

SZCZECIN – CENY NIERUCHOMOŚCI

Szczecin jest największym ośrodkiem miejskim w obrębie polsko-niemieckiej strefy przygranicznej. W promieniu 250 km od granicy z Niemcami nie ma miasta z liczbą ludności powyżej 200 000 – wyliczając Berlin. Liczący 407,3 tys. mieszkańców Szczecin jest siódmym największym miastem w Polsce.

Według danych bazy AMRON, w 2009 roku średnia cena transakcyjna metra kwadrato-

nie go za pomocą tylko jednej zagregowanej wartości – np. mediany lub średniej ceny za metr kwadratowy.

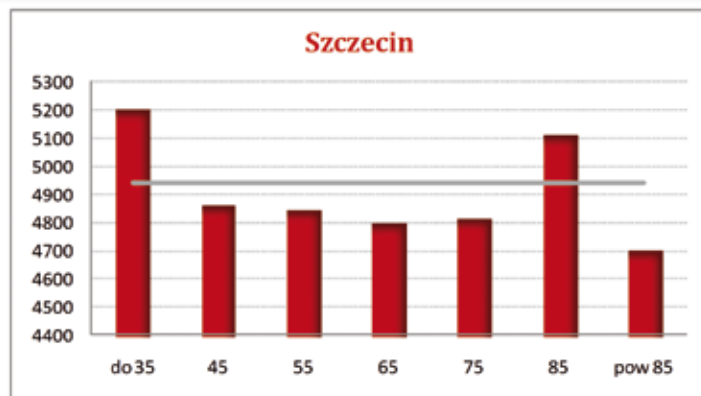
Średnia cena metra kwadratowego mieszkania może różnić się na przykład ze względu na jego powierzchnię.

Szczegółowa analiza wskazuje na brak prostego związku pomiędzy średnią ceną metra kwadratowego a powierzchnią mieszkania.

System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON), to efektywne połączenie bazy danych o nieruchomościach z terenu całego kraju z modułami raportującymi i analitycznymi, co umożliwi efektywne monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. Baza zawiera dane dotyczące charakterystyki nieruchomości, ich lokalizacji oraz informacje dotyczące cen transakcyjnych z aktów notarialnych, wartości z wycen, ofert lub innych wiarygodnych źródeł.



Wykres pokazuje jak kształtowała się średnia cena transakcyjna metra kwadratowego mieszkania na rynku szczecińskim w ostatnich czterech latach.



Wykres przedstawia, jak kształtowała się średnia cena transakcyjna metra kwadratowego mieszkania na rynku szczecińskim w 2009 r. w poszczególnych przedziałach powierzchni mieszkań.

wego mieszkania wyniosła 4 943 zł za metr kwadratowy. Była więc nieco niższa w porównaniu z rekordowym 2008 rokiem, kiedy średnie ceny transakcyjne przekroczyły poziom 5000 złotych za metr. Od tego momentu można właściwie mówić o stabilizacji średnich cen transakcyjnych na rynku szczecińskim. Jednocześnie warto zauważyć, że rekordowym pod względem liczby transakcji był 2007 r., zaś kolejne lata charakteryzują się znacznym spadkiem, przy czym liczba transakcji w 2009 r. stanowi około jedną trzecią liczby transakcji z 2007 r.

W obecnej fazie rozwoju rynku nieruchomości nie jest już możliwe precyzyjne opisywa-

Najdroższe w Szczecinie są mieszkania do 35 m² oraz 85 m². Średnie ceny w tych przedziałach znacznie przewyższają średnią i różnią się od pozostałych. Większość cen niezależnie od przedziałów oscyluje około 4 800 zł/m².

Ze względu na liczbę transakcji, największą popularnością cieszą się mieszkania w przedziale 55–56 m².



www.amron.pl

Katarzyna Lubaś,
specjalista ds. analiz,
Centrum AMRON

Jerzy Ptaszyński,
specjalista ds. analiz,
Centrum AMRON

Narzędzia statystyczne i analityczne umożliwiają generowanie raportów o nieruchomościach oraz wielopoziomowe analizy rynku zarówno w skali ogólnopolskiej, jak również lokalnej.

Dane gromadzone w bazie w ponad 90% pochodzą z aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym (w tym również umów przedwstępnych) oraz z operatorów szacunkowych. Pozostałe to dane z innych źródeł, takich jak umowa darowizny, przetarg, czy transakcje wymuszone. AMRON gromadzi i przetwarza dane o wszystkich typach nieruchomości.