



## *Analiza Rynku Nieruchomości Miasta Zamość*

Zamość to miasto na prawach powiatu, położone w południowej części województwa lubelskiego. Jest jednym z większych ośrodków kulturalnych, edukacyjnych i turystycznych województwa, a zwłaszcza Zamojszczyzny. Za sprawą unikalnego zespołu architektoniczno-urbanistycznego Starego Miasta bywa nazywany "Perłą Renesansu", "Miastem Arkad" i "Padwą Północy". W 1992 roku zamojskie Stare Miasto zostało wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.



Miasto leży w województwie lubelskim. Pod względem liczby ludności zajmuje w województwie 3. pozycję, natomiast pod względem powierzchni plasuje się na 10. miejscu. Powierzchnia Zamościa na tle całego województwa wynosi 7,4%. Jest miastem na prawach powiatu.

Prezydent miasta: Maciej Zamoyski

Powierzchnia: 30,34 km<sup>2</sup>

Wysokość nad poziomem morza: 212 m n.p.m.

Współrzędne geograficzne: 50° 43' N, 23° 16' E

Liczba podmiotów gospodarki narodowej: 6778

Najbliższe minimum 200-tysięczne miasto: Lublin

Główne gałęzie przemysłu :

- Przemysł spożywczy
- Przemysł odzieżowy
- Przemysł meblarski
- Przemysł metalowy

Wśród ogółu zatrudnionej ludności większość pracuje tu w usługach – 72,1% (z niewielką przewagą usług rynkowych), natomiast w przemyśle i budownictwie ok. 19,4%; pozostałe 8,5% to zatrudnieni w rolnictwie i leśnictwie.



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Polski, Zamość leży w obniżeniu Padołu Zamojskiego, w mezoregionie stanowiącym południowy fragment Wyżyny Lubelskiej (makroregion). Na północ i południe od miasta znajdują się tereny o nieco większej wysokości – Działy Grabowieckie i Roztocze.

Gdzie:

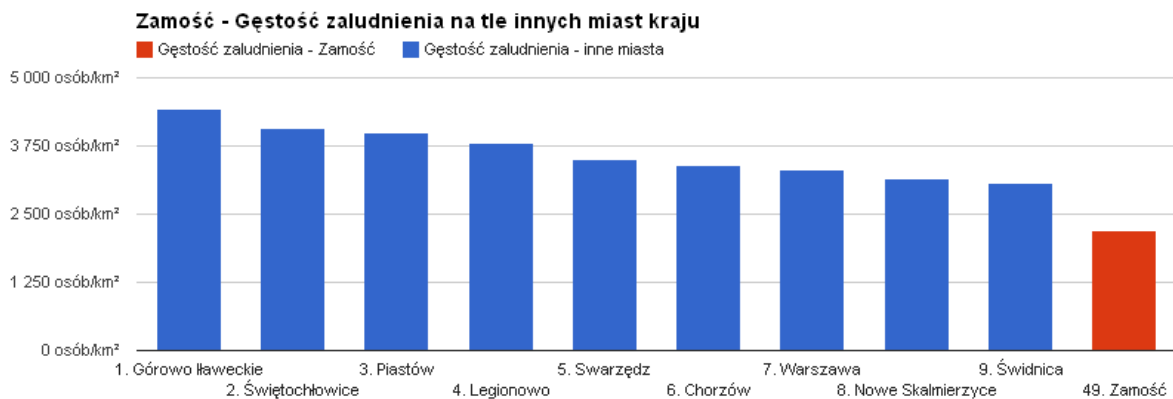
**Struktura użytkowania gruntów (Dane GUS  
Lublin, 2008 )**

Rodzaj	Powierzchnia	%
użytki rolne:	13,87 km <sup>2</sup>	45,7%
<i>grunty orne</i>	9,02 km <sup>2</sup>	29,7%
<i>sady</i>	0,15 km <sup>2</sup>	0,5%
<i>łąki</i>	4,26 km <sup>2</sup>	14,0%
<i>pastwiska</i>	0,44 km <sup>2</sup>	1,5%
lasy	0,64 km <sup>2</sup>	2,1%
pozostałe grunty	15,83 km <sup>2</sup>	52,2%
<b>Powierzchnia miasta (Σ)</b>	<b>30,34 km<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>





## Ludność w 2010r.



Gęstość zaludnienia : 2193 osób/km<sup>2</sup>

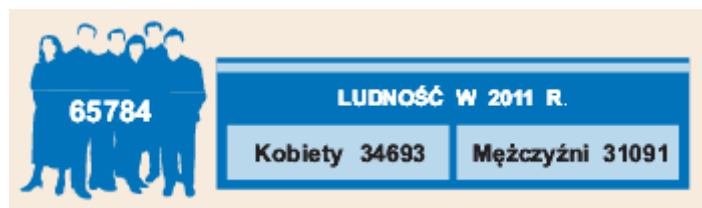
Liczba mieszkańców: 67425 osób

Kobiety: 35495 (52,6%)

Mężczyźni: 31930 (47,4%)

Natomiast w roku 2011, sytuacja nieco się zmieniła tzn.:

Liczba mieszkańców: 65784 osób



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**



Ludność w % ogółu ludności w wieku:

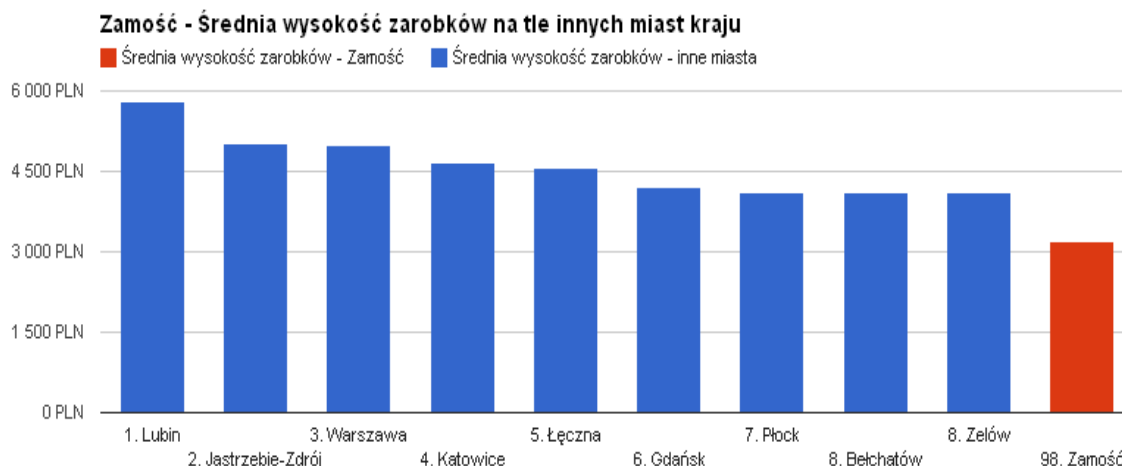
- przedprodukcyjnym	17,6
- produkcyjnym	66,3
- poprodukcyjnym	16,1

Szkoły wyższe: 3

- studenci	3957
-absolwenci	1695



## ŚREDNIA WYSOKOŚĆ ZAROBKÓW: 3185 zł



Jeśli chodzi o wynagrodzenia, w okresie 2005r. wyniosło ono w mieście 2.146 zł i było o 15% niższe od średniej krajowej.

## BEZROBOCIE WYNOŚI: 15%

Zamość na tle innych miast takich np. jak: Bielawa, Nowa Ruda, Niemcza, Żagań, Grudziądz, Radom, Żuromin, Radziejów czy Biały Bór, Zamość znajduje się na 30. Miejscu, Jeśli chodzi o wskaźnik bezrobocia.

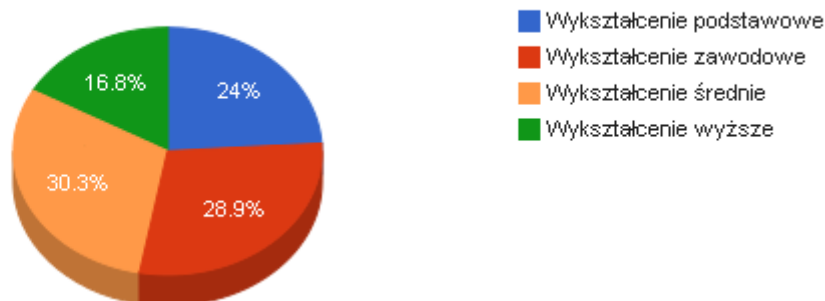
Liczba bezrobocia w 2010r.: 4523 osób

W tym: Kobiety: 2230

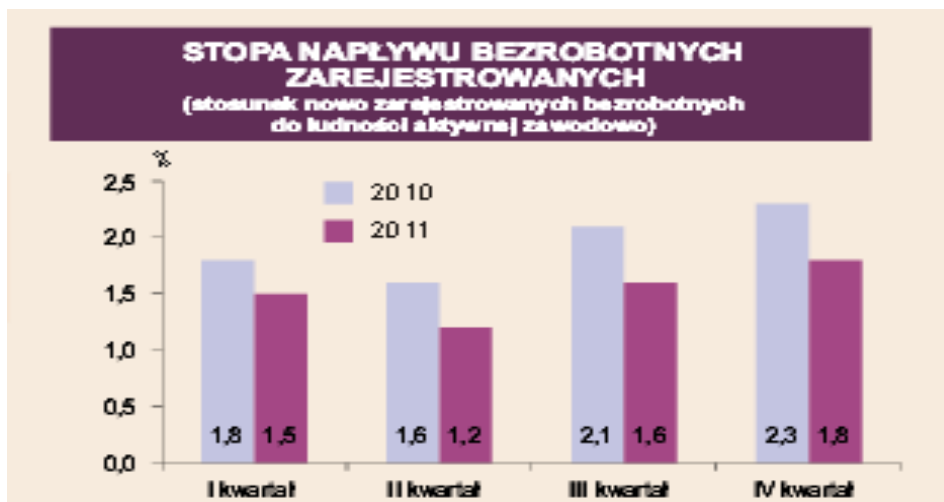
Mężczyźni: 2293

Natomiast, jeżeli chodzi o bezrobotnych w zależności od wykształcenia sytuacja wygląda następująco:

## Zamość - Liczba bezrobotnych wg wykształcenia



Zestawiając obok siebie dane z 2010 r. i 2011r. dotyczące bezrobocia miasta, wynik jest następujący:



Warto zauważyć, że stopa bezrobocia powoli się zmniejsza. Biorąc pod uwagę dane z 2006r., stopa bezrobocia zmniejszyła się o 2,6%. Wówczas stopa bezrobocia wynosiła 17,6%.



## RYNEK MIESZKANIOWY - ANALIZA

### Mieszkania Zamość (oddane do użytkowania)



### Analiza rynku mieszkaniowego wg pozycji - Zamość





Ceny za metr kwadratowy w Zamościu kształtują się bardzo różnie – od 2 do 3 tys. za metr kwadratowy. Dla porównania pod koniec 2008 roku i jeszcze w 2011 średnia cena wynosiła blisko 3 tys. zł. Deweloperzy przyznają, że ciężko dziś upierać się przy sztywnych stawkach i kupujący mogą wynegocjować dla siebie atrakcyjną cenę. Te z kolei zależą przeważnie wieku mieszkania i od tego czy mieszkanie wymaga remontu oraz od tego jak bardzo kupującemu sprzedającemu zależy na szybkiej transakcji

## DOMY JEDNORODZINNE – ANALIZA





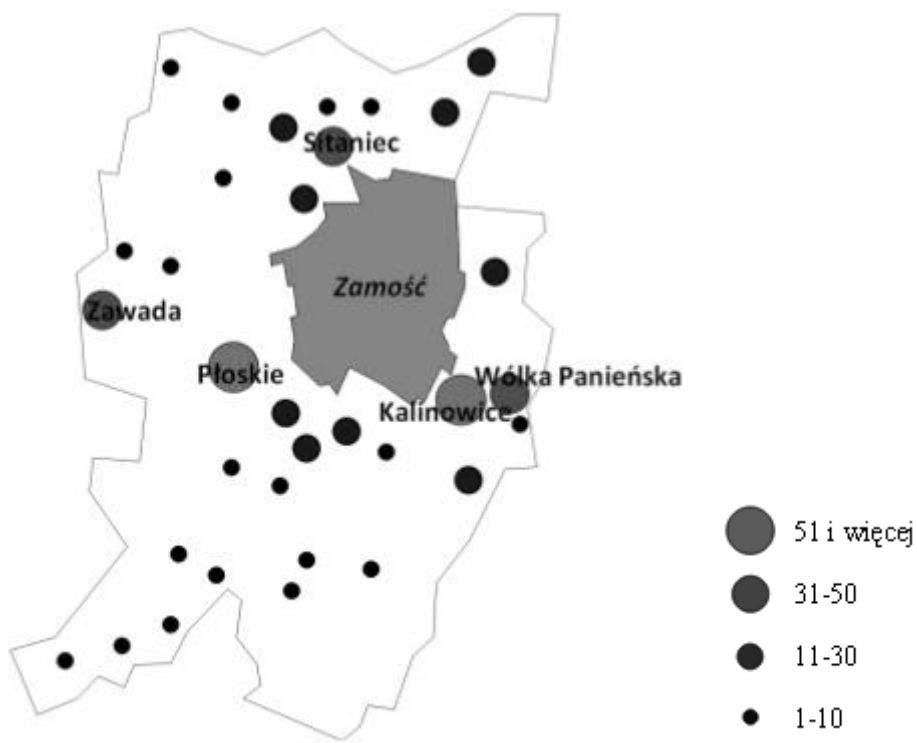
Wyraźnie zauważalny jest spadek domów jednorodzinnych, oddawanych do użytkowania, na terenie miasta Zamość.

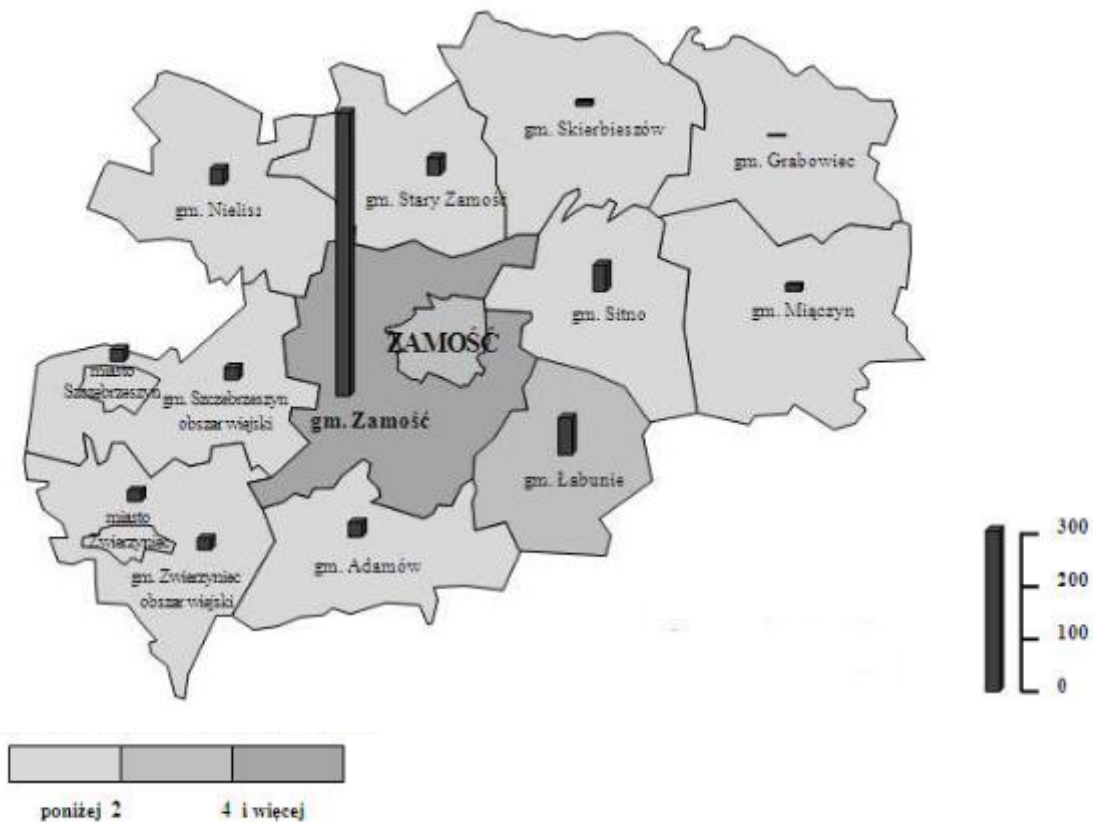


**Ceny nieruchomości – Barometr cen rynkowych na przestrzeni poszczególnych województw.**



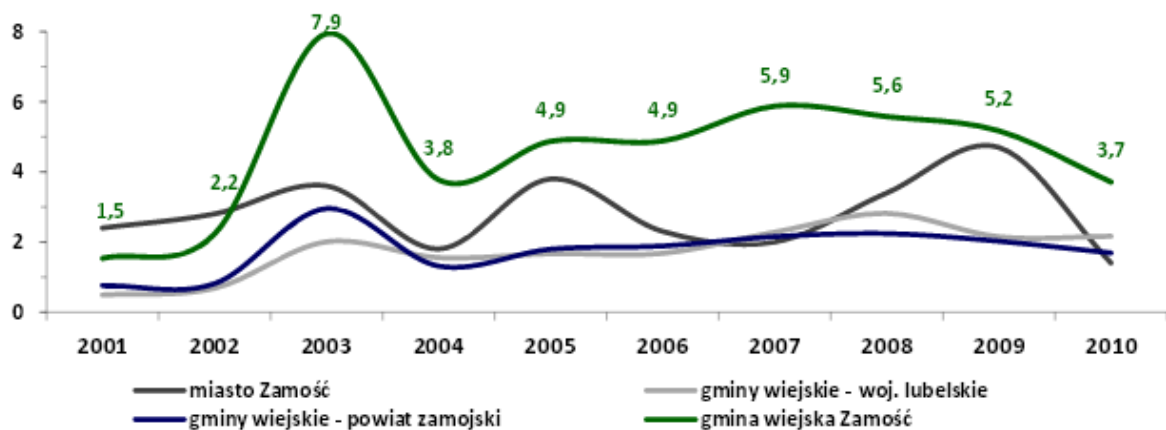
**Rozmieszczenie terytorialne Mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2006- 2010**





Przeciętna liczba mieszkań oddanych do użytkowania, w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców.

Mieszkania oddane do użytkowania na 1tys. ludności na tle miasta Zamość oraz gmin wiejskich w województwie i powiecie w latach 2001-2010

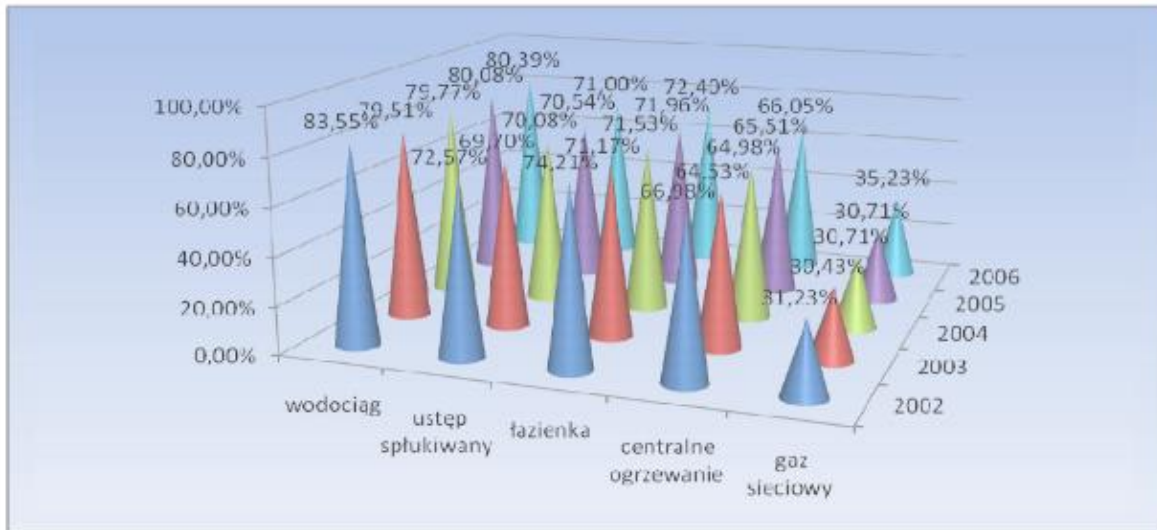


W związku z spadkiem liczby bezrobotnych w mieście Zamość, wzrosła liczba mieszkań powstających.



## WARUNKI MIESZKANIOWE

Na ogólną liczbę 5 753 mieszkania w gminie, ponad 70% wyposażona jest w łazienkę i ustęp splukiwany. Średnio co czwarte mieszkanie nie posiada centralnego ogrzewania, a największym problemem pozostaje w dalszym ciągu dostęp do gazu sieciowego.



Wykres przedstawia liczbę mieszkań zaopatrzonych w niezbędne warunki sanitarno-ciepłownicze.

Zamość jest dużym ośrodkiem usługowym w południowej części województwa lubelskiego. Znaczny udział w gospodarce miasta przypada na usługi (wielu branż), dlatego dominują tu liczne małe i średnie przedsiębiorstwa, ale jest to także ośrodek przemysłowy, głównie gałęzi spożywczej, co jest związane z dominacją rolnictwa w tym regionie. Istotną rolę w rozwoju gospodarki miasta odgrywa także jego położenie blisko wschodniej granicy Unii Europejskiej.

Aleksandra Zydrón

