

# Analiza rynku nieruchomości miasta Tychy



Magdalena Prokop



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

## 1. Informacje ogólne

Tychy - miasto na prawach powiatu na południu Polski, położone na Górnym Śląsku, w województwie śląskim, w południowej części Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP). Jest jednym z ośrodków centralnych konurbacji górnośląskiej..

Tychy należą do większych miast województwa śląskiego. Położone są w jego południowej części, na pograniczu Kotliny Oświęcimskiej i Wyżyny Śląskiej.

Od południa, wschodu i zachodu miasto otaczają Lasy Pszczyńskie będące pozostałością dawnej Puszczy Pszczyńskiej, a na północ od miasta znajdują się Lasy Katowicko-Murckowskie, będące fragmentem południowej części Leśnego Pasa Ochronnego GOP.



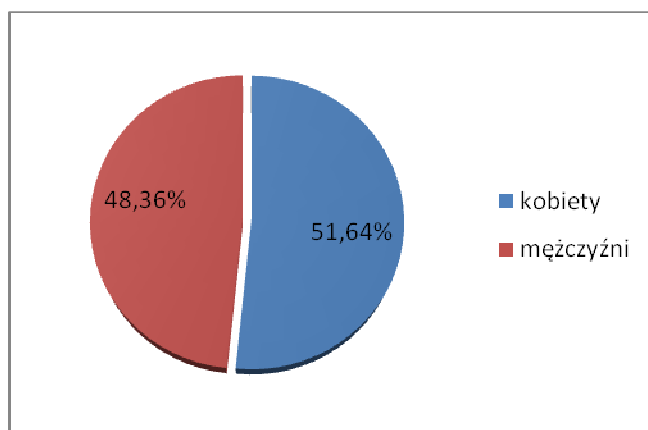
**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



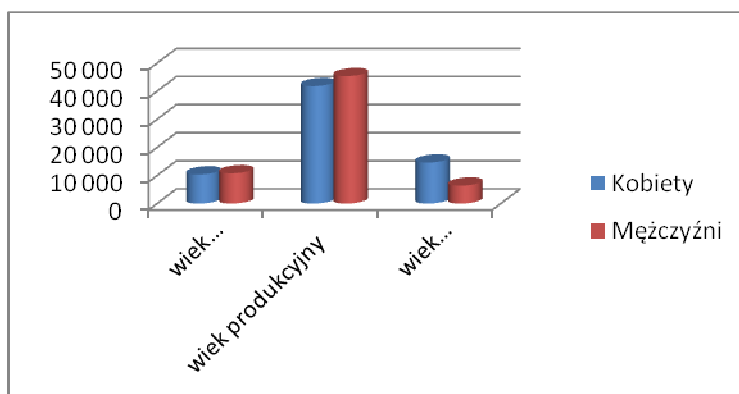
Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

## 2. Zaludnienie

Tychy w 2011 roku liczyły 129322 tys. mieszkańców. Większość – 66 780 osób – stanowiły kobiety. W tym czasie w mieście liczba mężczyzn wynosiła 62 542. Wynika stąd, że kobiety w Tychach stanowią 51.64% społeczeństwa, natomiast mężczyźni 48.36%.



Ludność w Tychach według wieku produkcyjnego i płci w 2011r



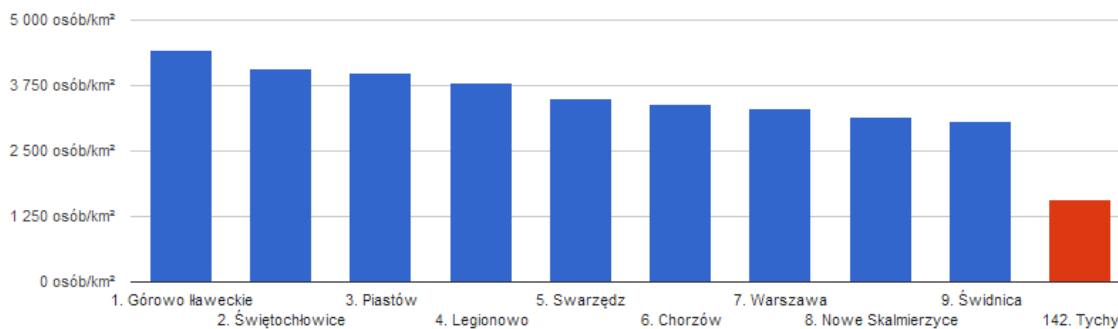
**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



