

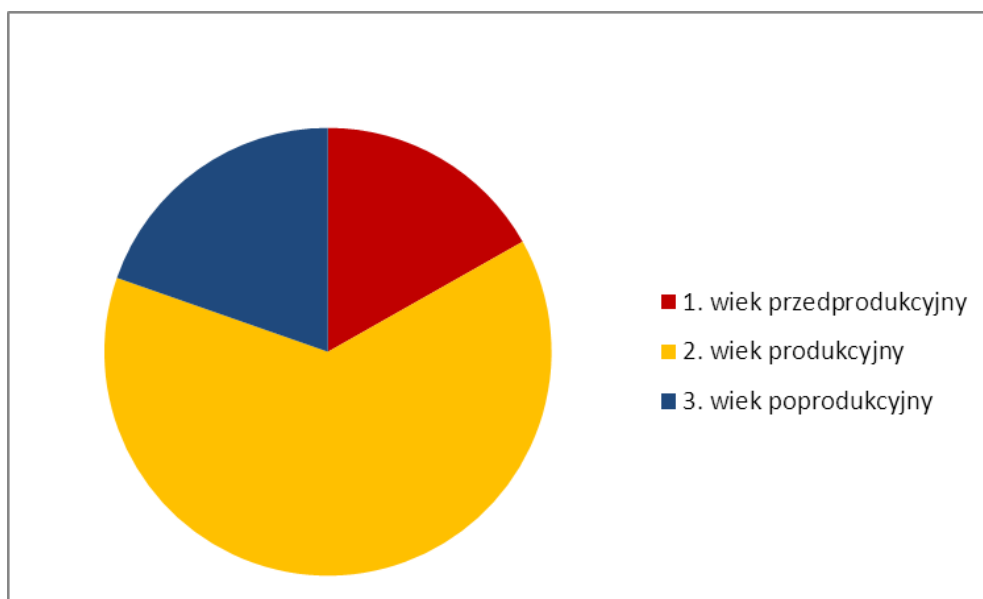
SANDOMIERZ



Sandomierz jest miastem położonym w województwie świętokrzyskim, powiecie sandomierskim, położonym na rzece Wisła. Miasto ma powierzchnię 29 km², w tym 64% użytków rolniczych oraz 0% użytków leśnych. jest zamieszkałe przez 25 tys ludzi (dane na rok 2011). Średnie zaludnienie wynosi 864 osoby na km². Ludność w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosi 58, co daje liczbę 16240 osób w wieku nieprodukcyjnym, przypadająca na 28 tys. ludności miasta.

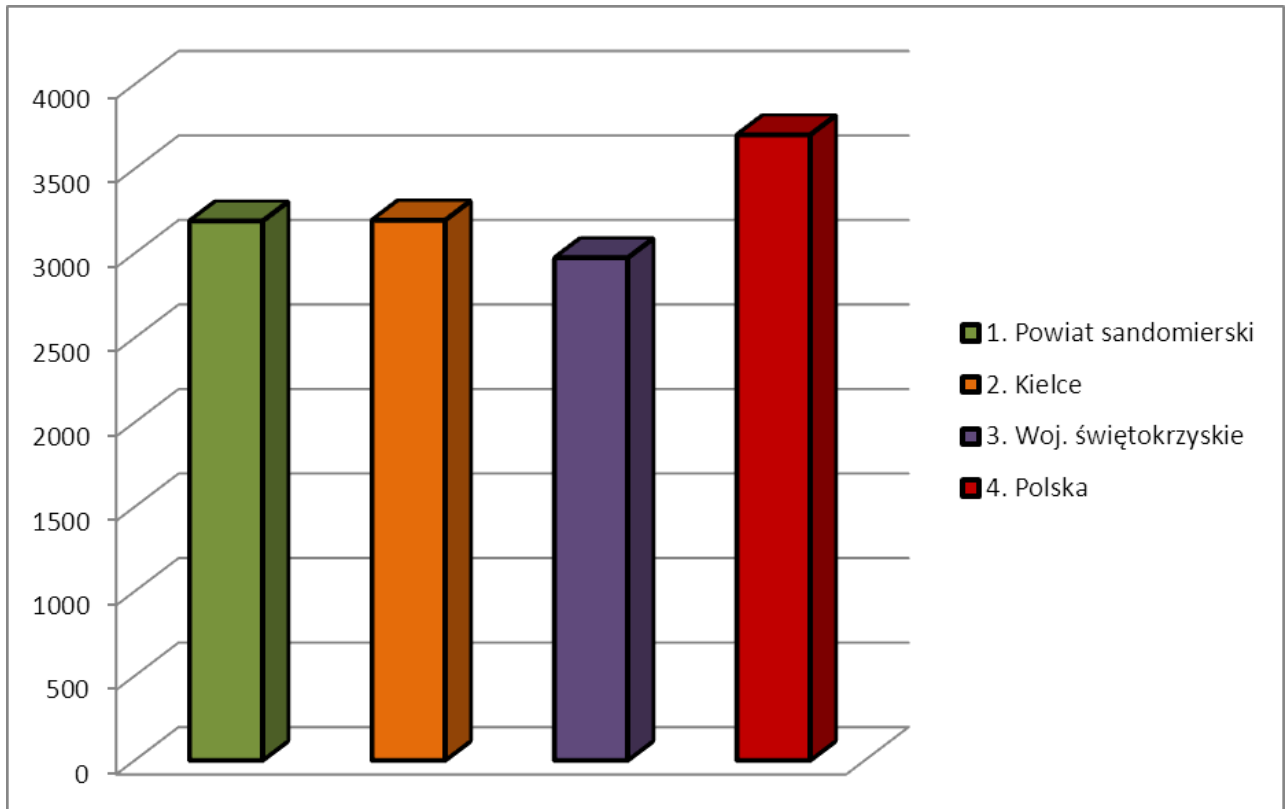
Struktura demograficzna mieszkańców przedstawiona jest poniżej.

