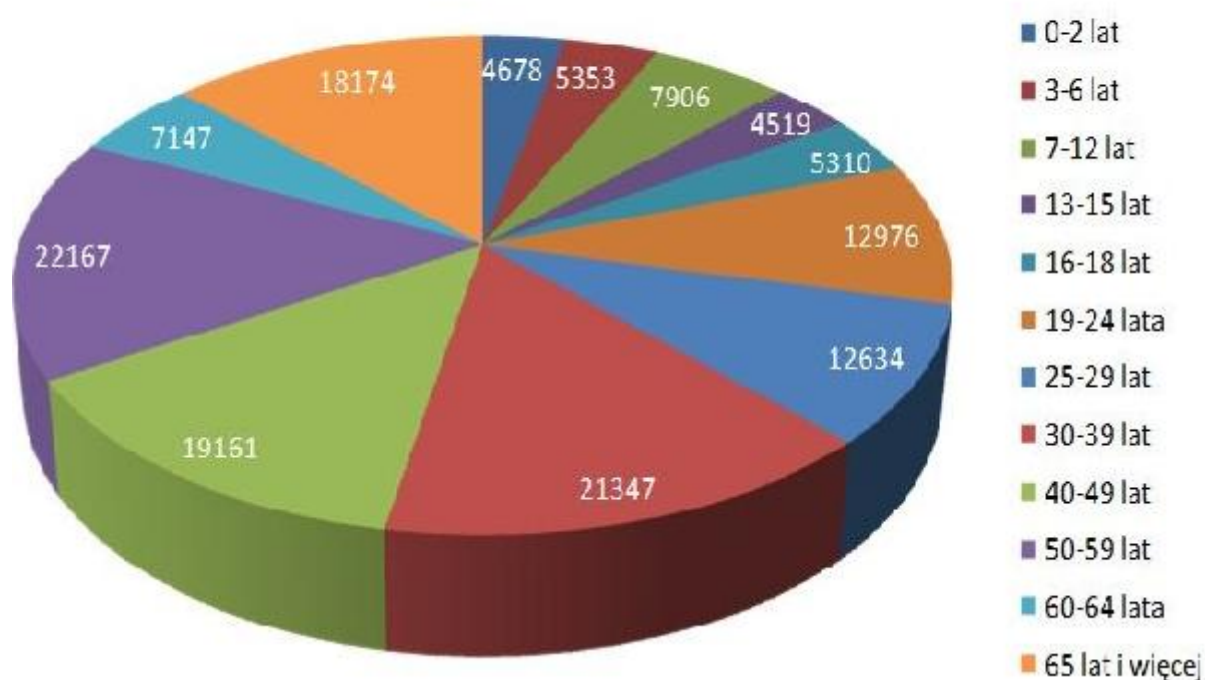
WYBRANE DANE ^a STATYSTYCZNE	2009	2010	2011
Powierzchnia w ha	14836	14836	14836
Ludność	141372	141036	140944
Ludność na 1 km ²	953	951	950
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	51,1	51,4	52,2
Ludność w % ogółu ludności w wieku: przedprodukcyjnym	18,3	18,2	18,0
produkcyjnym	66,2	66,0	65,7
poprodukcyjnym	15,5	15,8	16,3
Urodzenia żywe na 1000 ludności ^b	11,6	11,5	10,6
Zgony na 1000 ludności ^b	8,6	8,4	8,8
Przyrost naturalny na 1000 ludności ^b	3,0	3,1	1,8
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności ^b	-1,29	-2,79	-2,46
Dochody budżetu miasta na 1 mieszkańca w zł	3412	4184	4494
Wydatki budżetu miasta na 1 mieszkańca w zł	3742	3835	4130
Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania	10	11	10
Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w %	30,3	25,9	22,4
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	16,3	26,5	24,8
Pracujący ^c na 1000 ludności	286	301	283
Bezrobotni zarejestrowani	3882	4356	4409
Udział bezrobotnych zarejestrowanych poniżej 25 roku życia w liczbie bezrobotnych ogółem w %	26,4	22,8	22,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego w %	7,0	7,5	7,9
Produkcja sprzedana przemysłu ^d na 1 mieszkańca w zł (ceny bieżące)	26723	29769	33137
Szkoły wyższe	-	-	-
Studenci	2090	4083	4140
Absolwenci ^e	384	892	856



