

Analiza Rynku Nieruchomości

Miasta Turek



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

1. Turek w skrócie

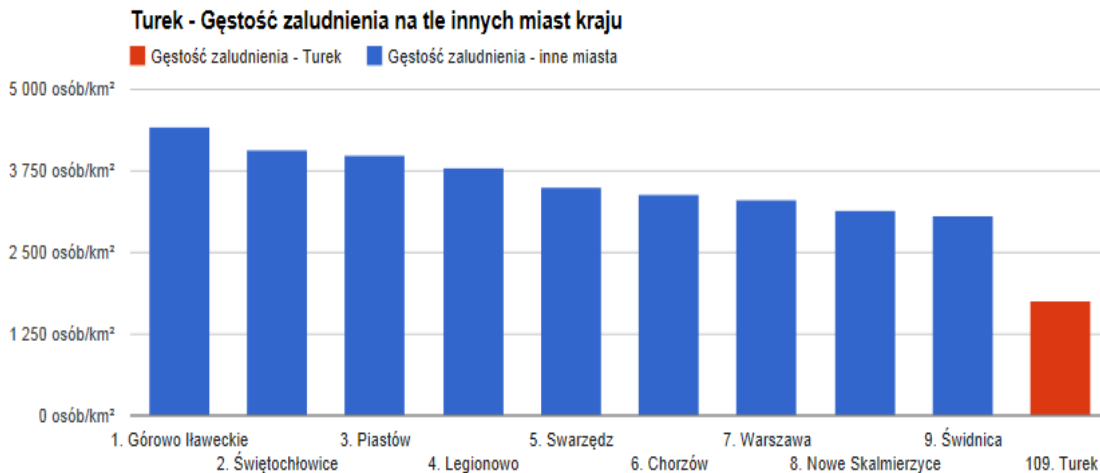
Turek - miasto w województwie wielkopolskim, siedziba powiatu tureckiego i gminy Turek, w Kaliskiem, na ziemi sieradzkiej, na Wysoczyźnie Tureckiej, nad Kielbaską.

Według danych Urzędu Miasta stan na dzień 09.05.2013 wynosiła 28.655 mieszkańców. Miasto pełni funkcję ośrodka administracyjnego, przemysłowego, handlowo-usługowego i kulturalnego. W Turku próżno szukać idealnych zielonych łąk jak z reklamy, czy dźwięcznie muczących krów. Znajdziemy za to piękne, spokojne uliczki, kwiecisty rynek (podobno najpiękniejszy w Polsce!), unikalne zabytki (np. Kościół NSPJ w samym centrum miasta) oraz kolejną chlubę miasta - elektrownię. Turek to miejsce, w którym czas płynie milion razy wolnej. Wracając z tętniących życiem Polskich "aglomeracji", w łatwy sposób można wziąć głęboki oddech i pospacerować.

2. Zaludnienie (liczba ludności na danym obszarze, struktura wieko - płciowa oraz rodzinna)

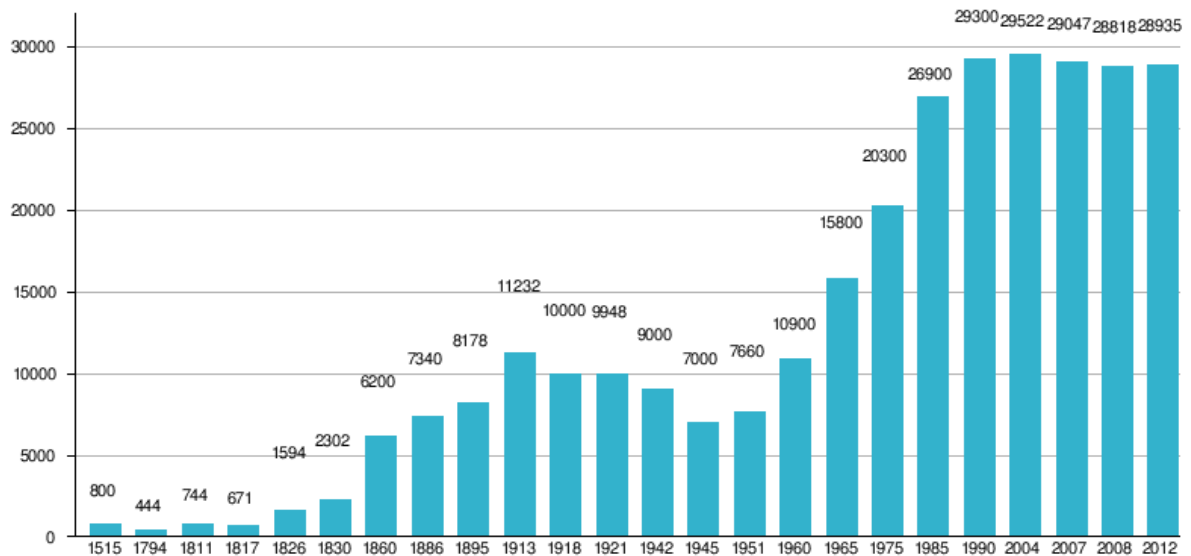
Według danych GUS na dzień 09 maja 2013 r. Turek liczył 28.655 mieszkańców i był 19. miastem Polski pod względem gęstości zaludnienia na tle innych miast kraju.