Opis	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni	
	osób	%	osób	%	osób	%
Jednostka						
Populacja	24 795	100	13 323	53,73	11 472	46,27
Wiek przedprodukcyjny (0–17 lat)	4714	19,01	2356	9,5	2358	9,51
Wiek produkcyjny (18–65 lat)	15 874	64,02	8085	32,61	7789	31,41
Wiek poprodukcyjny (powyżej 65 lat)	4207	16,97	2882	11,62	1325	5,34



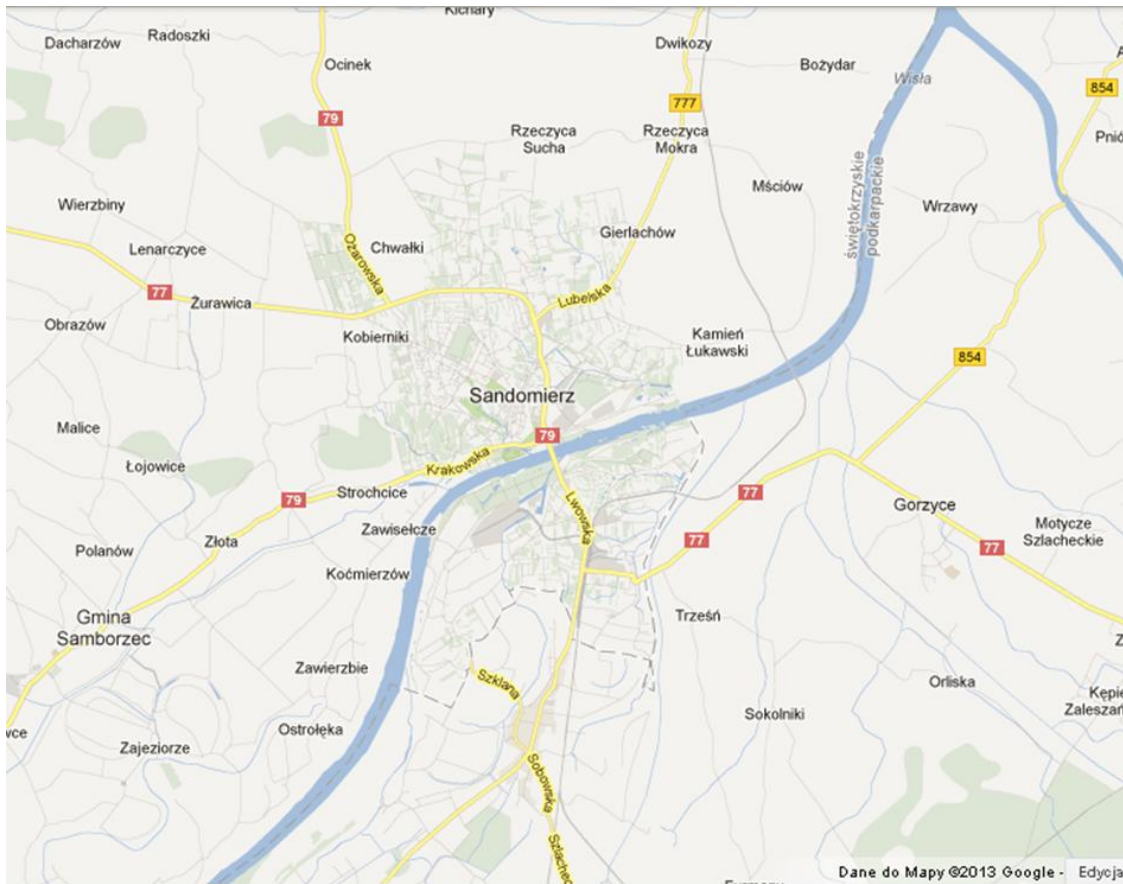
Analizując dane zamieszczone powyżej można zauważyć, że liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym kształtują się na poziomie 19 %, w wieku produkcyjnym 64, w wieku poprodukcyjnym, 17% co stanowi średnią krajową.

