

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ELBLĄGU

Rok: 2010, 2011, 2012

Elbląg miasto, w którym warto zamieszkać. Elbląg jako atrakcyjne miejsce do podejmowania działalności gospodarczej i lokowania inwestycji. Dobra baza szkolnictwa wyższego, bliskość od Trójmiasta i międzynarodowego portu lotniczego w Rębiechowie, rozbudowa portu elbląskiego, doskonała geolokalizacja na skrzyżowaniu tras Warszawa-Gdańsk oraz Berlin-Kaliningrad - wszystko to rokuje na dalszy dynamiczny rozwój miasta.

Przydatne informacje o mieście:

Znacząca ilość niezabudowanych lub prowizorycznie zabudowanych terenów komunalnych, położonych w centrum miasta, może stanowić atrakcyjną ofertę dla inwestorów krajowych i zagranicznych.

Elbląg ma bardzo korzystne położenie komunikacyjne. Leży na trasie drogi nr 7 Gdańsk – Warszawa w odległości ok. 60 km od Trójmiasta i ok. 50 km od granicy z Federacją Rosyjską. Położenie nad historycznie ukształtowaną drogą wodną z Berlina przez Noteć – Wartę – Nogat oraz Zalew Wiślany do Królewca oraz lądowe połączenia między Elblągiem a Kaliningradem sprawiają, że jest to miasto mogące stanowić polskie okno na duży rynek Rosji i republik bałtyckich. Dodatkowym atutem miasta jest posiadanie rozwiniętej i stale rozbudowywanej infrastruktury transportowej:

- portu rzeczno – morskiego,
- obwodnicy drogowej zapewniającej sprawny transport poza miastem,
- nowego mostu drogowego, stanowiącego podstawę nowej trasy obwodnicy,
- lotniska sportowo – dyspozycyjnego,
- węzła kolejowego.

Wymienione atuty mogą decydować o skuteczności oferty przestrzennej Elbląga w zakresie tworzenia nowych miejsc pracy w produkcji i magazynowaniu, obsłudze turystyki i transportu. Geograficzne położenie Elbląga na styku Żuław i Wysoczyzny (Park Krajobrazowy) nad rzeką Elbląg, łączącą największy w Europie rezerwat ptaków (Drużno) z ciekawym zamkniętym akwenem morskim (Zalew Wiślany), w sąsiedztwie zespołów zabytkowych o światowej sławie (Malbork, Frombork, pochylnie Kanału Elbląskiego) może stać się impulsem rozwoju turystyki



krajoznawczej, edukacyjnej i kwalifikowanej (trasa rowerowa, konie, narty, paralotnie, żeglarstwo, kajaki, sporty wodne). Potencjalnie najlepsze warunki dla tworzenia funkcji obsługi turystyki posiadają – w słabym obecnie stopniu wykorzystane – tereny portu morskiego Elbląg, a szczególnie Wyspa Spichrzów, Stare Miasto oraz rejon nowego mostu. Kolosalne znaczenie dla rekreacji i wypoczynku, a także dla rozszerzenia oferty budownictwa mieszkaniowego o ekologiczne osiedla podmiejskie ma sąsiedztwo atrakcyjnych krajobrazowo i klimatycznie terenów podmiejskich, położonych na stokach Wysoczyzny (Gęsia Góra, Góra Chrobrego, Dębica, Stagniewo, Bażantarnia, Dąbrowa, Las Jagodziński, Bielany, Krasny las, Modrzewina, Rubno, Próchnik, Nadbrzeże, Kamionek Wielki, Łęcze, Kadyny).

Do ograniczeń rozwoju miasta należy zaliczyć:

- Ochronę ustawową gruntów rolnych wysokich klas I-III), kosztowne posadowienie zabudowy, konieczność przystosowania terenu poprzez przebudowę systemu melioracji i realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych na obszarze Żuław.
- Ustawową ochronę lasów, ograniczenia wynikające z planu ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzna Elbląska, duże zróżnicowanie rzeźby terenu i warunków posadowienia na obszarze wysoczyznowym.
- Braki ważnych elementów miejskiej sieci drogowej, utrudniającej jej funkcjonowanie, m.in. miejskich obwodnic zachodniej i wschodniej, połączonych z noworealizowaną trasą mostową oraz małej obwodnicy centrum odciążającej ciąg ul. Hetmańskiej.
- Bariery infrastrukturalne rozwoju miasta w zakresie funkcjonowania zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i gaz oraz odprowadzenia ścieków (dotyczy to zwłaszcza terenów położonych peryferyjnie, ale także intensyfikacji wykorzystania terenów centralnych).



