

Raport z rynku nieruchomości - styczeń 2015

Koniec 2014 r. przyniósł minimalne wzrosty cen ofertowych mieszkań w 11 z 18 największych polskich miast analizowanych przez portal Morizon.pl. W porównaniu z listopadem w grudniu średnie stawki były w nich wyższe średnio o 1,1%. W pozostałych 7 ośrodkach ceny spadły - średnio także o 1,1%. Zanotowane po raz kolejny minimalne zmiany stawek potwierdzają trwającą już od ponad 2 lat stabilizację cen mieszkań na rynku wtórnym.

miasto	ceny mieszkań w grudniu 2014 r.				zmiana średniej mdm (%)	zmiana średniej rdr (%)
	średnia PLN/m ²	mediana* PLN/m ²	najtańsze* PLN/m ²	najdroższe* PLN/m ²		
Białystok	4331	4212	2981	6013	-0,8	-0,7
Bydgoszcz	3851	3770	2363	5684	0,1	1,0
Gdańsk	5950	5470	3730	10356	1,3	4,1
Gdynia	6230	5600	3690	11710	1,7	2,5
Gorzów Wlkp.	2987	2768	1846	4486	1,7	1,3
Katowice	3897	3743	2361	6294	0,7	3,1
Kielce	4186	4076	3248	5746	-0,9	-3,2
Kraków	6926	6500	4335	11645	-0,4	-0,5
Lublin	4930	4900	3302	6630	1,8	2,5
Łódź	3742	3600	2405	5853	-1,3	-0,6
Olsztyn	4400	4389	3269	5789	1,4	2,7
Opole	4227	4110	3069	5817	1,6	2,4
Poznań	5601	5453	3655	8456	0,8	2,5
Rzeszów	4768	4686	3646	6193	-3,1	-2,9
Sopot	9532	9081	5400	16180	0,5	1,9
Szczecin	4236	4209	2738	6048	-1,2	0,8
Warszawa	8400	7918	5517	13843	-0,1	0,7
Wrocław	5779	5603	3892	8447	0,2	0,1

*mediana – środkowa cena, która dzieli oferty uporządkowane od najtańszych do najdroższych na dwie równe części

*najtańsze – średnia arytmetyczna cen ofertowych obliczona z pierwszych 10% ofert uporządkowanych rosnąco wg ceny za m²

*najdroższe – średnia arytmetyczna cen ofertowych obliczona z ostatnich 10% ofert uporządkowanych rosnąco wg ceny za m²

Ceny ofertowe mieszkań stoją w miejscu – tak można by najkrócej opisać sytuację na wtórnym rynku mieszkaniowym w największych polskich miastach. Z analiz portalu nieruchomości Morizon.pl wynika, że stawki, za jakie właściciele wystawiają swoje lokale na sprzedaż, od dłuższego czasu ulegają jedynie nieznacznym korektom – na jednym metrze kwadratowym zmieniają się o kilkadziesiąt zł w górę lub w dół. Dla nabywcy lokalu o pow. np. 50 m² oznacza to zmianę rzędu kilku tysięcy złotych.

W porównaniu z grudniem 2012 roku nieco większy bo przekraczający 3% wzrost lub spadek cen zanotowały tylko 2 miasta: o 3,3 % więcej niż przed dwoma laty trzeba dziś zapłacić za mieszkanie w Gdyni, a o 4,1% spadły ceny w Kielcach. W stolicy średnia cena ofertowa m² mieszkania jest obecnie niższa niż 2 lata temu o... 0,1%, tj. o zaledwie 5 zł.

Najbliższe miesiące nie zapowiadają istotnych zmian w tej materii. Ceny w dalszym ciągu powinny utrzymywać się na stabilnym poziomie, co sprzyjać będzie racjonalnemu planowaniu transakcji przez klientów a w konsekwencji dalszemu ożywieniu popytu.

Dwójki wciąż najpopularniejsze

Z danych portalu nieruchomości Morizon.pl wynika, że prawie 40% klientów poszukujących ofert sprzedaży mieszkań w styczniu br. zainteresowanych było zakupem lokalu 2-pokojowego średnia cena takiego lokalu w największych miastach Polski waha się między 150 000 zł w Gorzowie Wielkopolskim, a 510 000 zł w Sopocie; w stolicy oscyluje w granicach 420 000 zł).

Celem poszukiwań blisko 1/3 klientów popytowych były mieszkania 3-pokojowe, a co dziewiąty szukał lokalu z 4 pokojami. Najmniejsze i relatywnie najtańsze mieszkania – kawalerki – były w mijającym miesiącu przedmiotem poszukiwań 14% klientów.

Struktura popytu na mieszkania na wg liczby pokoi

liczba pokoi	udział w popycie (%)
1	14,0
2	39,9
3	31,4
4	11,4
5 plus	3,4

Badanie preferencji zakupowych zostało przeprowadzone w dniach 10-24 stycznia br. na próbie 3580 klientów poszukujących ofert sprzedaży mieszkań w portalu Morizon.pl.

**Średnie ceny ofertowe najpopularniejszych mieszkań - 2-pokojowych, o pow. 45-55 m²,
w największych polskich miastach**

miasto	cena (zł)
Białystok	215000
Bydgoszcz	204000
Gdańsk	290000
Gdynia	300000
Gorzów Wlkp.	150000
Katowice	191000
Kielce	201000
Kraków	330000
Lublin	247000
Łódź	185000
Olsztyn	215000
Opole	205000
Poznań	295000
Rzeszów	242000
Sopot	510000
Szczecin	218000
Warszawa	420000
Wrocław	300000

Marcin Drogomirecki | Morizon.pl

m.drogomirecki@melog.com, kom. 602 649 550

Raport został przygotowany na podstawie danych z **20260** ofert sprzedaży mieszkań wystawionych w portalu nieruchomości Morizon.pl w grudniu 2014 roku.

W przypadku wykorzystania informacji zawartych w niniejszym raporcie, prosimy o podanie źródła: "Raport z rynku nieruchomości Morizon.pl".

Historyczne statystyki cen ofertowych mieszkań używanych w największych miastach Polski dostępne są na stronie: <http://www.morizon.pl/statystyki>

Portale grupy Morizon SA - Melog.com sp. z o.o.



Melog.com sp. z o.o. jest częścią grupy kapitałowej Morizon SA, będącej największym w Polsce wydawcą mediów nieruchomościowych online. Melog.com sp. z o.o., ul. Rakowiecka 36 lok. 341, 02-532 Warszawa; zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy: KRS 0000125836, REGON: 016394720, NIP: 5213107693, kapitał zakładowy w wysokości 1 184 000 zł.