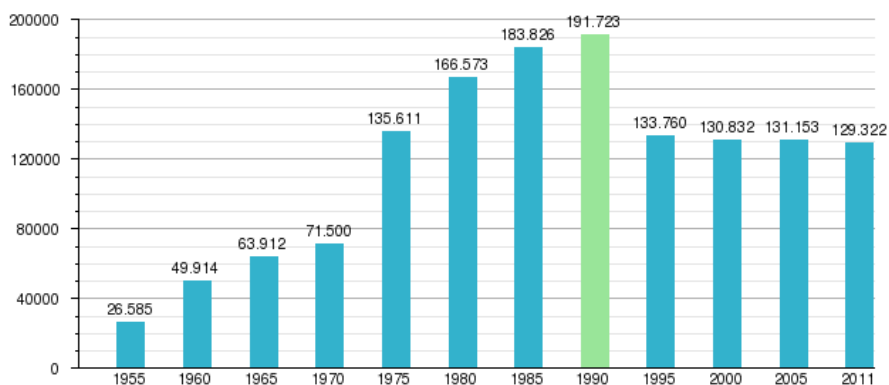
Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

- Gęstość zaludnienia w Tychach w 2011 r. wynosiła 1581 os./km<sup>2</sup>

Wśród 19 miast na prawach powiatu woj. śląskiego Tychy pod tym względem zajmują 9. miejsce.



Poniższy wykres obrazuje zmianę liczbę ludności miasta w latach 1955 – 2011



Ludność w mieście Tychy do roku 1990 proporcjonalnie wzrastała, natomiast od 1995r utrzymuje się na podobnym poziomie ok 130 000 mieszkańców.



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

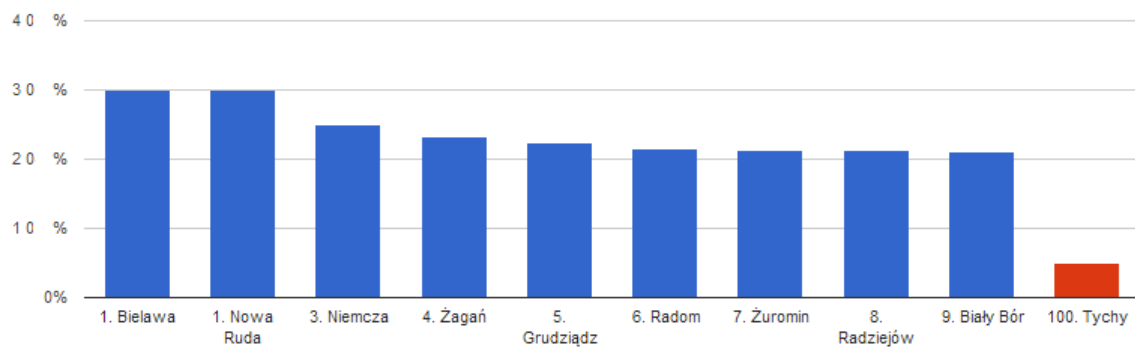


Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

### 3. Zatrudnienie

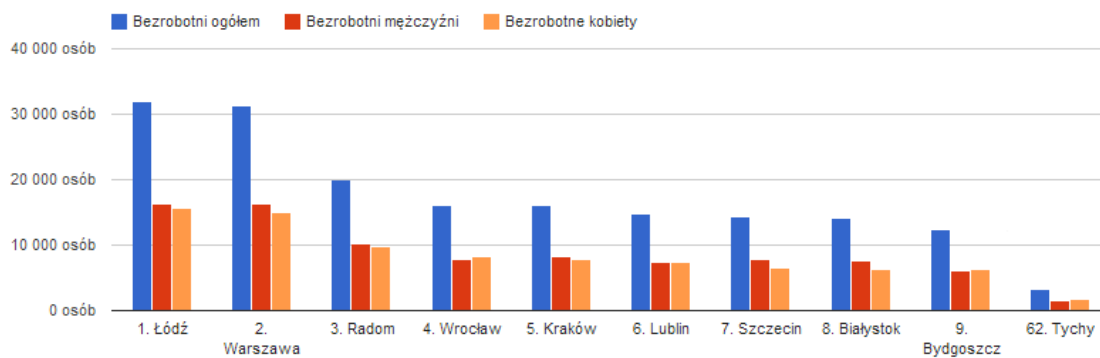
Wskaźnik bezrobocia w Tychach wynosił w 2011 r. 5.8%.