Wykaz pośredników Nieruchomości działających na terenie Elbląga:

Numer Licencji	Imię i Nazwisko	Numer Licencji	Imię i Nazwisko
1372	Wiesława Sławińska	5670	Dorota Agnieszka Chętnik
2587	Ryszard Antoni Słowiński	10773	Joanna Asztemborska
18815	Iwona Szyszkowska	12567	Daria Będkowska
4845	Jacek Różański	19206	Łukasz Kulesza
1150	Grzegorz Baranowski	10560	Dawid Pater
8875	Iwona Aleksandra Niedzwiedz	1028	Barbara Marzena Kotyła
11471	Bożena Elżbieta Malz	1029	Grzegorz Bogdan Kotyła
10454	Lech Kraśniański	16885	Aleksandra Kowalska
13637	Mariusz Kapela	10262	Zbigniew Firer
14812	Dariusz Chorak	4401	Grażyna Zalińska
7712	Alicja Wanda Bando	13451	Krystyna Urbaniak
3227	Ewa Bando	10931	Justyna Małgorzata Jękot
18340	Marta Bucholc	16721	Michał Koteluk
18339	Marek Bucholc	16720	Edyta Maria Koteluk
15099	Piotr Szczypski	13584	Anna Wolanin
18522	Martyna Zygo	17514	Józef Stankiewicz
13179	Wioletta Jolanta Czerwień	18985	Anna Bożena Niewiadomska
10811	Marlena Byczek	14943	Justyna Lawer
17161	Tomasz Marcin Zalewski	8508	Piotr Olszewski
7392	Krzysztof Kamil Kowalski	13573	Artur Marcin Gajewski
17427	Adam Michał Maszkiewicz	6339	Ewelina Anna Piotrowska
1381	Jerzy Budrewicz	11579	Marcin Szakiewicz
5403	Teresa Ambroziak	8397	Patrycja Karina
13530	Martyna Buczko-Alvarado	10348	Marek Falkowski
10848	Małgorzata Dudzińska	10314	Joanna Ewa Celińska
14924	Rafał Tadeusz Krajczyński	3343	Piotr Roman Gniado
16546	Krzysztof Szymański	4811	Grażyna Gniado
13662	Anna Kraińska	19876	Marzena Myślińska
11862	Krzysztof Klucznik	16953	Rafał Popielarski
16769	Krzysztof Rutkowski	1103	Elżbieta Jarosławska
5416	Alewtyna Buczko	6774	Robert Mariusz Glaza
5172	Dorota Maj	16817	Marek Bolesta
14150	Magdalena Marczuk	6943	Andrzej Sznajdrowski
17582	Anna Katarzyna Żelakiewicz	6123	Małgorzata Sznajdrowska
6703	Tomasz Grzegorz Kamuda	2736	Zenon Jaskowski
12425	Marek Antoni Nazimek	871	Jarosław Kraiński

Wykaz Zarządców nieruchomości działających na terenie Elbląga:

Numer Licencji	Imię i Nazwisko	Numer Licencji	Imię i Nazwisko
2632	Roman Wojciech Piskorz	1345	Jerzy Giereś
22685	Alicja Elżbieta Sztajnert	1252	Jadwiga Stybel
6810	Mirosław Piotr Szczepankiewicz	8314	Mirosław Stybel