Gęstość zaludnienia: 1774 osób/km²



Demografia

Wykres liczby ludności Turka na przestrzeni ostatniego stulecia:



Struktura demograficzna mieszkańców miasta Rzeszowa według danych z 31 grudnia 2013 (według wieku produkcyjnego):

Opis	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni
Populacja	28655	13557	15098
Wiek przedprodukcyjny (0–17 lat)	4819	2384	2435
Wiek produkcyjny (18–65 lat)	18503	8964	9539
Wiek poprodukcyjny (powyżej 65 lat)	5333	3750	1583



3. Zatrudnienie (liczba zatrudnionych, poziom płac, stabilność dochodów, stopa bezrobocia)

Powiat charakteryzuje średni poziom bezrobocia (12,2% w marcu 2013). Powiat uplasował się na 12 miejscu wśród powiatów województwa wielkopolskiego pod względem liczby osób bezrobotnych. Struktura grupy bezrobotnych osób w rejonie tureckim kształtuje się pod względem płci, sytuacja kobiet prezentuje się zdecydowanie gorzej niż mężczyzn. Panie stanowią aż 66.85% osób bez pracy. Biorąc pod uwagę miejsce zamieszkania, korzystniej wygląda kwestia posiadania pracy dla mieszkańców miast Turek, gdyż w puli bezrobotnych aż 59.67% to mieszkańcy wsi. Jeśli chodzi o kwestię wieku, to osoby powyżej 50. roku życia stanowią 14.30% bezrobotnych w powiecie. Gorzej wyglądają statystyki ludzi młodych - w Turkowskim PUP-ie zarejestrowanych było 1137 osób do 25. roku życia. Stanowili oni 27.94% puli bezrobotnych. 65% tej liczby stanowiły młode kobiety. W jakich branżach najłatwiej znaleźć pracę w Turku i okolicach? Najwięcej ofert do PUP-u w pierwszej połowie roku wpłynęło w związku z poszukiwaniem robotników gospodarczych - aż 142. Dalej uplasowały się takie stanowiska pracy, jak: sprzedawca, pracownik obsługi biurowej, robotnik budowlany itp.

Według danych GUS średnie wynagrodzenia w powiecie tureckim wynosi 2958,85 zł.



4. Gospodarka

TURECKA STREFA INWESTYCYJNA



Na przełomie XIX i XX wieku Turek stał się silnym ośrodkiem rzemiosła sukienniczego i tkackiego. Jednak największy wpływ na charakter lokalnej gospodarki miało odkrycie w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych złóż węgla brunatnego. Odkrycie to



przyczyniło się do powstania Kopalni Węgla Brunatnego „Adamów” oraz Elektrowni „Adamów”, w konsekwencji doprowadzając do szybkiego rozwoju przemysłu paliwowo-energetycznego.

Obecnie Turek jest ważnym w Wielkopolsce ośrodkiem przemysłowym i usługowym. Mocną stroną Turku jest infrastruktura techniczna. Dobrze rozbudowana sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna stanowi ważny element w podejmowaniu decyzji o lokowaniu kapitału przez inwestorów. Zjawiskiem obrazującym dynamikę rozwoju Turku jest liczba działających na jego terenie podmiotów z udziałem kapitału zagranicznego. W 1999 r. francuski inwestor - firma „Bongraine” stała się właścicielem miejscowej mleczarni. Obecnie Mleczarnia „Turek” jest najbardziej liczącym się producentem serów pleśniowych w Polsce.