- Tychy na tle innych miast w



P

- Liczba osób bezrobotnych wynosiła 3222 osoby, w tym 1461 mężczyzn oraz 1761 kobiet.

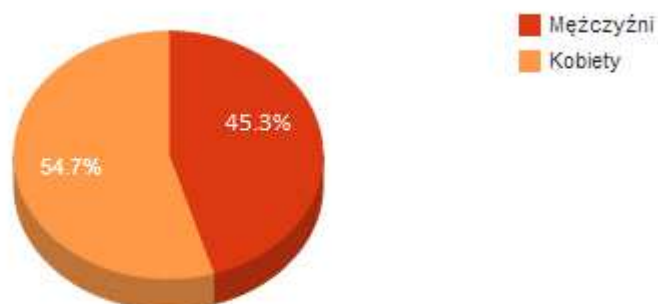


**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

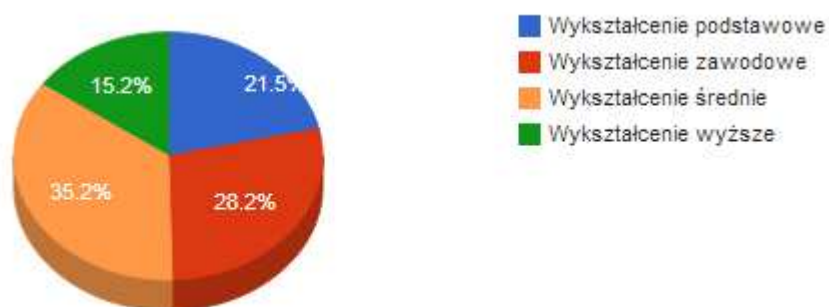


Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

- Tychy – liczba bezrobotnych kobiet i mężczyzn



- Tychy – liczba bezrobotnych wg wykształcenia



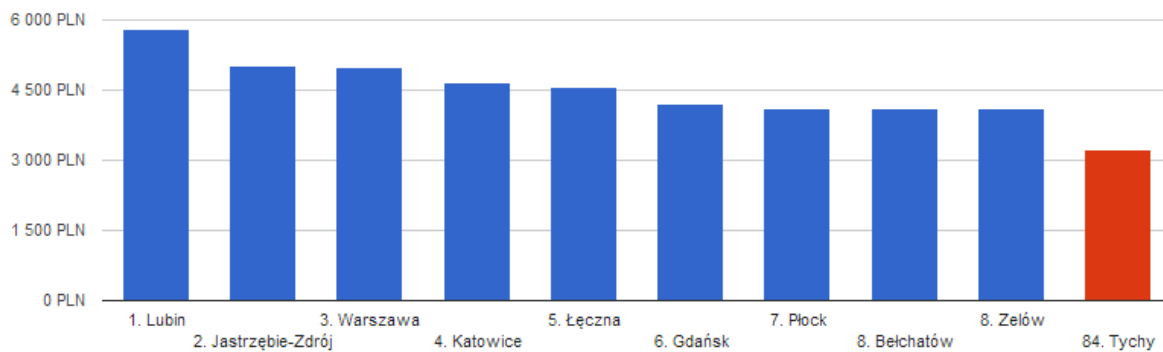
**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

Średnia wysokość zarobków w Tychach w 2011 r. wynosiła 3241 zł

- Tychy - średnia wysokość zarobków na tle innych miast kraju



#### 4. Komunikacja



Tychy usytuowane są przy skrzyżowaniu tras międzynarodowych Warszawa-Wiedeń (w Tychach jest to ul. Beskidzka / DK 1) i krajowej Opole-Kraków (ul. Mikołowska i Oświęcimska / DK 44). W odległości 12 km od Tychów przechodzi autostrada A4.



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

## 5. Dostępność do systemu kredytów na zakup i rozwój nieruchomości

Sytuacja na rynku nieruchomości, a także kredytów hipotecznych zależy teraz od decyzji Rady Polityki Pieniężnej o dalszych cięciach stóp procentowych, a także od zapowiadanych zmian w rekomendacjach Komisji Nadzoru Finansowego. To, co zrobią mocno wpłynie na to, za ile pożyczymy pieniądze na kupno własnego lokum, oraz czy będzie je trudno dostać. Przez programy wsparcia mieszkaniówki, na dostęp do finansowania zakupu własnego M, wpływa także rząd. Im szybciej przeforsowany zostanie nowy system dopłat do kredytów „Mieszkanie dla Młodych”, w miejsce wygaszanego – Rodzina na swoim, tym łagodniej branża odczuje ostre hamowanie gospodarki. Znaczną rolę odegrają banki. Prowadzą własne polityki pozyskiwania klientów, ustalania oprocentowania, marż i innych kosztów związanych z kredytami. w 2011r

W Tychach dofinansowanie uzyskało 22 324 mieszkań na łączną kwotę 4 661 332zł. Widoczny jest spadek liczby lokali objętych dofinansowaniem oraz ogólnej jego kwoty. Ponadto wśród mieszkań, których użytkownicy otrzymali wsparcie finansowe, dominowały lokale stanowiące zasoby gminne (48,6%) oraz spółdzielcze (41%)

## 6. Wielkość, struktura wiekowa i jakościowa obiektów budowlanych, wysokość czynszów

Statystyki GUS szacują wielkość zasobu mieszkaniowego Tychów na 47.846 lokali, z czego aż 46,5% znajduje się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, a 36,7% jest własnością osób fizycznych. Analiza stanu zasobu wykazała, że przeważająca większość substancji mieszkaniowej Tychów wybudowana została między 1945 a 1970 rokiem i nie była przez lata remontowana, przez co wiele budynków jest w bardzo złym stanie technicznym. Podaż nowych mieszkań w ostatnich pięciu latach kształtowała się na niskim poziomie - średnio 431 mieszkań oddawanych do użytkowania na rok. W przypadku tyskich zasobów mieszkaniowych w 2010 r. przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania to 61,7 m<sup>2</sup>, a na 1 osobę przypadało 22,8 m<sup>2</sup>. Jednocześnie niemal wszystkie mieszkania posiadały podłączenie do wodociągu oraz były wyposażone w ustęp spłukiwany, łazienkę oraz centralne ogrzewanie. Tylko w przypadku podłączenia do sieci gazowej objętych było 86,7% mieszkań, co i tak daje wysoką wartość wskaźnika dostępności.

Infrastruktura Tychów w wymiarze dostępności sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej jest stosunkowo dobrze rozbudowana. Pod koniec 2009 r. gmina Tychy była właścicielem 12,1% wszystkich zasobów, co plasowało ją na czwartym miejscu wśród pozostałych grup właścicieli. Stosunkowo największa część zasobów pozostawała w posiadaniu spółdzielni (32,5%) oraz wspólnot mieszkaniowych (37,2%).



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami



Jednak należy zaznaczyć, że zasadnicza część lokali wchodzących w skład zasobów wspólnot mieszkaniowych stanowiła własność zrzeszonych w nich osób fizycznych (23%). Kolejną istotną grupą właścicieli zasobów mieszkaniowych były osoby fizyczne posiadające około 16,1% tyskich lokali mieszkalnych. Pozostała niewielka część zasobów była własnością zakładów pracy, Skarbu Państwa oraz innych podmiotów. Powiaty wchodzące w skład podregionu tyskiego pod koniec 2010 r. posiadały mniejsze zasoby mieszkaniowe w porównaniu do tyskich. Również tam odnotowywano stopniowy przyrost zasobów w całym badanym okresie, który jednak był stosunkowo większy niż w Tychach. Odnosząc powyższe dane do stanu zasobów mieszkaniowych w porównywanych jednostkach administracyjnych okazuje się, że wszystkie z nich w 2010 r. posiadały zasoby większe niż Tychy. Struktura własności zasobów mieszkaniowych porównywanych jednostek była w 2009 r. zbliżona do tyskiej.

## Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości na terenie Tych

Analiza cen sprzedaży mieszkań w Tychach dokonana na podstawie ofert dostępnych na portalu gratka.pl w II kwartale 2012 roku wykazała, że średnia cena sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym w mieście wynosiła 3.621 zł/m<sup>2</sup>. Najwięcej ofert dotyczyło sprzedaży mieszkań w cenach od 3.500 do 4.000 zł/m<sup>2</sup> – 54,2% próby.

Najczęściej w ogłoszeniach pojawiały się mieszkania trzy- (52%) oraz dwupokojowe (31%), a więc najbardziej funkcjonalne nadające się do zamieszkania przez rodziny z dziećmi. Jednocześnie mieszkania te należały do jednych z najtańszych. Najdroższe zaś były mieszkania największe (cztero- i więcej pokojowe), których średnia powierzchnia wynosiła 82,9 m

Na wysokość cen mieszkań przede wszystkim wpływ mają takie czynniki jak: lokalizacja mieszkania i jego stan techniczny. W badaniu pod uwagę wzięto mieszkania zlokalizowane na osiedlach w śródmieściu Tychów. Z analizy wynika, że w mieście występuje średnie zróżnicowanie cen pod względem lokalizacji. Najwyższe ceny występują na osiedlu Weronika (4.414 zł/m<sup>2</sup>), co jest wynikiem umiejscowienia osiedla w południowej części Tychów, przy lesie Kobiórskim, a więc w najbardziej spokojnej i zielonej części miasta. Równie wysokie ceny zanotowano w innych południowych osiedlach, takich jak Łucja (4.141 zł/m<sup>2</sup>) i Felicja (4.082 zł/m<sup>2</sup>). Najtaniej można było kupić mieszkanie na osiedlu Anna (3.621 zł/m<sup>2</sup>), które jest jednym z najstarszych osiedli, gdzie jednocześnie powierzchnie mieszkań należą do jednych z największych w mieście (74,6 m<sup>2</sup>).

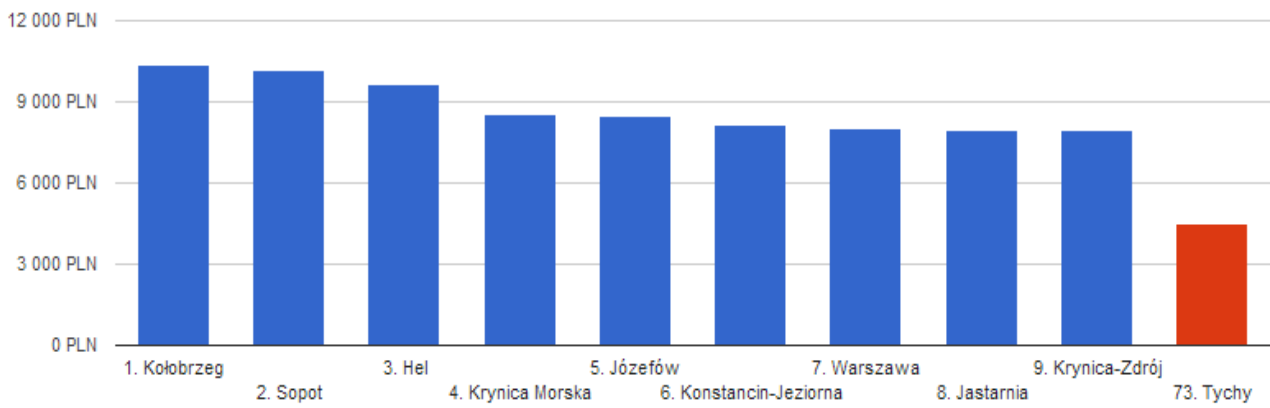


**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

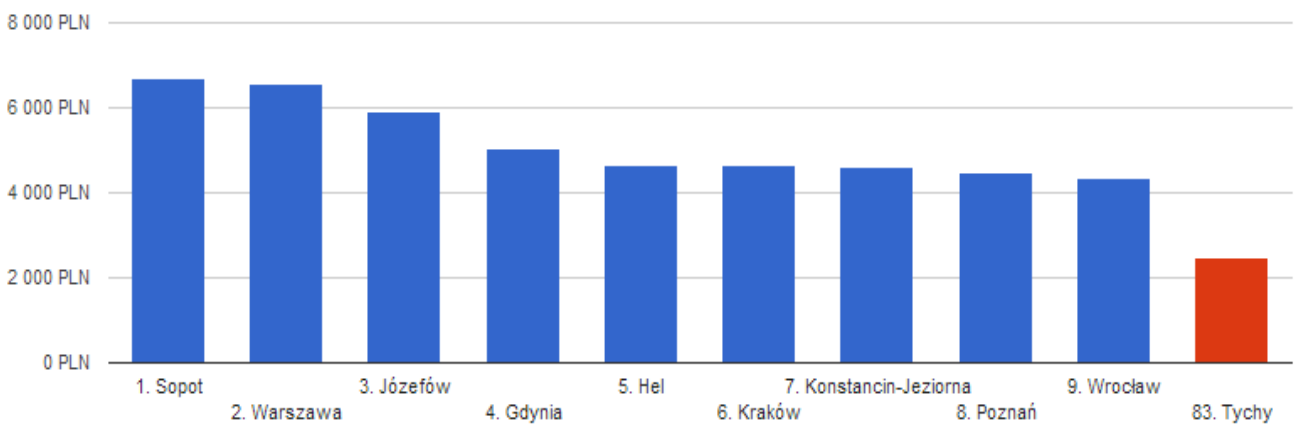


Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

- Średnia cena mieszkań za m<sup>2</sup> (rynek pierwotny): 4500 zł



- Średnia cena mieszkań za m<sup>2</sup> (rynek wtórny): 2500 zł

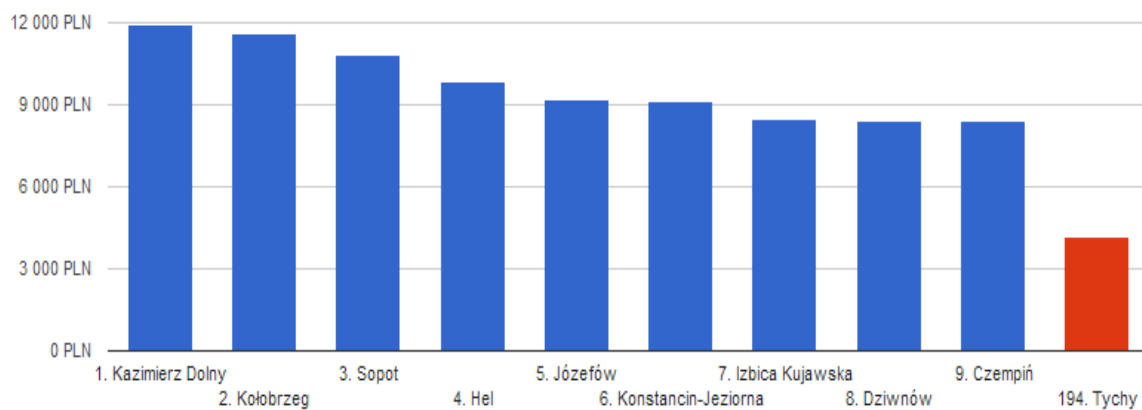


**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

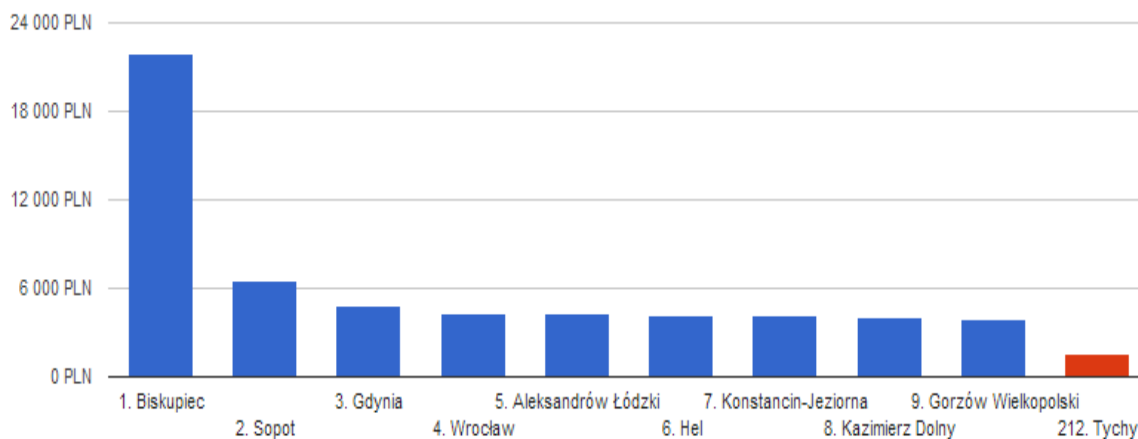


Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

- Średnia cena domów za m<sup>2</sup> (rynek pierwotny): 4142 zł



- Średnia cena domów za m<sup>2</sup> (rynek wtórny): 1600zł

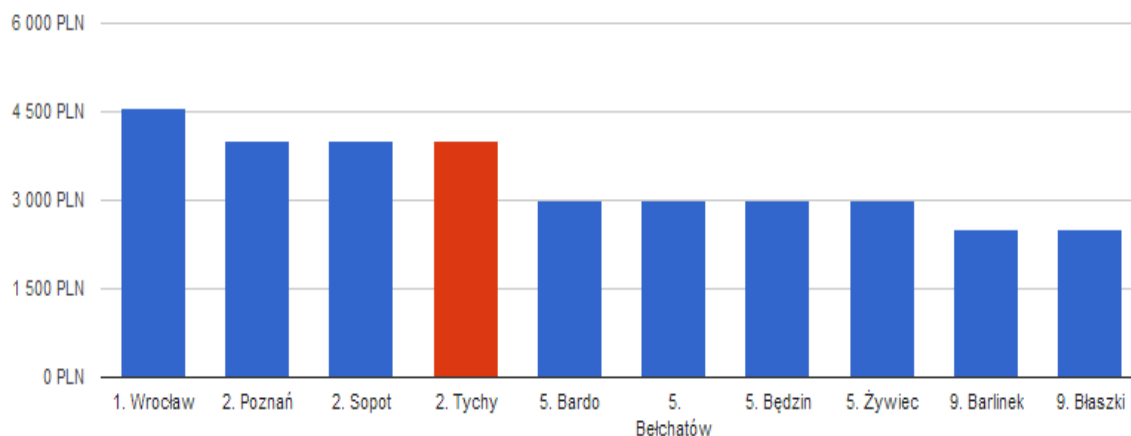


**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

- Średnia cena wynajmu mieszkania: 4000 zł



#### 7. Porównanie cen nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych w stosunku do miast ościennych

miasto	Cena nieruchomości niezabudowanej	Cena nieruchomości zabudowanej
Tychy	220000 zł / 1350 m kw	260000 zł / 500 m kw
Katowice	450000 zł / 985 m kw	550000 zł / 600 m kw
Mikołów	196000 zł / 1275 m kw	450000 zł / 550 m kw
Bieruń	190000 zł / 1400 m kw	280000 zł / 525 m kw

Patrząc i porównując ceny nieruchomości zabudowanych jak i niezabudowanych Miasta Tychy i miast ościennych, można zauważyć że jednak ceny nieruchomości w Tychach nie są takie wysokie.



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami

#### 8. Kształtowanie się popytu i podaży na rynku nieruchomości

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.

Elementy kształtujące podaż:

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

Popyt na rynku nieruchomości kształtuje:

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

## 9. Wnioski

Niewątpliwie jako zalety miasta trzeba wymienić przede wszystkim jego dogodną lokalizację na różnych szlakach komunikacyjnych i w pobliżu granicy.

Za atrakcyjnością inwestycyjną Tychów przemawiają też zbyt niska liczba mieszkań, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oraz relatywnie wysokie dochody tyszan. Oprócz prężnej gospodarki miasto wyróżnia zielone zaplecze lasów i dbałość o ekologię. Tychy posiadają również doskonałą lokalizację pomiędzy Katowicami i Beskidami. Miasto spełnia najważniejsze warunki dobrego miejsca do zamieszkania: stwarza możliwości pracy i odpoczynku. Tym samym staje się doskonałym miejscem inwestycji dla deweloperów.



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami