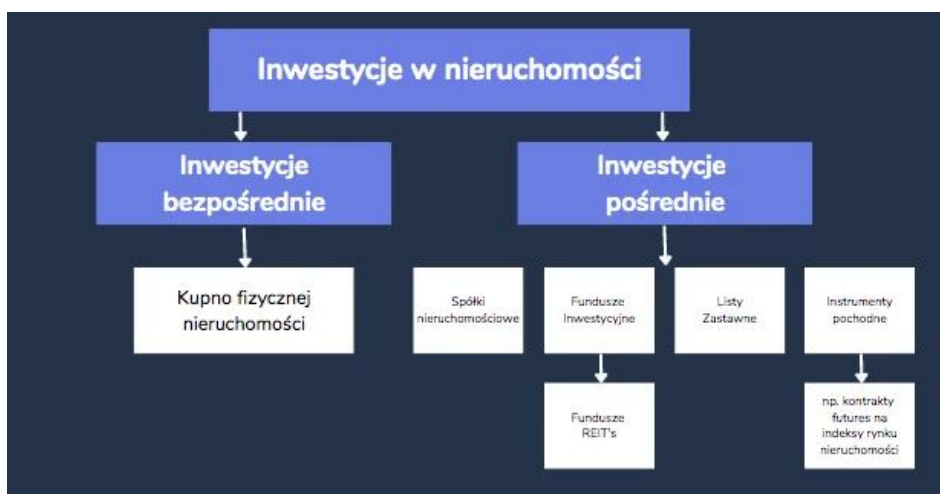


Rycina 1.2 Podział inwestycji na rynku nieruchomości ze względu na formę inwestowania



Źródło: <https://www.bank-nieruchomosci.pl/blog/Jak-inwestowac-w-nieruchomosci-Rodzaje-sposoby-i-formy-inwestowania-w-nieruchomosci> [dostęp 20.03.2024]

Inwestycje bezpośrednie, często nazywane również rzeczowymi opierają się na nabyciu pełnego prawa własności do określonej nieruchomości lub uzyskaniu praw do jej rozbudowy. Przykładami takiej inwestycji są m.in. zakup i wynajem nieruchomości oraz dzierżawę gruntu lub budynków¹. Inwestor poprzez posiadanie nadwyżki finansowej jest w stanie bezpośrednio lokować dane inwestycje w swoim portfelu nieruchomości. Kucharska-Stasiak opisuje ten sposób inwestycji jako ryzykowny z uwagi na wysoką kapitałochłonność inwestycji, która jest przyczyną sięgania dofinansowań ze źródeł obcych oraz odpowiedzialnością jaka wiąże się z byciem właścicielem nieruchomości.²

Inwestycje pośrednie to proces nabywania praw do papierów wartościowych takich jak akcje, obligacje, które są emitowane przez przedsiębiorstwa inwestujące na rynku nieruchomości. Jest to także zakup jednostek uczestnictwa lub certyfikatów inwestycyjnych w funduszach, które lokują kapitał w sektorze nieruchomościowym, oraz inwestowanie w papiery wartościowe oparte na wierzytelnościach zabezpieczonych hipoteką.³ W przypadku inwestycji pośrednich stopa zwrotu zależy nie tylko od konkretnej nieruchomości ale również od sytuacji jaka panuje

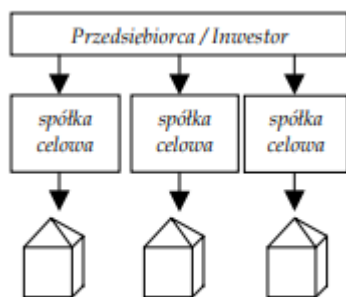
¹ Studia i materiały Towarzystwa naukowego nieruchomości, Olsztyn 2007 S. 93-105

² Ibidem

³ Ibidem

aktualnie na rynku nieruchomości oraz papierów wartościowych. W tym rodzaju inwestycji płynność finansowa jest ograniczona.⁴

Rycina 1.3 Podział inwestycji na rynku nieruchomości ze względu na formę inwestowania



(b) inwestycje semi-bezpośrednie

5

Inwestycje semi-bezpośrednie sposób ten polega na tworzeniu przez fundusz spółek celowych, które zostają powoływane do danych inwestycji deweloperskich lub po to aby zarządzać danym obiektem⁶. Rozwiązanie to ogranicza ryzyko całego portfela do pojedynczej inwestycji w nieruchomość. Inwestując w ten sposób dużo łatwiej jest uzyskać finansowanie, również łatwiej o zbycie się poszczególnych inwestycji, ponieważ nabywca może zarówno kupić nieruchomość jak i papiery wartościowe spółki celowej. Utrudnieniem dla inwestora natomiast jest zapewnienie sprawnego zarządzania oraz kontroli właścicielskiej.⁷

⁴ Studia i materiały Towarzystwa naukowego nieruchomości, Olsztyn 2007 S. 93-105

⁵ Studia i materiały Towarzystwa naukowego nieruchomości, Olsztyn 2007 S. 95

⁶ Ocena działalności polskich funduszy nieruchomości likwidowanych w planowanych terminach, Artur A. Trzebiński, dr s 3-5

⁷ Studia i materiały Towarzystwa naukowego nieruchomości, Olsztyn 2007 S. 93-105

1. Opis sytuacji faktycznej w powiecie koszalińskim na poziomie finansowym powiatu oraz na rynku obrotu nieruchomościami

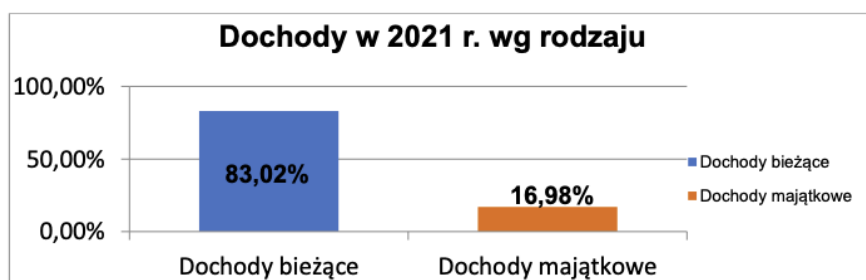
Tabela 1. Realizacja dochodów i wydatków w 2021 roku w zestawieniu z rokiem 2020, został podzielony na dochody bieżące, majątkowe oraz ostateczny wynik budżetu⁸

Wyszczególnienie	Rok 2020 - wykonanie w zł	Rok 2021 - wykonanie w zł	Dynamika % 3:2
1	2	3	4
dochody ogółem	107 474 658,82	120 801 296,12	112,40
dochody bieżące	93 483 926,47	100 295 053,46	107,29
dochody majątkowe	13 990 732,35	20 506 242,66	146,57
wydatki ogółem	113 834 366,97	110 136 996,32	96,75
wydatki bieżące	87 530 231,70	88 203 553,18	100,77
wydatki majątkowe	26 304 135,27	21 933 443,14	83,38
Nadwyżka/Deficyt	-6 359 708,15	10 664 299,80	

Źródło: Opracowanie własne, Biuletyn Informacji Publicznych- Wydział nieruchomości str. 60

Analiza dochodów według ich rodzaju w 2021 roku wykazała, że dochody majątkowe wyniosły 20.506.242,66 zł, co stanowiło 16,98% ogólnej sumy dochodów. Natomiast dochody bieżące osiągnęły kwotę 100.295.053,46 zł.