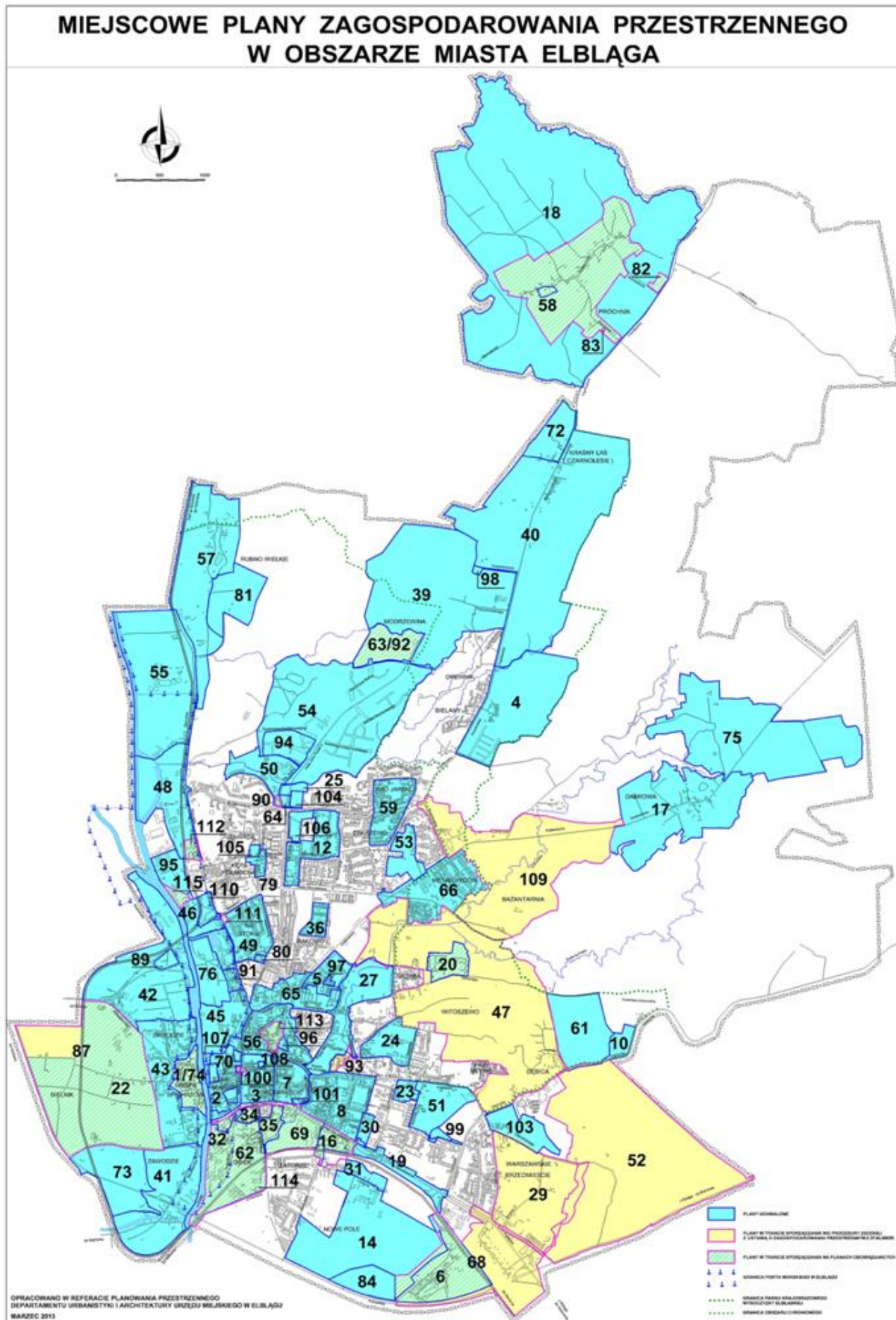


6583	Jan Gutfrański	6564	Norbert Andrzej
1344	Jerzy Adamczuk		Lubański
18520	Arkadiusz Henryk Kosecki	20166	Michał Koteluk
9210	Jerzy Marian Józefiak	20165	Edyta Maria Koteluk
18133	Anetta Jolanta Hryniewicz	3623	Bernard Walkowiak
1346	Zenon Markiewicz	17164	Grzegorz Kluczewski
1250	Maciej Mirosław Pałkowski	11306	Dariusz Derecki
204	Janusz Hajdukowski	236	Zenon Budo
20708	Joanna Maria Krzyźniewska	7670	Stanisław Piór
2949	Mieczysław Szałachowski	11317	Ewa Smerża
1745	Bożena Marciniak	20382	Jarosław Żuk
16903	Paweł Sowa	16842	Ewelina Anna Piotrowska
5408	Andrzej Radziejewski	10755	Bożena Malz
6587	Jadwiga Schulz	17813	Mirosława Nowakowska
6563	Roman Jaruszewski	18838	Krystyna Dębska
4541	Anna Wołowska	3281	Bożena Danuta Szewczyk
21584	Krzysztof Kamil Kowalski	1263	Czesław Walas
9503	Jerzy Budrewicz	5294	Tadeusz Hermanowicz
13278	Małgorzata Iwaniak	10897	Karina Joanna Stemporcecka
18773	Adam Basiukiewicz	23583	Marta Utrata
183	Marian Muła	13377	Małgorzata Pataj
16352	Marcin Muła	6589	Józef Stankiewicz
886	Irena Żondłowska	2611	Elżbieta Gajek
288	Maria Łuczkwicz	23944	Wiesław Wiewiórka
1249	Stanisław Sinica	741	Urszula Orłowska-Budo
17101	Krystyna Głowacka	19672	Romuald Tadeusz
16595	Izabela Charun		Wojciechowicz
8691	Ewa Barańska	7628	Zbigniew Szewczyński
3047	Teresa Siekierka	434	Henryk Wojciechowski
3000	Tadeusz Lewicki	15262	Ewa Maria Kaszczyk
1638	Jarosław Bewicz	4075	Wiesław Nidzgorski
6586	Krystyna Chabowska	10942	Michał Ptaszyński
1245	Ewa Zabaryłło	6580	Janina Filipiuk
24129	Zdzisław Adam	19332	Marek Bolesta
1343	Stanisław Osak	13281	Alicja Kraska
7615	Elżbieta Dzikiewicz	905	Mariola Jastrzębska
4540	Krystyna Pawluć	969	Andrzej Zalewski
744	Alicja Sosnowska	2468	Mirosława Meiroska
1244	Zbigniew Diffenbach	967	Bernard Marek Woźny
22159	Marek Antoni Nazimek	2470	Sławomir Ryc
13596	Wiesław Jan Wiśniewski	903	Józef Krupko
17827	Marta Katarzyna Palkowska	2283	Adam Zamorski
1267	Mirosław Lasowicz	904	Feliks Gustyn
6594	Marianna Urszula Krakowska	992	Czesława Piotrowska
6596	Ryszard Józef Drzewiecki	1021	Romuald Żyłowski
8225	Jerzy Kołodziejski	2471	Krystyna Białowąs
6592	Leszek Rybacki	140	Janina Grudzińska
5025	Grzegorz Bogdan Kotyła	2472	Teresa Ewa Arbart
1248	Stanisława Rosocha	2469	Kazimierz Jakubowski
15290	Wiesław Lebuda	1037	Andrzej Cichosz
3132	Elżbieta Krupko		
24997	Sandra Wnuk		
10080	Andrzej Puławski		



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- szczegółowe informacje znajdują się na stronie www.planowanie.umelblag.pl



RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W ELBLĄGU na 2010r.

Według danych GUS w 2010 r. w Elblągu liczba mieszkań zamieszkanymi wyniosła 45 272, co daje wskaźnik 359 mieszkań na 1 000 osób. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 2 614,9 tys. m². Przeciętne elbląskie mieszkanie posiadało powierzchnię użytkową 57,8 m², 3,47 izby, a liczba osób je zamieszkujących wynosi 2,78.

W 2010 r. w Elblągu 99,9% mieszkań była wyposażona w wodociąg, 97,6% w splukiwany ustęp a 93% w łazienkę. 91,1% mieszkań była podłączona do sieci gazowej. Centralne ogrzewanie miało 84,5% elbląskich mieszkań.

Do użytkowania w 2010 roku oddano 261 mieszkań, z czego 78 to mieszkania spółdzielcze, 18 komunalne, 54 na sprzedaż lub wynajem, 60 indywidualne i 51 zakładowe. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w 2010 roku do użytkowania wyniosła łącznie 22 395 m², co daje przeciętną wielkość mieszkania wynoszącą 85,8 m². W mieszkaniach oddanych do użytku w 2010 roku znalazły się 964 izby, czyli przeciętnie 3,69 na mieszkanie.

Rynek mieszkań

Analiza przeprowadzana jest co dwa lata, dlatego nie uwzględnia ona danych za 2010 rok. Z uwagi jednak na czynniki zewnętrzne takie jak kryzys na rynkach finansowych, rosnące utrudnienia i obostrzenia w uzyskiwaniu kredytów, można przypuszczać, że trendy wskazane w analizie się utrzymały.

Prawie wszyscy elbląscy pośrednicy w 2009 r. zgłaszali spadek ilości transakcji. Z analizy wynika, że w porównaniu do 2007 i 2008 r. spadek ten jest rzędu nawet 50-70 %. Potwierdza to również sonda przeprowadzona przez Polską Federację Rynku Nieruchomości obejmująca swym zasięgiem teren kraju.

Jak podaje analiza Biura CENTRUM przez ostatnie kilkanaście lat własność jakiegokolwiek nieruchomości było gwarancją bardzo dobrej lokaty. Od 2001 roku do 2007 r. ceny wszystkich nieruchomości systematycznie rosły, zapewniając ich właścicielom bardzo dobry zwrot na zainwestowanym początkowym kapitale. Kryzys na rynkach zachodnich wywołał jednak falę alarmistycznych informacji. Ogólna psychoza dotycząca kryzysu i zapowiedź spadku cen nieruchomości wywołała panikę wśród właścicieli lokali mieszkalnych, domów, działek i innych nieruchomości. Wszystko to zburzyło dotychczasowy spokój właścicieli, którzy w obliczu przewidywanego spadku wartości nieruchomości masowo wystawili je na sprzedaż. W ciągu 2009 roku w biurach nieruchomości oraz na wolnym rynku potroiła się ilość ofert nieruchomości na sprzedaż. Kupujący bardzo niechętnie decydowali się na nabycie nieruchomości oczekując na



dalszy spadek ich cen. Ewentualne transakcje przebiegały w warunkach silnej presji na stronę sprzedającą, która dotyczyła głównie dalszej obniżki cen ofertowych. W obliczu spadku wartości nieruchomości, które są zabezpieczeniem hipotecznym udzielanych kredytów wszystkie banki znacznie zaostrzyły wymagania jakim powinni odpowiadać kredytobiorcy oraz nieruchomości. Procedury rozpatrywania wniosków stały się bardziej drobiazgowo. Gwałtownie wzrosła ilość odmownych decyzji o udzieleniu kredytu. W środkach masowego przekazu zniknęły (wcześniej bardzo popularne) reklamy dotyczące zaciągania kredytów hipotecznych. 198 Analiza społeczno-gospodarcza Elbląga

Biuro CENTRUM analizą objęło najbardziej popularne na rynku lokalnym kategorie nieruchomości: mieszkania 1,2 pokojowe, mieszkania 3,4 pokojowe, domy wolnostojące, domy w zabudowie szeregowej/bliźniak oraz działki budowlane.

W segmencie mieszkań jedno i dwu pokojowych w Elblągu średnia cena w 2009 roku wynosiła 3650 zł/m². W porównaniu z 2007 spadła o 386 zł.

W segmencie mieszkań trzy i cztero pokojowych w Elblągu średnia cena w 2009 wynosiła 3420 zł/m².

Ceny domów wolnostojących, domów w zabudowie szeregowej oraz typu bliźniak zachowywały się odmiennie od cen mieszkań. Średnia cena domów wolnostojących w 2009r. wynosiła 710 000 zł i był to wzrost w porównaniu z 2007 rokiem, gdy wynosiła 585 000 zł. W przypadku domów w zabudowie szeregowej oraz typu bliźniak średnie ceny wzrosły z 435 000 zł w 2007 roku do 580 000 zł. W obu przypadkach skok cenowy był znaczny, jednak jak zaznaczają analitycy raczej życzeniowy. Efektem tej sytuacji była bardzo mała ilość transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości.

W 2009 roku zanotowano również wzrost jeśli chodzi o średnie ceny działek budowlanych w Elblągu z poziomu 172 zł/m² w 2007 roku do 240 zł/m² w 2009 r. Wzrost cen tych nieruchomości wynika z ich bardzo małej dostępności oraz ze znacznego wzrostu cen domów gotowych.

Gospodarka mieszkaniowa Gminy Miasta Elbląg

Na dzień 31.12.2010 r. mieszkaniowy zasób gminny wynosi 8 626 lokali mieszkalnych w tym 193 lokale stanowią lokale socjalne usytuowane w budynkach gminnych i 36 lokali socjalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Lokali mieszkalnych będących w 100% zasobach gminy jest 2 054, pozostałe 6 563 stanowią lokale we wspólnotach mieszkaniowych. Lokale znajdują się w 924 wspólnotach mieszkaniowych oraz 260 budynkach stanowiących w całości własność Miasta. W istniejącym zasobie dominują budynki wybudowane przed 1945



rokiem, ponad połowa z nich posiada ogrzewanie piecowe.

W ramach realizowanego Programu Budownictwa na lata 2007-2010 na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną zbyto grunty o łącznej powierzchni 13,8581ha. Oferta dotyczyła głównie następujących lokalizacji; Modrzewina; rejon ul. Mazurskiej, Żuławskiej, Plk. Stanisława Dąbka – Ogólna, Aleja Grunwaldzka. Ponadto Miasto wybudowało i oddało do użytku 2 budynki mieszkalne (50 mieszkań), w tym: budynek komunalny (32 mieszkania) przy ul. Browarnej nr 29 oraz budynek socjalny (18 mieszkań) przy ul. Łęczyckiej z dofinansowaniem 20% z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Umowy najmu zawarte są z 6 351 lokatorami; wypowiedzeniem umowy najmu objętych jest 1 233 lokatorów, 139 korzysta z lokalu bez tytułu prawnego a 645 jest po wyrokach eksmisyjnych. W programie tworzenia zasobów mieszkaniowych uczestniczy Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka będąca w 100% własnością Gminy Miasta Elbląg, której przedmiotem działalności jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. ETBS jest administratorem siedmiu budynków, w których znajduje się 249 mieszkań zamieszkałych przez 720 osób.

Miasto rozwija budownictwo socjalne, które ma zabezpieczyć w lokale osoby mniej zamożne oraz ułatwić osobom wychodzenie z zadłużenia, powstałego w wyniku nieterminowego regulowania należności w zajmowanych lokalach o wyższym standardzie. Obecnie w mieście Elblągu występuje deficyt w lokalach socjalnych. Analiza społeczno-gospodarcza Elbląga 199

W latach 2007-2010 złożono w Urzędzie Miejskim w Elblągu łącznie 856 wniosków o przydział mieszkań, w tym:

- do realizacji przyjęto 214;
- odmowa ze względu na przekroczenie kryteriów 639;
- w trakcie rozpatrzenia 3.

Na dzień 02.02.2011r. na przydział mieszkań oczekuje 319 wnioskodawców.

Na listach przydziału mieszkań na lata 2007-2010 zostało umieszczonych łącznie 143 wnioskodawców, z których 115 lokali przydzielono wnioskodawcom. 28 wnioskodawców oczekuje na wskazanie lokali.

W latach 2007-2010 przyjęto do realizacji 62 wnioski o wymianę zajmowanych mieszkań ze względu na niepełnosprawność. Łącznie na wymianę lokalu oczekuje 55 wnioskodawców.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będących w zasobach wspólnot mieszkaniowych



Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwała Rady Miejskiej w Elblągu nr VII/115/2007 z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Elbląga na lata 2007-2011”.

Sprzedaż lokali komunalnych będących w zasobach wspólnot mieszkaniowych jest jednym z głównych celów samorządu ze względu na wysokie koszty utrzymania tych lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Wyższe koszty utrzymania są wynikiem wyższych stawek opłat remontowych ustalanych przez wspólnoty, udziału w inwestycjach planowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, zawartych umów z zarządcami nieruchomości. W celu obniżenia kosztów związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych podejmowane są działania zmierzające do ich zbycia na rzecz najemcy z określoną bonifikatą. Sprzedaż lokali mieszkaniowych odbywa się na wniosek, na zasadach określonych w procedurze pn. „Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemcy”.

Pomimo wprowadzonych wysokich bonifikat od cen sprzedaży zainteresowanie wykupem lokali przez najemców jest niewielkie. Tabela 85. Sprzedaż lokali w latach 2009 i 2010 będących w zasobach wspólnot mieszkaniowych

Rok	Bonifikata w %	Ilość lokali	Wartość
2009	70-95	327	5 474 824,10
2010	70-95	304	5 081 870,90

Źródło: Raport o stanie miasta Elbląga 2011

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W ELBLĄGU w 2011r

Badania rynku nieruchomości w Elblągu w 2011 r. przeprowadzono na podstawie faktycznych ofert sprzedaży nieruchomości realizowanych przez główne biura nieruchomości w tym mieście. Badaniem objęto tylko nieruchomości będące przedmiotem obrotu na rynku wtórnym w 2011 r. Badania nie dotyczyły rynku pierwotnego (deweloperskiego). Badania prowadzone były systematycznie przez cały rok.



Badaniami objęto:

- Podaż mieszkań 1-2-pokojowych
- Podaż mieszkań 3-4 pokojowych
- Podaż mieszkań w dzielnicy Zawada
- Podaż mieszkań w dzielnicy Nad Jarem
- Podaż mieszkań w dzielnicy Śródmieście
- Podaż mieszkań w dzielnicy Kamionka i na Stoku
- Podaż domów wolnostojących
- Podaż domów typu bliźniak oraz w zabudowie szeregowej
- Podaż działek budowlanych

Rok 2011 r. nie przyniósł żadnych znaczących zmian na rynku nieruchomości w relacjach popyt/podaż w Elblągu. Zauważony lekki wzrost popytu w pierwszych miesiącach oraz ostatnim kwartale roku wynikał raczej ze stałych zmian sezonowych, niż zmiany preferencji nabywców. Mimo minimalnego wzrostu popytu w 2011 r. rynek nieruchomości w Elblągu pozostał nadal rynkiem kupujących. Nie zauważono jakiś innych czynników, które mogłyby wpłynąć na odwrócenie tej tendencji.

W otoczeniu rynku nieruchomości w 2011 r w zasadzie nie nastąpiły żadne większe zmiany w stosunku do 2010 r. Podatek VAT naliczany przy sprzedaży nowych mieszkań wzrósł z dniem 1 stycznia 2011 r. z 7 do 8%, ale nie odnotowano z tego konkretnego powodu spadku sprzedaży, co miało przecież miejsce przy poprzednio wprowadzanych negatywnych dla rynku mieszkaniowego regulacjach podatkowych. Z naszych obserwacji wynika, że ciągle nie zostały zaspokojone wszystkie potrzeby mieszkaniowe elblążan. Pomimo dużej liczby ofert mieszkań na sprzedaż oraz ciągle utrzymujących się niskich cen nabywcy zwlekali z podjęciem decyzji o ich zakupie. Normą były negocjacje cen, w wyniku których ceny transakcyjne były niższe o 5-10 % niż ceny ofertowe. Kupujący szukali okazji, zastanawiali się i przebieżeli w ofertach. Wynikało to z ich poczucia braku stabilizacji na lokalnym rynku pracy, ciągle utrzymującym się wysokim bezrobociem w regionie oraz zagrożeniem utraty pracy. Bombardujące zewsząd doniesienia o kolejnej fali kryzysu tworzyło nastrój niesprzyjający podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Aczkolwiek inwestycja w nieruchomości ciągle postrzegana jest jako bardzo dobra lokata kapitałowa.

Znaczny wpływ na popyt w omawianym okresie miała nie tyle nieznaczna poprawa kondycji gospodarstw domowych, ale przede wszystkim obawa przed wprowadzeniem kolejnych



ograniczeń w dostępie do kredytów mieszkaniowych. Wraz z pojawieniem się informacji o zmianach w rządowym programie „Rodzina na swoim” wzrósł popyt na tego typu kredyty wspierający kupno mieszkania/ domu na rynku wtórnym. W 2011 r. przeciętne ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w Elblągu były na poziomie 3650 zł/m². Oznacza to minimalny spadek kosztów zakupu 1 mkw. mieszkania w porównaniu do 2010 r. Na rynku mieszkań wielkopowierzchniowych popyt utrzymał się na bardzo niskim poziomie.

Potwierdzono stały wzrost popularności domów w segmencie budownictwa indywidualnego, gdzie znacząco wzrosła liczba budowanych domów jednorodzinnych na własne potrzeby. Skala rozpoczętych w 2011 r. inwestycji w Elblągu i okolicach pozwala wnioskować, że popularność budowy domów jednorodzinnych utrzyma się nadal na wysokim poziomie. Przez cały 2011 r. nie odnotowano jakiegось szczególnego wzrostu zainteresowania zakupem gruntów pod zabudowę nieruchomości mieszkaniowych. Z naszych badań wynika, że wśród przeprowadzonych za pośrednictwem agencji transakcji (podobnie jak przeciętnie w 2010 r.), ok.40 % stanowiły mieszkania jedno i dwupokojowe. Największym zainteresowaniem cieszą się dwie grupy mieszkań: lokale w budynkach z lat 70-80-tych i lokale w budynkach wybudowanych po 2000 r.

Szacujemy, że przeciętne ceny mieszkań w relacji rocznej oraz nominalnie nie uległy zmianie, realnie natomiast spadają, choćby ze względu na rosnące poziomy wskaźnik inflacji. Na niewielki wzrost cen w II półroczu 2011 r. mogli liczyć jedynie właściciele.

Porównanie cen nieruchomości w Elblągu w 2011 r. do roku 2007.

Do analizy przyjęto najlepszy, jak dotychczas 2007 rok. Analizą objęto najbardziej popularne na rynku lokalnym kategorie nieruchomości, a mianowicie: mieszkania 1,2 pokojowe, mieszkania 3,4 pokojowe, domy wolnostojące, domy w zabudowie szeregowej/bliźniak oraz działki budowlane.

W segmencie mieszkań jedno i dwu pokojowych w Elblągu średnia cena w 2007 wynosiła 4036 zł/ m². Natomiast w 2011 roku wynosi 3680 zł/ m².

W segmencie mieszkań trzy i cztery pokojowych w Elblągu średnia cena w 2007 wynosiła 3751 zł/m². Natomiast w 2011 roku wynosi 3210 zł/ m².

Średnia cena domów wolnostojących w 2007 wynosiła 585.000 zł. I tutaj jest ciekawostka. Otóż średnie ceny domów wolnostojących w 2011r. nie zmalały a wzrosły i wynoszą 680.000 zł. Skok

cenowy znaczny, aczkolwiek raczej życzeniowy. Efektem tej sytuacji jest mała liczba transakcji sprzedaży tych nieruchomości.

Średnie domów w zabudowie szeregowej oraz typu bliźniak w 2007 wynosiły 435.000 zł. I tutaj jest podobna sytuacja jak w przypadku domów wolnostojących. Otóż, średnie ceny domów wolnostojących w 2011r. nie zmalały a wzrosły i wynoszą 590.000 zł. Efekt podobny- bardzo mała ilość transakcji sprzedaży tych nieruchomości.

Średnie ceny działek budowlanych w Elblągu 2007 wynosiły 172 zł/ m². W 2011 r. zanotowaliśmy cenę średnią w wys. 168 zł/ m².

Odnosić należy różnice średnich cen lokali mieszkalnych ze względu na rodzaj dzielnicy Elbląga. Najwyższą cenę uzyskiwały mieszkania usytuowane w dzielnicy „Śródmieście” -3850 zł/ m².. W dzielnicy „Nad Jarem” średnie ceny mieszkań wyniosły 3480 zł/ m².. Nieznacznie wyższe ceny uzyskiwano przy sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w dzielnicach: „Kamionka” i „Na Stoku”(3600 zł/ m².). Najniższą średnią cenę uzyskiwały mieszkania na „Zawadzie”, która wyniosła 2910 zł/m².

RYNEK NIERUCHOMOŚĆ W ELBLĄGU w 2012r

Rok 2012 w sektorze nieruchomości w Elblągu był kolejnym rokiem strony popytowej. Rynek kontrolowany był niemal całkowicie przez kupujących, którzy głównie decydowali o transakcjach. Widoczne były ustępstwa sprzedających podczas negocjacji z kupującymi, które dotyczyły głównie cen. Z ogólnej liczby osób deklarujących chęć zakupu mieszkania (które dysponowały możliwościami finansowymi) ostatecznie tylko mniejszość decydowała się na zakup, co wywoływało wrażenie kurczącego się popytu. Znaczący odsetek kupujących ograniczał się jedynie do „ogłądania” ofert, odkładając decyzję o zakupie nieruchomości na później. Spowodowane to było z jednej strony tendencją spadkową cen nieruchomości na rynku, z drugiej obawami o skutki kryzysu dla potencjalnych kredytobiorców hipotecznych. Powyższa sytuacja utrzymuje się już kolejny rok z rzędu. Konsekwencją tego był oczywiście dalszy spadek cen nieruchomości.