Centralne położenie miasta, włókiennicze tradycje i niewielka odległość od Łodzi zadecydowała o utworzeniu w Turku siedziby producenta guzików - Union Knopf Polska. Samorząd miasta przywiązując dużą wagę do dbałości o środowisko naturalne podejmuje szereg działań i inwestycji proekologicznych: budowa sieci gazowej, modernizacja oczyszczalni ścieków oraz budowa zakładu utylizacji i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. W 2003 r. utworzona została Turecka Strefa Inwestycyjna „Tania Energia”. Dzięki bezpośredniemu sąsiedztwu Elektrowni „Adamów” atutem strefy jest dostęp do taniej energii elektrycznej, której koszty są niższe średnio o 25 % od cen krajowych.

Jeszcze większe korzyści inwestorzy mogą uzyskać z dostępu do bardzo taniej energii cieplnej. Docelowo obszar strefy obejmować będzie około 180 ha. W Turku do dzisiejszych czasów zachowała się średniowieczna siatka ulic, której centrum stanowi czworoboczny rynek z Ratuszem Miejskim, w którym obecnie swoją siedzibę ma jedyne w Polsce Muzeum Rzemiosła Tkackiego. Rozrywkę w Turku zapewniają liczne wydarzenia i imprezy odbywające się w mieście, takie jak: Dni Turku, Przeglądy Muzyczne oraz spektakle wystawiane podczas corocznych Turkowskich Prezentacji Teatrów Ulicznych - imprezę, na którą zjeżdżają grupy teatralne z Polski i Europy.



5. *Mapka danego miasta z uwzględnieniem ciągów komunikacyjnych oraz charakterystycznych miejsc*



Turek usytuowany jest we wschodniej części Wielkopolski. Przez miasto przebiegają ważne szlaki komunikacyjne o znaczeniu wojewódzkim (DW nr 470 z Kalisza do Koła), krajowym (DK nr 72 łącząca Konin z Łodzią i biegnąca dalej do Rawy Mazowieckiej, DK nr 83 z Sieradza do Turku). W niedalekiej odległości od Turku zlokalizowane są trzy połączenia międzynarodowe poprzez magistralę kolejową E20, CE20 z Berlina przez Poznań, Warszawę do Moskwy (stacje kolejowe: Konin, Koło) i magistralę kolejową CE65 łączącą Bałtyk z Centralną Polską i Górnym Śląskiem, prowadzącą dalej na Bałkany i nad Adriatyk (stacje kolejowe: Dąbie, Poddębice) oraz trasę europejską E-30 z irlandzkiego portu Cork, przez Poznań, Warszawę, do Omska w Rosji. Polski odcinek E-30 stanowi autostrada A2, a dostęp do niej zapewniają węzły: Konin Wschód (25km od Turku) i Koło (15km od Turku).

Atrakcje, ciekawe miejsca w Turku

Domy tkaczy



Turek to miasto o tradycjach tkackich sięgających XVI wieku. Spacerując po mieście trzeba obejrzeć domy tkaczy z XIX wieku przy ulicach Kaliskiej i Żeromskiego, mające cechy architektury późno klasycystycznej. Domki powstawały według jednolitego planu architektonicznego. Były wybudowane na podstawie prostokąta o wymiarach ok. 15 x 8 m. Frontem do ulicy. Budynki były murowane z cegły i tynkowane. Posiadały dwie izby mieszkalne rozdzielone sienią zlokalizowaną w osi budynku. Większość domów miała delikatną klasycystyczną dekorację ścian oraz dwuspadowe dachy kryte papą. Za budynkiem mieszkalnym znajdował się obszerny ogród w którym właściciele – tkacze lokalizowali pomieszczenia gospodarcze, a później małe manufaktury tkackie. Unikatowe pamiątki z przeszłości dokumentujące pracę sukienników i włóknarzy eksponowane są w Muzeum Rzemiosła Tkackiego, znajdującym się w budynku ratusza.



Kościół Parafialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa



Został wzniesiony w latach 1904–1913 na miejscu wcześniejszej gotyckiej świątyni. Obiekt wzniesiony jest w stylu neogotyckim wg projektu Konstantego i Jarosława Wojciechowskich na planie krzyża łacińskiego. Posiada układ trójnawowy z wywyższoną nawą środkową zakończoną prezbiterium. Na szczególną uwagę zasługuje wystrój wnętrza kościoła, które zostało wykonane w latach 1933-1939 przez znakomitego polskiego artystę Józefa Mehoffera (ucznia Jana Matejki), obejmujące polichromię, witraże i obrazy olejne. Dzieła te wraz z kościołem to perła Turku.

Ratusz – budynek wzniesiony w latach 1872–1876 w stylu klasycystycznym na planie prostokąta. Zlokalizowany został w pierzei północnej starówki. Obiekt piętrowy posiadający w swej osi środkowej wejście nad którym umieszczony jest balkon zwieńczony wieżą



zegarową wyróżnia się od reszty zabudowy szczególnie starannym opracowaniem elewacji frontowej. Budynek pokryty blachą. W wieży umieszczono zegar kwadransowy firmy Weiss z Głogowa z 1876 r. Obecnie w budynku znajduje się Muzeum Rzemiosła Tkackiego.

Kościół Ewangelicki – wzniesiony w 1849 r. wg planów architektonicznych Henryka Marconiego. Niewielki budynek kościoła zbudowano na planie krzyża greckiego w stylu późno klasycystycznym. W osi środkowej znajduje się wejście do świątyni, a nad nim wieża dzwonnicza. We wnętrzu uwagę zwracają: ołtarz oraz organy kalikowane umieszczone nad amboną na balkonie okalającym wnętrze. Na uwagę także zasługują eklektyczne żyrandole .

Zabudowa staromiejska (Rynek) – jest perłą Turku, uznany za najpiękniejszy rynek w Wielkopolsce, z secesyjnymi kamienicami i budynkiem ratusza. W swym obecnym wyglądzie pochodzi z trzydziestolecia XIX w. Ówczesne przepisy nie zezwalały na niską zabudowę rynku w związku z tym kamienice posiadają dwie lub trzy kondygnacje. Elewacje frontowe charakteryzują się skromnością, z charakterystycznymi podziałami poziomymi. Istotną cechą kamieniczek są balkony z żeliwnymi balustradami i charakterystycznymi klasycystyczno–neorenesansowymi zdobieniami, wsparte na ozdobnych konsolach. Urodę tego miejsca doceniają odwiedzający miasto goście. Doceniła je również wybitna pisarka Maria Dąbrowska, pisząc o nim ciepło w swoich pamiętnikach.

Muzeum Rzemiosła Tkackiego w Turku - znajduje się w najstarszej części miasta, a jednocześnie w jego centrum. Siedzibą jest zabytkowy jednopiętrowy ratusz miejski w rynku. Znajdują się tu eksponaty dokumentujące tkackie dzieje miasta, ale również liczne wykopaliska prahistoryczne, odnalezione przy okazji działania Kopalni Węgla Brunatnego „Adamów”.



6. 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%. Przy kredycie około 200 000zł rata wraz z odsetkami wynosi około 1000zł. 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.

7. Ilość zarządców i administratorów nieruchomości oraz pośredników w obrocie nieruchomościami i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

Według Centralnego Rejestru Pośredników w Obrocie Nieruchomościami w Rzeszowie i całym województwie Podkarpackim działa ok. 12 pośredników i ok. 14 zarządców posiadających licencję zawodową uprawniającą do wykonywania zawodu.

Wymóg posiadania licencji do wykonywania ww. zawodów zostanie zniesiony dnia 1.01.2014, gdyż Sejm RP w dniu 19 kwietnia 2013 roku zdecydowaną większością głosów przyjął poprawki do ustawy deregulacyjnej i praktycznie zlikwidował jakąkolwiek ochronę prawną do wykonywania zawodów pośrednika i zarządcy nieruchomości. Wejście w życie nowych przepisów oznacza, że dobiega końca 15 letni okres wdrażania w życie postanowień Ustawy o gospodarce nieruchomościami w części dotyczącej zawodów pośrednika i zarządcy nieruchomości.

Zawody pośrednika i zarządcy a także pozostającego na razie bez zmian rzeczoznawcy majątkowego wzajemnie się uzupełniały i razem były siłą, która zaczęła się liczyć przy przepływie znacznych środków finansowych związanych z obrotem nieruchomościami. Coraz



więcej firm krajowych i zagranicznych w tym szczególnie instytucji finansowych zaczęło odczuwać dyskomfort w możliwości wykonywania tych zawodów. Najważniejsze w tej historii jest to, że w zdecydowanej większości ten obrót obsługiwali ludzie i firmy rodzinne z coraz większą wiedzą i oddaniem a do wykonywania tych zawodów niezbędne były wymogi ustawowe. To nic innego tylko obowiązek posiadania wiedzy, przestrzeganie standardów zawodowych stały u podstaw likwidacji zawodów pośrednika i zarządcy nieruchomości. Likwidacja zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami to niewątpliwie cios dla prawie 20 000 licencjonowanych pośredników i dla całego ruchu zawodowego

8. Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości na terenie danego miasta

Zastój na Tureckim rynku nieruchomości jest dość wyraźny. Nabywców znajdują te nieruchomości, których ceny są umiarkowane i odpowiadają wartości rynkowej. Ceny transakcyjne nie mają wiele wspólnego z cenami z „internetu”, które są znacznie zawyżone. Pomijając nierealne ceny ofertowe mieszkań z różnych portali można stwierdzić, że ceny transakcyjne mieszkań w Turku mieszczą się w przedziale 1700 – 2900zł za 1m/kw. Na rynku wtórnym jest mało mieszkań nowych. Większość to mieszkania do remontu. Jeżeli jeszcze są to mieszkania duże powyżej 60 m/kw to mamy problem z ich sprzedażą po dobrej cenie. Dlatego właściciele tych mieszkań „aby sprzedać” często z ceny. Domy wracają do „łask”. To wskazuje, że idzie lato a z nią uaktywniają się zwolennicy domów i działek jako nadrzędnej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Poszukuje się do kupna w większości domy małe do remontu w cenie mieszkań lub z niewielką dopłatą. Zainteresowanie zakupem domów może świadczyć, że powoli rynek mieszkaniowy został nasycony i być może nastąpią lepsze dni dla sprzedawców domów i działek. Także nowe domy ale już najchętniej w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej znajdują chętnych o ile ich cena nie przekracza 500 000zł. W agencjach pośrednictwa jest wiele przecenionych ofert domów i działek. Wieloletni już zastój na tym rynku spowodował, że ceny ofertowe są często nieaktualne. Pośrednicy w obrocie nieruchomościami mają najlepszą wiedzę na temat aktualnych trendów na rynku i dążą do tego aby ceny nieruchomości, które posiadają w ofercie odpowiadały aktualnym wartościom rynkowym. Jest to o tyle istotne, że internet jest „zalewany” niewiarygodnymi ofertami, których nikt i nic nie kontroluje. W Turku sprzedają się domy używane w cenach 200 000 – 400 000zł. 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. Kierunek na zakup domów wydaje się potrwać dłużej, bo ciekawych ofert sprzedaży domów



nagromadziło się wiele. Klienci poszukują również domów w stanie surowym i rozpoczętych budowli. Liczy się niska cena i dobra lokalizacja. Podobnie może być w najbliższym czasie z działkami ale czas pokaże czy tak będzie.

9. Ceny nieruchomości niezabudowanych oraz mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym

Jakie są realia rynku nieruchomości?

Pierwsza zasada na rynku – cena mieszkania jest taka jaką są w stanie zapłacić kupcy. Jeśli kolejny kupiec oferuje 3000zł za 1m.kw to jest duże prawdopodobieństwo, że aktualnie nie możemy liczyć NA WIĘCEJ.

Zasada druga – cena mieszkania kształtowana jest przez popyt. Jeśli kupców brak to znaczy, że albo cena za wysoka albo rynek źle funkcjonuje. Jeżeli jest kryzys to znaczy, że spada ilość transakcji i w ogóle zainteresowanie nimi. Jeżeli od 5 lat spada popyt a podaż mieszkań wzrasta to jasne ,że ceny spadają. Nie o 1% ale o 30% i więcej przy innych rodzajach nieruchomości.

Zasada trzecia – nie ma stabilnego zatrudnienia, nie ma decyzji o zakupie. W obecnej sytuacji jak podają media na 5 pracowników, 4 ma obawy o utrzymanie pracy. Większość mieszkań kupuje się na kredyt. Klienci boją się, że z chwilą utraty pracy, stracą płynność finansową.

Zasada czwarta – im większa podaż mieszkań, tym większe tendencje do obniżenia cen. Jeśli mieszkania nie można sprzedać to się wynajmuje. Ale i na tym rynku coraz więcej jest pustych mieszkań a koszty ich obsługi trzeba ponosić. Jeżeli jeszcze spłaca się kredyt to jedyne wyjście - obniżyć cenę i sprzedać.

Zasada piąta – żaden sprzedawca nie chce obniżyć ceny. Ceny ofertowe są w 90% zawyżane i można się potargować. Często dopiero po kilku miesiącach sprzedaży i niepowodzeniach sprzedawcy uznają, że trzeba obniżyć cenę lub są zdecydowani na znaczny upust od ceny ofertowej. To w tej fazie procesu sprzedaży najczęściej szuka się dopiero fachowej obsługi i doradztwa.

