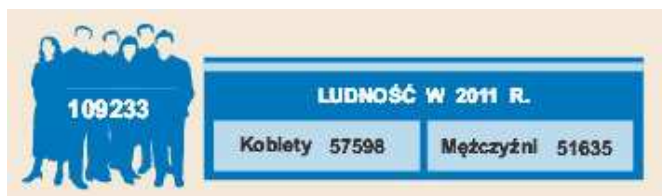


# ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIASTA KOSZALIN



# 1. Zaludnienie

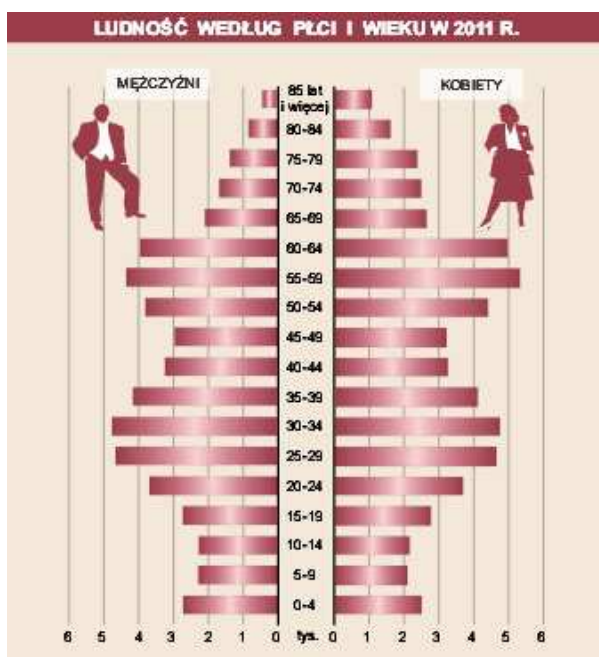
Koszalin to miasto na prawach powiatu, położone w województwie zachodniopomorskim, Jest drugim co do wielkości miastem na Pomorzu Zachodnim, zaraz za Szczecinem. To samo miejsce zajmuje pod względem liczby mieszkańców. Według Głównego Urzędu Statystycznego na rok 2011, Koszalin zajmował powierzchnię 9834 ha, na której liczba ludności wynosiła 109233 osób.



Rys. 1. Liczba ludności

Źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca

Analizując piramidę wieku i płci można zauważyć, że mamy tutaj do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się. Rozkład ludności względem wieku ma się następująco: ludność w wieku przedprodukcyjnym 15,6% ogółu, ludność w wieku produkcyjnym 64,9% ogółu, ludność w wieku poprodukcyjnym 19,5%. Taki poziom utrzymuje się tutaj od kilku lat.



Rys. 2. Piramida płci i wieku

Źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca

Przyrost naturalny wynosi 0,5, natomiast saldo migracji -1,18, co daje końcowy efekt pomniejszania się społeczności Koszalina. W populacji mieszkańców przeważają kobiety (52,73% populacji), co bezpośrednio przekłada się na poziom współczynnika feminizacji, który w 2011 roku wynosił 112 kobiet na 100 mężczyzn. Ponadto występuje dodatni przyrost liczby zawieranych małżeństw. Jest ponad trzykrotnie większy od liczby rozwodów. Natomiast współczynnik dzietności, kształtuje się porównywalnie do poziomu województwa i kraju, i wynosi 27,6.