Średnie wynagrodzenie



Stopa bezrobocia wynosi 5.5%, czyli 1390 mieszkańców (dane na 30.04.2013.). Biorąc pod uwagę liczbę ludności w wieku produkcyjnym i stopę bezrobocia można obliczyć, że liczba zatrudnionych wynosi około 14500 osób. Poziom płac kształtuje się na średnim poziomie 3200 zł brutto i jest mniejszy niż średnia pensja krajowa, która wynosi 3700 zł brutto.

Komunikacja i transport publiczny



Przez Sandomierz przebiegają następujące drogi:

Droga krajowa nr 77 (Lipnik – Przemyśl) oraz nr 79 (Warszawa – Sandomierz – Kraków – Bytom)
Na odcinku od ul. Ożarowskiej do mostu na Wiśle mają one wspólny przebieg obwodnicą miasta.
Droga wojewódzka nr 723 (do Tarnobrzega) oraz droga wojewódzka nr 777 do (Maruszowa).

Ilość dróg w mieście - 176, w tym: 156 gminnych, 10 powiatowych, 2 wojewódzkie, 8 krajowych
Długość dróg w mieście ogółem - 104,3 km,

Transport publiczny:

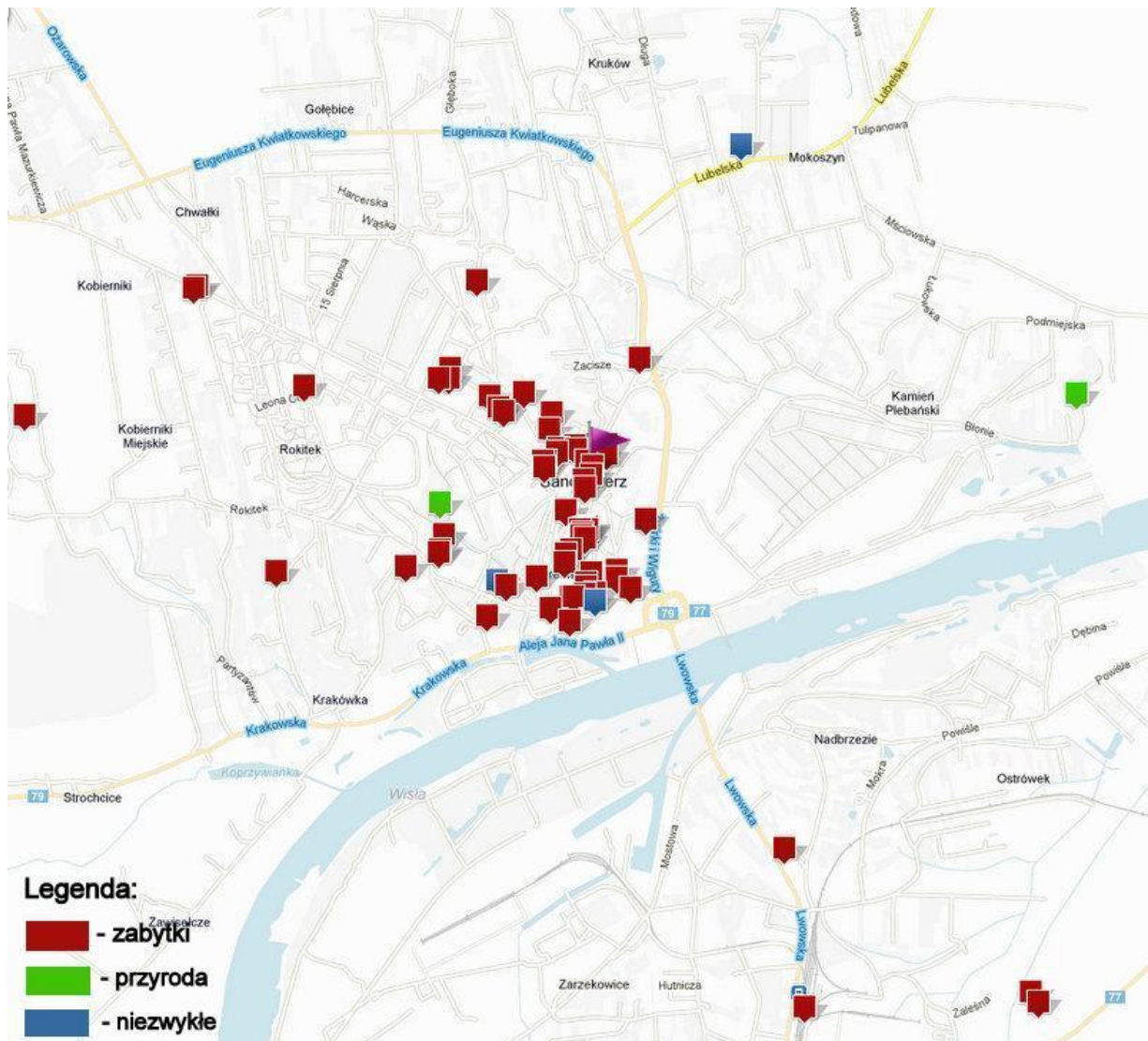
ZKM Sandomierz - Posiada 5 linii komunikacyjnych, które obsługują 71 przystanków.(świadczą przejazdy na 71 przystankach.)

PKS – Dworzec znajduje się przy ul. 11 listopada, przy „Skwerze Solidarności”

PKP - Dworzec kolejowy znajduje się w pobliżu skrzyżowania dróg na Stalową Wołę (77) i na Tarnobrzeg (723).

Ciekawe miejsca

Sandomierz wpisany jest do rejestru zabytków, jako zespół urbanistyczno-architektoniczny i krajobrazowy, zaliczając go do zabytków o światowej randze. Wyznaczono również obszerną strefę ochronną, w granicach, której znalazło się miasto lokacyjne, wzgórza staromiejskie, przedmieścia Opatowskie i Zawichojskie wraz z otaczającymi sadami i wąwozami. Od XIX wieku na tym obszarze notowano liczne katastrofy budowlane, których przyczyną były osuwające się skarpy i istniejące pod miastem podziemia.



