**Raport Polski Rynek Nieruchomości Lipiec 2016**

**W okresie przedwakacyjnym zwyczajowo wzmaga się zainteresowanie mieszkaniami położonymi w atrakcyjnych krajobrazowo lokalizacjach. Nie inaczej jest i w tym roku. W Trójmieście zwiększył się w ostatnim czasie odsetek transakcji, w których cena znacznie przekracza widoczne w ostatnich miesiącach średnie wartości w transakcjach. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyższych cenach transakcyjnych – w Gdańsku w porównaniu z poprzednim analizowanym okresem odnotowujemy najwyższe wzrosty średnich kwot, jakie należało przeznaczyć na zakup nieruchomości.**

Jednak to nie kształtowanie się średnich cen nieruchomości zaprzątało głowy osób przygotowujących się do zakupu mieszkania, a kończąca się pula środków w programie MdM. Jeszcze niedawno mówiliśmy o zaprzestaniu przyjmowania wniosków o dopłaty z puli środków na 2016 r. w ramach programu Mieszkanie dla Młodych. Tymczasem, tak jak się można było tego spodziewać wstrzymano przyjmowanie wniosków na dopłaty dla inwestycji kończących się w 2017 r. Od stycznia kolejnego roku będzie odblokowana pozostała pula środków zarezerwowanych na 2017 r., więc osoby spełniające warunki programu będą mieli jeszcze szansę na skorzystanie z dopłat. O ile deweloperzy będą skłonni pójść na ustępstwa i zmienić nieco harmonogramy płatności, aby klienci mogli stać się beneficjentami programu, to na rynku wtórnym takie sytuacje raczej nie będą się zdarzać.

Zwykle pieniądze uzyskiwane ze sprzedaży mieszkania są momentalnie wykorzystywane do zakupu kolejnej nieruchomości, więc na rynku wtórnym skorzystanie z MdM będzie w tym roku właściwie nierealne. Braku dopłat do zakupu lokalu w ramach MdM z tzw. drugiej ręki nie wpłynie jednak znacząco na kształtowanie się popytu, ponieważ limity ustalone dla rynku mieszkań z rynku wtórnego powodują, że nadal w wielu dużych aglomeracjach trudno znaleźć oferty spełniające cenowe warunki programu.

Tymczasem wyraźne zmiany w cenach metra kwadratowego dla ofert z rynku wtórnego zauważalne są tylko w dwóch miastach. Pierwszym z nich jest **Gdańsk**, gdzie obecne stawki są wyższe od notowań z zeszłego miesiąca o 4,8%. Za mkw. płacimy teraz 5 398 zł, a przeciętnie nabywane mieszkanie kosztuje 298 tys. zł. Tak jak wspominaliśmy, w ostatnich transakcjach zwiększył się odsetek mieszkań w najlepszych gdańskich lokalizacjach z cenami 8 – 10 tys. zł za mkw. Miało to oczywiste przełożenie na średnie ceny mkw. w tym mieście. Charakterystyczne dla gdańskiego rynku nieruchomości są zakupy mieszkań, które następnie trafiają do puli ofert wynajmu krótkoterminowego. Wśród nich wiele propozycji dotyczy lokali blisko morza, o podwyższonym standardzie. Taka okresowa zmiana preferencji zakupowych też nie jest bez znaczenia dla kształtowania się cen.

Z kolei inna sytuacja dotyczy **Łodzi**, gdzie średnia cena mkw. spadła o 5,7% w porównaniu do danych analizowanych przed miesiącem. Warto podkreślić, że obecny koszt mkw., czyli 3 382 zł, nie był widoczny w zestawieniach od trzech lat. W porównaniu do innych dużych aglomeracji, w Łodzi na rynku jest pokaźna liczba mieszkań w kamienicach o niskim standardzie, gdzie cena mkw., z uwagi na brak podstawowych udogodnień, odbiega znacząco od średnich kwot na lokalnym rynku. Z drugiej strony podaż nowych mieszkań, ale i towarzyszące jej zainteresowanie lokalami w nowszym budownictwie, nie kształtuje się na poziomie, który mógłby mieć przełożenie na przeciętne ceny nabywanych mieszkań.

W trzech kolejnych analizowanych miastach odnotowaliśmy wzrosty cen, choć różnice nie są tak wyraźne jak w przypadku Gdańska i Łodzi. W **Poznaniu** kupujący mieszkania musieli się liczyć z podwyżką o 2,5% (5 323 zł). We **Wrocławiu i Gdyni** wzrosty wyniosły odpowiednio 1,9% i 1,5%.

Lokalizacjami, gdzie ceny utrzymują się na tym samym poziomie co przed miesiącem, są **Kraków i Warszawa**. W obu miastach stawki za mkw. są niższe o 0,2%. Nabywcy mieszkań w stolicy Małopolski wybierali lokale w średnich cenach 6 062 zł za mkw. W Warszawie natomiast nawet mimo tego, że w transakcje częściej dotyczyły lokali o cenach wysokich nawet jak na warunki stołeczne (powyżej 10 tys. zł), to średnie koszty nie uległy znaczącym zmianom. Wszystko to dzięki mieszkaniom kupowanym za 5 000 – 5 500 zł za mkw. – zwykle zlokalizowanym na sypialnianych osiedlach z wielkiej płyty, równie często do remontu, ale będących czasem jedynym możliwym rozwiązaniem, aby zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe.

Patrząc na ceny z perspektywy ostatnich 12-stu miesięcy w trzech miastach zauważamy znaczące różnice. W Gdańsku obecnie kupujemy mieszkania droższe o 8,5%, a w Poznaniu o 6,7%. Z kolei liderem obniżek, dzięki ostatnim niskim notowaniom staje się Łódź, gdzie w porównaniu do zeszłego roku nabywamy mieszkania tańsze o 7,2%. Na uwagę w Łodzi zasługuje też dość niska, nawet jak na historyczne wyniki, całościowa średnia cena mieszkania w tym mieście – 167 tys. zł.

*Cały raport do pobrania po prawej stronie tekstu.*