Wykres 1. Dochody w 2021 r. wg rodzaju⁹



Źródło: Opracowanie własne, dane z Głównego Urzędu Statystycznego

⁸ Biuletyn Informacji Publicznych- Wydział nieruchomości str. 60

⁹ Dane z Głównego Urzędu Statystycznego- dochody w 2021 odnoszące się do populacji badanego regionu <https://bdl.stat.gov.pl/mdl/dane/podgrup/temat/48/596/3773>

Dochody majątkowe w roku 2021 wyniosły 20.506.242,66 zł, podczas gdy w roku 2020 osiągnęły one kwotę 13.990.732,35 zł.

Zanotowano więc znaczący wzrost o 46,57% w porównaniu z rokiem poprzednim. Ten wzrost głównie wynikał z realizacji planowanych inwestycji w 2021 roku oraz możliwości pozyskania zewnętrznych środków na ich finansowanie, szczególnie z państwowych funduszy celowych. Dochody majątkowe związane z zadaniami inwestycyjnymi w 2021 roku wyniosły 20.065.962,60 zł.

W roku 2022 ceny lokali mieszkalnych wzrosły o 11,8% w porównaniu z rokiem poprzednim (w 2021 roku wzrost wyniósł 9,2%). Ten wzrost cen miał miejsce zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym (w obu przypadkach o 11,8%). Średnia cena zakupu mieszkania na rynku pierwotnym wyniosła 426,4 tys. zł, natomiast na rynku wtórnym – 363,9 tys. zł. Cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym osiągnęła średnio 7 466 zł, a na rynku wtórnym – 6 984 zł. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wyniosła 6 947 zł, a na rynku wtórnym – 6 140 zł.

Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyniosła 524,2 tys. zł, a nieruchomości zabudowanych pozostałych – 908,6 tys. zł.

Średnia cena, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 178,0 tys. zł. Średnia cena za 1 ha powierzchni ewidencyjnej nieruchomości rolnych niezabudowanych sprzedanych w 2022 roku w Polsce wyniosła 229,6 tys. zł, nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 915,5 tys. zł.

W 2022 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych transakcje na rynku wtórnym przeważały pod względem ilościowym, stanowiąc 52,6% liczby transakcji, natomiast na rynku pierwotnym przeważały pod względem wartościowym, odpowiadając za 51,3% wartości sprzedanych nieruchomości. Lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 m² do 60 m² były najczęściej sprzedawanymi na tym rynku.

Handel lokalami niemieszkalnymi stanowił 8,1% ogólnej liczby transakcji, 6,8% wartości oraz 8,5% powierzchni użytkowej sprzedanych nieruchomości lokalowych.¹⁰

W obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, nieruchomości mieszkalne stanowiły 54,0% liczby transakcji i 42,8% wartości sprzedanych nieruchomości.

¹⁰ Wybiórcze dane z Głównego Urzędu Statystycznego- Bank danych lokalnych- nieruchomości
<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat/48/596/3773>

2.1 Analiza wpływu czynników makroekonomicznych na poziom cen i częstotliwość obrotu na rynku nieruchomości w układzie badanego regionu

W 2021 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie w powiecie koszalińskim wynosiło około 5500 zł, co było niższe o około 500 zł od średniej krajowej. Wzrost płac wyniósł około 1600 zł, co oznaczało, że był niższy o około 100 zł w porównaniu do średniej dla całej Polski. Średni poziom cen lokali mieszkalnych w 2021 roku wyniósł prawie 5400 zł za metr kwadratowy. Natomiast częstotliwość transakcji dotyczących lokali mieszkalnych w regionie charakteryzowała się pewnymi wahaniami, pozostając powyżej 10 000 transakcji w latach 2017-2019, a poniżej tego progu w pozostałych latach.¹¹

Tabela 2. Zestawienie czynników makroekonomicznych, poziomu cen i częstotliwości obrotu na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim, jednocześnie pokrywające się z czynnikami z całego województwa zachodniopomorskiego: ¹²

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto		3 946	4 154	4 432	4 770	5 099	5 550
Lokal mieszkalny	ŚC – 1 m ² **	3 626	3 742	4 233	4 435	4 522	5 387
	Wskaźnik dostępności cenowej	1,09	1,11	1,05	1,08	1,13	1,03
	CO**	9 428	10 317	11 992	10 742	6 757	9 517
Nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi	ŚC – 1 m ²	182	213	206	237	285	363
	CO	1 932	2 262	2 283	2 245	1 610	2 152
Nieruchomość gruntowa	ŚC – 1 m ²	19	39	43	40	30	36
	CO	9 572	10 101	10 625	10 557	11 003	15 113
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę	ŚC – 1 m ²	115	126	123	152	148	146
	CO	1 284	1 504	1 334	1 440	1 392	1 869
Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	ŚC – 1 m ²	65	124	96	55	84	131
	CO	45	63	72	80	11	204
Poziom cen towarów i usług konsumpcyjnych		99,1	101,4	101,4	102,3	103,6	104,8
Poziom zatrudnienia [%]		49,8	51,2	52,9	52,6	52,6	53,5
Stopa bezrobocia wg BAEL [%]		6,9	4,7	3,8	3,2	3,3	3,6
Mieszkania oddane do użytkowania		6 941,0	7 473,0	7 735,0	8 950,0	8 994,0	10 110,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania		86,9	83,3	78,9	75,0	77,9	79,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL i GUS, *Średnia cena, **Częstotliwość obrotu

¹¹ Studia i materiały Towarzystwa naukowego nieruchomości, Olsztyn 2007 S. 100-104

¹² www.gov.pl, „Polski rynek nieruchomości w 2021 roku ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe” – Raport sporządzony przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii

Ceny nieruchomości mieszkalnych rosnącego zasobu budynków były zauważalnie zmiennym elementem na lokalnym rynku nieruchomości. Odnotowano znaczący wzrost cen, gdzie cena za metr kwadratowy nieruchomości wzrosła z 182 zł/m² do 363 zł/m². W miarę tego wzrostu, liczba transakcji również ulegała wahaniom. Najwięcej obrotów odnotowano w latach 2017-2019, gdy uczestniczyło w nich od 2200 do 2300 nieruchomości rocznie. Jednakże w 2020 roku liczba ta spadła do około 1600.

W przypadku nieruchomości gruntowych, obserwowano podobne wahania cen. Najniższe ceny wynosiły 19 zł/m² w 2016 roku, a w kolejnych latach utrzymywały się w przedziale 30-43 zł/m². Pomimo zmienności cen, liczba transakcji rosła nieznacznie od 9500 do 11 000 nieruchomości rocznie w latach 2016-2020, a następnie znacząco wzrosła w 2021 roku, przekraczając 15 000. Ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę także ulegały zmianom. Zauważalne wahania cen odnotowano, osiągając 115 zł/m² w 2016 roku, 152 zł/m² w 2019 roku i 146 zł/m² w 2021 roku. Liczba transakcji zanotowała naprzemienne wzrosty i spadki, mieszcząc się między około 1300 a 1900 nieruchomościami rocznie.

Nieruchomości gruntowe przewidziane pod zabudowę mieszkalną charakteryzowały się zmiennymi trendami cenowymi, oscylującymi między 55 a 131 zł/m².