Jak możemy dowiedzieć się ze strony Urzędu Miasta w Rybniku, z końcem 2012 roku liczba mieszkańców zameldowanych na pobyt stały i czasowy w mieście wynosiła 140 542 osoby. Z kolei dane opublikowane przez Główny Urząd Statystyczny, dotyczące 2010 roku, mówią o 141 372 mieszkańcach, na powierzchni 148 km². Jak widać współcześnie Rybnik jest sporym miastem, liczącym sobie niemal (lub ponad) 140 tys. mieszkańców. W tym kontekście niemalże niewiarygodne wydają się być dane zawarte w źródłach historycznych, z których możemy się dowiedzieć, że w czasie, kiedy Rybnikowi zostały nadane prawa miejskie (XIV wiek) było tu nie więcej niż 300 mieszkańców. Nieprecyzyjne obliczenia podają, że na przełomie XVI i XVII wieku na terenie miasta i podległych wsi zamieszkiwało mniej więcej 1385 mieszkańców. Jednak, jeśli w tym samym czasie (XVII wiek) pod uwagę wziąć dzisiejsze granice miasta, można się doliczyć już niemalże 2,5 tysiąca dusz. W 1784 roku miasto liczyło 805 mieszkańców, w tym 42 osoby wyznania żydowskiego. W dwa lata później, w 1786 roku, przy obliczeniach biorąc pod uwagę również rezydentów garnizonu wojskowego, miasto zamieszkiwały 1324 osoby. W ciągu kolejnych 124 lat liczba ludności znacznie wzrosła. Według spisu ludności z 1910 roku na terenie miasta mieszkało wówczas 11 656 osób. Po II wojnie światowej liczba mieszkańców miasta systematycznie się zwiększała. W 1946 roku wynosiła 23 tys. osób, w 1972 – 44 tys., a w 1985 roku 137 tys., co jest liczbą bliską obecnej wartości. Wspomniany wzrost związany był zarówno z migracją ludności z różnych części kraju na teren Rybnika, jak i z przyłączaniem do miasta kolejnych dzielnic. Współcześnie napływ mieszkańców do Rybnika jest już znacznie mniejszy. Według danych GUS za 2012 rok do Rybnika wprowadziło się wtedy 1001 mieszkańców, zaś wyprowadziło się 1195 osób. Rozwój demograficzny Rybnika ściśle związany jest z wcielaniem okolicznych miasteczek i wsi. Największy skok ludności miał miejsce w latach siedemdziesiątych, gdy po wcieleniu m.in. pobliskiego miasta Boguszowice liczba ludności potroiła się. W latach 80. tempo wzrostu ludności spadło, w latach 90. nastąpiła stagnacja a począwszy od 2001 utrzymuje się tendencja spadkowa ludności, która jednak jest wyraźnie niższa niż w pozostałych miastach Polski i Europy. W 2006 przyrost naturalny był dodatni i wyniósł 1,3%



Ludność Rybnika z podziałem na wiek

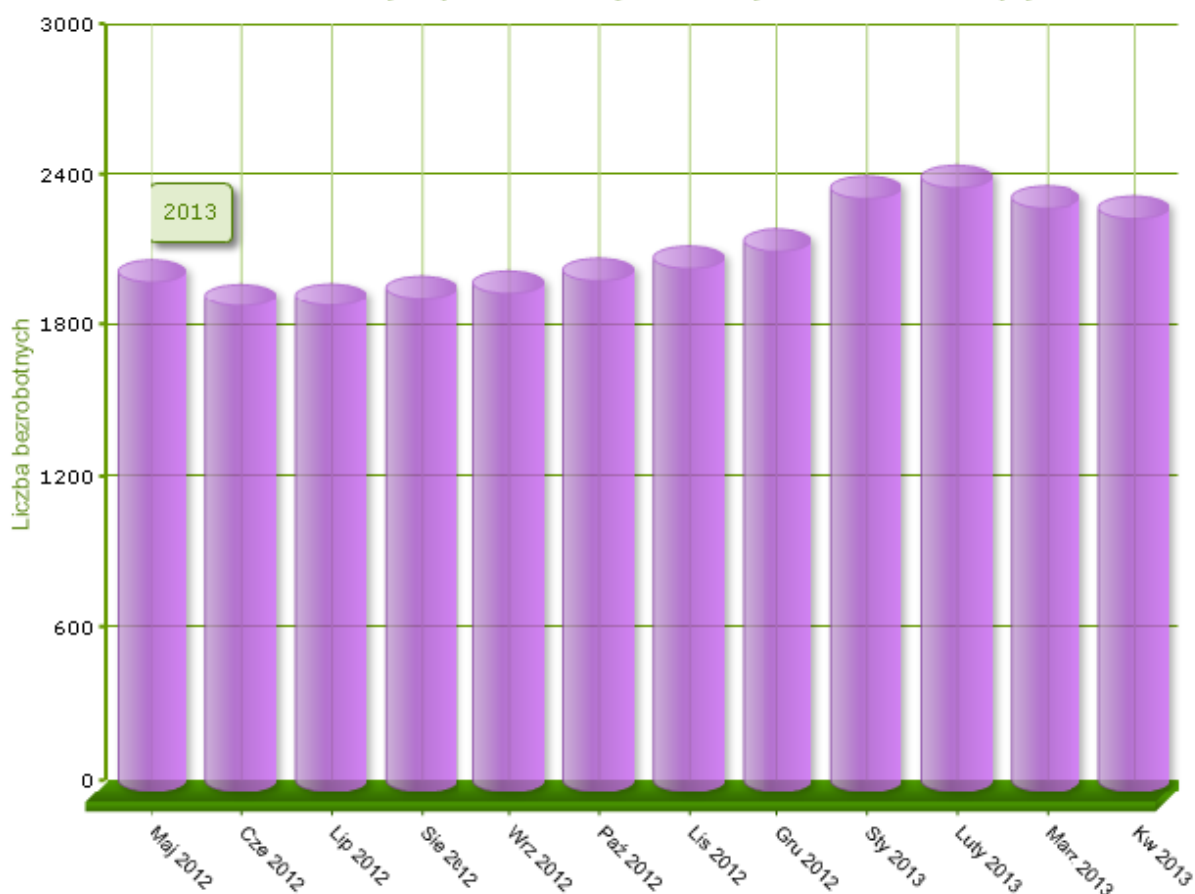


Stopa bezrobocia w Rybniku wynosi ok. 7,7% (dane za maj 2012 roku), zaś w całym powiecie jest to 11,5%. W stosunku do stycznia tego roku w mieście i powiecie wartość ta zmniejszyła się 0,5%. Z danych Powiatowego Urzędu Pracy w Rybniku wynika, że w pomiędzy czerwcem 2011 a majem 2012 stopa bezrobocia w mieście była niższa niż w kraju, województwie, powiecie i podregionie,



