

Analiza Rynku Nieruchomości Miasta Bielsko-Biała

Bielsko-Biała – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, w województwie śląskim, na Pogórzu Śląskim, u stóp Beskidu Małego i Beskidu Śląskiego, nad rzeką Białą. Jest siedzibą władz powiatu bielskiego, a także głównym miastem aglomeracji bielskiej i centralnym ośrodkiem Bielskiego Okręgu Przemysłowego.

Bielsko-Biała pełni funkcję głównego ośrodka administracyjnego, przemysłowego, handlowo-usługowego, akademickiego, kulturalnego i turystycznego obszaru zwanego potocznie Podbeskidziem. Jest jednym z najlepiej rozwiniętych gospodarczo miast Polski. Stanowi także ważny w skali kraju węzeł drogowy i kolejowy. Miasto jest członkiem m.in. Związku Miast Polskich¹. Według danych z 2011r. Bielsko-Biała liczy 174503 mieszkańców (22 miejsce w Polsce).

Powierzchnia miasta wynosi 125 km² (18 miejsce w Polsce)

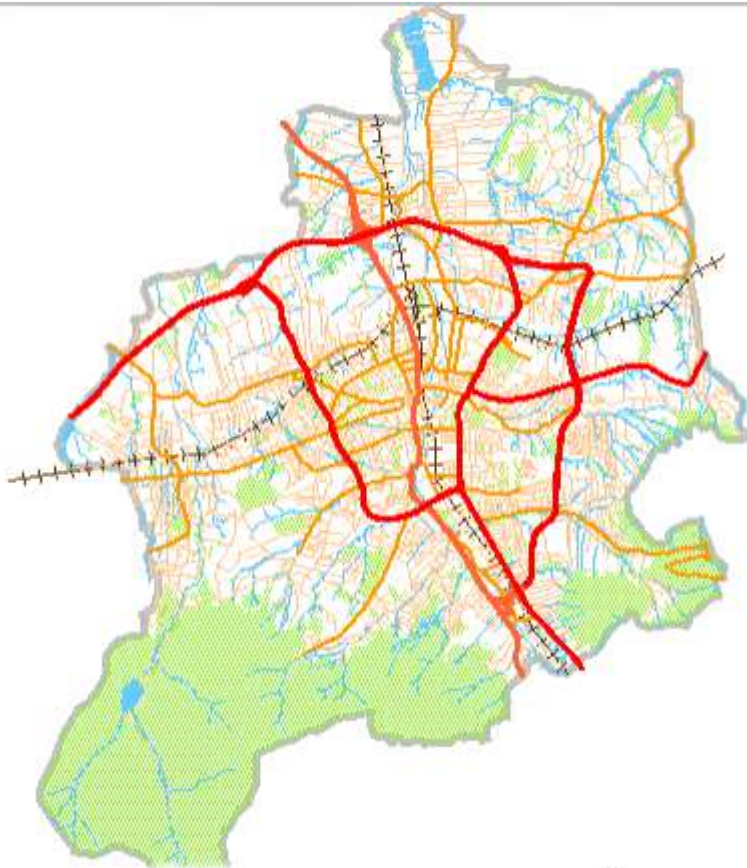
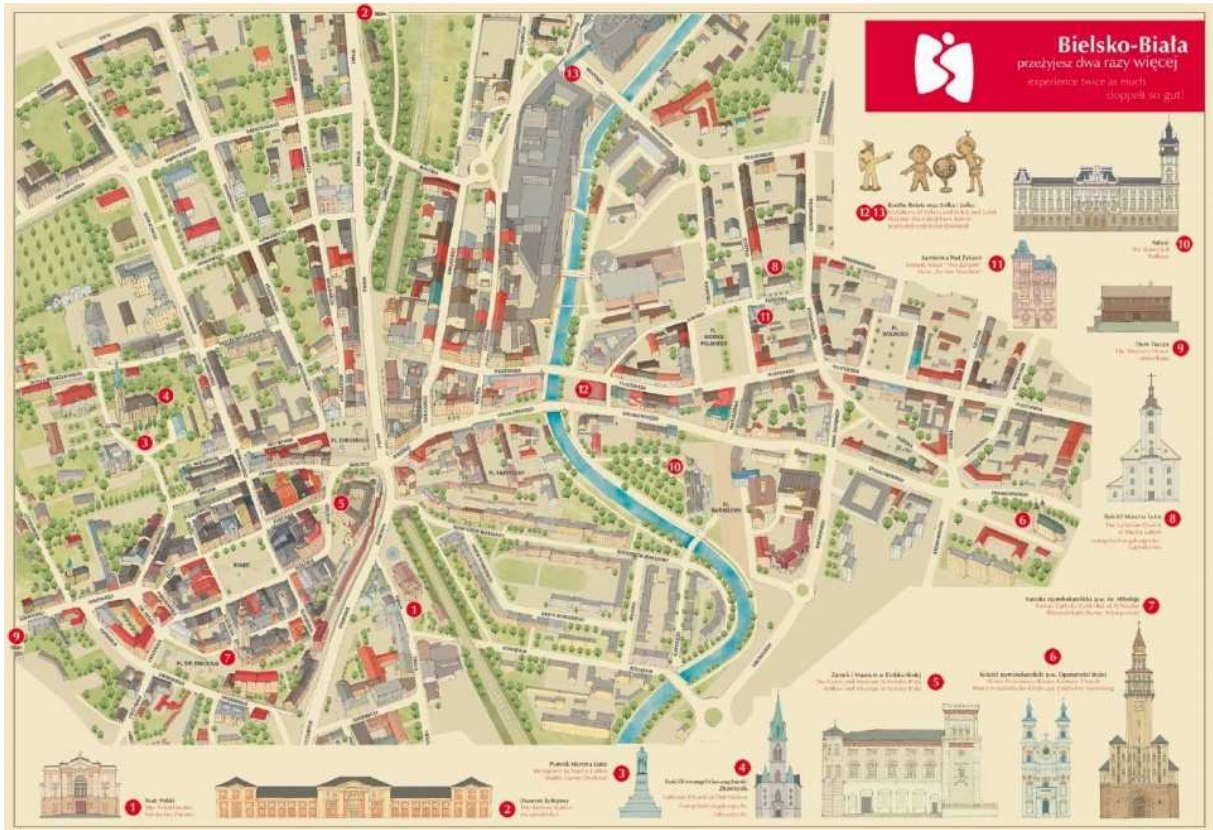
- tereny mieszkaniowe: 16,4%
- tereny usług: 2,6%
- tereny przemysłowo-składowe: 3,6%
- tereny komunikacyjne: 11%
- tereny rolne: 14,6%
- tereny leśne 24,2%
- tereny pozostałe 25,4%
- zieleń miejska 2,2%

i dzieli się ono formalnie na 30 osiedli (jednostek pomocniczych gminy).

Miasto stanowi 1,01% powierzchni województwa i 0,04% powierzchni kraju.



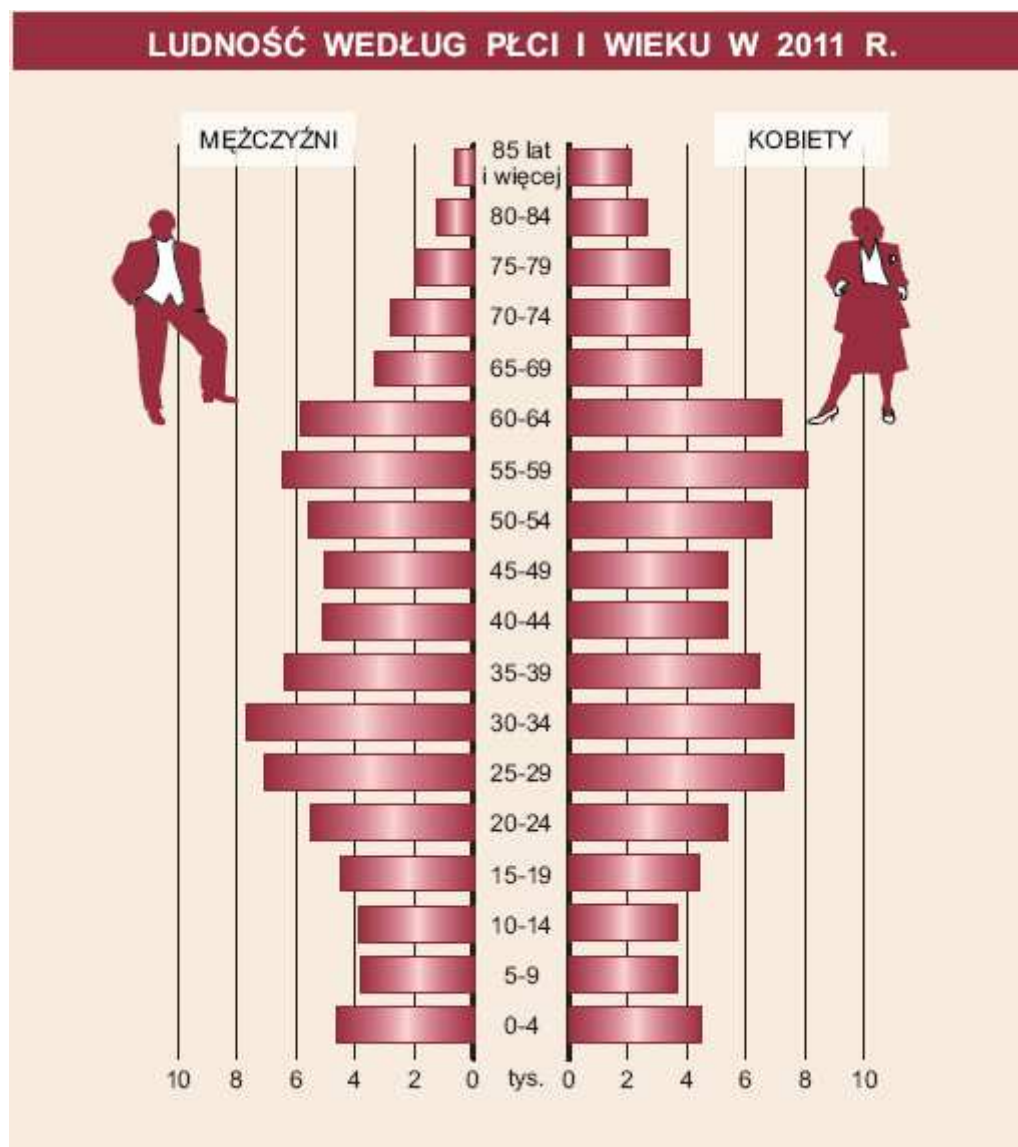
¹ organizacja samorządów miejskich powołana do opracowywania wspólnego stanowiska wobec rządu i promocji miast członkowskich w Polsce i za granicą.



Ludność w 2011r

Kobiety: 92267 Mężczyźni: 82236

W 2007 na 100 mężczyzn przypada 112 kobiet



Na przestrzeni lat liczba ludności Bielska-Białej wzrastała wraz z rozwojem przemysłu i przyłączaniem pobliskich miejscowości. Najwyższą liczbę ludności (184 421) miasto osiągnęło w 1991 r. Odtąd, podobnie jak w całej Polsce, obserwuje się wyraźny spadek liczby ludności. Według prognoz GUS w 2020 r. Bielsko-Biała ma liczyć 163 tys., a w 2030 r. 145,2 tys. mieszkańców

Bezrobocie

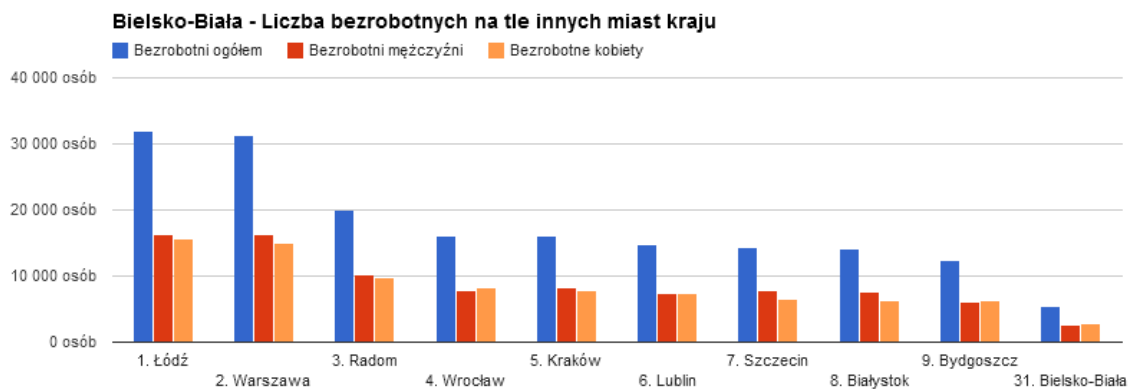
Wskaźnik bezrobocia: 5.9%



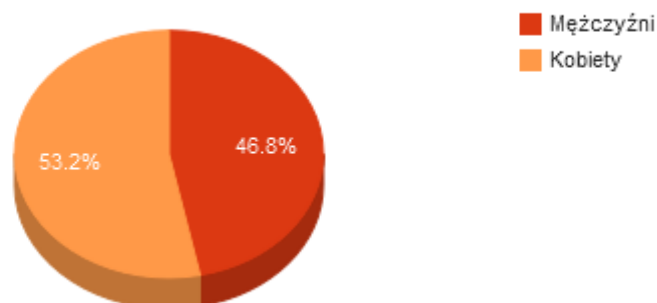
Liczba bezrobotnych: 5466 osób

- w tym mężczyzn: 2556

- w tym kobiet: 2910



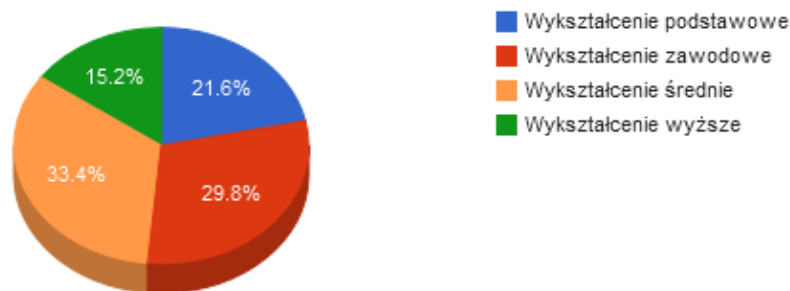
Bielsko-Biała - Liczba bezrobotnych mężczyzn/kobiet



Liczba bezrobotnych wg wykształcenia:

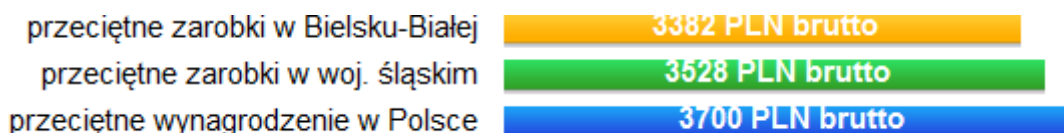
- wykształcenie podstawowe: 1183 osób
- wykształcenie zawodowe: 1630 osób
- wykształcenie średnie: 1824 osób
- wykształcenie wyższe: 829 osób

Bielsko-Biała - Liczba bezrobotnych wg wykształcenia



Zarobki w Bielsku-Białej

Zarobki kształtują się na poziomie 3382 PLN brutto. Stanowią one 96% przeciętnych zarobków w województwie śląskim oraz 98% przeciętnego wynagrodzenia w Polsce.



Przykładowe zarobki osób pracujących w Bielsku-Białej na różnych stanowiskach

| stanowisko | pleć | wiek | zarobki brutto |
|---------------------------|-----------|------|----------------|
| Nauczyciel akademicki | mężczyzna | 48 | 7000 |
| Kierownik biura podróży | kobieta | 26 | 1700 |
| Specjalista ds. sprzedaży | kobieta | 28 | 1500 |
| Doradca klienta w banku | kobieta | 26 | 3500 |
| Specjalista ds. sprzedaży | kobieta | 28 | 1500 |

CZYNSZE

Stawki czynszu najmu w lokalach stanowiących mienie gminy bielsko-biała administrowanych przez zakład gospodarki mieszkaniowej.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bielsko-Biała stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne ustalane są w oparciu o następujące przepisy

– ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego; art. 7 i 8 pkt 1, w związku z art. 8 , pkt 2 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);

– ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym; art. 30, ust.2, pkt 3) (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz.1592 z późn. zm.),

– zasady polityki czynszowej wynikającymi z uchwały Nr LIII/1707/2006 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 24 stycznia 2006 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała do 2010 r.”

Aktualnie obowiązujące stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne wynikają z ZARZĄDZENIA NR ON-0151/887/07/ZGM Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie: stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko-Biała. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego wynosi 3,98 zł. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej konkretnego lokalu wynika z iloczynu stawki bazowej 3,98 zł/m² oraz współczynnika wynikowego lokalu, który jest ustalany w oparciu o standard lokalu.

Stawka czynszu za lokale socjalne ustalona jest w wysokości połowy stawki czynszu obowiązującej w lokalach mieszkalnych zaliczonych do kategorii XII – tej (współczynnik 0,45) i wynosi 0,90 zł/m² .

WYSOKOŚĆ STAWEK CZYNSZU DZIERŻAWNEGO NA 2013 ROK

| Lp. | Wyszczególnienie przedmiotu dzierżawy – grunty Gminy Bielsko-Biała przeznaczone pod: | Strefa | Wysokość stawek czynszu dzierżawnego gruntów – netto* |
|-----|--|--------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4. |
| 1. | Kioski z lottomatami | I | 22,00 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 16,50 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 14,00 zł miesięcznie/m ² |
| 2. | Kioski z artykułami przemysłowymi | I | 15,20 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 9,20 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 5,00 zł miesięcznie/m ² |
| 3. | Kioski spożywczo-warzywne | I | 8,60 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 5,00 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 3,30 zł miesięcznie/m ² |
| 4. | Kioski z karmą dla zwierząt | | 2,70 zł miesięcznie/m ² |
| 5. | Kioski z kwiatami | I | 9,30 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 7,30 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 5,30 zł miesięcznie/m ² |
| 6. | Kioski z prasą, książkami | I | 6,10 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 3,30 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 2,00 zł miesięcznie/m ² |
| 7. | Hurtownie, magazyny | I | 11,60 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 9,20 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 6,90 zł miesięcznie m ² |
| 8. | Tereny zajęte pod zaplecze budowlane oraz składowanie Materiałów, urządzeń budowlanych | I | 4,10 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 2,50 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 0,90 zł miesięcznie/m ² |
| 9. | Produkcję | | 2,70 zł miesięcznie/m ² |
| 10. | Usługi | I | 9,00 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 5,80 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 4,20 zł miesięcznie/m ² |
| 11. | Usługi komunalne | | 1,80 zł miesięcznie/m ² |
| 12. | Imprezy widowiskowo-rozrywkowe | | 580,00 zł dziennie |
| 13. | Garáže | I | 4,60 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 3,50 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 2,10 2,40 zł miesięcznie/m ² |
| 14. | Wiaty garażowe | | 2,30 zł miesięcznie/m ² |
| 15. | Tereny zajęte pod sieci ciepłownicze, kanalizacyjne, wodociągowe | | 100,00 zł /km sieci rocznie |
| 16. | Obiekty gastronomiczne | I | 9,40 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 7,10 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 5,60 zł miesięcznie/m ² |
| 17. | Parkingi | I | 6,40 zł miesięcznie/m ² |
| | | II | 5,50 zł miesięcznie/m ² |
| | | III | 3,70 zł miesięcznie/m ² |
| 18. | Ogródki letnie przy lokalach gastronomicznych | | 19,00 zł miesięcznie/m ² |
| 19. | Tereny zielone wokół kiosków, obiektów handlowych, usługowych | | 0,85 zł miesięcznie/m ² |

| | | | |
|-----|---|---|---|
| 20. | Miejsca postojowe samochodów – w celach niezarobkowych przy siedzibach firm | | 3,00 zł miesięcznie/m ² |
| 21. | Miejsca postojowe samochodów osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej | | 1,90 zł miesięcznie/m ² |
| 22. | Tereny zajęte pod autokomisy i handel używanymi częściami samochodowymi i wypożyczenie przyczep samochodowych itp. | | 4,10 zł miesięcznie/m ² |
| 23. | Tereny pod myjnie samochodowe | I II III | 7,10 zł miesięcznie/m ² 5,50 zł miesięcznie/m ² 3,70 zł miesięcznie/m ² |
| 24. | Dojścia i dojazdy do budynków mieszkalnych | | 1,10 zł rocznie/m ² |
| 25. | Tereny zajęte pod budynki mieszkalne | | 2,00 zł/m ² miesięcznie |
| 26. | Dojścia i dojazdy do obiektów handlowych, usługowych i produkcyjnych | | 1,35 zł miesięcznie/m ² |
| 27. | Urządzenia teletechniczne i energetyczne | do 50 m ² pow. 50 m ² | 242,00 zł miesięcznie 350,00 zł miesięcznie |
| 28. | Kabiny telefoniczne | | 72,00 zł miesięcznie |
| 29. | Reklamy | do 2 m ² dodatkowo za każdy rozpoczęty m ² I II III | 3.000,00 zł rocznie 580,00 zł rocznie/m ² 505,00 zł rocznie/m ² 290,00 zł rocznie/m ² |
| 30. | Tereny zajęte pod Ekspozycje dla potrzeb prowadzonej działalności | | 2,00 zł/m ² miesięcznie |
| 31. | Tereny zajęte pod skup surowców wtórnych | | 1,60 zł miesięcznie/m ² |
| 32. | Tereny zajęte pod obiekty tp. Hotele | | 90,00 zł miesięcznie/m ² |
| 33. | Budynki gospodarcze i altany | | 0,60zł miesięcznie/m ² |
| 34. | Ogródki przydomowe | | 0,05 zł miesięcznie/m ² |
| 35. | Uprawy ogrodnicze pod osłonami i uprawy roślin ozdobnych | | 0,55 zł miesięcznie/ m ² |
| 36. | Uprawy rolnicze | | 0,03 zł rocznie/m ² |
| 37. | Łąki i pastwiska | | 0,02 zł rocznie/m ² |
| 38. | Uprawy ogrodnicze | | 0,05 zł rocznie/m ² |
| 39. | Tereny zielone wokół budynków mieszkalnych poza ogrodzeniem | | 0,18 zł rocznie/m ² |
| 40. | Tereny rekreacyjne | | 0,35 zł rocznie/m ² |
| 41. | Tereny pod pasieki pszczele | | 0,18 zł rocznie/m ² |
| 42. | Tereny przeznaczone pod wybiegi dla koni | | 0,10 zł rocznie/m ² |

*stawki czynszu netto – podlegają zwiększeniu o stawkę podatku VAT

** stawki czynszu dzierżawnego określone w poz. 35, 36, 37, 38, 41, 42 – zwolnione z podatku VAT na podstawie ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r z późn. zm. (t.j. Dz. U. Nr. 177 poz. 1054)

Średnie ceny sprzedaży domów w okresie 2012-12-22 - 2013-04-21

Średnie ceny domów w miejscowości Bielsko-Biała



Statystyki dla rynku wynajmu nieruchomości:

| | |
|--|--|
| Liczba ofert wynajmu mieszkań 432 | Liczba ofert wynajmu domów 91 |
| Średnia cena za m ² mieszkania 22 zł | Średnia cena za m ² domu 18 zł |

Średnie ceny wynajmu mieszkań w okresie 2012-12-22 - 2013-04-21

Średnie ceny wynajmu mieszkań w miejscowości Bielsko-Biała



Zestawienie średnich cen wynajmu i powierzchni mieszkań w zależności od liczby pokoi:

| liczba pokoi | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 i więcej |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| średnia cena | 870.56 zł | 1146.95 zł | 1450.21 zł | 2046.32 zł | 4233.333333333333 zł |
| średnia powierzchnia | 31 m ² | 50 m ² | 73 m ² | 106 m ² | 217 m ² |

Średnie ceny wynajmu domów w okresie 2012-12-22 - 2013-04-21

Średnie ceny wynajmu domów w miejscowości Bielsko-Biała



Porównanie cen mieszkań w stosunku do miast ościennych w latach 2011- 2012

Średnia cena m² mieszkań obliczona na dzień 22.04.2013r.

- Bielsko-Biała - 3531 zł / m²
- Czechowice-Dziedzice - 2703 zł / m²
- Jastrzębie Zdrój - 2649 zł / m²
- Katowice - 3860 zł / m²
- Mikołów - 2876 zł / m²
- Pszczyna - 3267 zł / m²
- Tychy - 3653 zł / m²
- Żory - 2498 zł / m²

Średnia cena m² mieszkań w wybranych miastach w 2012 roku



Średnia cena m² mieszkań w wybranych miastach w 2011 roku



W Bielsku Białej mieści się **Beskidzkie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości.**

Inicjatywa powołania BSLZN powstała na początku 2004 r. – powstał wówczas Komitet Założycielski liczący 48 osób i w dniu 27 lutego 2004 r. podjęta została uchwała o powołaniu Stowarzyszenia. BSLZN uzyskało rejestrację w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy – wpis w dniu 23 czerwca 2004 r. do KRS nr 0000210728 do Rejestru Stowarzyszeń oraz Rejestru Przedsiębiorców. Założycielami Stowarzyszenia są osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości, pracujący w różnych formach organizacyjno-prawnych gospodarki nieruchomościami (spółdzielczość, gospodarka komunalna, działalność prywatna), a wywodzący się z różnych miejscowości z terenu tzw. Podbeskidzia (Bielsko-Biała, Cieszyn, Kęty, Andrychów, Wadowice). BSLZN jest członkiem Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości w Warszawie.

Główne cele powołania i funkcjonowania BSLZN określono jako:

- dbałość o prestiż zawodu zarządcy nieruchomości poprzez m.in. przestrzeganie standardów i zasad etyki zawodowej, kształtowania wizerunku zarządcy jako profesjonalnie działającego fachowca;
- prowadzenie działań związanych ze stałym podnoszeniem kwalifikacji swoich członków;
- pełnienie roli forum do wymiany wzajemnych doświadczeń i opinii;
- współpraca pomiędzy zarządcami oraz z innymi osobami prowadzącymi działalność w sferze gospodarki nieruchomościami;
- prowadzenie działań związanych z integracją środowiska zarządców oraz współpraca z organizacjami zrzeszającymi przedstawicieli innych zawodów zajmujących się gospodarowaniem nieruchomościami.

Stolica Podbeskidzia, znaczący ośrodek kulturalny i turystyczno-wypoczynkowy południa Polski. Ze względu na architekturę centralnej części miasta i historię poszczególnych budowli i budynków, zwane „Małym Wiedniem”. Szczególna lokalizacja Bielska- Białej, czyni je jednym z atrakcyjniejszych inwestycyjnie oraz turystycznie, miast Śląska. Trwająca obecnie rozbudowa infrastruktury drogowej i technicznej w mieście usprawnia zarówno komunikację wewnętrzną, jak i tranzyt. Płynny rozwój gospodarczy miasta, sprzyjające warunki dla przedsiębiorczości, nowych inwestycji oraz niski współczynnik bezrobocia są kolejnymi atutami Bielsko-Biała.

Rynek nieruchomości w Bielsku-Białej.

Portfel ofert z rynku nieruchomości w Bielsku-Białej jest obszerny. Przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży są pochodzące z rynku wtórnego mieszkania, domy, lokale i obiekty o charakterze komercyjnym. Jednocześnie od kilku lat można zaobserwować intensywny rozwój w segmencie rynku

pierwotnego, z którego pochodzi coraz więcej ofert sprzedaży nieruchomości – mieszkań, domów oraz lokali i obiektów handlowych na sprzedaż i do wynajęcia w Bielsku-Białej i powiecie bielskim.

W centrum większość lokali i nieruchomości jest w zabytkowych kamienicach. Jednak też jest wiele lokali do wynajęcia w nowoczesnych biurach postawionych od podstaw lub przerobionych z budynków fabrycznych. Aktualnie w tym regionie jest sporo inwestycji, co powoduje utrzymywanie się niezłej koniunktury w większości branż, w tym w budownictwie.

Dużym zainteresowaniem cieszą się oferty sprzedaży działek w Bielsku-Białej i miejscowościach sąsiednich. I tych pod zabudowę mieszkalną jedno i wielorodzinną, jak terenów inwestycyjnych dla rozwijających się przedsiębiorstw, sieci handlowych, centrów rozrywki czy usług dla ludności.

Istotnym elementem obrotu nieruchomościami są również atrakcyjne tereny wokół miasta, służące celom wypoczynkowym, rekreacyjnym. Kupujący nieruchomości mieszkalne w Bielsku-Białej wciąż najbardziej cenią sobie atrakcyjne pod względem rekreacyjnym (i widokowym) dzielnice miasta.

Domy, mieszkania i działki położone w Bielsku, w dzielnicach: Straconka, Kamienica, Cygański Las, Jaworze, Wapienica są wciąż najbardziej pożądane, a ceny nieruchomości są tu wyższe niż w innych rejonach miasta.

W mieście działa obecnie około 60 agencji nieruchomości

Źródła:

<http://www.dane-miast.pl/site/miasta/Bielsko-Biała.html>

<http://pl.wikipedia.org/wiki/Bielsko-Biała>

<http://www.bielsko.biala.pl/>

<http://www.um.bielsko.pl/>

http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_slaskie/portrety_miast/miasto_bielsko-biala.pdf

<http://www.moja-pensja.pl/miasto/1792,zarobki-w-Bielsku-Białej>

<http://www.morizon.pl/ceny/bielsko-biaa/>

<http://www.mojelokum.pl/nieruchomosci,statystyki.html>