Jednakże częstotliwość transakcji była niska w całym badanym okresie, wynosząc między 11 a 80 nieruchomościami rocznie w latach 2016-2020, a następnie osiągnęła 204 transakcje w 2021 roku.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł z 99,1% do 104,8%, jednak był niższy o 0,3% od średniej krajowej. Poziom zatrudnienia również wzrósł do 53,5% w 2021 roku, co było 2,3% poniżej średniej dla Polski. Wzrastała również stopa bezrobocia, osiągając 3,6% w 2021 roku. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania również rosła, z niespełna 7000 do ponad 10 000, przy relatywnie niskiej powierzchni użytkowej mieszkań, wynoszącej od 75,0 do 86,9 m².¹³

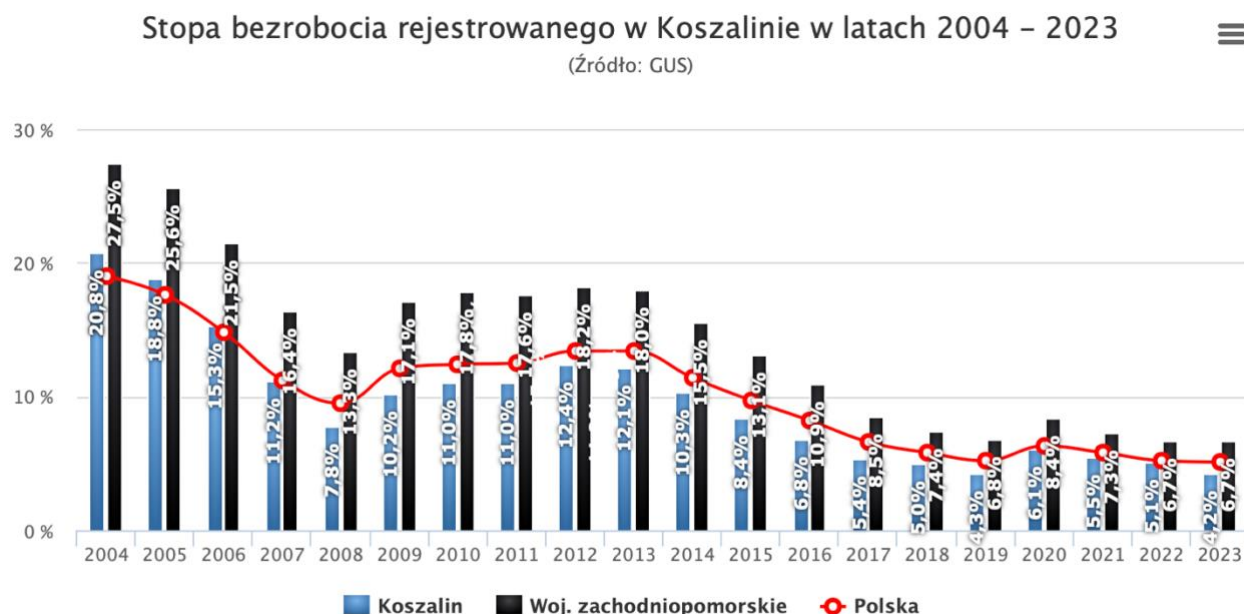
¹³ „Metody badania dynamiki cen nieruchomości w Polsce dla potrzeb wyceny” Ewelina Nawrocka str. 45-47

2.2 Charakterystyka społeczno-ekonomiczna powiatu koszalińskiego

W Koszalinie, na 1000 mieszkańców, pracuje 333 osób, co jest znacznie wyższą liczbą niż średnia dla województwa zachodniopomorskiego oraz ogólnopolska. Kobiety stanowią 50,8% ogółu pracujących, a mężczyźni 49,2%. Stopa bezrobocia zarejestrowanego w Koszalinie wynosiła w 2023 roku 4,2% (4,2% wśród kobiet i 4,2% wśród mężczyzn), co jest znacząco niższe niż średnia dla województwa zachodniopomorskiego i nieco niższe niż średnia krajowa. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Koszalinie w 2022 roku wyniosło 6 054,77 PLN, co stanowi 90,30% średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.¹⁴

Spośród aktywnych zawodowo mieszkańców Koszalina, 1 933 osoby dojeżdżają do pracy do innych miast, podczas gdy 5 832 pracowników przyjeżdża do pracy spoza gminy, co daje saldo migracji do pracy na poziomie 3 899 osób. 0,6% aktywnych zawodowo mieszkańców pracuje w sektorze rolniczym, 34,5% w przemyśle i budownictwie, 25,9% w sektorze usługowym, a 2,7% w sektorze finansowym.

Wykres 2. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Koszalinie w latach 2004-2023



Źródło: Dane z Głównego Urzędu Statystycznego odnoszące się do wielkości zarobków w badanym regionie

¹⁴ Dane z Głównego Urzędu Statystycznego odnoszące się do wielkości zarobków w badanym regionie

Stopę bezrobocia definiuje się jako stosunek liczby zarejestrowanych bezrobotnych do liczby ludności aktywnej ekonomicznie (zasobu siły roboczej danej populacji).

W przypadku badanego obszaru jakim jest powiat koszaliński w 2023 roku zanotowano, że stopa bezrobocia kobiet jak i mężczyzn wynosiła 4,2% w porównaniu do skali bezrobocia krajowego, które wynosiło 5,1%, poziom bezrobocia wyrażony w procentach w Koszalinie nie tylko był niższy niż w całym kraju, ale również w województwie zachodniopomorskim, gdzie tam wielkość bezrobocia wynosiła 6,7%.¹⁵

W celu dokładniejszego zrozumienia sytuacji rynkowej w powiecie koszalińskim konieczne jest zagłębienie się w analizę trendów cenowych, nowych inwestycji oraz czynników wpływających na popyt i podaż na tym obszarze. Raporty z Urzędu Statystycznego oraz lokalne agencje nieruchomości rzeczowo prezentują charakterystykę rynku nieruchomości w badanym regionie. Pytanie badawcze brzmi:

Jak różnorodne są ceny mieszkań w Koszalinie i w jakim czasie najczęściej dochodzi do transakcji kupna-sprzedaży? Jakie typy mieszkań cieszą się największym popytem w badanym obszarze?

W oparciu o te pytania sformułowano hipotezy zakładające, że ceny nieruchomości mieszkaniowych w Koszalinie są mało zróżnicowane i podlegają wpływowi określonych czynników. Przyjęto również liczbę pokoi jako kryterium definiujące wielkość mieszkania, zakładając, że największe zapotrzebowanie w Koszalinie dotyczy mieszkań o średniej wielkości, czyli tych składających się z trzech pokoi. Analiza opiera się na danych dotyczących rzeczywistych cen sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym, zebranych z Urzędu Miasta w Koszalinie z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru.

Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 88,9% tego obrotu w ujęciu ilościowym i 90,4% w ujęciu wartościowym. Szczególne znaczenie odgrywały rynki miast na prawach powiatu, gdzie sprzedano 60,4% całego rynku lokali mieszkalnych, których wartość stanowiła 69,7% obrotu tą kategorią nieruchomości.

¹⁵Dane z Głównego Urzędu Statystycznego odnoszące się do poziomu bezrobocia w kraju, wybiórcze dane statystyczne odnoszące się do powiatu koszalińskiego

W 2022 roku na polskim rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym pod względem ilościowym (52,6%), a na rynku pierwotnym – pod względem wartościowych (51,3%).¹⁶

W polskim prawie, umowa kupna-sprzedaży mieszkania musi być sporządzona wyłącznie w formie urzędowego aktu notarialnego. Żadne inne formy porozumienia nie są dopuszczalne i grozi to nieważnością transakcji.