i wahała się pomiędzy 7 a 8,2%. Po 2000 roku najniższa zarejestrowana stopa bezrobocia dla Rybnika to 4,3% w sierpniu 2008 roku. Według danych PUP w Rybniku najlepszy czas na miejskim rynku pracy w ciągu ostatnich 10 lat, to właśnie okolice 2008 i 2009 roku. W Rybniku było wtedy najmniej zarejestrowanych bezrobotnych. Najwyższe bezrobocie zanotowano w marcu 2004 roku, kiedy to kształtowało się ono w mieście na poziomie 15,5%. Przez cały 2004 rok i w znacznej części 2005 roku stopa bezrobocia w powiecie rybnickim przekraczała 20%, zaś w samym mieście oscylowała pomiędzy 13% a wspomnianym 15,5%. W maju 2012 roku w Rybniku było zarejestrowanych 4206 bezrobotnych, z czego 2643 to kobiety. Spośród wszystkich bezrobotnych prawo do zasiłku przysługiwało jedynie 592 osobom. W tym samym miesiącu 1626 osób było uznawanych za trwale bezrobotne. W pierwszym kwartale 2012 roku największa liczba zarejestrowanych bezrobotnych posiadała wykształcenie gimnazjalne lub niższe (1516 osób), a także nigdy nie wykonywała żadnej pracy (1243 osoby). Najmniej zarejestrowanych bezrobotnych posiadało wykształcenie średnie ogólnokształcące (581 osób), wynika to jednak z faktu, że osoby po szkole ogólnokształcącej najczęściej kontynuują edukację. 222 osoby pozostawały w tym czasie bez pracy ponad 24 miesiące.

Dane dotyczące osób zarejestrowanych - ost. 12 miesięcy



Powyzsze dane dotyczą zarejestrowanych bezrobotnych w PUP.

Poniższa tabelka pokazuje dane na temat rynku pracy w odniesieniu do województwa. Jak łatwo zauważyć Rybnik nie wychodzi pod tym względem najgorzej porównując go do całego województwa śląskiego w którym stopa bezrobocia wynosi w przybliżeniu 12% natomiast w Rybniku 7.9%. Oczywiście zauważalna jest tendencja wzrostowa stopy bezrobocia, co będzie prosperowało zwiększeniem się w przyszłości liczby bezrobotnych. Wiąże się to głównie z likwidacją kopalń aktualnie na terenie Rybnickiego Okręgu Węglowego działa 5 kopalń jednak nie trudno się domyślić, że prędzej czy później pokłady węgla się wyczerpią a wtedy duża liczba ludzi pozostanie bez pracy.

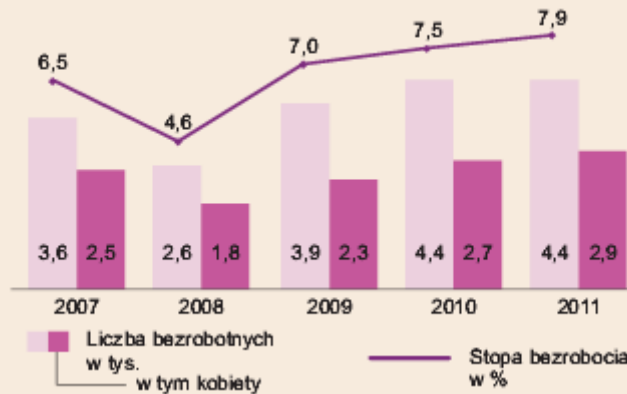


WYBRANE DANE O RYNKU PRACY W 2011 R.

Pracujący ^a	WOJEWÓDZTWO 1183573	MIASTO 39925
Bezrobotni zarejestrowani	186187	4409
W % ogółu bezrobotnych zarejestrowanych:		
kobiety	56,1	65,9
osoby poniżej 25 roku życia	18,5	22,0
pozostający bez pracy dłużej niż rok	29,8	24,4
Stopa bezrobocia rejestrowanego w %	10,2	7,9
Oferty pracy	4644	36