Zasada szósta – podwyższenie wymogów bankowych do uzyskania kredytów na zakup mieszkań. Najczęściej już nie 100% a 80% ceny kredytowania, część dochodów nie bierze się pod uwagę do określania tzw. zdolności kredytowej, dodatkowe zabezpieczenia, brak dopłat państwa do kredytów. Te działania eliminują znaczną część osób chcących kupić mieszkania.



10. 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 jaką zachodzi na rynku mieszkań, domów i działek. To nie tylko sama kwestia sprzedaży, ale także najmu.

Popyt na rynku nieruchomości kształtuje:

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

Siła nabywcza, wysokość zarobków oraz sytuacja na rynku pracy są ze sobą bardzo silnie powiązane. Jeden czynnik wpływa z drugi, a zależności między nimi kształtują popyt na rynku nieruchomości.

Potrzeby mieszkaniowe często wynikają ze zmian jakie zachodzą w naszym życiu. Do najczęstszych należą - chęć usamodzielnienia się dorastających już dzieci lub powiększenie rodziny. Takich przykładów możemy mnożyć wiele. Każdy z nas będzie kierował się innymi przesłankami, w zależności od tego na jakim etapie życia jest.

Warunki demograficzne silnie związane są z wyżem lub niżem dotyczącym wielkości populacji. Ma to związek ze zwiększeniem się bądź zmniejszeniem popytu na przestrzeni kilku lat.

Migracje to kolejny element jaki wpływa na popyt. Do najczęstszych przyczyn migracji należą:

- zmiana miejsca pracy - może być spowodowana chęcią polepszenia sytuacji finansowej, bądź awansem zawodowym,
- migracja ze wsi do miast,



- zmiana miejsca zamieszkania ze względu na sytuację rodzinną.

W zależności z jakimi cenami mamy do czynienia na rynku nieruchomości popyt, będzie większy bądź mniejszy.

Elementy kształtujące podaż:

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

Wszystkie z powyższych czynników silnie wpływają na podaż. W momencie kiedy mamy zwiększoną ilość dostępnych nieruchomości do obrotu na rynku (przekształcenia gruntów, duża liczba mieszkań deweloperskich, zmiana praw do nieruchomości, zwiększona intensywność modernizacji) wówczas podaż będzie rosła.

Rynek nieruchomości to miejsce, gdzie popyt spotyka się z podażą, a tym samym kształtując cenę wszystkie te elementy są ze sobą ściśle związane. Rynek nieruchomości jest na tyle specyficzny, że zarówno popyt, jak i podaż nie reagują na zmiany cen od razu, lecz przez dłuższy okres czasu. Sytuację taką nazywamy niską elastycznością popytu i podaży.



Podsumowując

Dobiegł końca I kwartał 2013 roku na tureckim rynku nieruchomości. Przede wszystkim zostały znacznie obniżone stopy procentowe zaciąganych kredytów hipotecznych i ich całkowite oprocentowanie oscyluje w granicach 5%. Ale nie jest tajemnicą, że w minionym okresie trudno było sprzedać nieruchomość nawet po niezbyt wygórowanej cenie. Początek roku na rynku tureckim charakteryzował się tendencją do dalszego spowolnienia i wyczekiwania na zmiany. Jedni wierzą, że będzie drożej. Drudzy wręcz odwrotnie. Argumentów, że będzie taniej jest więcej ale nie spodziewałabym się znacznych obniżek. W tym rejonie rynek nieruchomości jest mały. Nadal najgorzej sprzedają się używane domy mieszkalne i działki pod budowę domów mieszkalnych. Pogłębiająca się przepaść technologiczna pomiędzy nowymi domami a tymi z lat 60-90 tych ubiegłego wieku sprawia, że tego towaru nikt nie chce i często koszt ich remontu lub wyburzenia podraża tylko zakup. W większości kupcy zainteresowani są jedynie działką a szczególnie jej lokalizacją. Ten sposób podejścia do zakupu będzie się z czasem pogłębiał. O ile sprzedawcy nie zweryfikują swojej wyceny domów mocno wyeksploatowanych, opartej często o wartości sentymentalne i historyczne to doprowadzą do ich całkowitej deprecjacji. W obecnym czasie, kiedy deweloperzy budują sporo nowych domów po dosyć umiarkowanych cenach, trudno na tym rynku będzie sprzedać te niezbyt atrakcyjne przeżytki minionej epoki.