Akt notarialny jest konieczny do dokonania tej czynności prawnej, zapewniając jej pełną ważność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi. Informacje zawarte w Biuletynie Informacji Publicznej wskazują, że czas potrzebny na sfinalizowanie umowy kupna-sprzedaży po przekazaniu jej wraz ze wszystkimi niezbędnymi danymi notariuszowi średnio trwa on od 1 do 3 godzin, w zależności od przyjętych przez urzędnika procedur. Umowa kupna-sprzedaży mieszkania, zazwyczaj zostaje odczytana na głos przez notariusza już podczas spotkania, co pozwala wyłapać ewentualne nieścisłości czy błędy.

W roku 2022 zarejestrowano 510,8 tys. transakcji w Rejestrze Cen Nieruchomości (RCN. Te transakcje stanowiły 96,2% liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2022 roku była o 16,8% niższa w porównaniu do roku 2021. Ogólna wartość przeprowadzonych transakcji zmniejszyła się o 2,7% w stosunku do roku poprzedniego.

Liczba sprzedanych nieruchomości lokalowych w 2022 roku zmalała o 8,9% w stosunku do roku 2021, jednak ich wartość wzrosła o 2,7%. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych odnotowano spadek liczby transakcji o 12,9%, przy jednoczesnym wzroście wartości transakcji o 12,3% w porównaniu do roku 2021.

¹⁶ Dane z Głównego Urzędu Statystycznego

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2022-roku,4,20.html>

2.3 Rynek nieruchomości mieszkaniowych w powiecie koszalińskim

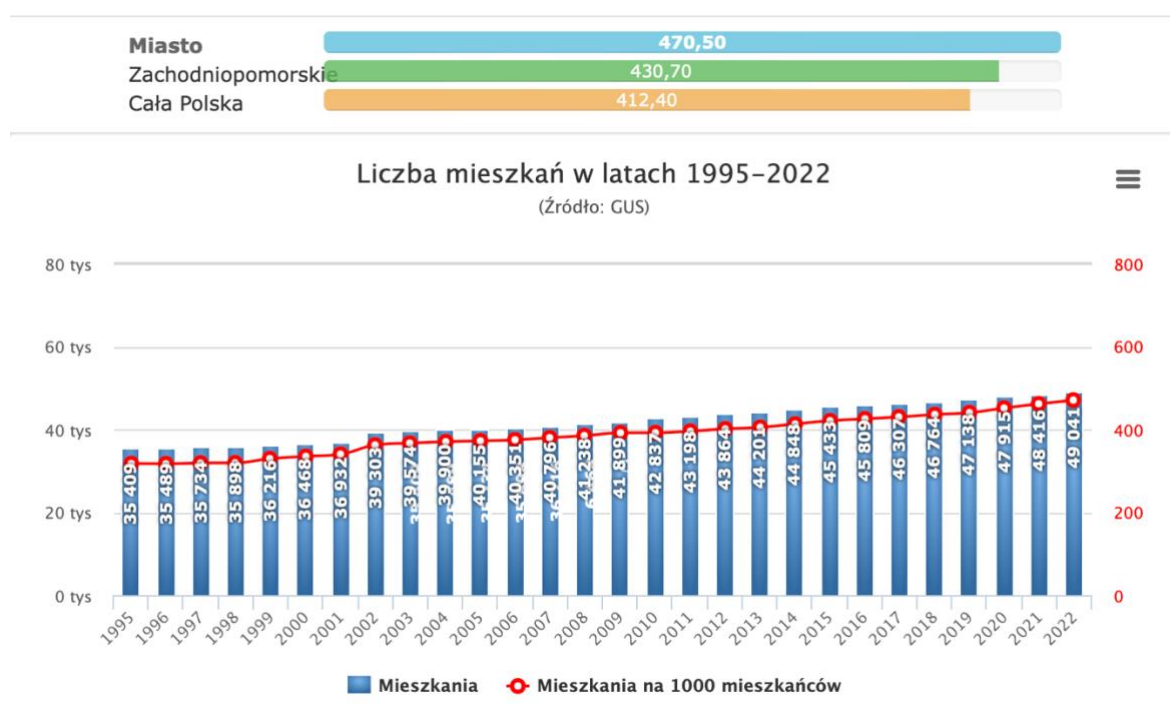
W 2022 roku w Koszalinie zostało oddanych do użytku 632 mieszkania, co oznacza, że na każde 1000 mieszkańców przypadało 6,06 nowych lokali. Ta wartość jest zbliżona do średniej dla województwa zachodniopomorskiego oraz nieco niższa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Koszalinie wynoszą 49 041 nieruchomości, co daje 471 mieszkań na każde 1000 mieszkańców. Ta wartość jest wyższa niż dla województwa zachodniopomorskiego oraz znacznie przewyższa średnią dla całej Polski.

78,3% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 13,0% na cele indywidualne, a 8,7% jako lokale społeczne czynszowe.

Przeciętna liczba pokoi w nowo oddawanych mieszkaniach w Koszalinie wynosi 3, co jest mniejsze od przeciętnej liczby izb dla województwa zachodniopomorskiego oraz znacznie niższe od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce.

Średnia powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanych do użytkowania w 2022 roku w Koszalinie wynosi 66,30 m², co jest znacznie niższe od średniej dla województwa zachodniopomorskiego oraz niższe od średniej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Wykres 3. Zasoby mieszkaniowe w Koszalinie na rok 2022:



Przedstawiona powyżej tabela obrazuje ilość nieruchomości na 1000 mieszkańców.

Liczba nieruchomości widocznie rośnie wraz z każdym kolejnym rokiem. Porównując rok 2021 z rokiem 2022 różnica w ilości mieszkań wynosi 625, jest to porównywalna wielkość z jaką rosła ilość mieszkań w latach ubiegłych.¹⁷

2.4 Trendy i perspektywy rozwoju w powiecie koszalińskim

Obszary wiejskie pomorza zachodniego, ze względu na swój unikalny charakter, stają się coraz bardziej atrakcyjne nie tylko jako miejsce rekreacji, lecz również jako obszar do zamieszkania. Szczególnie szybki wzrost populacji możemy już zauważyć w wioskach oddalonych o kilkanaście kilometrów od miasta Koszalina, co w przyszłości może oscylować na jeszcze szybszy wzrost populacji. Te obszary charakteryzują się stosunkowo stabilną urbanizacją, co dzięki informacjom zawartych w badaniach Głównego Urzędu Statystycznego może w przyszłym

¹⁷KOSZALIN - NIERUCHOMOŚCI (MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU, POWIERZCHNIA UŻYTKOWA, LICZBA IZB, ZBIÓR DANYCH GOV)
<https://www.bip.gov.pl/subjects/24977,Urz%C4%85d+Miejski+w+Koszalinie.html>

okresie rosnać w siłę. Poprawa infrastruktury technicznej i społecznej przyczyni się do wzrostu zainteresowania osadzaniem się tam osób w wieku poprodukcyjnym, co pogłębi proces starzenia się społeczności wiejskich. Zdaniem K. Heffnera nie bez znaczenia jest również kwestia lokalizacji wsi lub społeczności lokalnej w szerszej przestrzeni regionalnej czy krajowej.

Wysokie zagęszczenie ludności występuje na obszarach atrakcyjnych turystycznie lub inwestycyjnie, o korzystnym położeniu komunikacyjnym oraz w strefie wpływu miast. Obszary z największym skupieniem ludności wiejskiej, gdzie średnia gęstość zaludnienia wynosi 51 osób/km², znajdują się głównie w północnej części badanego obszaru. Należą do nich gminy położone w bezpośrednim zasięgu oddziaływania (Mielno, Będzino).

Na podstawie danych zawartych w Biuletynie Informacji Publicznych oraz w Głównym Urzędzie Statystycznym możemy prognozować, że w przyszłości do gmin o wysokim potencjale rozwojowym należeć będą również jednostki położone w strefach podmiejskich, takie jak Sianów, Biesiekierz, gdzie obecnie już można zauważyć znaczny rozwój przedsiębiorczości, zwłaszcza w handlu hurtowym oraz firmach z kapitałem zagranicznym. Tendencja migracji ludności na tereny podmiejskie, gdzie szybko rozwija się budownictwo mieszkaniowe. Na atrakcyjności zyskują wspomniane wyżej gminy Mielno oraz Ustronie Morskie, położone w strefie nadmorskiej, zwłaszcza ze względu na rozwój budownictwa letniskowego i rezydencjonalnego, oferującego usługi turystyczne.

W strefach podmiejskich, często na terenach rolniczych, powstają osiedla podmiejskie z domami jednorodzinnymi.¹⁸

W perspektywie najbliższych kilkudziesięciu lat obszary wiejskie znajdujące się na terenie powiatu koszalińskiego szacuje się, że nadal będą się dynamicznie przekształcać, tracąc cechy typowe dla krajobrazu wiejskiego.¹⁹

¹⁸ Biuletyn Informacji Publicznych
<https://bip.koszalin.pl/>

¹⁹ „METODYKA I PODSTAWY STRATEGII ROZWOJU SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO POWIATU”-
red. MAREK STEFAŃSKI str. 75-78

3. Badania własne

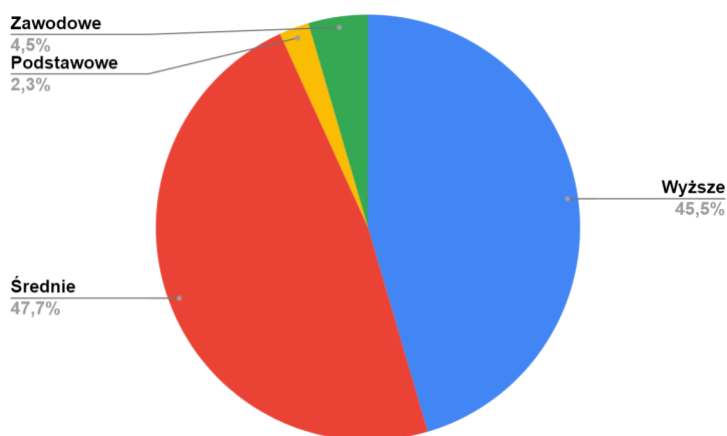
3.1 Zastosowane metody badawcze jak również technika badań

Badanie w formie ankiety zostało ułożone i przeznaczone dla inwestorów w wieku od 18 do 65 roku życia. Badanie przeznaczone było dla osób zamieszkujących miasto Koszalin, powiat koszaliński jak i innych miast w których mieszkają inwestorzy. Ankieta została wykonana anonimowo przez osoby inwestujące. Pytanie ułożone zostały od najprostszych (płeć, wiek, miejsce zamieszkania) do bardziej skomplikowanych (jakie czynniki wpływają na decyzję inwestorskie na rynku w powiecie koszalińskim?). Charakterystyka zadawanych pytań została podzielona na ogólną i sukcesywnie dochodziło do doprecyzowania swoich odpowiedzi i preferencji. Ankieta zaczynała się nagłówkiem mówiącym o tym dla kogo przeznaczone jest badanie oraz założenia tego badania. Respondenci wykonujący ankiety zostali poinformowani dla kogo i w jakim celu wykonują owe badanie. W ankiecie znalazły się różne pytania zamknięte z możliwością wybrania jednej lub wielu odpowiedzi. Ankieta została rozesłana po badanych w okresie od 20.03.2024 do 20.04.2024 ankietowani inwestorzy udzielali odpowiedzi na pytania z kwestionariusza. W następnej kolejności od 21.04.2024 do 30.04.2024 uzyskane dane były analizowane i interpretowane. Od 01.05.2024 do 13.05.2024 były wybierane preferencje inwestorów i wnioski płynące z ankiet.

3.2 Ustalenie preferencji inwestorów indywidualnych działających na obu badanych rynkach.

W badaniu preferencji inwestorów wzięło udział 88 badanych. 62,5% badanych, to mężczyźni, natomiast mniejsza grupa 37,5% to kobiety. Najwięcej osób ankietowanych znalazło się w przedziale wiekowym od 35-44 lat - 33%. Osób poniżej 25 roku życia było 28,4%, natomiast w przedziale między 25-34 lat znalazło się 20,5% osób. W przedziale 45-54 lat było 11,4% ankietowanych. Najmniej osób było w przedziale 55-64 lat - 5,7% oraz w przedziale 65 lat i więcej- 1,1%. Jeśli chodzi o wykształcenie ankietowanych to najwięcej osób posiada wykształcenie średnie- 47,7%. Wiele osób posiada również wykształcenie wyższe i jest to wynik 45,5%. Ankietowanych z wykształceniem zawodowym było 4,5%, z podstawowym 2,3%. Inwestorami okazało się 87,5% czyli 77 respondentów, reszta 12,5% nie jest inwestorem.

Wykres 4. Wykształcenie ankietowanych



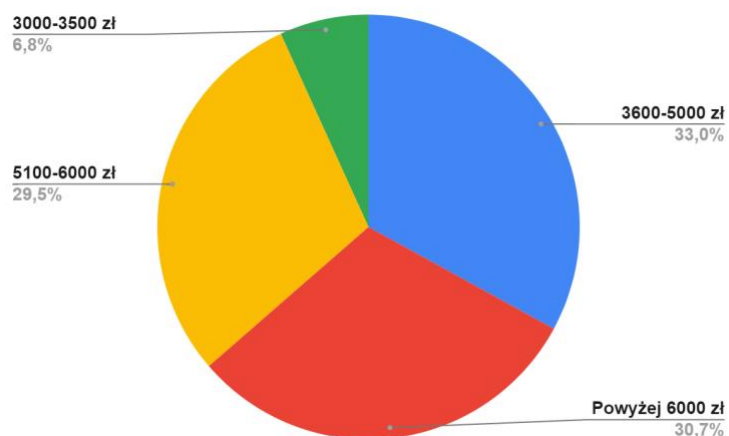
Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim.)

Najwięcej osób, które wzięło udział w ankiecie zamieszkuje powiat Koszaliński i jest to 39,8%. Z kolei 36,4% ankietowanych mieszka w Koszalinie, a 11,4% w Poznaniu.

Inne miasta tj: Gdańsk, Alicante (Hiszpania), Wolsztyn, Słupsk i Szczecin zamieszkuje 12,4% badanych. Większość ankietowanych 65,9% odpowiedziało, że jest w związku, 31,8% okazało się wolnych, natomiast 2,3% jest wdowcami. Obywatelstwo Polskie ma 98,9%, zaledwie 1,1% nie ma go.

Jeśli chodzi o średni miesięczny dochód inwestora, w naszej grupie respondentów dominującą grupą z wynikiem 33,0% stanowią inwestorzy zarabiający 3600-5000 zł/miesiąc. Z wynikiem 30,7% znajdują się inwestorzy zarabiający powyżej 6000 zł/miesiąc, z przychodem od 5100-6000 zł/miesiąc jest 29,5% respondentów. W najniższym przedziale od 3000-3500 zł/miesiąc mieści się 6,8% ankietowanych.

