



Raport z rynku nieruchomości – I Q 2016

Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w większości z 18 największych polskich miast nadal pozostają stabilne, z tendencją do niewielkich wzrostów. W porównaniu z poprzednim kwartałem stawki wzrosły w 13 z 18 analizowanych miast. W porównaniu z analogicznym okresem ub. roku wzrosty zanotowało 14 miast; cena m² używanego mieszkania wzrosła w nich średnio o 2,4% - wynika z najnowszej analizy serwisu nieruchomości Morizon.pl.

Obserwowana od wielu miesięcy względna równowaga między podażą a popytem na wtórnym rynku mieszkaniowym sprawia, że ceny ofertowe mieszkań utrzymują się na stabilnym poziomie. W największych miastach - Warszawie i Krakowie - średnie ceny ofertowe spadły w ciągu minionego roku odpowiednio o 0,3 i 1,6%. Niżej niż przed rokiem wyceniają swoje lokale właściciele w Gdyni (-0,3%) i Łodzi (-1,6%). Z wyjątkiem Sopotu i Bydgoszczy (w której w ciągu ostatniego roku średnia ofertowa wzrosła o blisko 6%) w pozostałych 12 analizowanych przez Morizon.pl ośrodkach stawki wzrosły średnio o 1,9%. W wymiarze kwotowym oznacza to wzrost ceny m² w tych miastach średnio o 94 zł.

Ważną cechą rynku wtórnego jest to, że finalizacja transakcji w większości przypadków poprzedzona jest negocjacjami kupującego ze sprzedającym i obniżką ceny lokalu. Wynosi ona od kilku do kilkunastu procent ostatniej ceny ofertowej (w porównaniu z pierwotną ceną ofertową dochodzi nawet do ponad 20%). Z tego względu właściciele wystawiający na sprzedaż swoją nieruchomość określają cenę ofertową (często znacznie) powyżej swoich rzeczywistych oczekiwań. Jeżeli zainteresowanie ofertą ze strony poszukujących jest niewielkie z biegiem następuje obniżanie ceny. Im dłuższy jest czas oczekiwania na klienta i im większa jest determinacja właściciela do szybkiego doprowadzenia do sprzedaży, tym większa jest szansa na uzyskanie dodatkowego upustu (m.in. dlatego poszukując ofert nieruchomości, zawsze warto przyjąć margines cenowy, nawet o 20% w górę).

Średnie ceny ofertowe mieszkań w największych miastach w I kwartale 2016 r.

miasto	średnia PLN/m ²	zmiana średniej q/q (%)	zmiana średniej r/r (%)	zmiana średniej r/r (PLN)
Białystok	4356	1,5	1,0	45
Bydgoszcz	3852	3,0	5,8	223
Gdańsk	5989	0,3	2,4	142
Gdynia	6060	-0,9	-0,3	-21
Gorzów Wlkp.	2988	3,7	2,3	68
Katowice	3966	4,3	2,5	100
Kielce	4161	-0,2	0,0	-1
Kraków	6879	-2,1	-1,6	-110
Lublin	4913	0,9	2,2	110
Łódź	3868	0,7	-1,6	-62
Olsztyn	4366	1,1	1,8	81
Opole	4139	2,6	3,8	159
Poznań	5527	1,6	3,3	181
Rzeszów	4881	1,7	1,0	48
Sopot	9300	-1,3	4,6	429
Szczecin	4230	0,7	2,2	92
Warszawa	8442	1,1	-0,3	-24
Wrocław	5866	-0,3	0,1	4

Analizy serwisu Morizon.pl wskazują, że obecnie silną konkurencją dla rynku wtórnego stanowi wzmożona aktywność deweloperów i będąca jej owocem duża podaż ofert mieszkań na rynku pierwotnym. Ten stan będzie się utrzymywał w kolejnych miesiącach co pozwala sądzić, że ceny mieszkań – tak na rynku pierwotnym jak i wtórnym - nadal pozostaną stabilne.

Przeszkodą dla wzrostów cen będzie też osłabienie popytu spowodowane wstrzymaniem przyjmowania wniosków o dofinansowanie w programie "Mieszkanie dla młodych" na 2016 r.

Pozytywnym, choć nie mającym wielkiego znaczenia, impulsem dla rynku mieszkaniowego może się natomiast stać program 500+. Dzięki uzyskaniu tą drogą dodatkowego, comiesięcznego dochodu część beneficjentów może uznać, że sprosta wyzwaniu kredytowemu i zdecydować się na zakup nieruchomości.

Mieszkanie – jeśli nowe, to z mniejszą liczbą pokoi

Z przeprowadzonej przez serwis Morizon.pl analizy zapytań o oferty sprzedaży mieszkań wynika, że zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym niezmiennie największym

zainteresowaniem klientów cieszą się mieszkania 2-pokojowe. Z zapytaniami w sprawie M3 zwraca się ponad 37% klientów szukających mieszkań używanych i ponad 39% klientów zainteresowanych zakupem mieszkania nowego.

O ile odsetek pytających o „dwójki” jest na obu rynkach zbliżony, o tyle już w przypadku innych segmentów struktura zainteresowania różni się znacząco. I tak kawalerką zainteresowany jest co piąty klient na zakup mieszkania używanego. Na rynku pierwotnym zainteresowani kawalarkami mają o blisko połowę większy udział - stanowią 27% wszystkich pytających o nowe M.

Większe mieszkania – liczące minimum 3 pokoje – stanowią przedmiot zainteresowania ponad 43% klientów szukających ofert na rynku wtórnym. W przypadku rynku pierwotnego odsetek ten jest wyraźnie mniejszy – wynosi niespełna 34%.

Rozkład zapytań klientów o oferty sprzedaży mieszkań wg liczby pokoi

liczba pokoi	rynek wtórny	rynek pierwotny
1	19,5	27,0
2	37,1	39,2
3	29,9	24,8
4	11,1	7,7
5+	2,4	1,2

**Analiza została przeprowadzona na podstawie 19050 unikalnych zapytań o oferty sprzedaży mieszkań wysłanych przez użytkowników serwisu Morizon.pl w okresie 1-3.2016 r.*

Kontakt dla mediów:

Marcin Drogomirecki | Morizon.pl

marcin.drogomirecki@morizon.pl

kom. 602 649 550

Raport został przygotowany na podstawie danych z 68800 unikalnych ofert sprzedaży mieszkań wystawionych w serwisie nieruchomości Morizon.pl w I kwartale 2016 r. oraz analizy preferencji klientów poszukujących mieszkań w tym okresie.

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>

Spółka Morizon S.A. to największy w Polsce niezależny wydawca specjalistycznych serwisów nieruchomościowych. Oprócz Morizon.pl do Grupy należą m.in. Domy.pl, Oferty.net, NoweInwestycje.pl i Komercyjne.pl. Portale Spółki

generują ponad 3 mln wizyt miesięcznie. Na stałe Morizon S.A. współpracuje z ok. 4000 agencji nieruchomości i deweloperami. Firma rozwija także projekt Agencja5000 - oprogramowanie dla biur nieruchomości i deweloperów. Spółka jest notowana na parkiecie NewConnect z wyceną przekraczającą 50 milionów PLN. Przychody w 2015 roku zbliżyły się do 15 milionów PLN. Grupa Morizon w 2013 roku otrzymała wyróżnienie jako jedna z dziesięciu najszybciej rozwijających się firm technologicznych w Europie Środkowej (Deloitte Technology Fast 50).

Nasze ogłoszenia nieruchomości publikujemy w portalach:



Morizon SA, ul. Rakowiecka 36 lok. 341, 02-532 Warszawa, Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy: KRS 0000372685, NIP 9570986959, REGON 220543196, kapitał zakładowy 3 573 671,70 zł.