Z badań wynika, że na przestrzeni roku ceny transakcyjne były niższe średnio o ok. 12 % od cen ofertowych. Najważniejszą przyczyną takiego stanu rzeczy był przede wszystkim kurczący się lokalny rynek pracy powodujący pogarszanie się realnych dochodów elblążan. Nie bez znaczenia był też ciągły wzrost wymagań dotyczących kredytów hipotecznych. Czynniki



ekonomiczne takie jak: inflacja, wzrost cen paliw oraz wzrost cen towarów i usług przyczyniały się dodatkowo do pogarszania możliwości finansowych gospodarstw domowych. Spadek cen nieruchomości szczególnie zauważalny był w ostatnim kwartale minionego roku.

Przyczyny osłabienia koniunktury na rynku nieruchomości w 2012 r miały swoje źródło w kilku innych, ważnych wydarzeniach. Po pierwsze, wejściu w życie ustawy deweloperskiej, czyli ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego. Spowodowało to wysyp nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym i w konsekwencji do silnej podaży nowych lokali, głównie w trakcie realizacji. Do gwałtownego spadku cen w ostatnim kwartale 2012 r. przyczyniło się również wygaszanie, poprzez obniżenie limitu cen mieszkań w programie „Rodzina na Swoim”. Można stwierdzić, że centralnie założona cena m. kw. lokalu mieszkalnego dla województwa warmińsko- mazurskiego w programie RNS stała się wyznacznikiem dla sprzedających w Elblągu dotyczącym minimalnej ceny nieruchomości. Wywołało to gwałtowny spadek cen. Kończący się program „Rodzina Na Swoim” wytworzył na rynku elbląskim sztuczne ożywienie i jednocześnie spowodował drastyczny spadek cen nieruchomości. Osoby które były tylko potencjalnie zainteresowane nabyciem mieszkania, w końcówce roku ostatecznie decydowały się na jego zakup, ale pod warunkiem, że lokal mieszkalny spełniał kryteria RNS, czyli średnio ok. 2550 zł za m. kw. Na rynku nieruchomości lokali mieszkalnych dominowały transakcje o wartości do 150.000 zł. Z tego można wywnioskować, że na zakup mieszkania decydowały się najczęściej młode małżeństwa, które bezwzględnie musiały znaleźć sobie miejsce do zamieszkania. Wszyscy inni potencjalni nabywcy np. chcący poprawić swoje warunki lokalowe, czy też rozważające możliwość nabycia lokalu jako inwestycji kapitałowej ostatecznie odkładali na później decyzję o jego zakupie.

W segmencie lokali mieszkalnych do wynajęcia w 2012 r można było zauważyć spore ożywienie. Elbląg będąc ciągle wielkim placem budowy przyciągnął wielu wykonawców z różnych stron kraju. Osoby te były zmuszone do wynajmowania mieszkań. Dominował wynajem mieszkań jedno, ewentualnie dwupokojowych, całkowicie umeblowanych o przeciętnym standardzie wykończenia. Mało było transakcji wynajmu dużych i komfortowych apartamentów. Wszyscy lokalni pośrednicy są zgodni, że po zakończeniu prac budowlanych w mieście wystąpi nadpodaż lokali mieszkalnych do wynajęcia.

Do analizy cen sprzedaży nieruchomości przyjęto najlepszy, jak dotychczas 2007 rok. W segmencie mieszkań jedno i dwu pokojowych w Elblągu średnia cena w 2007 wynosiła 4036 zł/m² natomiast w 2012 roku 3450 zł/ m². W segmencie mieszkań trzy i cztero pokojowych w Elblągu średnia cena w 2007 wynosiła 3751 zł/m² natomiast w 2012 roku 3200 zł/ m².



W segmencie domów jednorodzinnych na rynku wtórnym praktycznie zamarły wszelkie transakcje. Niewielka liczba transakcji obejmowała głównie domy o wartości do 500.000 zł. Wyjaśnieniem tej sytuacji jest w dalszym ciągu duże zainteresowanie nabywaniem działek gruntowych. Zakup tych nieruchomości umożliwia rozłożenie w czasie inwestycję, oraz dodatkowo, nabywca ma możliwość wybudowania obiektu według własnych upodobań i wymagań, czasami minimalnymi nakładami finansowymi.

Średnie ceny działek budowlanych w Elblągu 2007 wynosiły 172 zł/ m². W 2012 r. zanotowaliśmy ceny w wys. ok. 157 zł/ m². W segmencie działek budowlanych w obrębie miasta popyt był zdecydowanie wyższy niż podaż.

Podsumowując- nie można stwierdzić, że rok 2012 ustabilizował ceny nieruchomości w Elblągu i nie można wykluczyć dalszego ich spadku.

Źródła informacji:

<http://www.morizon.pl/ceny/elblag/>

<http://um-elblag.samorzady.pl/>

<http://www.powiat.elblag.pl>

<http://www.centrum.elblag.pl>

<http://www.inwestycje.elblag.pl/>

<http://www.stat.gov.pl/gus/>

<http://pl.wikipedia.org>