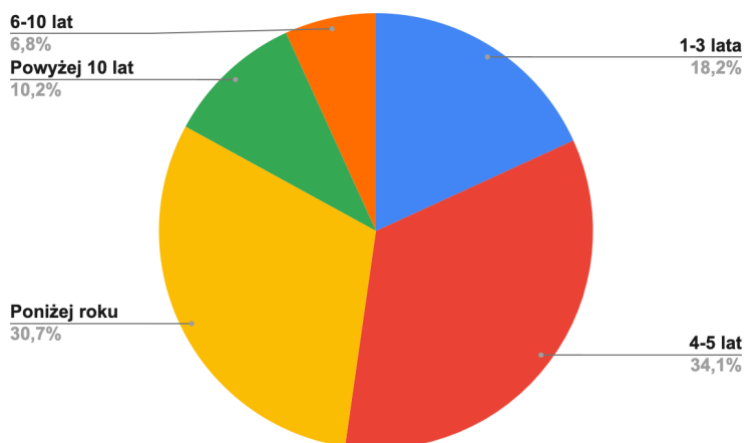
Wykres 5. Struktura miesięcznego dochodu netto



Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim.)

Największą grupą wśród badanych okazały się osoby inwestujące na rynku 4-5 lat z wynikiem 34,1%. Drugą grupą ku zaskoczeniu są respondenci zajmujący się nieruchomości poniżej roku było ich 30,7%. W grupie od 1-3 lat znalazło się 18,2% ankietowanych. Dwie ostatnie grupy czyli grupa powyżej 10 lat i w przedziale 6-10 lat kolejno ich wyniki to 10,2% oraz 6,8%.

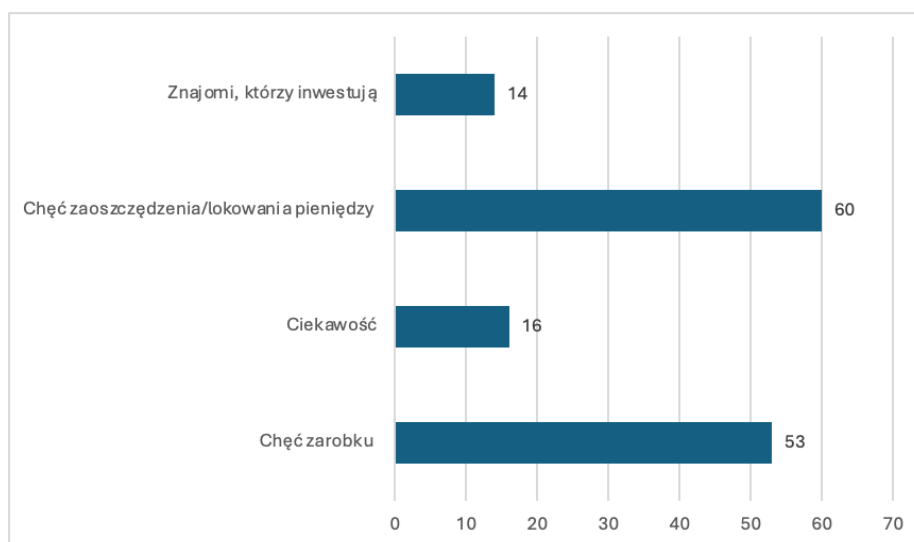
Wykres 6. Struktura długości działalności na rynku jako inwestor



Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim.)

Badani w większości- 68,2% odpowiedzieli, że inwestują w nieruchomości, ponieważ chcą zaoszczędzić pieniądze. Duża część osób, czyli 60,22% chce na tym zarobić. 18,2% ankietowanych inwestują z ciekawości, a 15,9% inwestuje, ponieważ ich znajomi również to robią.

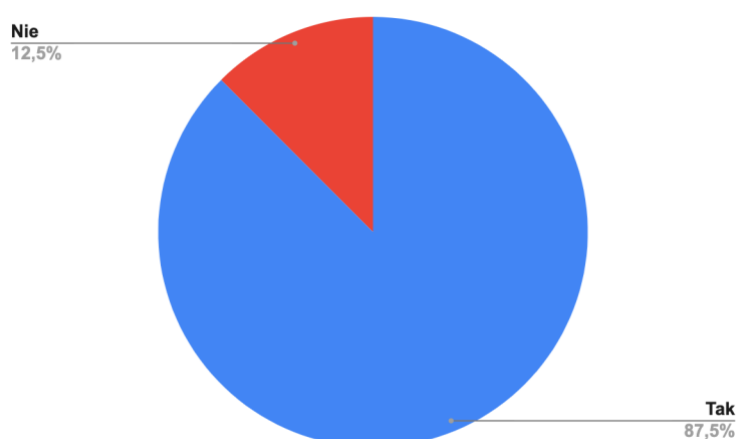
Wykres 7. Co skłoniło Pana/Panią do inwestowania w nieruchomości?



Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim.)

W powiecie Koszalińskim inwestuje 71 respondentów czyli 80,7%. Natomiast 17 badanych, czyli 19,3% nie robi tego.

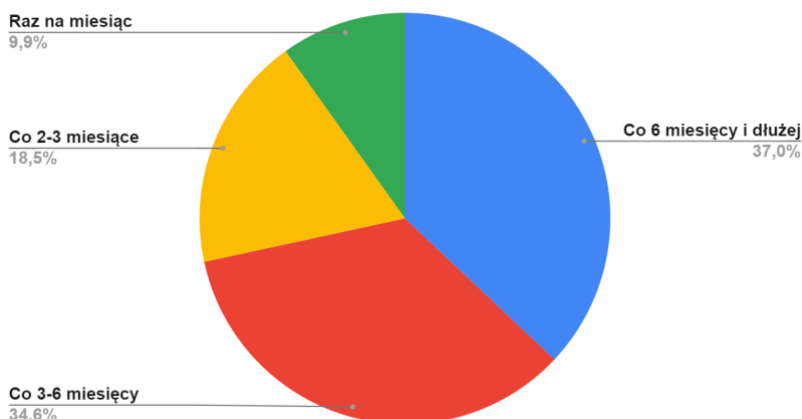
Wykres 8. Inwestorzy powiatu Koszalińskiego



Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim.)

Ankietowani najczęściej inwestują na rynku nieruchomości do 6 miesięcy i dłużej- 37%. Drugą najczęściej wybieraną odpowiedzią z wynikiem 34,6% okazały się inwestycje co 3-6 miesięcy. Kolejno co 2-3 miesiące inwestuje 18,5% respondentów, a 9,9% raz na miesiąc.

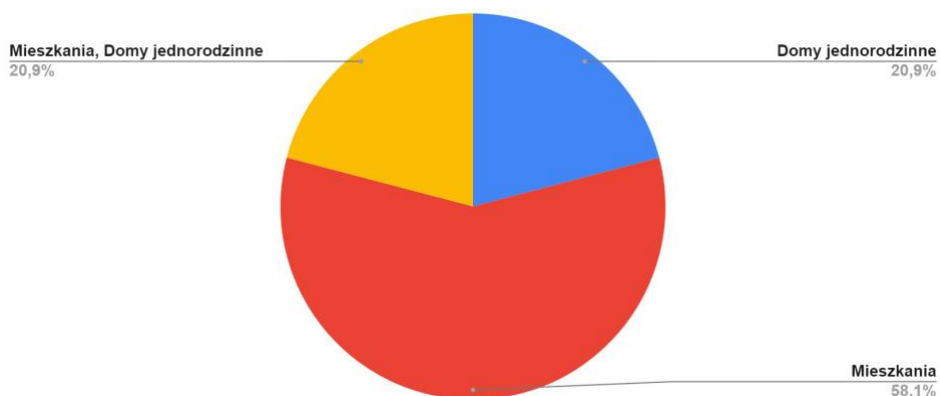
Wykres 9. Częstotliwość inwestowania na rynku nieruchomości



Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim.)

