# Elbląski Rynek Nieruchomości

## Diagnozy i perspektywy rozwoju

Elbląg, Kwiecień 2008

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

CENY NIERUCHOMOŚCI

PREFERENCJE NABYWCÓW

KIERUNKI ROZWOJU ELBLĄGA



Wszelkie prawa zastrzeżone

# Elbląska Korporacja Nieruchomości
## Członkowie

- Elbląska Giełda Nieruchomości **CENTRUM**
- Biuro Nieruchomości **POSESJA**
- Biuro Pośrednictwa Nieruchomości **BPN**
- Nieruchomości **CARGOS**
- Biuro Nieruchomości **STATOR**
- Agencja **BARANOWSKI**
- Nieruchomości **INVESTING**

Wszelkie prawa zastrzeżone

# Elbląska Korporacja Nieruchomości
# Nasze cele

- Dbałość o przestrzeganie standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodu pośrednika przez członków EKN, jak również przez innych pośredników działających w Elblągu.

- Wykorzystując wiedzę i wieloletnie doświadczenie, stymulowanie i aktywne uczestnictwo w zmianach zachodzących na rynku obrotu nieruchomościami. Dotyczy to m.in. wdrażania umów na wyłączność oraz tzw. umów bezpośrednich, gdzie tylko klient sprzedający płaci wynagrodzenie dla biur nieruchomości.

- Kreowanie wizerunku pośrednika w obrocie nieruchomościami jako osoby odpowiedzialnej, kompetentnej, kreatywnej i profesjonalnie obsługującej powierzone nieruchomości.

- Ścisła współpraca w zakresie wymiany ofert na wyłączność i bezpośrednich dot. sprzedaży i najmu nieruchomości i tym samym docieranie do najszerszego grona osób - odbiorców naszych usług.

**GŁÓWNE CELE:**

- **Satysfakcja i dobro klienta**
- **Przestrzeganie etyki i standardów zawodowych pośrednika w obrocie nieruchomościami**
- **Skuteczność w realizacji zlecenia**



Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

CENY NIERUCHOMOŚCI

PREFERENCJE NABYWCÓW

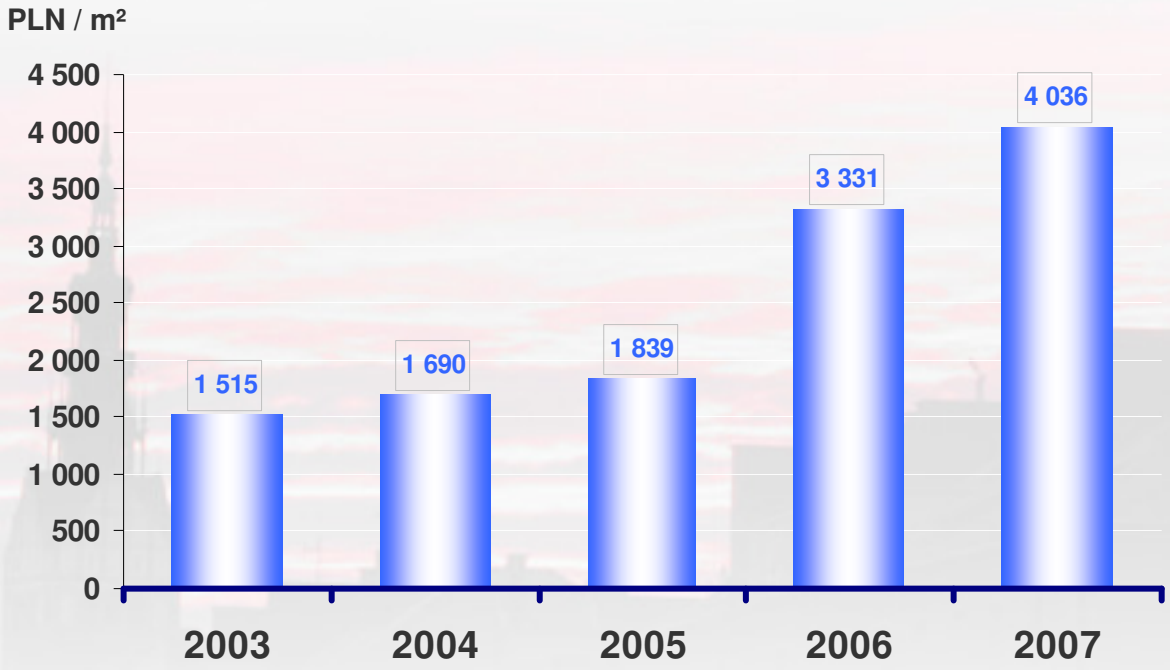
KIERUNKI ROZWOJU ELBLĄGA



Wszelkie prawa zastrzeżone

# Ceny nieruchomości
## Mieszkania 1-2 pokojowe

**Elbląg – średnie ceny mieszkań 1- 2 pokojowych w latach 2003 - 2007**

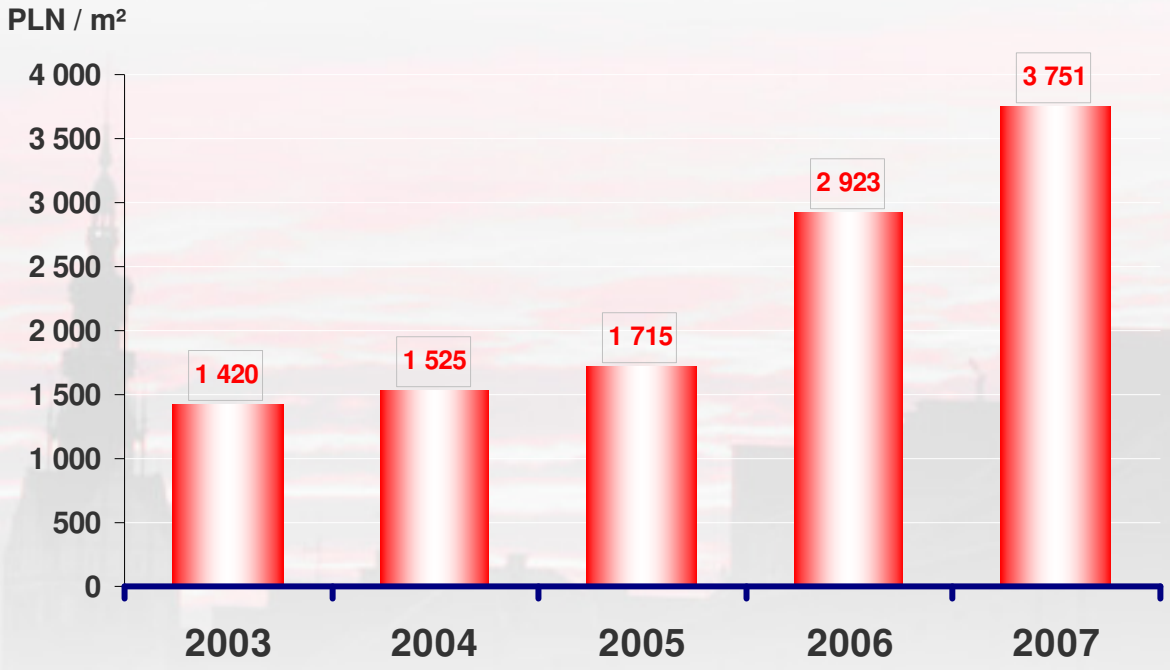





Wszelkie prawa zastrzeżone

# Ceny nieruchomości
## Mieszkania 3-4 pokojowe

**Elbląg – średnie ceny mieszkań 3- 4 pokojowych w latach 2003 - 2007**






Wszelkie prawa zastrzeżone

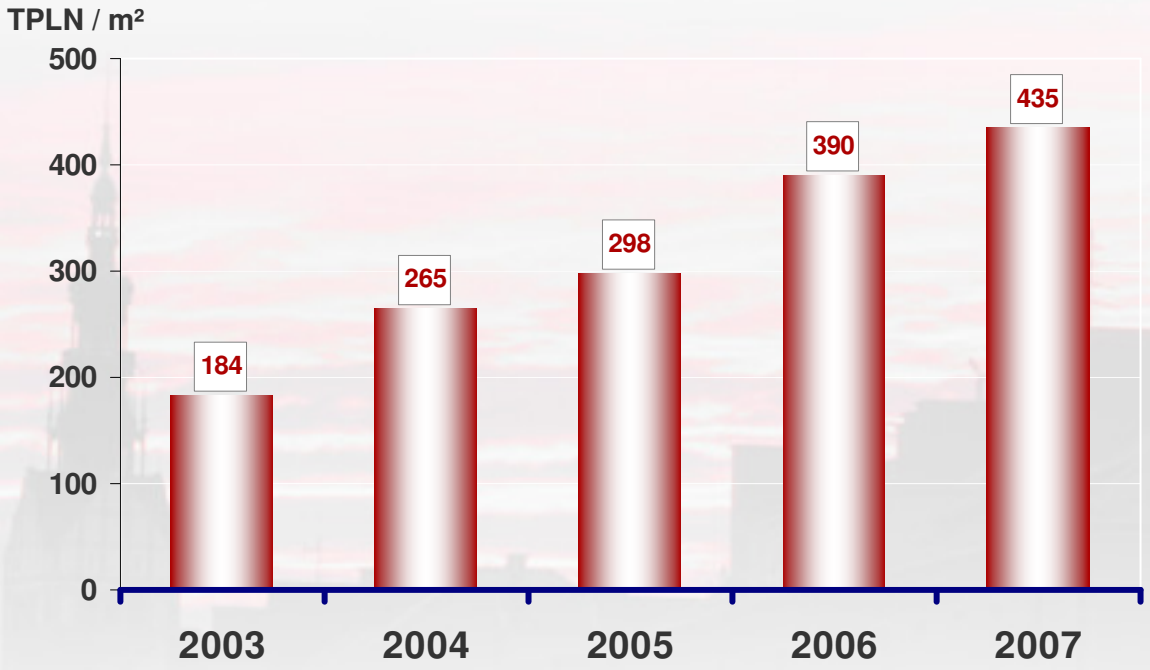
# Ceny nieruchomości
## Domy wolnostojące

**Elbląg – średnie ceny domów wolnostojących w latach 2003 - 2007**

Wszelkie prawa zastrzeżone

# Ceny nieruchomości
## Domy w zabudowie szeregowej

**Elbląg – średnie ceny domów w zabudowie szeregowej w latach 2003 - 2007**

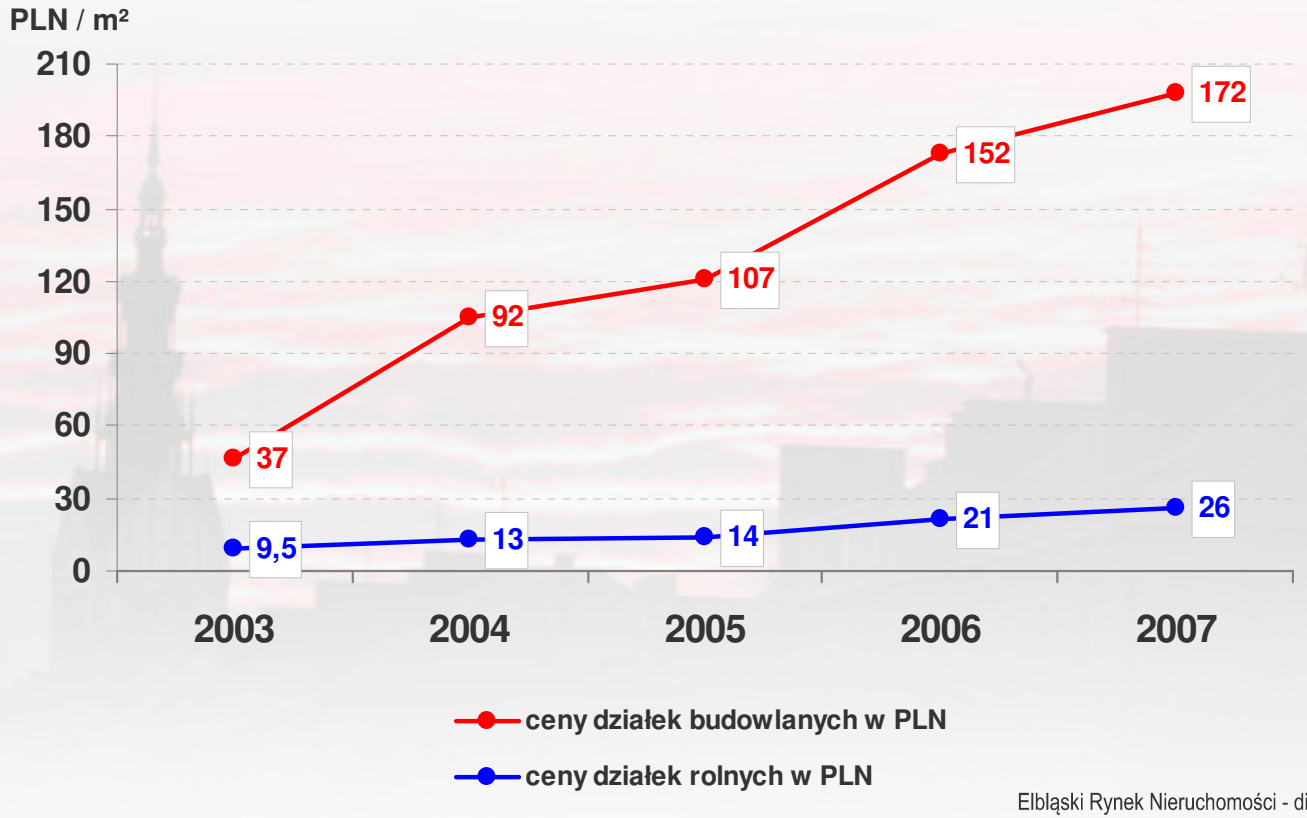





Wszelkie prawa zastrzeżone

# Ceny nieruchomości
## Działki

**Elbląg – średnie ceny działek budowlanych oraz rolnych w latach 2003- 2007**

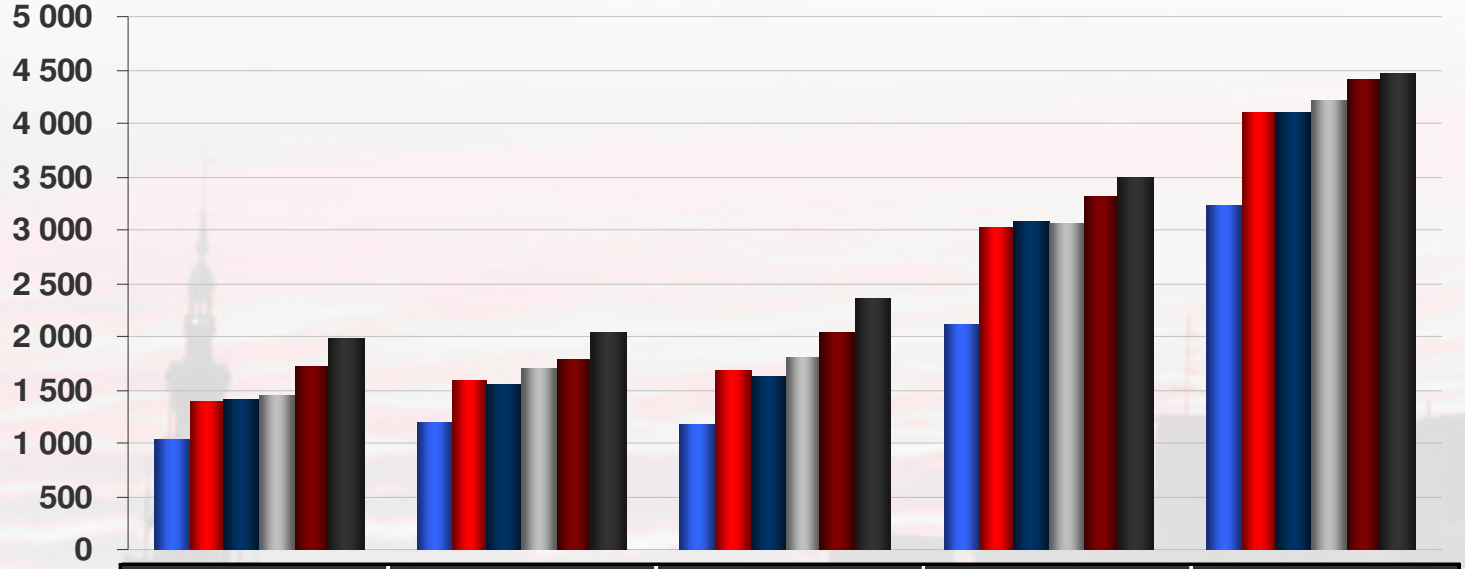





Wszelkie prawa zastrzeżone

# Ceny nieruchomości
## Wybrane dzielnice

**Elbląg – średnie ceny lokali mieszkalnych w wybranych dzielnicach miasta w latach 2003-2007**



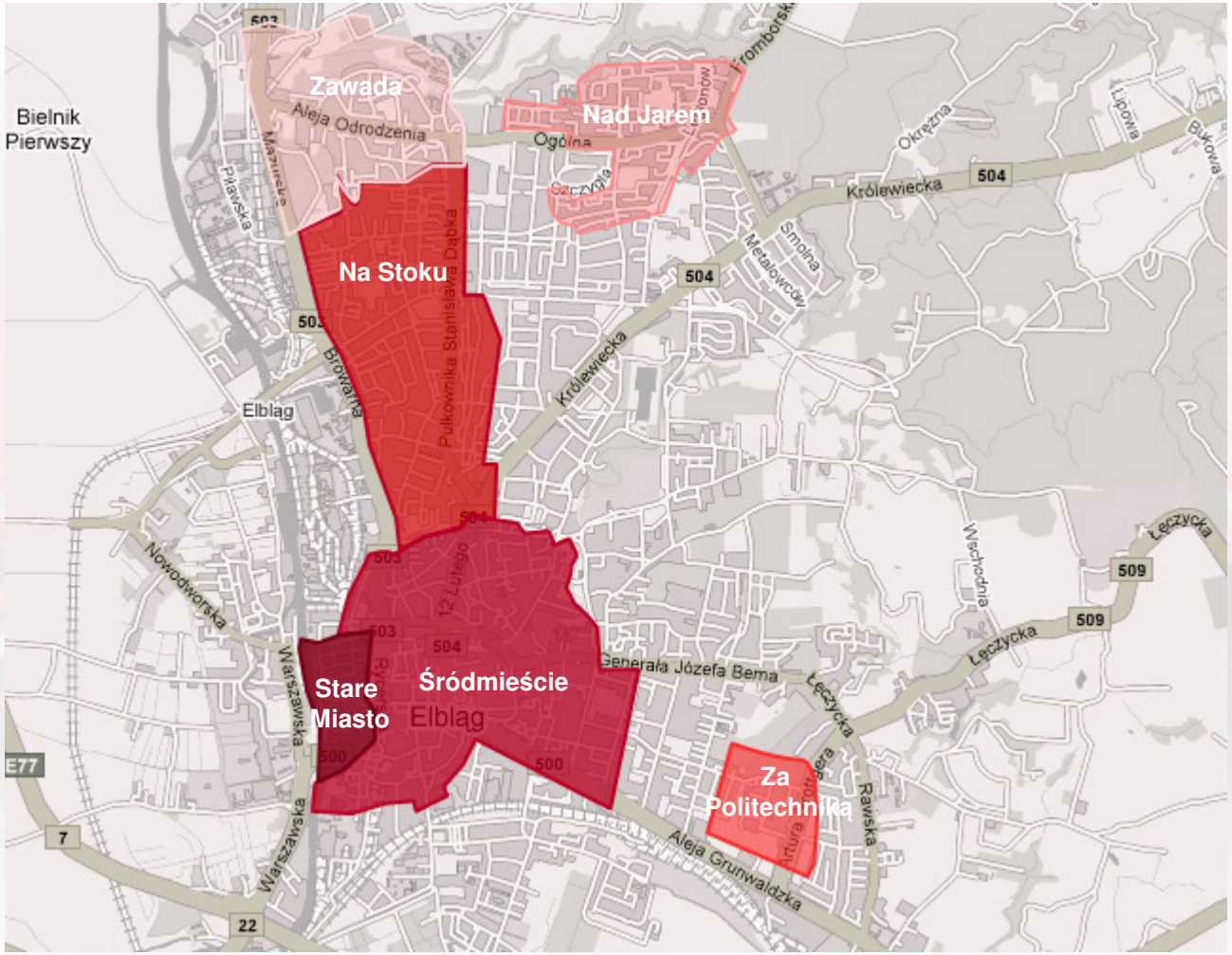

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|---|---|---|---|---|
| Zawada | 1 041 | 1 190 | 1 169 | 2 127 | 3 243 |
| Za Politechniką | 1 390 | 1 594 | 1 696 | 3 014 | 4 103 |
| Nad Jarem | 1 419 | 1 551 | 1 624 | 3 073 | 4 092 |
| Na Stoku | 1 449 | 1 712 | 1 798 | 3 061 | 4 221 |
| Śródmieście | 1 719 | 1 789 | 2 048 | 3 317 | 4 403 |
| Stare Miasto | 1 982 | 2 038 | 2 361 | 3 491 | 4 475 |



Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

# Ceny nieruchomości
## Wybrane dzielnice




**Elbląg – średnie ceny lokali mieszkalnych w wybranych dzielnicach miasta w 2007 r**

- 4.475 PLN /m²
- 4.403 PLN /m²
- 4.221 PLN /m²
- 4.103 PLN /m²
- 4.092 PLN /m²
- 3.243 PLN /m²



Elbląg, Kwiecień 2008

Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

CENY NIERUCHOMOŚCI

PREFERENCJE NABYWCÓW

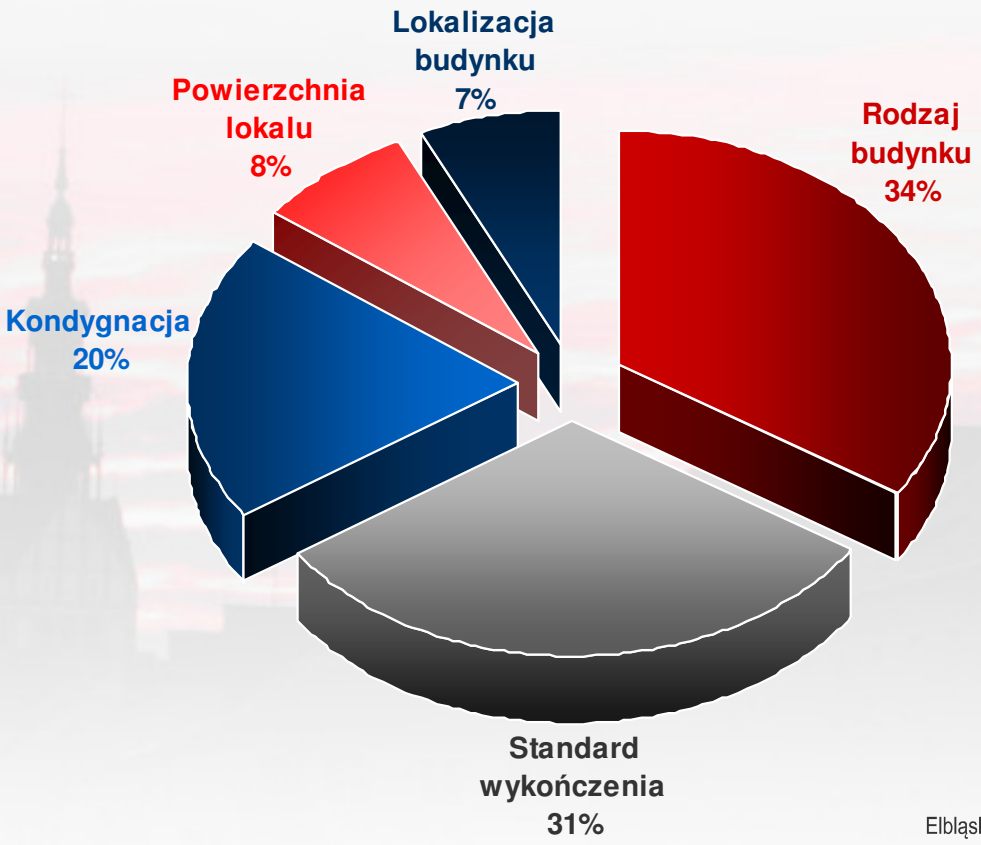
KIERUNKI ROZWOJU ELBLĄGA



Wszelkie prawa zastrzeżone

# Preferencje nabywców
## Cechy lokali mieszkalnych

**Cechy lokali mieszkalnych mające wpływ na ich wartość**

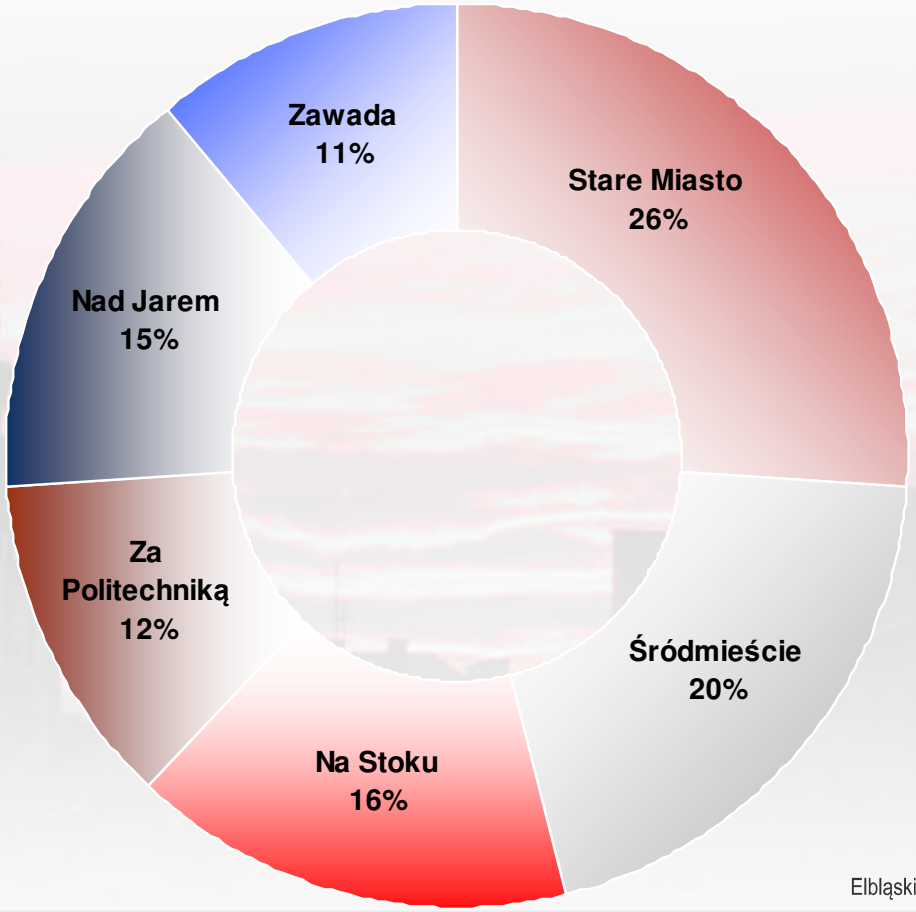





Wszelkie prawa zastrzeżone

# Preferencje nabywców
## Atrakcyjność dzielnic

**Preferencje nabywców lokali mieszkalnych w zależności od lokalizacji budynku**

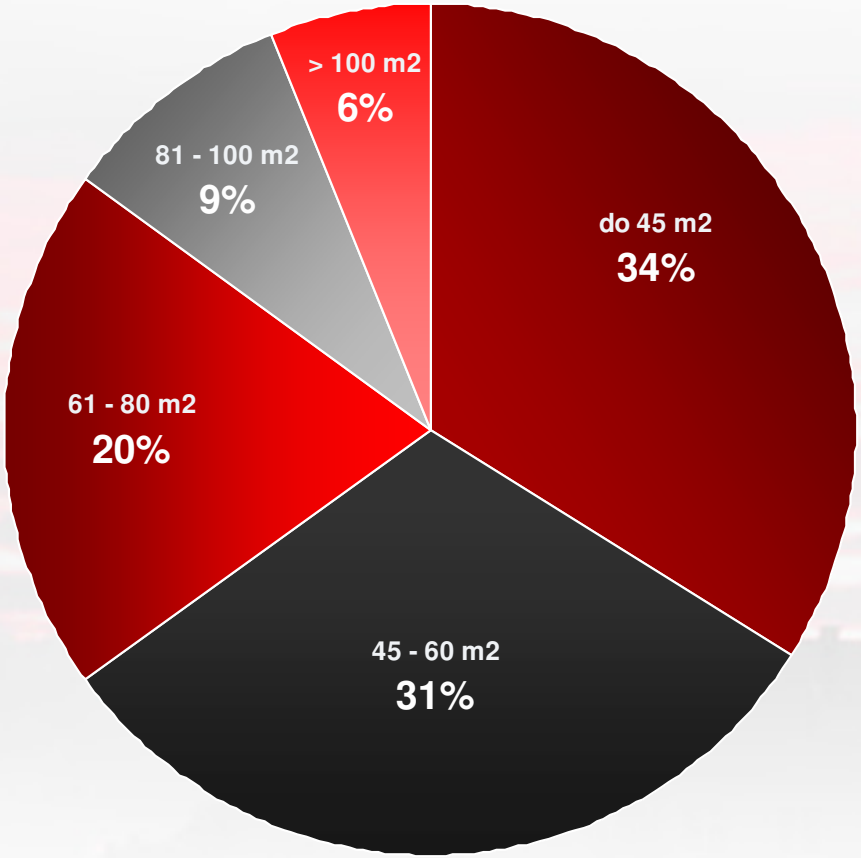




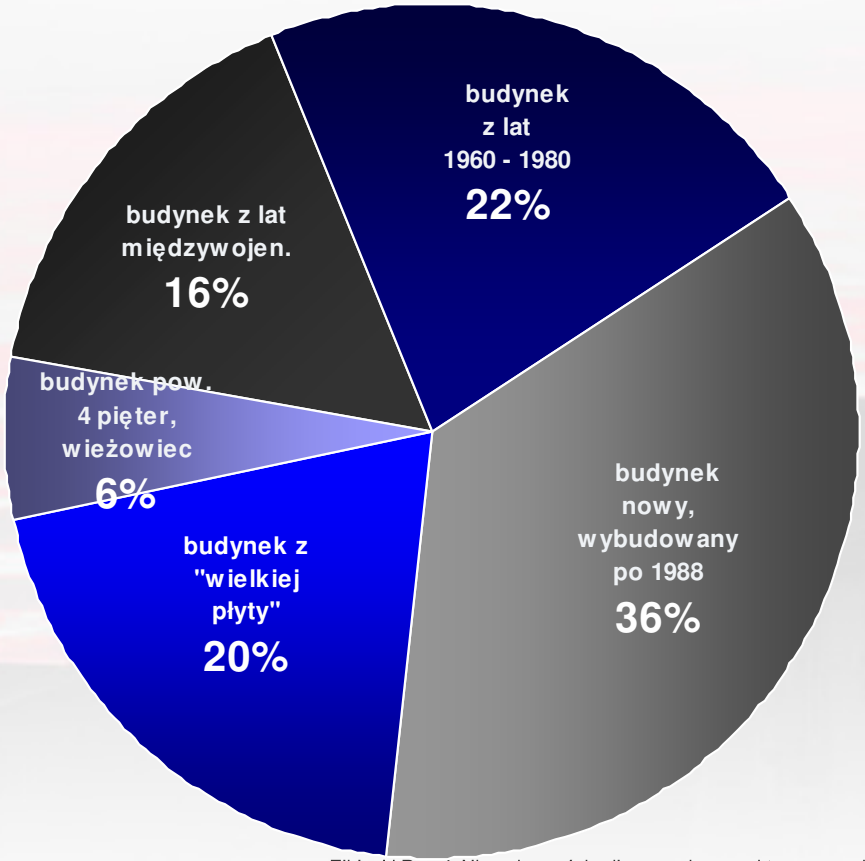

Wszelkie prawa zastrzeżone