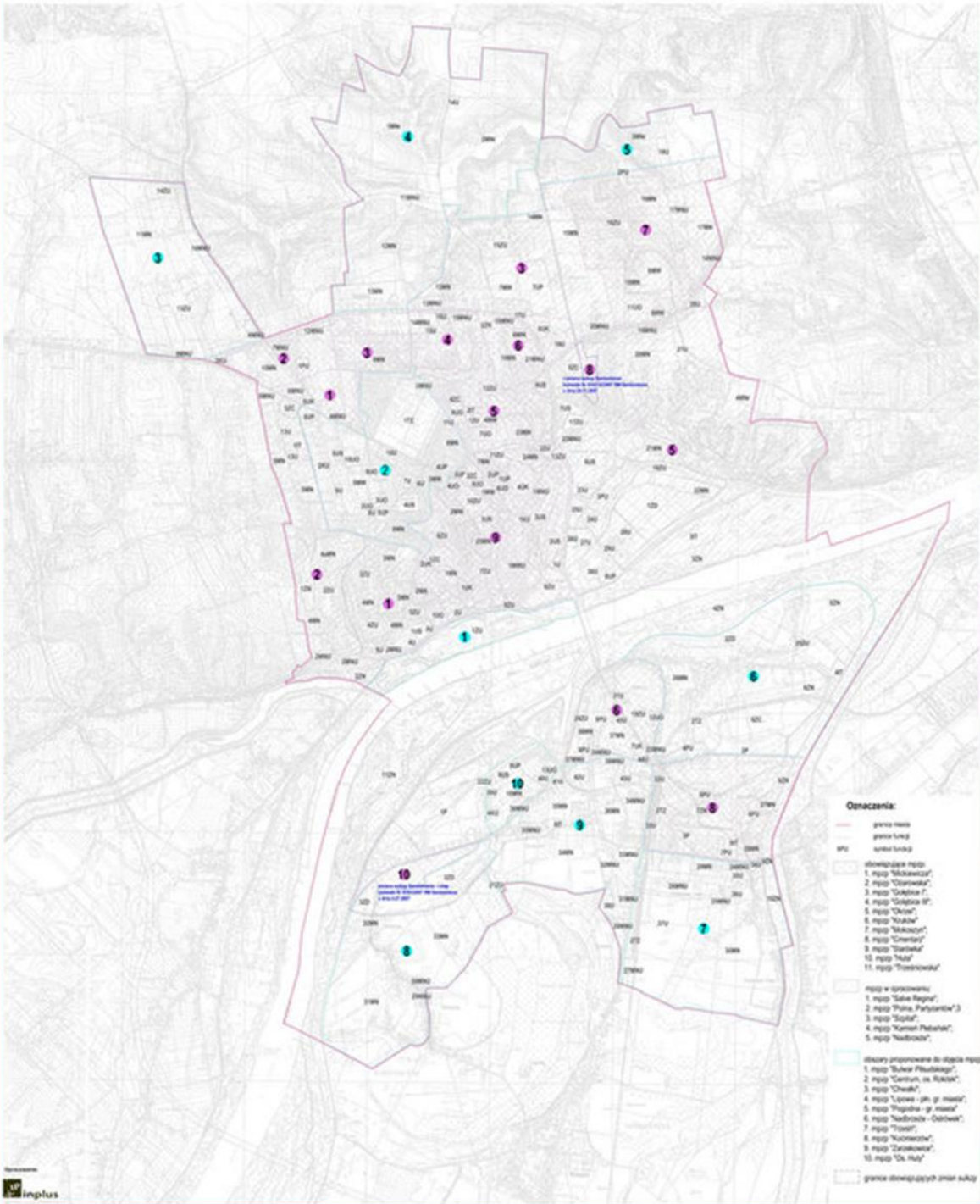
Plan zagospodarowania przestrzennego

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SANDOMIERZ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO -

skala ok. 1: 27 000



Cena mieszkań w Sandomierzu

Rynek pierwotny:

3150-5500 zł

Rynek wtórny:

Z lat 80-90: 2700-5000 zł

Po 2000 roku: 3000-5500zł

Ogółem: 2400-5500 zł

Wynajem:

Mieszkanie 1-pokojowe: 350-700 zł

Mieszkanie 2-pokojowe: 400-900 zł

Mieszkanie 3-pokojowe: 500-1000 zł

Mieszkanie 4-pokojowe: 1000-2000 zł

Działki budowlane:

Od 41zł/m² do 135 zł/m²

Wynajem mieszkań

Ceny najmu mieszkanie wahają się od 350 zł za mieszkanie jedno pokojowe, Od 400 zł za mieszkanie dwu pokojowe, od 500 zł za mieszkanie trzy pokojowe, od 1000 zł za mieszkanie cztero pokojowe. Oczywiście cena jest uzależniona od lokalizacji oraz standardu mieszkania, które chcemy wynająć.

Analiza rynku pierwotnego i wtórnego.

Ceny nieruchomości na rynku wtórnym wahają się od 2700 zł za m², w budynkach z lat 80-90, oraz od 3000 zł, w budynkach powstałych po 2000 roku.

Analiza działek pod zabudowę

Ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budowę, w zależności od lokalizacji, wynoszą od około 40 zł za m², do około 135 zł za m² (bliżej centrum).

Obszar miasta Sandomierz oraz innych miast województwa, różniły się pod względem struktury od np. takich miast jak Warszawa, Kraków, Katowice, w których zdecydowanie większy udział miało budownictwo deweloperów. w województwie świętokrzyskim domy jednorodzinne budowane są głównie przez osoby fizyczne, aczkolwiek zdarzało się, że wykonywały je firmy deweloperskie.

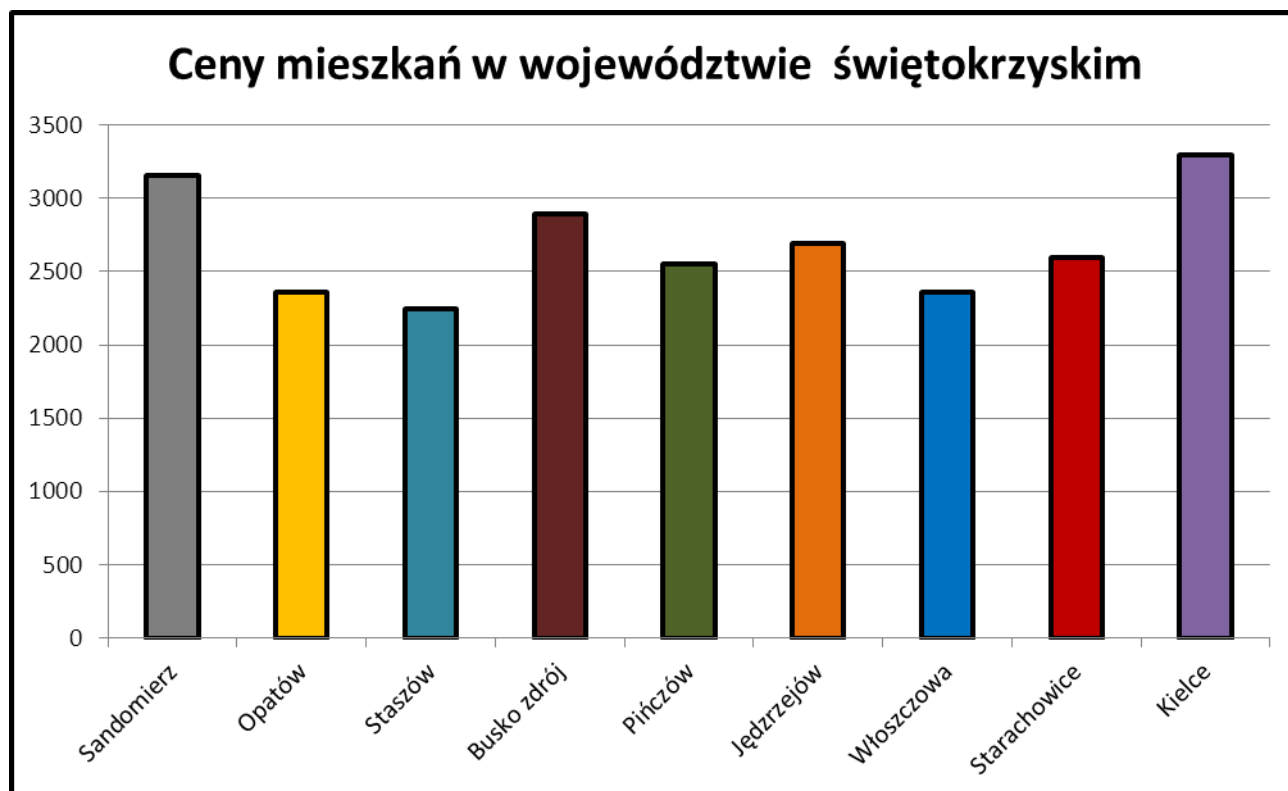
W otaczającym Sandomierz, powiecie sandomierskim dominuje budownictwo jednorodzinne osób fizycznych, z którego niewielką część stanowią domy przeznaczone na sprzedaż na rynku pierwotnym, niekiedy bez udziału pośredników nieruchomości. Osoby fizyczne, które działały jak deweloperzy, kupowały działki, na obszarach podmiejskich. Osoby te uzyskiwały pieniądze na kolejne inwestycje, poprzez sprzedaż wybudowanych już domów.

Obecnie na terenie Sandomierza niewiele jest inwestycji związanych z budową nowych mieszkań.

Średnie ceny mieszkań w województwie świętokrzyskim



Ceny mieszkań w poszczególnych miastach, na terenie województwa świętokrzyskiego.



Analiza podaży i popytu rynku nieruchomości

Specyfika towaru, jakim jest nieruchomość, powoduje istotne ograniczenia w funkcjonowaniu mechanizmów rynkowych. Nieruchomości są towarem zaspokajającym potrzeby wyższego rzędu, a popyt na nieuzależniony jest od dochodów nabywcy oraz od poziomu cen. Podaż nieruchomości zależy natomiast od istniejącego zasobu nieruchomości, przyrostu nowych nieruchomości oraz ubytków. Jednakże samo pojęcie podaży nieruchomości nie może być definiowane ani jako istniejący zasób nieruchomości, ani jako zmiana tego zasobu, lecz jako ilość nieruchomości, dla których poszukiwani są nabywcy, lub najemcy. Zarówno popyt, jak i podaż nie reagują na zmiany cen od razu, lecz przez dłuższy okres czasu. Taką zależność nazywamy niską elastycznością popytu i podaży. Niska elastyczność popytu na rynku nieruchomości związana jest również z brakiem substytucyjności na rynku. Efektem niskiej elastyczności popytu na rynku nieruchomości jest zjawisko, które można było zaobserwować na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w ostatnich latach. Nagły wzrost popytu na lokale mieszkalne nie mógł zostać w szybkim tempie zaspokojony przez wzrost podaży. Efektem tej niemożności dostosowania się dwóch wielkości był gwałtowny wzrost cen nieruchomości, tym większy, im bardziej narastała rozbieżność między popytem, a podażą.

Na rynku nieruchomości daje się również zaobserwować nietypowe zależności między popytem a podażą. Przykładem takiej zależności jest efekt Veblena, który polega na tym, iż wraz ze wzrostem cen może wzrastać popyt na dane dobro. Wiąże się to z postrzeganiem drogich nieruchomości, jako dobra luksusowego. Tak, więc wraz ze wzrostem cen luksusowych domów zlokalizowanych w dzielnicach postrzeganych, jako ekskluzywne, może, paradoksalnie, wzrastać popyt na te domy. W związku z wysoką niedoskonałością rynku nieruchomości można stwierdzić, iż na rynku tym praktycznie nie dochodzi do zjawiska równowagi rynkowej. Mechanizmy rynkowe, działające na tym rynku nie są w stanie doprowadzić do ustabilizowania się ceny równowagi, dlatego też mamy tu do czynienia ze stałą nadwyżką popytu, lub nadwyżką podaży.

Dostępność do systemu kredytów na zakup i rozwój nieruchomości

W ostatnich tygodniach również banki bardziej dostosowały swoje kredyty hipoteczne do potrzeb rynku i coraz chętniej udzielają kredytów po niższych kosztach. Klienci coraz częściej zgłaszają się agencji pośrednictwa z pozytywną weryfikacją banków odnośnie ich zdolności kredytowej.

Przede wszystkim zostały znacznie obniżone stopy procentowe zaciąganych kredytów hipotecznych i ich całkowite oprocentowanie oscyluje w granicach 5,5%. Rata kredytu będzie wynosić około 1600 zł, przy kredycie 250000zł na okres 20 lat. Obniżenie oprocentowania łączy się również z obniżeniem wymogów obliczania tzw. zdolności kredytowej kredytobiorców. Tym bardziej, że w ofertach banków coraz częściej uwzględniane są przejściowe trudności kredytobiorców w spłacie kredytu, poprzez ubezpieczenie kredytu od utraty pracy oraz karencje w spłacie kredytu nawet do 6 miesięcy.

Biura pośredników w obrocie nieruchomościami w Sandomierzu

TAKSATOR

Mickiewicza 17a

27-600 Sandomierz, woj. świętokrzyskie

Biuro wyceny i obrotu nieruchomościami - Locum - Żyła B.

ul. Kościuszki 4

27-600 Sandomierz, woj. Świętokrzyskie

Biuro Obsługi i Wyceny Nieruchomości

15 Sierpnia 12a Sandomierz

Biuro Pośrednictwa Ubezpieczeniowego i Leasingowego Big Bigda Kazimierz

Mickiewicza 33 Sandomierz