

Analiza rynku nieruchomości miasta KIELCE



Kielce (łac. *Civitas Kielcensis*) – miasto wojewódzkie położone w południowej części centralnej Polski, stolica województwa świętokrzyskiego. Położone w Górach Świętokrzyskich nad rzeką Silnicą. Stanowi regionalny ośrodek gospodarczy, turystyczny oraz wystawienniczo-targowy. Pod koniec 2011 roku miasto liczyło 201 815 mieszkańców. Na terenie Kielc znajduje się pięć rezerwatów przyrody, w tym cztery geologiczne.

Według danych z 28 listopada 2011 r. powierzchnia miasta wynosiła 109,45 km². Stanowi ośrodek centralny aglomeracji kieleckiej.

Kielce położone są w Górach Świętokrzyskich. W obrębie miasta ulokowane są pasma Kadzielniańskie i Dymińskie. Kielce przecina niewielka rzeka Silnica, będąca prawostronnym dopływem Bobrzy. Na terenie miasta znajduje się szereg rezerwatów przyrody ożywionej i nieożywionej, m.in. Kadzielnia, Karczówka, Ślichowice, Wietrznia, Biesak-Białogon. Ponadto granice administracyjne miasta obejmują sporą część Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego.

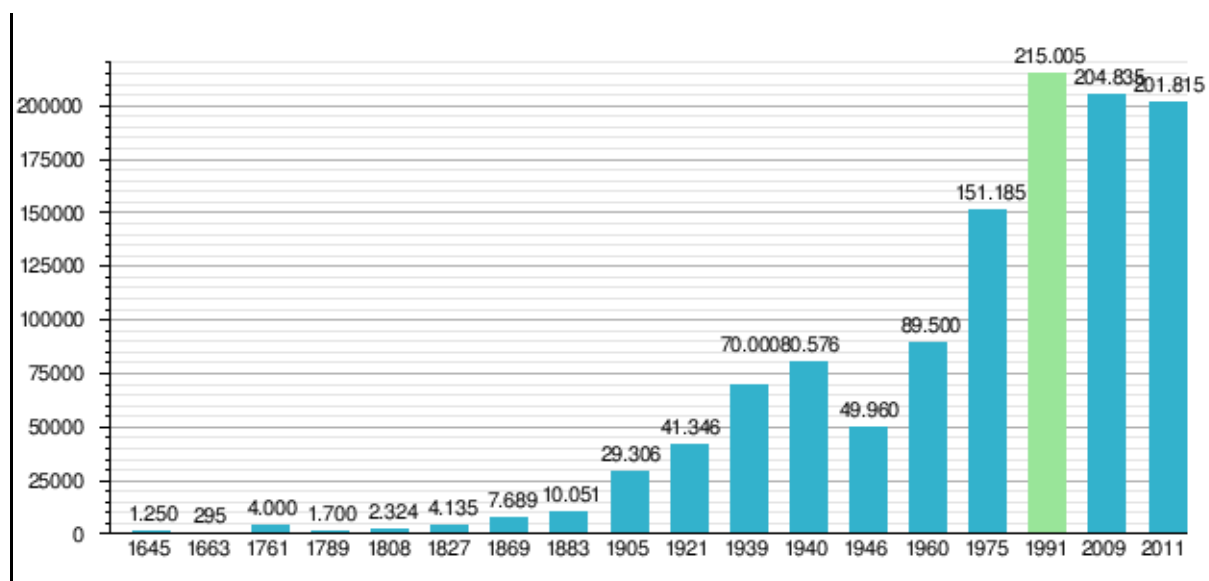
Historycznie i kulturowo Kielce leżą w północnej Małopolsce, w ziemi sandomierskiej. Charakterystyczną mową tego regionu jest tzw. gwara kielecka, którą posługują się mieszkańcy południowej i środkowej części regionu.

Miasto charakteryzuje się znaczną różnicą poziomów – od 260 do 408 m n.p.m. (najwyższe wzniesienie: Telegraf, najniżej położone miejsce – dolina Silnicy)

Według danych [Narodowy Spis Powszechny] z 31 marca 2011 r. Kielce zamieszkiwało 202 196 osób. (17. lokata wśród miast Polski), w tym 97 367 mężczyzn i 106 288 kobiet, wiek produkcyjny osiągnęło 137 484 mieszkańców.



Wykres liczby ludności Kielc na przestrzeni ostatnich 4 stuleci



Największą populację Kielce odnotowały w 1991 roku – wg danych GUS 215 005 mieszkańców

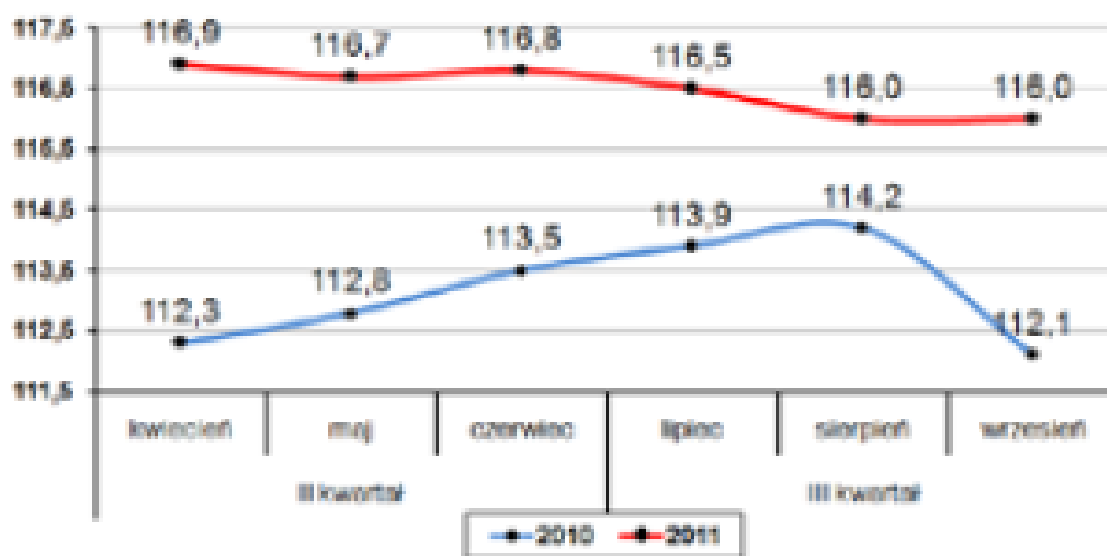
Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw do końca III kwartału osiągnęło wyższy poziom niż w okresie styczeń-wrzesień 2010 r., nie mniej jednak w omawianym okresie jedynie w sektorze prywatnym odnotowano przyrost liczebności kadry pracowniczej.

Wzrost zatrudnienia nastąpił w większości sekcji, zarówno w sektorze produkcyjnym, jak i usługowym. Stosunkowo najwięcej miejsc pracy przybyło w: działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej, zakwaterowaniu i gastronomii oraz dostawie wody; gospodarowaniu ściekami i odpadami; rekultywacji. Mniej osób pracowało natomiast w informacji komunikacji.



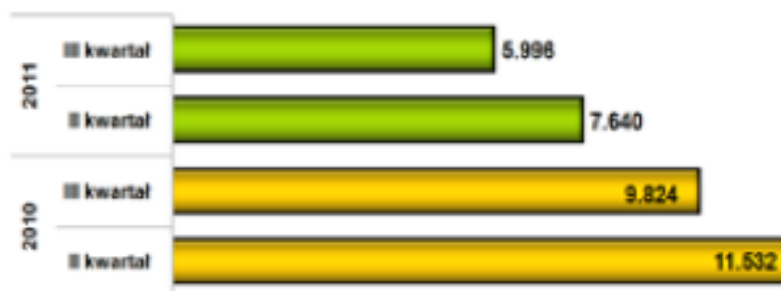
Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w II i III kwartale 2010 i 2011 roku (w tys. osób)



W III kwartale br. pracodawcy zgłosili do PUP 5.996 wolnych miejsc pracy, tj. o 1.644 mniej niż w poprzednim kwartale i o 3.828 mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Na przestrzeni 9 miesięcy 2011 roku pracodawcy zgłosili do urzędów pracy 19.320 wolnych miejsc pracy i miejsc aktywizacji zawodowej, tj. o 13.133 mniej (40,5%) w porównaniu do 9 miesięcy 2010 roku. Z sektora prywatnego pochodziło 68,4% wszystkich wolnych miejsc pracy (13.217), a z sektora publicznego 31,6% (6.103). Z ogółu wolnych miejsc pracy 55,1%, czyli 10.638 to miejsca pracy subsydiowanej finansowane z Funduszu Pracy, PFRON, EFS.

Wolne miejsca pracy zgłoszone do PUP w II i III kwartale 2010 i 2011 roku



Na przestrzeni 9 miesięcy 2011 roku najczęściej wolnych miejsc pracy i miejsc aktywizacji zawodowej zgłoszono dla: *pracowników usług i sprzedawców* - 6.076 ofert, *robotników przemysłowych i rzemieślników* - 3.877 ofert oraz *pracowników biurowych* - 2.379 ofert.



Łącznie oferty dla pracowników w tych branżach stanowiły 63,8% wszystkich zgłoszonych do PUP. Najmniejsze zaś zapotrzebowanie zgłaszane było dla *przedstawicieli władz publicznych, wyższych urzędników i kierowników* - 156 ofert, *rolników, ogrodników, leśników i rybaków* - 282 oferty oraz *specjalistów* 1.112 ofert. Łącznie 8,1%.

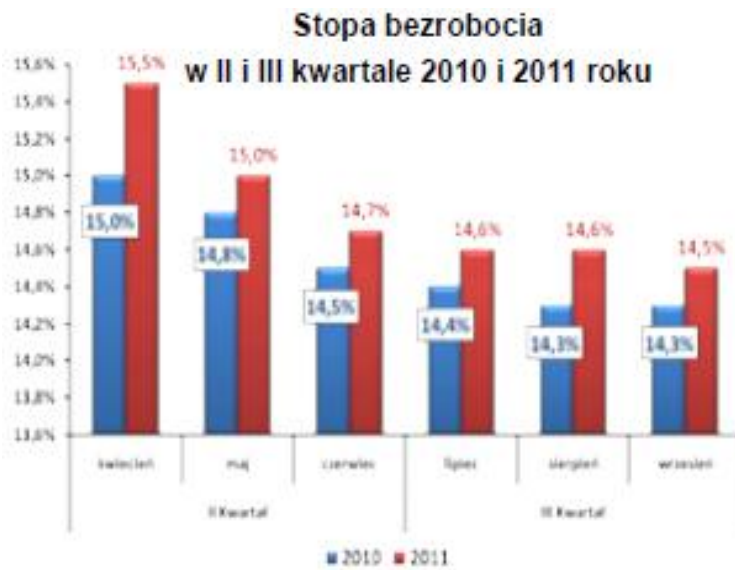


Wysokość stopy bezrobocia w III kwartale br. Malą analogicznie do zmian w liczbie osób bezrobotnych. Na koniec III kwartału osiągnęła poziom 14,5%, a więc o 0,2p.p. wyższy niż w roku ubiegłym i o 1,9p.p. niższy od najwyższego poziomu odnotowanego w bieżącym roku.

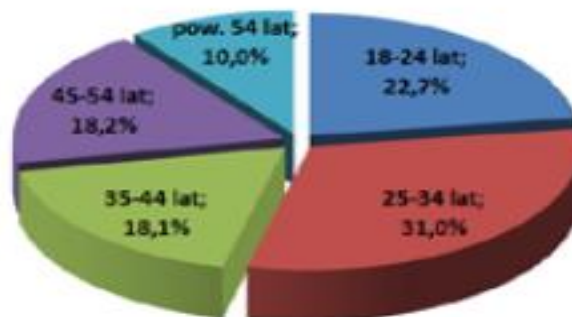
W powiatach nadal utrzymuje się znaczne zróżnicowanie terytorialne natężenia bezrobocia.

Najwyższa stopa bezrobocia na koniec III kwartału wystąpiła w powiatach: skarżyskim - 24,6%, koneckim - 21,5% oraz opatowskim - 20,7%, najniższa zaś w: buskim 7,6%, pińczowskim - 8,8%.

W strukturze bezrobotnych dominowały osoby młode (ponad połowa z nich miała poniżej 35 lat) oraz z niskim poziomem wykształcenia (prawie połowa legitymowała się wykształceniem zasadniczym zawodowym, gimnazjalnym i niższym). Najmniej liczną grupę stanowiły osoby w wieku przedemerytalnym oraz absolwenci szkół wyższych. Udział kobiet w strukturze bezrobotnych był większy i wynosił na koniec kwartału 53,6% wobec 46,4% mężczyzn.



Struktura bezrobotnych według wieku na koniec III kwartału 2011 roku



Mapka Kielc z uwzględnieniem ciągów komunikacyjnych oraz charakterystycznych miejsc

Sieć drogowa na terenie miasta składa się z dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych i wewnętrznych. Wszystkimi drogami publicznymi zarządza Miejski Zarząd Dróg w Kielcach. Kielce stanowią węzeł komunikacyjny, przez miasto przebiegają drogi międzynarodowe i krajowe:

- **7 S7** Gdańsk – Elbląg – Warszawa – Radom – Kielce – Kraków – Chyżne
- **73** Wiśniówka – Kielce – Tarnów – Pilzno – Jasło
- **74 S74** Sulejów – Kielce – Opatów – Szczepieszyn – Zamość – granica polsko-ukraińska (przejście graniczne w Zosinie)

Drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 745 Kielce-Dąbrowa – Masłów Pierwszy – Radlin
- droga wojewódzka nr 761 Kielce – Piekoszów
- droga wojewódzka nr 762 Kielce – Chęciny – Małogoszcz
- droga wojewódzka nr 764 Kielce – Suków – Raków – Staszów – Połaniec
- droga wojewódzka nr 786 Kielce – Ruda Strawczyńska – Łopuszno – Włoszczowa – Koniecpol – Święta Anna – Częstochowa

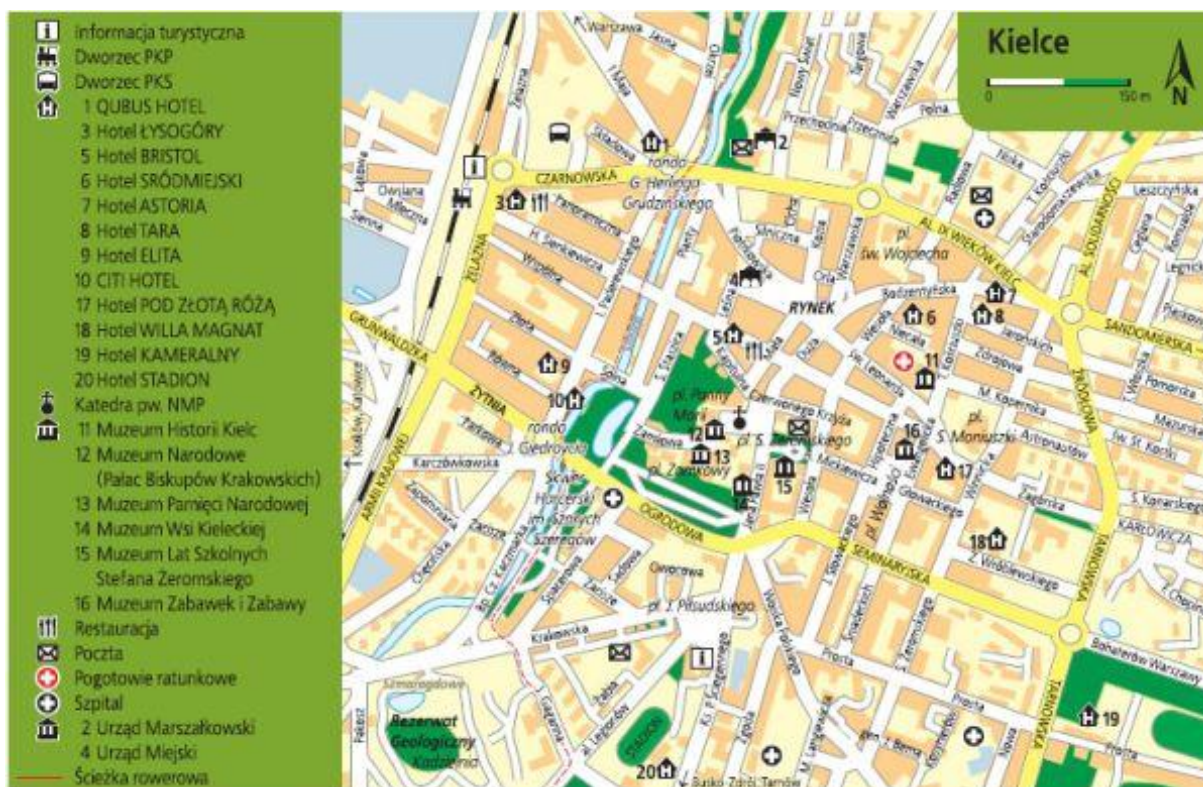
Łączna długość sieci drogowo-ulicznej na terenie miasta wynosi 384 km i obejmuje:

- drogi krajowe przebiegające przez 9 ulic o łącznej długości 23,1 km;
- drogi wojewódzkie nr 745, nr 786, nr 761, nr 762 i nr 764 przebiegające przez 17 ulic o łącznej długości 25,5 km;
- drogi powiatowe, w skład których wchodzi 109 ulic o łącznej długości 114,9 km;
- drogi gminne obejmujące 446 ulic o łącznej długości 220,9 km;
- drogi wewnętrzne, położone na gruntach będących własnością gminy Kielce, w skład których wchodzi 69 ulic o łącznej długości 19,6 km (położone są głównie na terenie osiedli mieszkaniowych).

Nawierzchnię twardą ulepszoną (bitumiczną, betonową, z kostki prefabrykowanej) posiada 220,6 km dróg (57,5% wszystkich dróg) – drogi krajowe i wojewódzkie oraz część dróg powiatowych i gminnych. Nawierzchnię twardą nieulepszoną (tłuczniową, żuźlową itp.) posiada 32,4 km dróg, (8,4% wszystkich dróg). Nawierzchnię gruntową posiada 131 km dróg. (34,1% wszystkich dróg). Na terenie miasta funkcjonuje około 60 ulic nie zakwalifikowanych do żadnej z powyższych kategorii.

Autobusy w Kielcach - publiczny środek komunikacji miejskiej na terenie Kielc. Na zlecenie Zarządu Transportu Miejskiego w Kielcach obsługą wszystkich linii autobusowych w mieście zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne w Kielcach.

Obecnie po mieście kursuje 51 linii autobusowych zwykłych.



Świętokrzyskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami

Istnieje od marca 1997 roku. Aktualnie zrzesza 16 pośredników.

Celem stowarzyszenia jest podnoszenie kwalifikacji zawodowych pośredników oraz czuwanie nad odpowiednim poziomem fachowym i etycznym świadczonych przez nich usług. Wypracowywane zasady współpracy pomiędzy pośrednikami, usprawniają i przyspieszają realizację zleceń usługobiorców.

Na terenie Kielc działa również Świętokrzyskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości założone w 2001 roku.

Rynek nieruchomości

Sytuacja na rynku kupna-sprzedaży mieszkań w województwie świętokrzyskim to spadki cen zanotowane w ostatnim czasie na rynku wtórnym.

Średnia cena rynkowa za metr w świętokrzyskim w maju 2011 r. wynosiła 4639 zł, natomiast analogicznie do maja 2012 r. wynosi 4480 zł. Powodem jest wejście w życie rekomendacji KNF ograniczającej zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań, co spowodowało osłabienie akcji kredytowej. To także efekt polskiego ustawodawstwa, czego wynikiem jest ustawa o ochronie praw lokatorów.



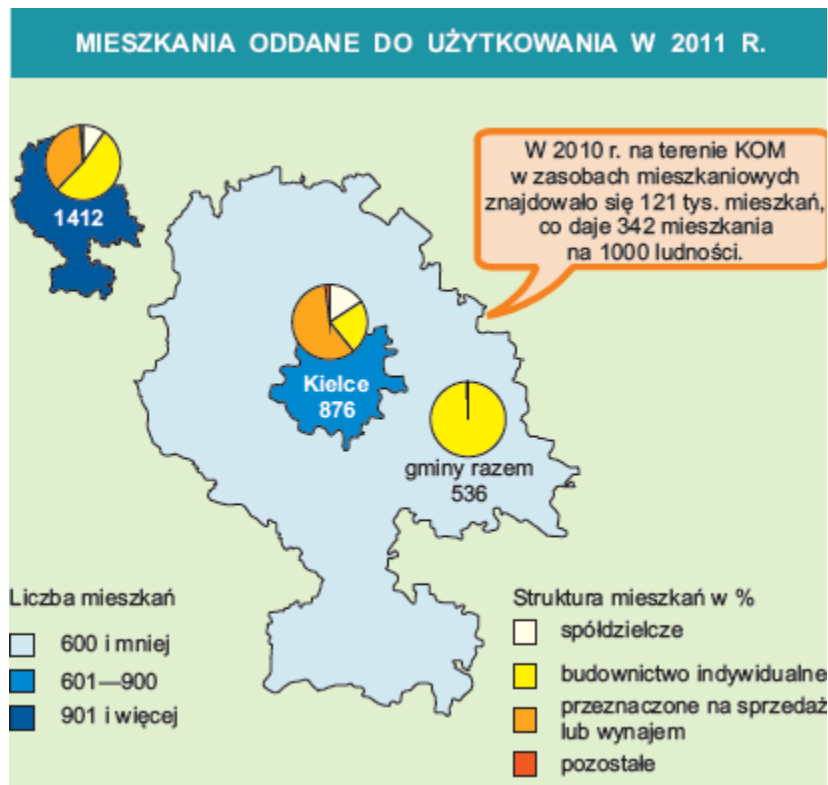
**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

Wzrost udziału w rynku zanotował segment deweloperski w maju 2012 r. średnia cena za metr wynosi 5126 zł, natomiast w tym samym miesiącu w 2011 r. mieszkania kosztowały 4518 zł za metr wg money.pl. Poważne zmiany na rynku pierwotnym wprowadziła „Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” tzw. ustawa deweloperska. Celem ustawy jest zapewnienie jak najlepszej ochrony klientom firm deweloperskich i ograniczenie ryzyka związanego z zakupem nieruchomości na rynku pierwotnym. Ustawa nakłada szereg obowiązków na deweloperów. Jednym z nich jest obowiązek gromadzenia pieniędzy nabywców na rachunkach powierniczych – rozwiązanie to zabezpiecza klientów przed utratą pieniędzy, w razie gdyby deweloper nie wywiązał się z umowy. Kolejnym jest zawieranie umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego, a koszty notarialne i sądowe mają być pół na pół dzielone pomiędzy strony transakcji. Innym ważnym obowiązkiem jest dostarczenie każdemu klientowi prospektu informacyjnego, który ma zawierać wszystkie istotne informacje na temat realizowanej inwestycji, oraz nabywanego mieszkania lub domu, ponadto ma zawierać informacje na temat sytuacji finansowej dewelopera. Zapis ten obowiązywać będzie inwestycje, których sprzedaż rozpoczęła się po wejściu w życie ustawy, co oznacza, że na razie większość deweloperów uniknie tego obowiązku.

W drugim kwartale bieżącego roku zmieniły się limity cen nieruchomości, na których zakup można zaciągnąć kredyt w ramach programu „Rodzina na Swoim”. Wykluczyło to wiele miast i regionów z możliwości korzystania z preferencyjnego finansowania, w tym również niektóre nieruchomości z województwa świętokrzyskiego. Na popularności zyskały za to budowy domów za kredyt z dopłatami do odsetek. Z jednej strony jest to efekt sezonowy, a z drugiej po prostu coraz więcej osób zdaje sobie sprawę, że to najlepszy sposób na skorzystanie z trudno dostępnej oferty programu Rodzina na Swoim – zwraca uwagę Helena Kamińska, dyrektor obszaru kredytów hipotecznych w Getin Noble Banku. Warto pamiętać, że z programu „Rodzina na Swoim” można będzie skorzystać jeszcze tylko do końca 2012 roku.

Można zauważyć, że Kielce i tak są odporne na zmiany cen w porównaniu do innych województw.



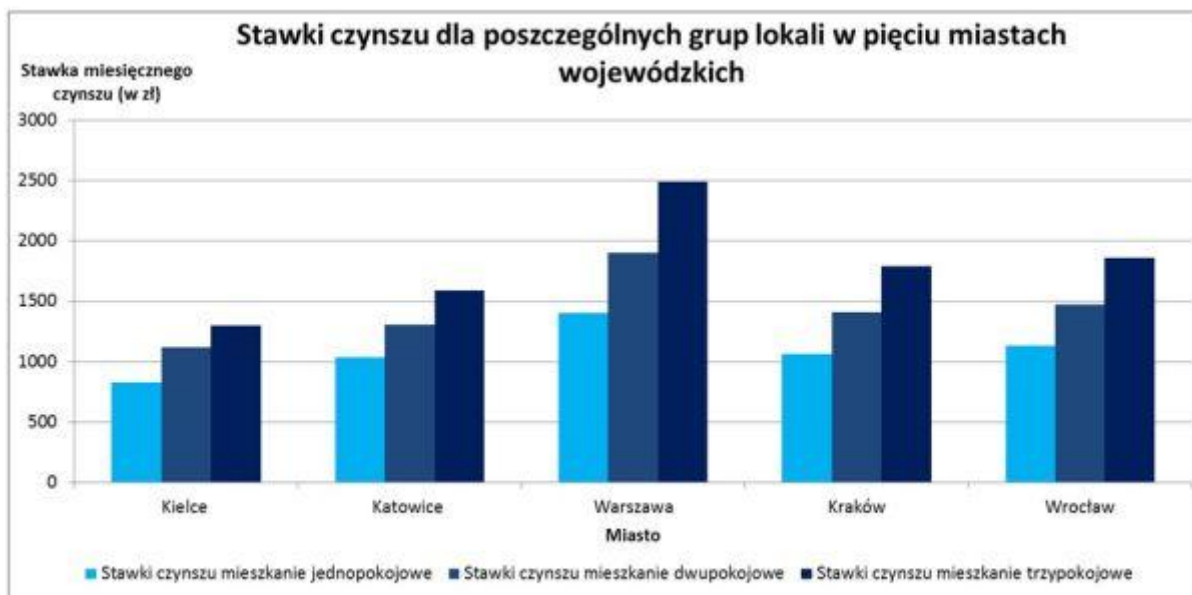


Dwustutysięczne Kielce z roku na rok przesuwają się coraz wyżej w zestawieniu krajowych ośrodków akademickich. Stolica Świętokrzyskiego pod względem liczby studentów (44 tys. w 2009 roku) nadal nie może rywalizować z takimi ośrodkami miejskimi jak Warszawa, Kraków i Wrocław (odpowiednio 295 tys., 195 tys., 148 tys.). Sytuacja prezentuje się nieco inaczej po uwzględnieniu potencjału demograficznego poszczególnych miast. Okazuje się bowiem, że na grupę tysiąca kielczan przypada aż 217 żaków. Znacznie niższe wartości tego wskaźnika zanotowano między innymi w Warszawie, Gdańsku i Łodzi. Relatywnie duża liczba studentów w połączeniu z niskimi cenami nowych mieszkań sugeruje, że Kielce są atrakcyjną lokalizacją dla inwestycji w wynajem. Warto zweryfikować te przypuszczenia za pomocą konkretnych obliczeń.

Analiza opłacalności najmu to dobra okazja do zaprezentowania niektórych cech kieleckiego rynku pierwotnego. Często jest on pomijany w ogólnopolskich opracowaniach i raportach, które koncentrują się na pięciu lub sześciu metropoliach.

Pod względem liczby nowych mieszkań (491 ofert) Kielce konkurują z kilkoma większymi ośrodkami akademickimi. Doskonałym przykładem są trzystutysięczne Katowice. Aktualna podaż tamtejszego rynku to 672 sztuki nowych lokali. Obydwa wymienione miasta można porównać również pod kątem średniej ceny poszczególnych typów mieszkań (lokale jednopokojowe, dwupokojowe, trzypokojowe). Wartości cenowe dla Kielc i Katowic znajdują się w poniższej tabeli. W ramach tego zestawienia skonfrontowano je z danymi, które charakteryzują trzy największe ośrodki akademickie (Warszawa, Kraków, Wrocław).





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu Tablica.pl



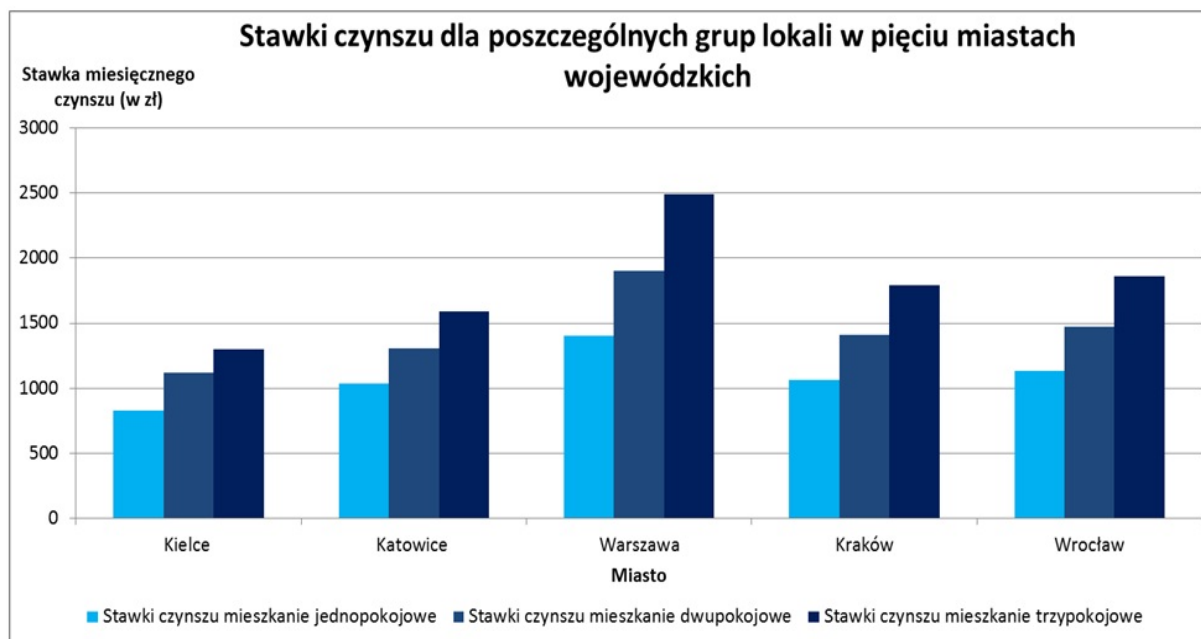
| Średnie ceny poszczególnych kategorii mieszkań w pięciu miastach wojewódzkich | | | |
|---|--|--|---|
| Miasto | Średnia cena mieszkania jednopokojowego (średnia cena 1 mkw.) | Średnia cena mieszkania dwupokojowego (średnia cena 1 mkw.) | Średnia cena mieszkania trzypokojowego (średnia cena 1 mkw.) |
| Kielce | 177 180 zł (4989 zł) | 250 554 zł (5023 zł) | 332 272 zł (4940 zł) |
| Katowice | 134 979 zł (4702 zł) | 244 775 zł (4840 zł) | 328 642 zł (4843 zł) |
| Warszawa | 243 960 zł (6370 zł) | 333 965 zł (6485 zł) | 442 015 zł (6035 zł) |
| Kraków | 218 506 zł (5834 zł) | 276 156 zł (5405 zł) | 396 868 zł (5559 zł) |
| Wrocław | 247 396 zł (6805 zł) | 301 916 zł (6116 zł) | 406 882 zł (6102 zł) |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.com

Jak widać ceny jednostkowe poszczególnych grup kieleckich mieszkań nieznacznie różnią się od wartości notowanych dla Katowic. Znacznie większe zróżnicowanie dotyczy cen ofertowych. Szczególnie zaskakujące są relacje cenowe mieszkań jednopokojowych. Okazuje się, że przeciętna katowicka kawalerka jest tańsza o 24% i mniejsza o 7 mkw. od swojego kieleckiego odpowiednika. Jeżeli chodzi o pozostałe miasta to interesująca wydaje się różnica pomiędzy cenami (ofertowymi i jednostkowymi) dla Krakowa i Wrocławia. Stolica Dolnego Śląska nie prezentuje się najlepiej w stosunku do konkurencyjnej lokalizacji.



Wysokie stawki miesięcznych czynszów to drugi wyznacznik atrakcyjności danego rynku inwestycyjnego. Szczegółowych informacji na ten temat dostarcza poniższy wykres.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu Tablica.pl

Nietrudno zauważyć, że Kielce niekorzystnie wyróżniają się na tle pozostałych miast. Jest to istotna kwestia, ponieważ relacja ceny mieszkania oraz oczekiwanego czynszu bezpośrednio przekłada się na opłacalność inwestycji w wynajem. Warto zwrócić uwagę na Katowice. Stolica Górnego Śląska mimo podobnych warunków cenowych rynku pierwotnego charakteryzuje się wyższymi stawkami czynszów niż Kielce. Interesująco przedstawia się też dystans pomiędzy największą krajową metropolią oraz dwoma dużymi miastami (Wrocław, Kraków).

Niska cena kieleckiego mieszkania nie wystarcza...

Wszystkie zaprezentowane informacje pozwalają na oszacowanie najważniejszych parametrów inwestycji w wynajem. Mowa o takich wskaźnikach jak stopa zwrotu i okres zwrotu nakładów. Dzięki nim można się przekonać, czy Kielce stanowią konkurencję dla większych ośrodków miejskich i akademickich.

Wyniki, które zostały zamieszczone w poniższej tabeli opierają się na następujących założeniach:

- wynajmujący ustala podatek dochodowy wedle tak zwanych zasad ogólnych (stawka 18%)
- amortyzacja lokali jest naliczana wedle stawki 1,5% (w skali roku)
- podatek od nieruchomości został pominięty (ze względu na niewielkie znaczenie dla końcowego wyniku)
- pozostałe koszty uzyskania przychodu (m.in. czynsz oraz wydatki remontowe) stanowią 5% miesięcznego czynszu
- wynajem jest prowadzony przez 12 miesięcy w roku
- koszty mediów reguluje lokator



| Opłacalność najmu w pięciu miastach wojewódzkich | | | | | | |
|--|---|-------|---|-------|--|-------|
| Miasto | Okres zwrotu nakładów dla mieszkania jednopokojowego (w latach) | | Okres zwrotu nakładów dla mieszkania dwupokojowego (w latach) | | Okres zwrotu nakładów dla mieszkania trzypokojowego (w latach) | |
| | <i>roczna stopa zwrotu</i> | | <i>roczna stopa zwrotu</i> | | <i>roczna stopa zwrotu</i> | |
| Kielce | 21,56 | 4,64% | 22,44 | 4,46% | 25,43 | 3,93% |
| Katowice | 13,42 | 7,45% | 18,99 | 5,27% | 20,89 | 4,79% |
| Warszawa | 17,69 | 5,65% | 17,89 | 5,59% | 18,03 | 5,55% |
| Kraków | 20,76 | 4,82% | 19,84 | 5,04% | 22,29 | 4,49% |
| Wrocław | 21,90 | 4,57% | 20,73 | 4,82% | 22,02 | 4,54% |

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie powyższych obliczeń można wysnuć dwa klarowne wnioski. Pierwszy z nich mówi, że niskie stawki kieleckich czynszów uniemożliwiają czerpanie pokaźnych zysków z inwestycji w najem. Drugie spostrzeżenie dotyczy Warszawy oraz Katowic. Obydwie lokalizacje zapewniają najbardziej korzystne stopy zwrotu. Powody tej przewagi są jednak odmienne. Stolica dzięki wysokim stawkom czynszów dobrze rekompensuje ponadprzeciętnie drogi metraż. Atutem Katowic są natomiast niskie ceny lokali. W jednym z analizowanych wariantów (wynajem taniej, katowickiej kawalerki) oszacowana stopa zwrotu przekracza 7,0%. Taka rentowność jest ewenementem, ponieważ na rodzimym rynku najmu zwykle notuje się wyniki niższe o 1,5 - 2,0 punktu procentowego. Typowe wartości (5,0% - 5,5%) zapewniają zwrot kosztów zakupu mieszkania w perspektywie następnych dwóch dekad.