Badani w większości wybierają mieszkania pod inwestycje, bo tą opcję wybrało aż 58,1%. Mieszkania i domy jednorodzinne wybrało 20,9% osób i tyle samo osób wybrało tylko domy jednorodzinne- 20,09%.

Wykres 10. Preferencje w wyborze nieruchomości

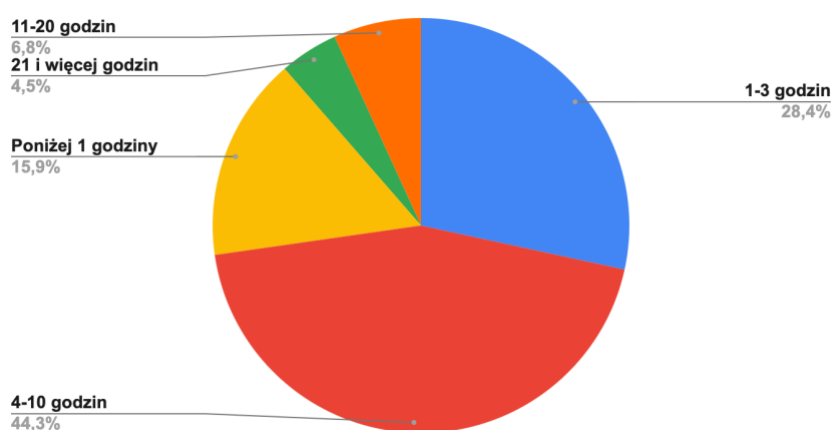


Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim.)

Ponad połowa inwestorów 52,9% wybiera za główny czynnik decyzyjny analizę techniczną. Analiza fundamentalna i aktualne wydarzenia gospodarcze posiadają taki sam wynik, czyli 41,2%. Z porad od doradców finansowych korzysta 22,4% badanych inwestorów.

Respondenci w 44,3% spędzają od 4-10 godzin na zdobywaniu wiedzy na temat rynku nieruchomości i inwestowania. 28,4% badanych poświęca temu 1-3 godzin tygodniowo. Poniżej 1 godziny zaznaczyło 15,9% osób. Okazało się, że tylko 6,8% ankietowanych poświęca 11-20 godzin tygodniowo na zdobywaniu informacji, a 4,5% zaznaczyło 21 i więcej godzin.

Wykres 11. Tygodniowy czas poświęcony na zdobycie informacji dotyczących rynku nieruchomości i inwestowania



Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszański).

Największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się mieszkania o powierzchni 45-55m² - 39,8%. Natomiast 29,5% badanych uznaje za atrakcyjne mieszkania o powierzchni 35-45m². 18,2% respondentów wybrało mieszkania od 55-65m², 9,1% powyżej 65m², a 3,4% mieszkania do 35m².

Jeśli chodzi o domy jednorodzinne to 34,5% inwestorów interesują domy o powierzchni od 100-120m². 31% wybrało powierzchnie od 80-100m². Odpowiedz 120-150m² wybrało 17,2% osób. Natomiast 9,2% ankietowanych interesują domy do 80m², a 8% osób domy jednorodzinne powyżej 150m².

Aż 51,7% inwestorów wybiera mieszkania z dwoma pokojami. Około 41,6% respondentów woli mieszkania trzypokojowe. Tylko niewielki odsetek - 6,7% inwestorów wybiera mieszkania z czterema lub więcej pokojami. Z kolei jeśli chodzi o domy jednorodzinne to żaden z respondentów nie preferuje domu z dwoma pokojami. 21,6% osób wybrało dom z

trzema pokojami, 28,4% preferuje cztero pokojowe domy. Znaczna większość, bo aż 48,8% badanych osób wybiera domy z pięcioma bądź większą liczbą pokoi.

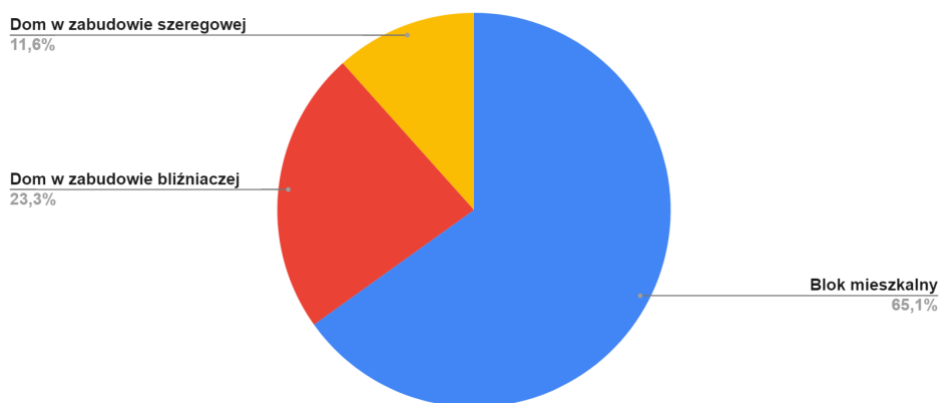
Większość respondentów- 57,1% jest zainteresowana inwestowaniem w lokalizację, która znajduje się w gminie Mielno. Jest to spowodowane bliskością do morza, z którym ta gmina sąsiaduje. Gmina Bobolice była na drugim miejscu, wybrało ją 29,8% osób. Gminę Sianów wybrało 28,6% respondentów. Z kolei gminę Polanów zaznaczyło 20,2% badanych. Gmina Świeszyno została wybrana przez 19% osób, gminy Będzino oraz Biesiekierz mają tyle samo procent, czyli 17,9% wybranych. Na koniec 14,3% ankietowanych wybrało gminę Mianowo.

Zarówno małe osiedla jak i osiedla strzeżone były najczęściej wybieranymi rodzajami lokalizacji nieruchomości przez inwestorów- 64%. Zaraz po nich 34,8% osób duże osiedla i najmniej-15,7% wybrało osiedla strzeżone.

Jako najważniejszą rzecz w sąsiedztwie w danej lokalizacji, aż 67,4% osób zaznaczyło sklepy. Drugą najważniejszą rzeczą są tereny zielone- 62,9% zaznaczyło tą odpowiedź. Niewiele mniej ważne dla inwestorów są przystanki-60,7%. Z wynikiem 43,8% okazały się obiekty rekreacyjne. 42,7% osób wybrało szkoły i przedszkola, natomiast 27% szpitale i przychodnie. Puby i restauracje zostały wybrane przez 23,6% ankietowanych.

Aż 65,1% respondentów wybrało blok mieszkalny jako najbardziej preferowany rodzaj mieszkania. Później 23,3% osób wybrało dom w zabudowie bliźniaczej, a na końcu 11,6% ankietowanych zaznaczyło dom w zabudowie szeregowej

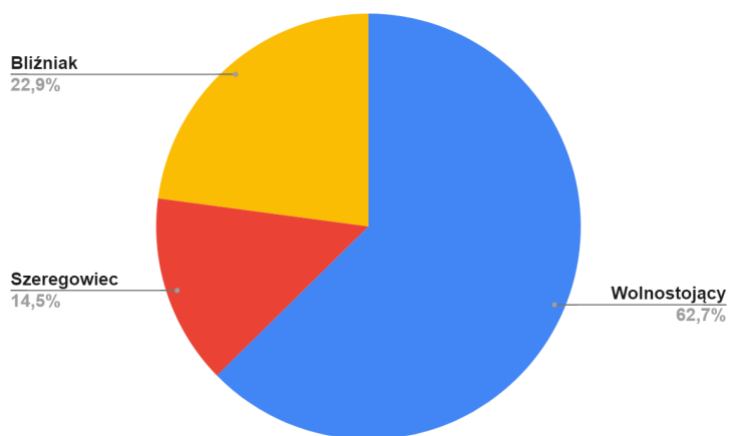
Wykres 12. Zabudowa mieszkania



Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszański.)

Natomiast w przypadku rodzaju zabudowy domu, najczęściej wybieranym wariantem był dom wolnostojący- 62,7%. Ankietowani następnie wybierali bliźniaka. Tego wyboru dokonało 22,9% osób. 14,5% badanych wybrało szeregowca.

Wykres 13. Typ zabudowy domu jednorodzinnego

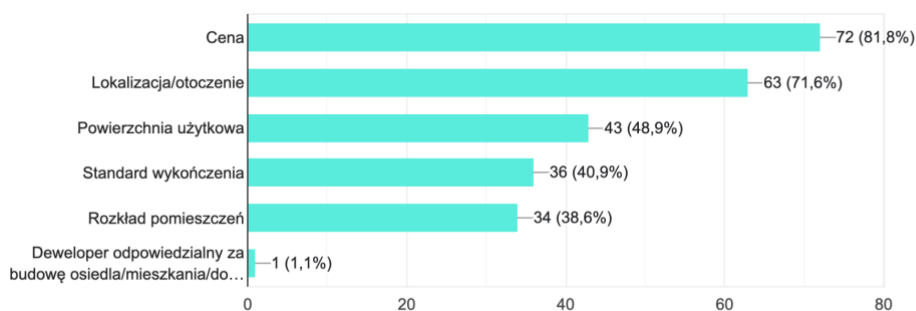


Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszański.)

Najczęściej wybieranym czynnikiem, który był istotny przy wyborze nieruchomości okazała się cena. Tą odpowiedź wybrało, aż 81,8% osób. Równie ważnym czynnikiem przez 71,6% respondentów okazała się lokalizacja i otoczenie. Powierzchnię użytkową wybrało 48,9% osób, a standard wykończenia 40,9%. Rozkład pomieszczeń okazał się istotny dla 38,6%

respondentów. Natomiast 1,1% odpowiedziało, że to deweloper odpowiedzialny za budowę mieszkania lub domu.

Wykres 14. Proszę określić, które czynniki są dla Pani/Pana najistotniejsze przy wyborze nieruchomości?



Źródło: opracowanie własne, na podstawie ankiety: (Ankieta dotycząca Preferencji Inwestorów Indywidualnych na rynku nieruchomości w powiecie koszalińskim.)

W badaniu 88,6% respondentów deklaruje za istotne posiadanie garażu, hali garażowej lub miejsca parkingowego, natomiast 11,4% uważa to za nieistotne. Dla 75% ankietowanych winda jest niezbędna w bloku mieszkalnym a dla reszty 25% nie jest tak ważna.

Naszym respondentom zadaliśmy pytanie, które piętro jest dla nich akceptowalne przeważającą odpowiedzią było piętro 2, najwięcej respondentów, bo aż 68 zaznaczyło tą odpowiedź, co stanowi 76,4% z osób badanych. Następnym z kolei jest piętro 1 z wynikiem 48,3%. Na miejscu 3 uplasowało się piętro 3 z sumą 33,7%. Parter, 4 jak i 5+ cieszą się mniejszą znacznie mniejszą akceptacją wśród inwestorów po kolei ich wynikami są dla parteru 23,6%, 4 piętro 16,9% i 5+, którego wynik wynosi 20,2%. Dla badanych nieakceptowanymi piętrami z największą liczbą odpowiedzi jest piętro 5+, 62,9% ankietowanych zaznaczyło tą odpowiedź. Na następnych miejscach znajduje się 4 piętro i parter z kolejno 39,3% i 33,7% odpowiedzi. Z kolei piętro 1,2 i 3, uzyskały po 13,5%, 4,5% i 6,7%. Widać, że te piętra cieszą się większym powodzeniem i wielu inwestorów wybiera właśnie te piętra na wybór swoich inwestycji.

Na podstawie wyników badań dotyczącego wieku lokali mieszkalnych możemy zauważyć, że duża część respondentów 51,1% wybrało nieruchomości o młodym wieku bo 1-3 lat. Mówi to nam, że nowe budownictwo cieszy się dużym zainteresowaniem, ze względu na brak dodatkowych kosztów napraw. Druga grupa bo aż 69,3% wybiera nieruchomości w wieku 3-6lat. Możemy z tego wywnioskować, że staż nieruchomości na rynku dla wielu ma znaczenie przy decyzji inwestycyjnej.

3.3 Ocena wariantów inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe w badanym powiecie

Reasumując, większą częścią inwestorów byli mężczyźni 62,5%. Mniejszą część ale nadal reprezentatywną były kobiety - 37,5%. Najbardziej liczną grupą wiekową były osoby w wieku od 35 do 44 lat, 33% ankietowanych. Większość ankietowanych posiada obywatelstwo Polskie, bo aż 98,9%. Głównymi czynnikami do inwestowaniu na rynku nieruchomości jest oszczędzanie/lokowanie pieniędzy - 68,2% oraz zarabianie na nich - 60,7%. Ciekawe jest, że aż 18,2% badanych inwestuje w nieruchomości z ciekawości a 15,9% pod wpływem znajomych. Rodzaje nieruchomości są zależne od potrzeb oraz preferencji. Inwestorzy głównie wybierają mieszkania o średniej powierzchni - 35m²-55m². Dużym powodzeniem cieszą się domy jednorodzinne z pięcioma lub większą liczbą pokoi. Jeśli chodzi o lokale mieszkalne inwestorzy łącznie 93,3% wybierają takie z dwoma lub trzema pokojami. Badani inwestorzy preferują lokalizację blisko morza, dużym powodzeniem cieszy się Gmina Mielno - 57,1%. Jest to dla nich kluczowy czynnik odnoszący się do atrakcyjności nieruchomości i inwestycji w nią. Respondenci zwracają dużą uwagę na sklepy, tereny zielone i przystanki. Te czynniki są kluczowe przy wyborze nieruchomości pod inwestycje i decydują o atrakcyjności. Głównym determinantem decyzji inwestycyjnej jest cena a w drugiej kolejności lokalizacja. Wielu badanych woli inwestować w nowe lub paroletnie nieruchomości. Może to wynikać z stabilności konstrukcyjnej nowych budowli, jak i brak kosztów na modernizację czy remont nieruchomości. Większość inwestorów zgodnie przyznała, że widok z okna - 65,1% oraz odległość od morza - 58,4% to istotne czynniki, które mają wpływ na decyzje inwestycyjne. Podsumowując, zebrane wyniki ankiet pokazały nam jak wyglądają preferencje inwestorów na rynku nieruchomości w powiecie Koszalińskim. Uw preferencje są zróżnicowane i zrozumienie ich pozwoli nam wcielić się i zrozumieć inwestora na rynku nieruchomości.