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

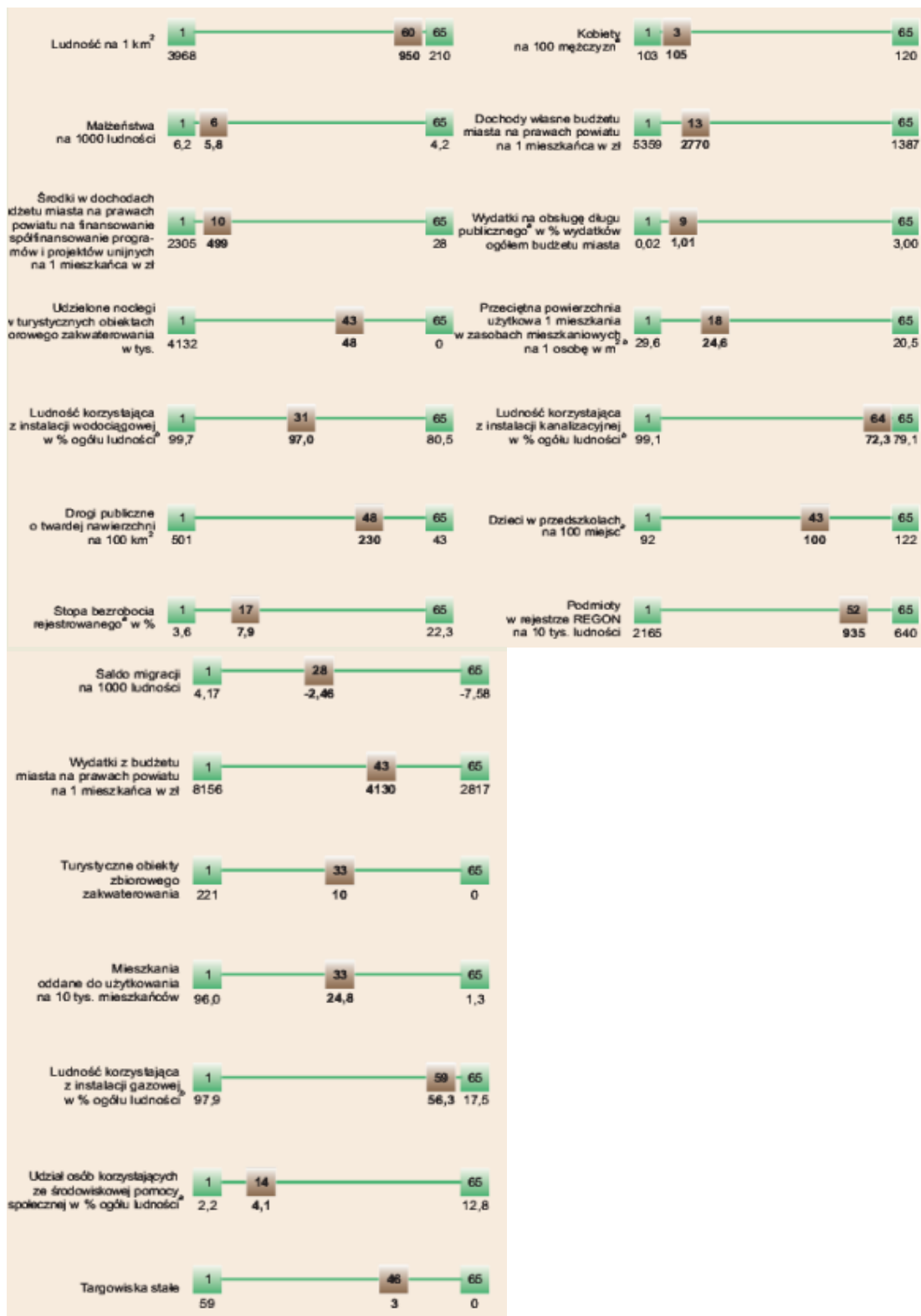
BEZROBOCIE REJESTROWANE



Na terenie miasta jest około 13 tys. zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Swoje fabryki posiadają tu m.in. Purmo, Tenneco Automotive. Na terenie miasta działa 24-hektarowa Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna (cała strefa przemysłowa ma 54 hektary) oraz Rybnicka Strefa Aktywności Gospodarczej. Roczny dochód budżetu miasta w przeliczeniu na jednego mieszkańca Rybnika w 2005 wyniósł 2 805,42 zł



MIASTO RYBNIK NA TLE INNYCH MIAST NA PRAWACH POWIATU.



65 Liczba miast na prawach powiatu w kraju

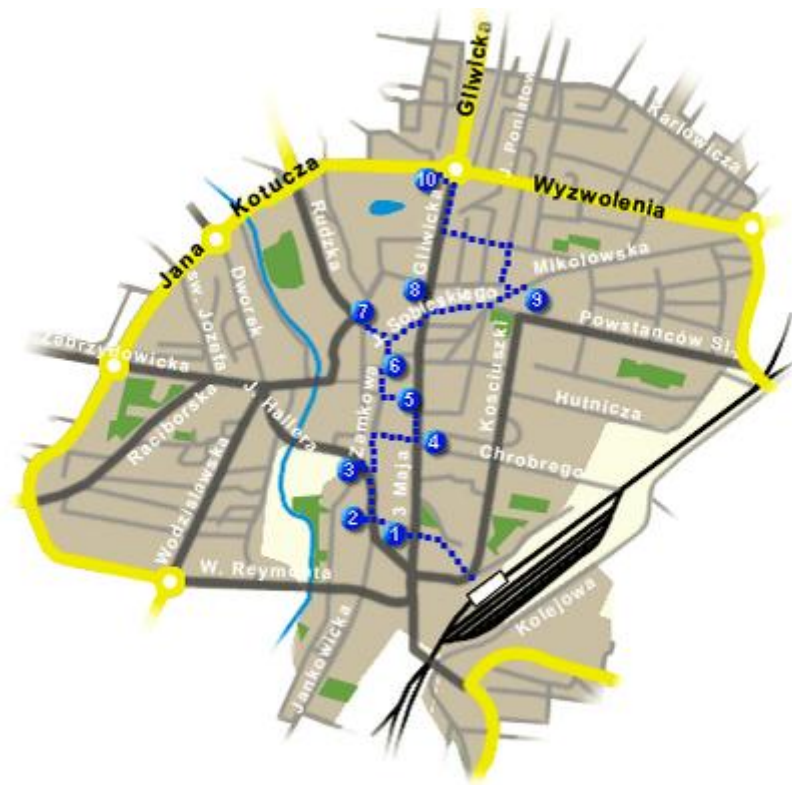
21 Lokala m. Rybnik

99,1 Wartość dla m. Rybnik



INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI

Patrząc na te zestawienie dostrzegamy, że Rybnik na tle innych miast nie wypada najgorzej, jeżeli chodzi o małżeństwa, gęstość zaludnienia (według mnie jest to plus jednakże inni mogą myśleć, że lepsza jest większa gęstość), stopę bezrobocia, środki w dochodach budżetu miasta na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych, w dochodach własnych budżetu miasta, czy wydatkach na obsługę długu publicznego. Jeżeli weźmiemy pod uwagę infrastrukturę, osoby z działalnością gospodarczą, czy % ogółu ludności korzystającej z instalacji kanalizacyjnej możemy wysunąć wnioski, że miasto powinno bardziej zadbać o te sprawy szczególnie o infrastrukturę i kanalizację. Pociągnęłyby to za sobą wiele korzyści dla miasta – lepsza infrastruktura to duży krok do pozyskania nowych dużych inwestorów, czy deweloperów, zresztą to samo pociągnie za sobą poprawa kanalizacji w rejonie miasta Rybnik. Jeżeli chodzi natomiast o mieszkania oddane do użytkowania Rybnik plasuje się po środku zestawienia w porównaniu z innymi miastami, jednak, gdy już chodzi o instalację gazową ma jeden z najgorszych wyników w całym kraju, a brak tak podstawowej instalacji może się wiązać np. z słabym wskaźnikiem migracji wynikającym z powyższego zestawienia. Żyjąc w XXI wieku ludzie oczekują, że podstawowe dobra będą zaspokajane i nie będzie żadnych problemów z ich dostępnością.



1 - Szpital św. Juliusza, zbudowany z inicjatywy doktora Juliusza Rogera w 1869 roku w stylu neogotyckim. W budynku szpitala znajduje się kaplica św. Juliusza. Obecnie budynek stanowi część szpitala nr 1.

2 - Kościół Ewangelicki pochodzący z 1791 roku. Powstał on w związku z założeniem w dawnym zamku pensjonatu dla weteranów pruskiej armii, w większości będących wyznania ewangelicko-augsburskiego.

3 - Dawny Zamek, pochodzący z XIII w. W latach 1223-28 był on siedzibą zakonu Norbertanek, później książąt piastowskich. W XVIII został przebudowany w stylu barokowym. Obecnie ma tam swoją siedzibę Sąd Rejonowy.



4 - Urząd Miasta Rybnika. Nowy ratusz powstał za rządów burmistrza Władysława Webera w 1928 roku. Obecnie do budynku "doklejono" nowy budynek UM, dzięki czemu uzyskał on dwie fasady.

5 - Rynek - centrum miasta i jego wizytówka. Dawny plac targowy obecnie został przekształcony w ładny, spacerowy plac z fontanną, którą wieńczy figura św. Jana Niepomucena. Miejsce to ma niezwykle klimat.

6 - Dawny Ratusz miasta z 1822 r. Zbudowany został przez burmistrza Antoniego Żelazko w stylu klasycystycznym z 5-cio kondygnacyjną wieżą zegarową. W budynku mieści się obecnie Muzeum oraz Urząd Stanu Cywilnego z salą ślubów.

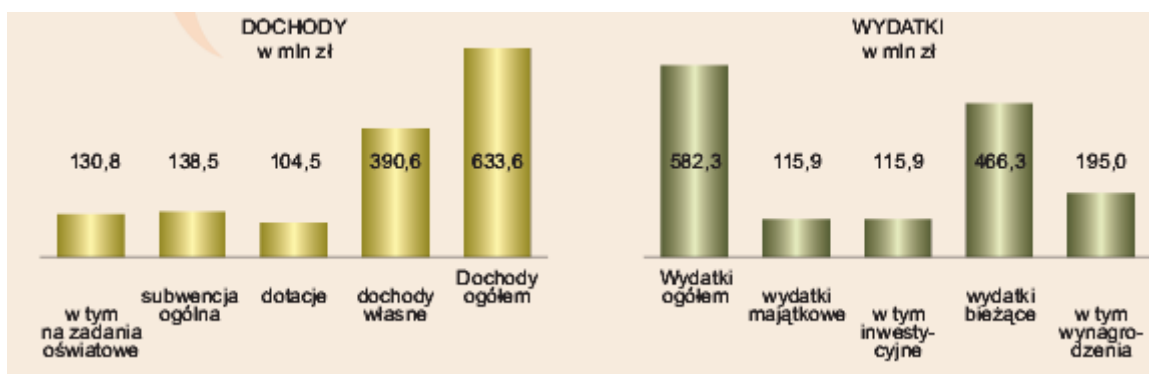
7 - Barokowy-klasycystyczny kościół p.w. Matki Boskiej Bolesnej z 1801 r. wzniesionego według projektu architekta Franciszka Ilgnera. Przez mieszkańców Rybnika jest on zwany "starym kościołem." Przed kościołem znajduje się figura św. Jana Nepomucena z 1728 roku.

8 - Kościół Akademicki. Stanowi on prezbiterium dawnego średniowiecznego kościoła farnego p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny na Górze Kościelnej. W 1797 r. kościół został rozebrany, a z pozostawionego prezbiterium uczyniono kaplicę cmentarną.

9 - Kościół p.w. św. Antoniego z 1906 roku, zaprojektowany przez Ludwika Schneidera. W 1994 roku Kościół podniesiony został przez Papieża Jana Pawła II do godności bazyliki mniejszej.

10 - Wieża Ciśnień umiejscowiona przy skrzyżowaniu ulic Gliwickiej i Kotucza. Otoczona zielenią, charakteryzująca się ciekawą architekturą tworzy niezwykle urokliwy zakątek miasta.

Według badań Głównego Urzędu Statystycznego mieszkańcy miasta Rybnik są skłonni do oszczędzania. Średnio mieszkaniec tego miasta zaoszczędzi w ciągu roku 10 000zł. Co daje krańcową skłonność do oszczędzania w wysokości – 3.56.



Wykres powyższy pokazuje nam, że władze miasta Rybnik bardzo dobrze potrafią rozporządzać budżetem. Zaoszczędzili około 50mln zł. Taka duża kwota pieniężna może zostać następnie wydana na poprawienie stanu jakości infrastruktury, bądź też samodzielnie zainwestowanie, aby dany kapitał powiększyć. Co trzecia złotówka z budżetu miasta Rybnik była przeznaczana na oświatę i wychowanie, przy czym finanse działu oświata i wychowanie były zabezpieczone poprzez subwencje na zadania oświatowe, które stanowiły 21% dochodów budżetu miasta. W budżecie miasta Rybnik



w 2011 r. wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych stanowiły 20% dochodów ogółem.

DOCHODY BUDŻETU MIASTA RYBNIK WEDŁUG DZIAŁÓW	2009	2010	2011	WYDATKI BUDŻETU MIASTA RYBNIK WEDŁUG DZIAŁÓW	2009	2010	2011
	w %				w %		
Dochody ogółem	100,0	100,0	100,0	Wydatki ogółem	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	0,0	0,0	0,0	Rolnictwo i łowiectwo	0,0	0,0	0,0
Transport i łączność	3,6	5,6	9,9	Transport i łączność	10,5	21,2	25,4
Gospodarka mieszkaniowa	1,8	3,1	5,4	Gospodarka mieszkaniowa	2,8	3,2	6,1
Administracja publiczna	0,3	0,8	1,1	Administracja publiczna	6,2	6,0	5,4
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	1,8	1,2	1,1	Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	2,7	2,5	2,0
Różne rozliczenia	30,1	28,9	24,8	Różne rozliczenia	0,3	0,3	0,0
Oświata i wychowanie	0,9	1,8	2,5	Oświata i wychowanie	31,7	30,6	33,9
Pomoc społeczna i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	6,9	6,3	6,1	Pomoc społeczna i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	11,1	11,8	11,4
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,2	0,2	0,1	Edukacyjna opieka wychowawcza	1,7	1,5	1,6
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	3,7	11,1	7,0	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	22,7	11,4	4,7
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	0,0	0,1	0,1	Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	2,4	2,7	3,2
Kultura fizyczna ^a	1,0	0,8	1,2	Kultura fizyczna ^a	4,0	4,9	2,7
Dochody od osób prawnych i od osób fizycznych	48,1	38,6	38,9	Działalność usługowa	0,9	0,8	1,0
Pozostałe	1,5	1,5	1,7	Ochrona zdrowia	1,3	1,6	1,4
				Pozostałe	1,7	1,4	1,1

Najlepszym sposobem na zakup i rozwój nieruchomości w mieście Rybnik jest zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Najszybsza droga do kredytu hipotecznego jest udanie się do jednej z wielu placówek różnych banków. Doradcy kredytowi najlepiej dobiorą kredyt pod klienta. Dzięki temu można uniknąć niepotrzebnego wysiłku składania wniosków kredytowych w bankach, które nie będą mogły finansować twojej inwestycji, albo nie będą współpracowały z danym deweloperem. Oszczędność czasu i wybór najlepszej oferty to sprawa bardzo ważna, szczególnie w tak istotnej sprawie jak kredyt hipoteczny, który jest zobowiązaniem na długi czas. Pomoc doradców nie generuje żadnych dodatkowych kosztów. Doradca kredytowy pomoże we wszystkich formalnościach związanych z uzyskaniem kredytu jak również z szybką jego wypłatą.

Nowe mieszkania mają zróżnicowaną powierzchnię użytkową. Wahają się od kawalerek wielkości 34m², przez mieszkania 2-pokojowe o metrażach od 45m² do 57m², aż do dużych mieszkań 3,4 pokojowych osiągających wielkość do 90m² powierzchni użytkowej.

Wysokość czynszu w Rybniku zależy od powierzchni użytkowej, lokalizacji (im bliżej centrum tym większy czynsz za mieszkania bądź lokale użytkowe). Czynsze wahają się w kwotach od 400zł do 1000zł. W Rybniku działa i mieszka 82 licencjonowanych zarządców nieruchomości spośród 25092 zarejestrowanych w rejestrze. Jako, że trudno jest określić dokładną ilość pośredników w obrocie nieruchomościami w mieście Rybnik, przypuszczalnie można podać, że jest ich w tym mieście około 50. Samych biur znowu jest bardzo dużo. Klienci mogą wybierać w przeróżnych ofertach różnych biur. Jest ich około 15.

Jeżeli chodzi o ceny nieruchomości niezabudowanych oraz mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym to oto kilka przykładowych ofert:

- działka niezabudowana, budowlana 6817m² – cena: 1 022 550 (15zł/m²)
- działka niezabudowana, częściowo ogrodzona 720m² – cena: 65 000 (90zł/m²)
- mieszkanie rynek wtórny 46,2m² – cena: 135 000 (2922zł/m²)
- mieszkanie rynek wtórny, centrum 140m² – cena: 460 000 (3286zł/m²)
- mieszkanie rynek pierwotny 67m² – cena: 360 000 (5373zł/m²)



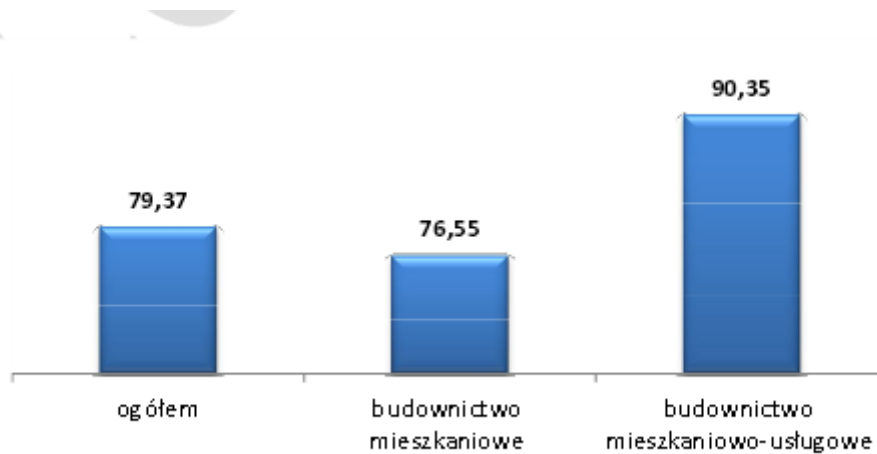
Ceny najmu mieszkań w Rybniku:

- mieszkanie 100m² – 1500zł/miesiąc
- mieszkanie 36m² – 650zł/miesiąc
- mieszkanie 54m² – 900zł/miesiąc

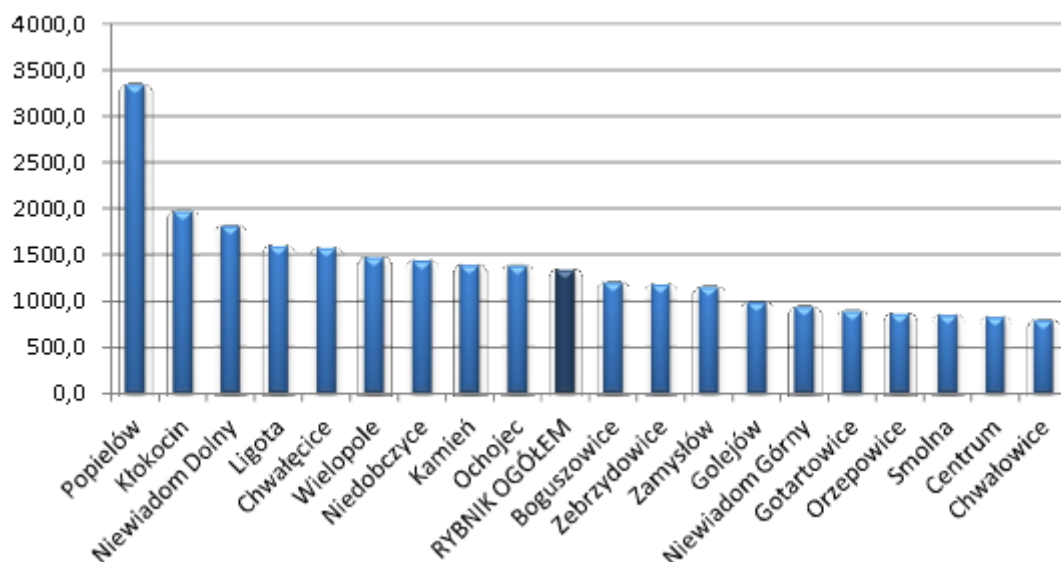
MIASTO	Cena za m ² nieruchomości niezabudowanej.	Cena za m ² nieruchomości zabudowanej.
Rybnik	104zł/m ²	3009zł/m ²
Racibórz	36zł/m ²	2222zł/m ²
Knurów	184zł/m ²	3463zł/m ²

Jeżeli chodzi o nieruchomości niezabudowane dane są przykładowe ceny za działki o wielkości około 700m². Rybnik wypada błędnie w porównaniu z Raciborzem jednak bardzo dobrze, jeśli porównamy do niego Knurów. Istotnym tutaj faktem jest, że to właśnie Rybnik jest stolicą rozrywki, edukacji i kultury w tym regionie. Ceny za m² nieruchomości zabudowanych przedstawione są na podstawie mieszkań o wielkości około 54m². W tym zestawieniu dzieje się podobnie jak w nieruchomościach niezabudowanych.

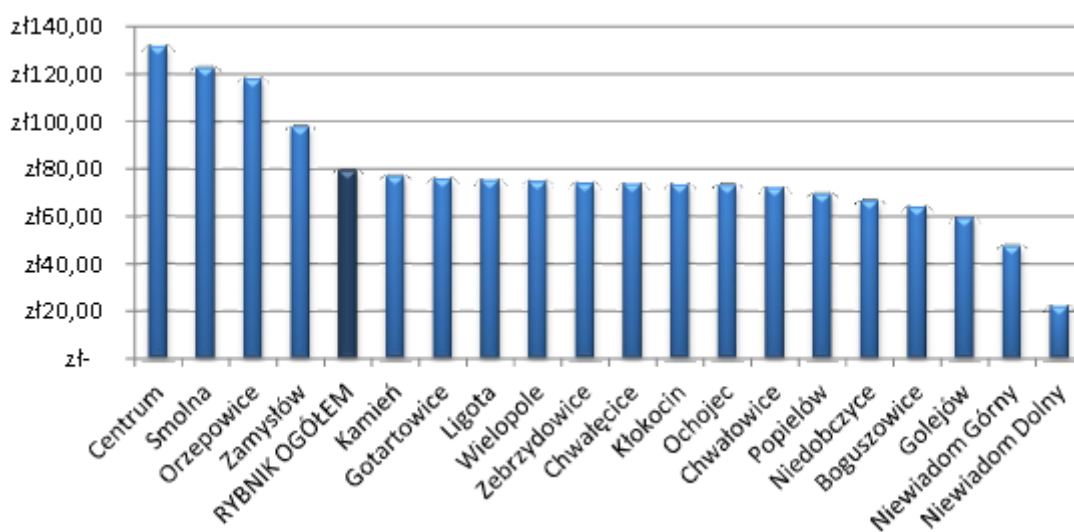
Przeciętne jednostkowe ceny transakcyjne w Rybniku według przeznaczenia terenu (w zł/mkw.)



Przeciętna powierzchnia sprzedanej działki w Rybniku i poszczególnych obrębach (w mkw.)



Średnie ceny jednostkowe sprzedanej działki w Rybniku i poszczególnych obrębach (w zł/mkw.)



Popyt, podaż oraz cena to kluczowe elementy kształtujące rynek nieruchomości. Ich wielkość oraz zależności zachodzące między nimi wpływają, na sytuację, która zachodzi na rynku mieszkań, domów i działek. To nie tylko sama kwestia sprzedaży, ale także najmu. Zasadą jest, że gdy wzrasta zatrudnienie to wzrasta również popyt na nieruchomości, co zwiększa za sobą również cenę, a gdy zatrudnienie spada to spada również i popyt.

Elementy kształtujące podaż:

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



Elementy kształtujące popyt:

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

Atrakcje turystyczne w Rybniku przyciągają niewątpliwie rzesze turystów. Ci spośród nich, którzy zostaną całkowicie oczarowani tym miejscem, zaczną się zastanawiać nad zakupem nieruchomości w tych stronach. Jak wiadomo rynek nieruchomości w Rybniku jest na tyle różnorodny, aby każdy chętny znalazł coś odpowiedniego dla siebie. Należy zaznaczyć, że tego typu inwestycje są krokiem bardzo poważnym, dlatego powinny być poprzedzone długim, skrupulatnym zastanowieniem. Najlepiej skorzystać z pomocy radcy prawnego, czy też prawnika, jeśli coś nas w dokumentach dotyczących nieruchomości niepokoi. Jak wszyscy dobrze wiemy nie każdy napotkany przez nas kontrahent musi być uczciwy, zatem nasza podejrzliwość jest jak najbardziej uzasadniona. Wybierając dla siebie odpowiednią nieruchomość, największy wpływ będzie miała nasza sytuacja życiowa i plany na przyszłość. Jeżeli chcemy założyć rodzinę, z pewnością nie będą interesowały nas kawalerki, zastanowimy się nad mieszkaniem co najmniej 2- pokojowym, w dobrej lokalizacji. Mając w perspektywie dzieci w miejscu naszego zamieszkania powinny się znajdować żłobki, przedszkola, szkoły. Jak wiadomo dla rodzin z dziećmi to bardzo ważna kwestia. Rynek nieruchomości w Rybniku jest na tyle bogaty, że bez problemu odnajdziemy takie miejsce. Decyzje dotyczące mieszkań są bardzo poważne, zatem należy się dobrze zastanowić zanim złoży się swój podpis na ostatnim dokumencie dotyczącym zakupu.

Maciej Michalski



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**