# Preferencje nabywców
## Powierzchnia lokalu i rodzaj budynku

### Preferowana wielkość mieszkania




### Preferowany rodzaj budynku

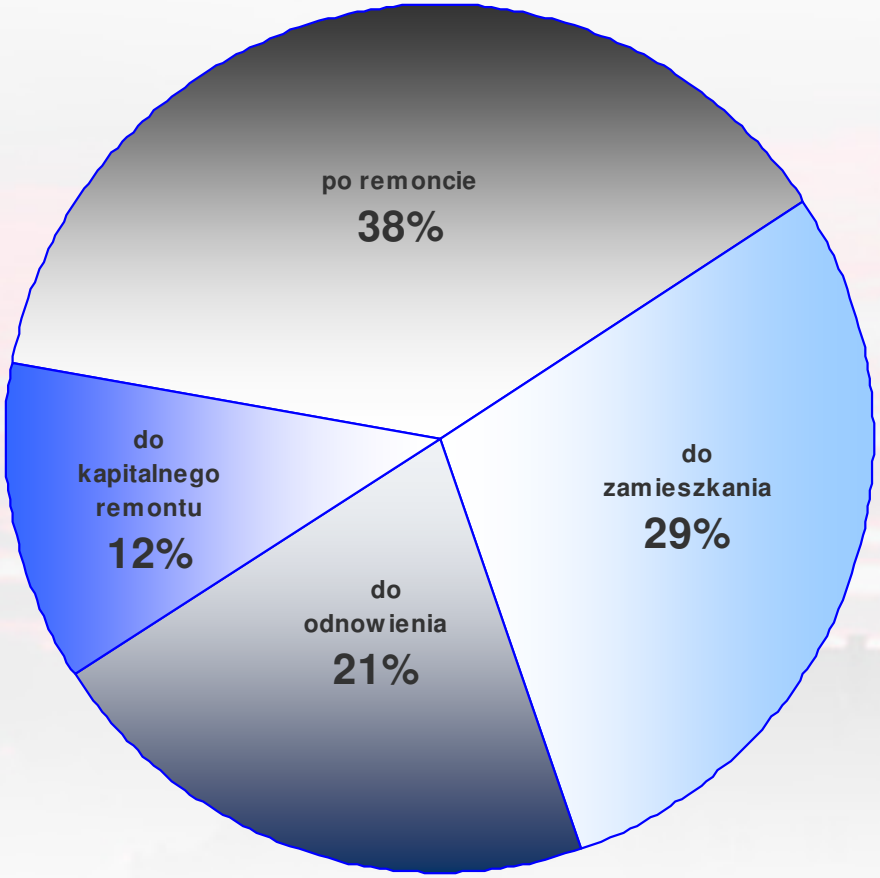




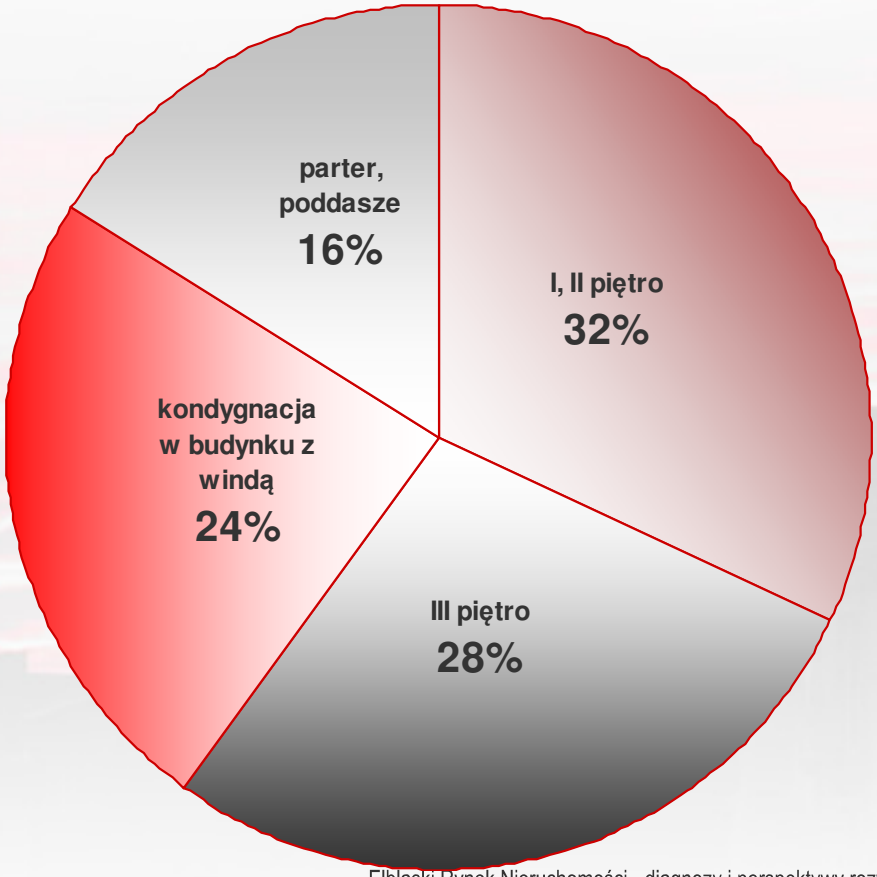

Wszelkie prawa zastrzeżone

# Preferencje nabywców
## Kondygnacja i standard wykończenia

### Preferowany standard wykończenia




### Preferowana kondygnacja lokalu






Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

CENY NIERUCHOMOŚCI

PREFERENCJE NABYWCÓW

KIERUNKI ROZWOJU ELBLĄGA



Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

# Kierunki Rozwoju Elbląga
## Obecne zasoby mieszkaniowe

Obszar Elbląga - 7952 ha (w tym 3151 ha tereny zurbanizowane i zabudowane)

Gęstość zaludnienia (brutto) - 59 osób/1 ha (dot. terenów zurbanizowanych)

Zasoby mieszkaniowe - 43356 mieszkań tj. 2447 tys. m² pow. użytkowej

Formy własności - 38,9% budownictwo spółdzielcze,
27,3% zasoby komunalne
26,7% mieszkania własnościowe osób fizycznych
7,1% zasoby Skarbu Państwa, własność zakładowa i inna

Standardy mieszkaniowe - duża polaryzacja standardów (od 14,2 m² pu/os w zasobach gminnych do 25 m² pu/os w mieszkaniach stanowiących własność os.fizycznych)
wg standardów UE pow.użytkowa mieszkań na 1 os. = 25-28 m²

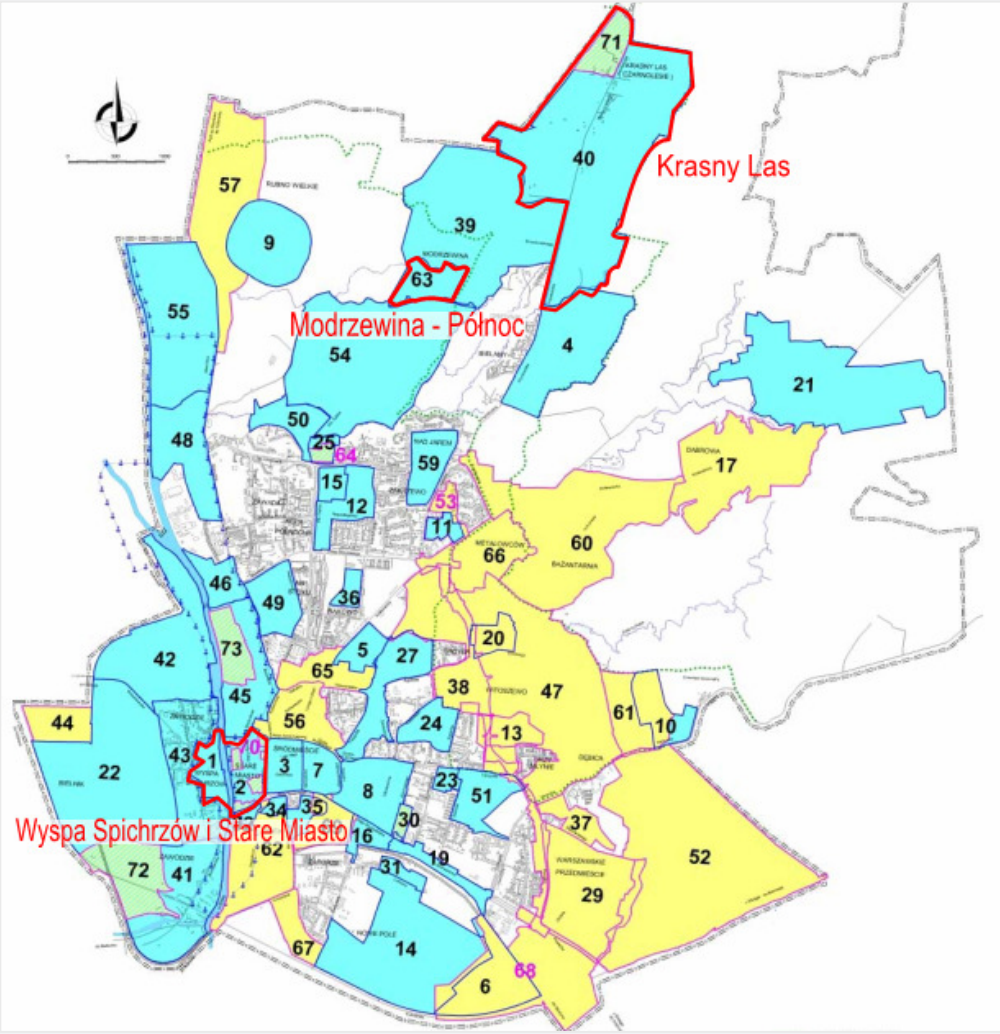
Pojemność zasobów mieszkaniowych - duże przegęszczenie b. małych i małych mieszkań (do 49m²)
niedogęszczenie w mieszkaniach o pow. 60-79 m²
Łączna pojemność zasobów = 110 030 osób, zamieszkiwane przez 126 761 osób (przegęszczenie 13%)



Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

# Kierunki Rozwoju Elbląga
## Zagospodarowywanie terenów miejskich




**Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego**

- Plany już uchwalone
- Plany w trakcie uchwalania wg procedury zgodnej z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym
- Plany w trakcie sporządzania na planach obowiązujących



Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

# Kierunki Rozwoju Elbląga
## Stare Miasto i Wyspa Spichrzów

Zespół Starego Miasta w Elblągu objęty jest programem retrowersji realizowanej od 1990 r. Jest to pierwsza rewitalizacja tego typu obiektów w Polsce. Obejmuje odbudowę zespołu kamienic staromiejskich z częściową rekonstrukcją istniejących obiektów o znaczących walorach historyczno-kulturowych. Zabudowa objęta w całości oraz częściową ochroną konserwatorską. Przedsięwzięcie mające na celu modernizację i intensyfikację zabudowy tworząc nowoczesną, estetyczną i funkcjonalną infrastrukturę.

Zagospodarowanie i rewaloryzacja Wyspy Spichrzów obejmować będzie m.in. stopniowe eliminowanie funkcji magazynowych i produkcyjnych i wprowadzenie funkcji turystycznej (hotele, gastronomia, stanice wodne, obiekty wystawiennicze, usługi kultury, itp.), ukształtowanie ogólnodostępnego bulwaru pieszego wzdłuż rzeki Elbląg o szer. min.15m, projektowanie nowych obiektów o najwyższym standardzie estetycznym i funkcjonalnym (dostosowanym do charakteru Starego Miasta).

Projekt zagospodarowania Wyspy Spichrzów



Wszelkie prawa zastrzeżone

# Kierunki Rozwoju Elbląga
## Modrzewina

Projekt „Modrzewina" zakłada podział terenu po byłym poligonie wojskowym MODRZEWINA na trzy części:

- Projekt utworzenia Elbląskiego Parku Technologicznego
- Projekt wydzielenia terenu pod funkcję produkcyjno-usługową oraz usługową
- Projekt wydzielenia terenu pod dzielnicę mieszkaniową.

Uchwała Nr. XII/211/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 20 grudnia 2007r. W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy mieszkaniowej Modrzewina – Północ cz. I w Elblągu zakłada wydzielenie na terenie o powierzchni 23.67 ha dzielnicy mieszkaniowej o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową.
Planuje się wybudowanie infrastruktury technicznej: siec wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

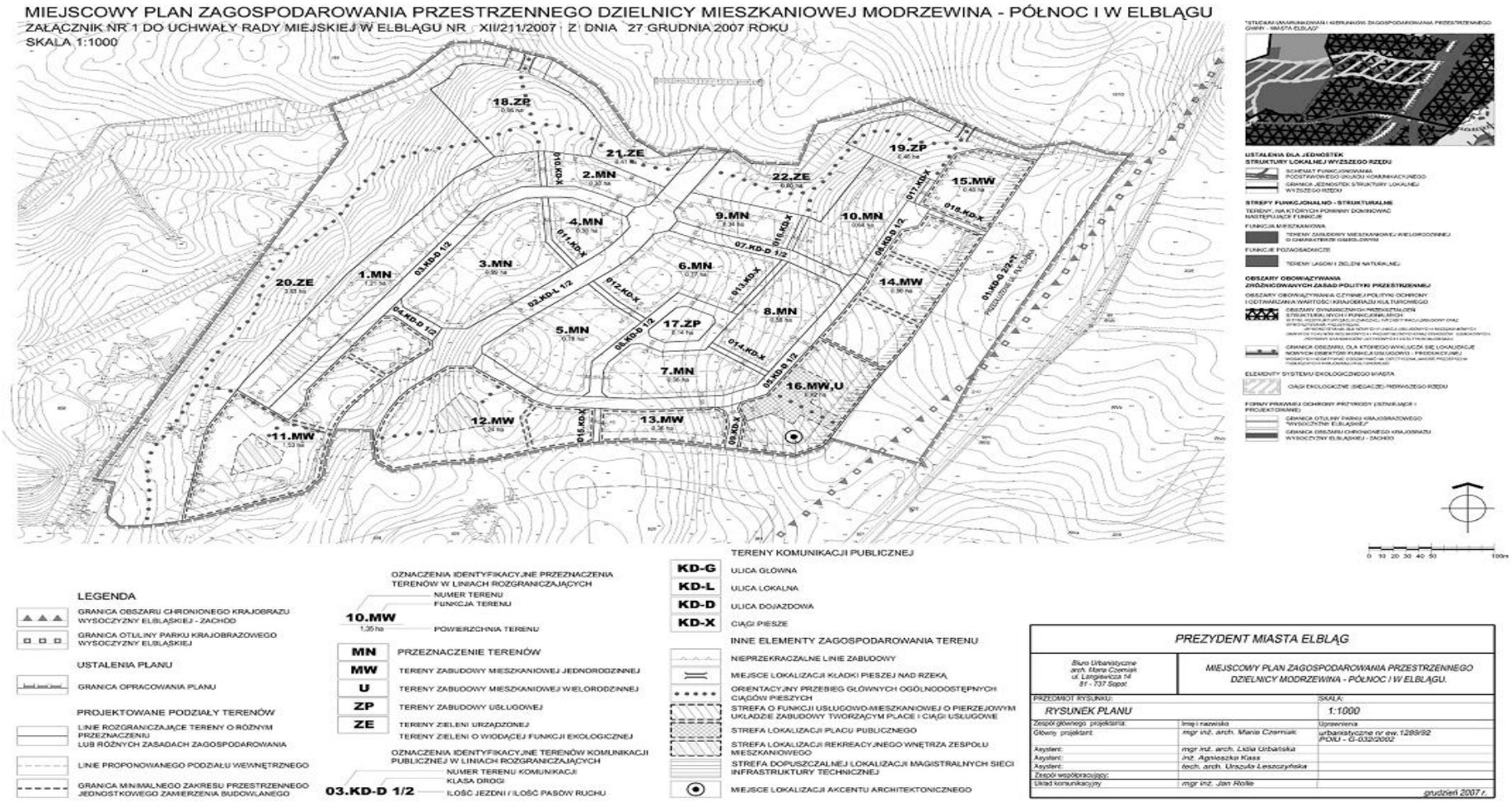
Uchwała Nr. XII/221/2007 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 20 grudnia 2007r. W sprawie wyrażenia zgody na zbywanie niezabudowanych działek gruntowych położonych w Elblągu na terenie Dzielnicy Mieszkaniowej Modrzewina – Północ zbycie ok.. 80 działek. Działki przewidziane do sprzedaży są o powierzchni od 0.0847 ha do 0,1532 ha. Są też działki o pow. 0.0188 ha, 0.0404 ha oraz duże: 0.8196 ha, 0.3610 ha, 0,3319 ha.



Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

# Kierunki Rozwoju Elbląga
## Modrzewina



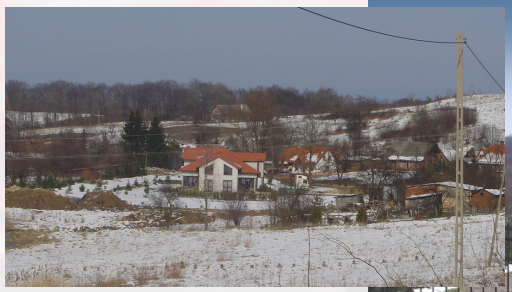

Elbląg, Kwiecień 2008

Wszelkie prawa zastrzeżone

# Kierunki Rozwoju Elbląga
## Krasny Las

Zagospodarowywanie terenów wiejskich - Krasny Las w Elblągu

Uchwała Nr. XXI/486/2005 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 17 luty 2005r. W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krasy las w Elblągu.
Zakłada się przebudowę dawnej wsi w podmiejskie osiedle zabudowy jednorodzinnej i willowej w otulinie parku krajobrazowego, zgodnie z zasadami ekorozwoju. Planuje się wykorzystanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych w celu podniesienia walorów terenu do wypoczynku, rekreacji i zamieszkania. Planuje się budowę infrastruktury technicznej: dróg, wodociągu, kanalizacji elektroenergetyki i gazu, estetyzację terenów publicznych ze szczególnym uwzględnieniem ulicy Fromborskiej.



Wszelkie prawa zastrzeżone

ELBLĄSKA KORPORACJA NIERUCHOMOŚCI

# DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ



Wszelkie prawa zastrzeżone