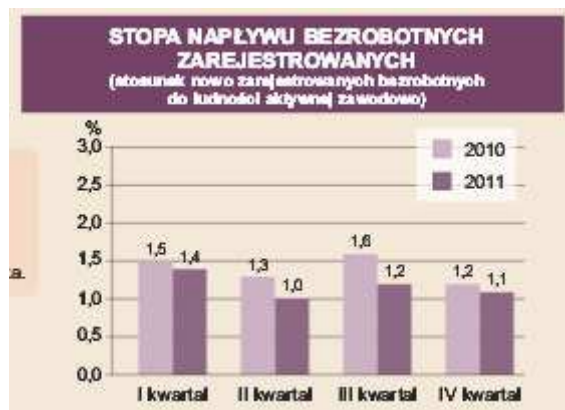
## 2. Zatrudnienie

Jednym z największych problemów mieszkańców Koszalina jest bezrobocie. W 2011 roku stopa bezrobocia wynosiła 11%, a na koniec 2012 roku 12%. W strukturze wiekowej bezrobotnych w Koszalinie przeważają osoby w wieku 25-34 lat, na drugim miejscu znajduje się grupa wiekowa 45-54 lata. Brak dostatecznego wykształcenia, odpowiednich kwalifikacji znacząco wpływa na ten poziom, ponieważ osoby, które najczęściej są bezrobotne charakteryzują się wykształceniem gimnazjalnym lub niższym. W ogóle zarejestrowanych bezrobotnych kobiety stanowią 51%, osoby poniżej dwudziestego piątego roku życia 10,5%, pozostający bez pracy dłużej niż rok 35,9%. Około 60% ludności pracującej jest zatrudniona w sektorze prywatnym. W lokalnej gospodarce dominuje zatrudnienie w sektorze usługowym – 69,7%, w przemyśle, budownictwie – 29,5% i w sektorze rolniczym 0,8%.



Rys. 3. Bezrobocie

Źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca



Rys. 4. Bezrobocie

Źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Koszalinie w 2011 roku wyniosło 3 181,23 zł i było bardzo zbliżone do średniej całego województwa oraz stanowiło 87,8% średniej dla kraju. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego średnie miesięczne wynagrodzenie ma charakter wzrostowy. Również według GUS-u 34% utrzymuje się z pracy najemnej, 25% jest na utrzymaniu, 21% na emeryturze. Pozostałe 20% utrzymuje się z pracy na własny rachunek, rent, zasiłków i świadczeń oraz innych niewymienionych i nieustalonych źródeł.

### 3. Mapy



Rys. 5. Mapa Koszalina i okolic



Rys. 6. Mapa województwa zachodniopomorskiego

## 4. Skłonności do oszczędzania

W budżecie miasta Koszalina w 2011 roku wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i od osób fizycznych stanowiły 44% dochodów ogółem. Wpływy te były jednak niższe o 2,5% w stosunku do roku poprzedniego. Pomoc społeczna i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej przyniosły dochody 7,7% a gospodarka mieszkaniowa 5,6%.



Rys. 7. Budżet

Źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca

Najwięcej wydatków gminy pochłonęła oświata i wychowanie – 32%, następnie transport i łączność – 13,8%, pomoc społeczna – 12,5% oraz gospodarka komunalna i ochrona środowiska – 11,3%. Wydatki inwestycyjne w 2011 roku stanowiły 25% wydatków ogółem. W 2011 roku relacja wyniku budżetu miasta do dochodów ogółem wyniosła -0,2.

## 5. Dostępność do systemu kredytów na zakup i rozwój nieruchomości

Indeks Dostępności Kredytowej opracowywany przez Open Finance TVN CNBC poprawia się z roku na rok, z miesiąca na miesiąc. Indeks Dostępności Kredytowej obrazuje sytuację złotówkowych kredytów hipotecznych na rynku. Według opracowania Open Finance na listopad 2013 „(...) Osiągnął rekordową wartość w swojej ponad czteroletniej historii. Rok do roku wzrósł o 6,5%. W stosunku do października zyskał 1,23%”. Ta analiza pokazująca ogólnokrajowy trend ma także swoje odzwierciedlenie również w Koszalinie. Jednak pomimo optymistycznych analiz ekspertów, dostępność kredytów na zakup i rozwój nieruchomości jest wciąż za mała. Obecnie w skutek niestabilności sytuacji gospodarczej i niskich dochodów, tylko mała ilość ludzi jest w stanie dostać kredyt.

## 6. Wielkość, struktura wiekowa i jakościowa obiektów budowlanych oraz wysokość czynszów

Średnia powierzchnia mieszkań wynosi od 40 do 50 m<sup>2</sup>. Nowowytbudowane mieszkania mają średnio 62,7 m<sup>2</sup> powierzchni. Rynek jest jednak w stanie zaoferować również skromne kawalerki, jak i przestronne apartamenty. Powstaje coraz więcej osiedli domów jednorodzinnych.

Najwięcej mieszkań należy do osób fizycznych, następnie do spółdzielni mieszkaniowych i gminy. To właśnie te ostatnie mają zazwyczaj najgorszy stan techniczny. Jest to wynikiem braku remontów, jakie powinny zostać okresowo przeprowadzane.

Wysokość czynszów zależy od lokalizacji, stanu technicznego, ale przede wszystkim od powierzchni i ilości pokoi. I tak koszt najmu kawalerki to średnio 575 zł. Za mieszkanie dwupokojowe o powierzchni około 48m<sup>2</sup> musimy zapłacić 1 085 zł, a za trzypokojowe to koszt rzędu 2 020 zł.



