**Ceny mieszkań ostro w górę**

**Długo utrzymujący się popyt na nieruchomości przekłada się na coraz wyższe ceny mieszkań**

**Długo utrzymujący się popyt na nieruchomości przekłada się na coraz wyższe ceny mieszkań na rynku wtórnym, tak wynika z raportu Barometr Metrohouse i Gold Finance II kw. 2019 r. W porównaniu do I kw. br. ceny lokali wzrosły w niemal każdym z największych analizowanych miast – najbardziej w Warszawie i we Wrocławiu. Na rynku pierwotnym liderami wzrostów jest Gdańsk i Warszawa.**

**Na rynku wtórnym nie widać końca wzrostów**

II kwartał 2019 r. przyniósł kolejne wzrosty cen na rynku wtórnym. Wśród analizowanych w Barometrze Metrohouse i Gold Finance miast tylko w Krakowie wzrost cen nieco przyhamował. Jednocześnie w stolicy odnotowana średnia za m kw. jest najwyższa w historii zestawień prowadzonych przez Metrohouse (od 2011 r.) i wynosi 9403 zł. Istotne wzrosty w porównaniu do I kw. widoczne są w Poznaniu, Wrocławiu i Gdańsku. W tym ostatnim z wymienionych miast tylko w ciągu minionych dwunastu miesięcy wzrosty cen przekroczyły 22 proc. W innych miastach (poza Krakowem) średnioroczne wzrosty przekraczają 15 proc. W większości miast sprzedający nie są zbyt otwarci na obniżanie cen zarówno na etapie ekspozycji oferty na rynku, jak i w ostatecznych negocjacjach. Najwięcej, bo średnio o 3 proc., można było wynegocjować cenę mieszkania we Wrocławiu. W tym mieście sprzedający są też najbardziej skłonni do korekty cen w dół w przypadku przedłużającego się czasu sprzedaży. Z Barometru Metrohouse i Gold Finance wynika, że 28 proc. transakcji na rynku wtórnym można zdefiniować jako zakupy inwestycyjne. Przedmiotem inwestycji są zwykle mieszkania do 40-50 m kw., które najszybciej znikają z rynku.

*Średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym, źródło: Barometr Metrohouse i Gold Finance II kw. 2019*

**Te mieszkania sprzedają się najlepiej**

W przypadku Warszawy największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania o metrażu między 35 a 65 m kw. W sumie jest to 69 proc. wszystkich nabywanych lokali. W innych największych miastach sytuacja wygląda podobnie, ale tam szczególnym zainteresowaniem cieszy się segment 35-50 m kw. Z Barometru Metrohouse i Gold Finance wynika, że w Warszawie trudno jest o zakup mieszkania w cenie poniżej 6 tys. zł za m kw., a dominującym zakresem cen transakcyjnych jest 8-10 tys. zł za m kw. Już 35 proc. wszystkich transakcji w stolicy zawieranych jest w cenach powyżej 10000 zł za m kw., natomiast 57 proc. nabywców lokali w Warszawie dokonuje transakcji w cenie poniżej 500 tys. zł. Zupełnie inaczej prezentuje się ten rozkład w przypadku 5-ciu największych miast. Tam ponad połowa transakcji mieści się w kwocie do 300 tys. zł. Takich mieszkań trudno jest szukać w przypadku Warszawy.

W ciągu ostatniego roku w koszyku największych polskich miast czas sprzedaży mieszkania nie uległ znaczącym zmianom. Właściciele mieszkania czekali na nabywcę średnio 129 dni. Różnice natomiast są widoczne w Warszawie, gdzie czas oczekiwania na transakcję spadł do 107 dni, czyli jest to prawie tydzień krócej niż w II kw. 2018 r. W mniejszych miejscowościach średnia wynosi 111 dni – o 13 dni krócej niż w analogicznym okresie zeszłego roku.

**Nowe mieszkania też drożeją**

Według ekspertów portalu RynekPierwotny.pl na rynku nowych mieszkań od początku kwietnia do końca czerwca br. dwa miasta wyróżniały się szybkim tempem wzrostu średnich ofertowych cen nowych mieszkań. Mowa o Warszawie oraz Gdańsku. Umiarkowana podwyżka była widoczna na terenie Wrocławia. Pozostałe metropolie cechowały się niewielkim wzrostem średniej stawki za 1 mkw. (Łódź), brakiem kwartalnej zmiany (Poznań) lub małym spadkiem (Kraków).

*Średnie ceny ofertowe na rynku pierwotnym, źródło: Barometr Metrohouse i Gold Finance II kw. 2019, RynekPierowtny.pl*

W raporcie Barometr Metrohouse i Gold Finance portal RynekPierwotny.pl wylicza, że zmiany widoczne w II kw. 2019 r. przełożyły się na rozkład cen 1 mkw. nowych mieszkań z metropolii. Uwagę zwraca przede wszystkim wysoki udział warszawskich lokali, które cechują się ceną wyższą od 10 000 zł/mkw. Takie nowe „M” pod koniec czerwca 2019 r. stanowiły już 28% stołecznej oferty. Co ciekawe, niewiele mniejszy wynik (23%) odnotowano na terenie Gdańska.

**Rynek kredytów hipotecznych**

II kwartał 2019 r. na rynku kredytów hipotecznych był wyjątkowo udany. Zwykle wiosenne miesiące są lepsze pod względem wolumenu nowych umów kredytowych od I kwartału, ale analizowany okres może być rekordowy. Biorąc pod uwagę wartość podpisanych umów przez ekspertów kredytowych Gold Finance można założyć, że kwartalny wolumen wszystkich umów może przekroczyć nawet 15 mld zł.

Jak twierdzą specjaliści Gold Finance w drugim kwartale 2019 r. wbrew oczekiwaniom rynku, większość banków podwyższyło marże dla udzielanych przez siebie kredytów. Najbardziej zauważalny ich wzrost dotyczy kredytów z najniższym 10% wkładem własnym. W przypadku kredytów z 20% lub większym wkładem własnym warunki cenowe są niemal identyczne kwartał do kwartału. Nowością na rynku jest także uzależnienie wysokości marży od lokalizacji nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, które wprowadziło PKO BP.

W Warszawie 65 proc. kredytów udzielonych za pośrednictwem ekspertów Gold Finance mieści się w zakresie 200-400 tys. zł, choć w stolicy najczęściej wnioskowaliśmy o kwoty od 200 do 300 tys. zł (41 proc.). W koszyku 5-ciu największych metropolii nie ma dominującego zakresu. Najwięcej kredytobiorców z tych miast zgłasza zainteresowanie kredytami od 200 do 400 tys. zł. W pozostałych lokalizacjach 60 proc. kredytów mieści się w przedziale 100-300 tys. zł.