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

## **7. Ilość zarządców i administratorów nieruchomości oraz ich forma organizacyjno-prawna.**

Na terenie Koszalina działa 153 licencjonowanych zarządców nieruchomości. Prowadzą oni zazwyczaj jednoosobową działalność gospodarczą. Zdarza się także, że występują w formie spółek cywilnych lub spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. Niektórzy z nich należą do firm oferujących nie tylko zarządzanie nieruchomościami, ale pełne, kompleksowe oferty połączone z rzeczoznawstwem majątkowym i pośrednictwem w obrocie nieruchomości.

## **8. Ilość pośredników oraz biur nieruchomości**

W Centralnym Rejestrze Pośredników w obrocie nieruchomościami zarejestrowanych jest 100 mieszkańców Koszalina. Nie jest to jednak liczba pośredników działająca na terenie tego miasta. Ta sama sytuacja dotyczy biur nieruchomości. Jest ona jednak porównywalna z liczbą pośredników na tym terenie. Tak zwane uwolnienie zawodu pośrednika będzie w przyszłości skutkowało wzrostem liczby pośredników i samych biur. Niestety wtedy będziemy mogli jedynie szacować ich ilość, gdyż nie będą oni musieli posiadać licencji zarejestrowanych w Centralnym Rejestrze.

## **9. Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości**

Zarówno w Koszalinie jak i w całym kraju panuje obecnie zastój rynku nieruchomości. Nie oznacza to jednak że nikt mieszkań czy domów nie kupuje. Największą popularnością w tym czasie cieszą się małe mieszkania do 40 m<sup>2</sup>. Są nimi zainteresowani głównie młodzi ludzie i młode małżeństwa. Dzieje się tak, gdyż stać ich tylko na zaciągnięcie kredytu rzędu 150 000 zł. Przedsiębiorstwa budowlane jednak się tym nie zniechęcają i cały czas inwestują, może tylko w mniejszym stopniu. Ale w Koszalinie powstają nowe mieszkania w zabudowie wielorodzinnej oraz domki szeregowe. Nie brakuje także ekskluzywnych osiedli.



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**

## 10. Ceny nieruchomości niezabudowanych oraz mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym.

Średnia cena działki w Koszalinie to 80 zł/m<sup>2</sup>. Cena jest jednak jak zawsze uzależniona od lokalizacji, dostępu do drogi i od infrastruktury technicznej. Ceny sprzedaży mieszkań z rynku pierwotnego różnią się od cen mieszkań z rynku wtórnego.

Liczba ofert sprzedaży mieszkań 1405	Liczba ofert sprzedaży domów 355	Liczba ofert sprzedaży działek 251
Średnia <u>cena</u> za m <sup>2</sup> mieszkań 3729 zł	Średnia cena za m <sup>2</sup> domu 3013 zł	Średnia cena za m <sup>2</sup> działki 67 zł

Rys. 8 Rynek nieruchomości

Średnie ceny mieszkań rynku pierwotnego wynoszą:

- jednopokojowe – 124 000 zł
- dwupokojowe – 226 000 zł
- trzypokojowe – 298 000 zł
- czteropokojowe – 357 000 zł

Średnie ceny mieszkań rynku wtórnego wynoszą:

- jednopokojowe – 101 000 zł
- dwupokojowe – 174 000 zł
- trzypokojowe – 239 000 zł
- czteropokojowe – 307 000 zł

Ceny sprzedaży mieszkań w ostatnim roku spadły o około 2000 zł.



Rys. 9. Średnie ceny sprzedaży mieszkań



liczba pokoi	1	2	3	4	5 i więcej
średnia cena	127773 zł	180056 zł	236754 zł	290913 zł	383583 zł
średnia powierzchnia	32 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>

Rys. 10. Powierzchnia a cena sprzedaży

rok budowy	1939 i starsze	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010 i młodsze
średnia cena	230704 zł	202667 zł	173342 zł	159344 zł	170078 zł	197238 zł	240563 zł	324557 zł	234000 zł

Rys. 11. Struktura wiekowa a cena sprzedaży



Rys. 12. Średnia cena sprzedaży domów

## 11. Ceny najmu

Tak jak było już wspomniane wcześniej koszty najmu mieszkań przedstawiają się następująco:

- 1 pokój ok. 23 m<sup>2</sup> – 575 zł
- 2 pokoje ok. 48 m<sup>2</sup> – 1084 zł
- 3 pokoje ok. 62 m<sup>2</sup> – 1150 zł
- 4 pokoje ok. 122 m<sup>2</sup> – 2020 zł

Ceny wynajmu w przeciągu roku spadły o 267 zł. Ceny najmu domów w Koszalinie urosły o 1100 zł w porównaniu z ubiegłym rokiem, średnia cena wynajęcia domu to 2400 zł.



Rys. 13. Średnie ceny wynajmu mieszkania

liczba pokoi	1	2	3	4	5 i więcej
średnia cena	1075.0 zł	921.43 zł	1175.0 zł	1866.67 zł	1000.0 zł
średnia powierzchnia	24 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>

Rys. 14. Powierzchnia a cena najmu mieszkania



Rys. 15. Średnie ceny najmu domu



INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI

## 12. Kształtowanie się popytu i podaży na rynku nieruchomości

Większość specjalistów zajmujących się rynkiem nieruchomości za najważniejszy czynnik kształtujący popyt na nieruchomości uważa zatrudnienie. Zatrudnienie jest początkiem reakcji łańcuchowej, która kończy się popytem na nieruchomości. Powstające nowe miejsca pracy lub ich likwidacja na danym obszarze mają istotny wpływ na popyt na nieruchomości na tym obszarze. Decyzja firmy o nowej lokalizacji powoduje zapotrzebowanie na zatrudnienie pracowników, powstają nowe miejsca pracy, wzrasta popyt na powierzchnie komercyjne( biura, magazyny, sklepy), wzrasta popyt na mieszkania, towary i usługi.

WZROST ZATRUDNIENIA =WZROST POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI

SPADEK ZATRUDNIENIA =SPADEK POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI

Podaż nieruchomości to suma wszystkich zasobów różnych typów nieruchomości.

Do analizy podaży sumujemy wszystkie zasoby nieruchomości w danym rodzaju np.. sumujemy ilość metrów kwadratowych powierzchni magazynowej lub biurowej w Warszawie czy w całym kraju.

Prognozując podaż nieruchomości należy przede wszystkim bardzo dokładnie zidentyfikować typ nieruchomości.

Należy pamiętać o ciągłej zmianie podaży- budowane są nowe obiekty, stare są rozbierane, zmieniane jest przeznaczenie obiektów.

## 13. Podsumowanie

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona decyduje o pojawieniu się dalszych cech rynku. Trwałość posadowienia nieruchomości w określonym fragmencie krajobrazu powoduje, że nieruchomość budynkowa raz zrealizowana dla zaspokojenia popytu, charakteryzuje się tą cechą niezmienną. Rynek nieruchomości jest rynkiem lokalnym, ograniczonym, a więc innym niż rynek dóbr masowych. Wynika to z faktu, że nieruchomości nie można przenieść na rynek, gdzie są wyższe ceny. Z tego powodu nie ma na nim takiego falowania cen, takiej wielkiej oferty spełniających te same funkcje, jak na rynkach masowych dóbr konsumpcyjnych. W związku jednak z niemożliwością przeniesienia nieruchomości, odgrywa ona jedynie znaczenie lokalne i zaspokaja lokalne potrzeby.

Cena nieruchomości jest relatywnie wysoka, a okres użytkowania wyjątkowo długi. Zakupy są więc bardziej przemyślane, dokonywane na okresy wieloletnie.

Niedoskonały. Oznacza to, że występuje w nim pełna swoboda kształtowania podaży i popytu, jednak nie działa to w pełni prawidłowo. Wynika to ze wspomnianych wyżej cech. W rezultacie bardzo często podaż nieruchomości na danym rynku lokalnym zmienia się skokowo.

Niepowtarzalny, ponieważ każda nieruchomość jest położona w określonym otoczeniu i nie ma sobie równej, drugiej takiej samej.

Mało elastyczny. Suma nieruchomości jako fragmentów powierzchni ziemi jest skończona, oraz najczęściej pożądana w nieruchomości-podaż powierzchni zabudowanej- w krótkim czasie jest stała. Jej zwiększenie, ze względu na długość cyklu budowniczego, wymaga dłuższego czasu.

Wykazuje interwencyjną rolę państwa, która może się przejawiać w różny sposób np. w tworzeniu zasad funkcjonowania rynku nieruchomości, zmierza do wzrostu podaży lub przekształcenia potrzeb w popyt na rynku mieszkaniowym, występuje zaangażowanie finansowe państwa w realizację wielkich inwestycji strukturalnych. Nie dostarcza rzetelnych danych, które służyłyby w pełni podjęciu jednoznacznych decyzji.



**INSTYTUT GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI**