

18-04-2018

## **Polski rynek nieruchomości Raport Metrohouse i Expandera Kwiecień 2018**

**Bardzo dobra sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym sprawia, że świetna passa deweloperów trwa w najlepsze. W ostatnim czasie są oni jednak poddawani presji wynikającej ze wzrostów cen robocizny i materiałów budowlanych. Tymczasem klienci szturmują biura deweloperów. Zaciągają też coraz więcej kredytów, których wartość w I kwartale była zbliżona do poziomu z 2008 r.**

### **Nieco drożej na rynku wtórnym**

Na rynku wtórnym w każdym z analizowanych przez Metrohouse największych miast średnie kwoty po jakich nabywamy lokale były wyższe niż przed rokiem. Taka sytuacja nie jest zaskakująca, biorąc pod uwagę utrzymujący się na wysokim poziomie popyt na mieszkania generowany przez inwestorów. Przyspieszenie decyzji o zakupie nieruchomości może być także pochodną perturbacji związanych z wdrażaniem programu Mieszkanie Plus. Wprawdzie obietnica budowy 100 tysięcy mieszkań jest imponująca, ale mając na uwadze rozgrzany rynek mieszkaniowy, a w następstwie wzrastające koszty robocizny i materiałów budowlanych, może to być naprawdę duże wyzwanie.

*- Największe wzrosty cen nabywanych lokali w odniesieniu do zeszłego miesiąca odnotowaliśmy w Łodzi, gdzie nabywcy płacili średnio 3883 zł za m kw., czyli 3,7 proc. więcej niż w lutym. Wzrosty widoczne są w Poznaniu, gdzie za m kw. płaciliśmy w I kw. 5492 zł, czyli o 3 proc. więcej niż przed miesiącem i aż o 9 proc. więcej niż przed rokiem, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.*

### **Inwestycje deweloperskie nadal sprzedają się bardzo dobrze**

Pierwszy kwartał bieżącego roku na rynku deweloperskim upłynął pod znakiem dobrej sprzedaży i definitywnego końca programu Mieszkanie dla Młodych. W I kw. 2018 r. mieliśmy do czynienia z umiarkowanymi wzrostami średniej ofertowej ceny 1 m kw. wynoszącymi 1,5% - 1,8% (Warszawa, Kraków, Wrocław), brakiem zmian (Łódź) oraz wyraźnymi spadkami średnich stawek za 1 mkw. (Poznań i Gdańsk).

*- Zmiany dotyczące Gdańska oraz Poznania, mogą cieszyć potencjalnych klientów firm deweloperskich z tych miast. Wymienione metropolie stały się bardziej dostępne cenowo dla nabywców nowych mieszkań. Opisywana kwestia ma szczególne znaczenie w przypadku Gdańska, który z kwartału na kwartał notował kolejne wzrosty przeciętnej ceny 1 mkw. mieszkań deweloperskich, komentuje Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl*

### **Lawinowy wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi**

W ostatnim czasie zainteresowanie kredytami hipotecznymi jest ogromne. W I kwartale wypłacona kwota wyniesie ok. 12 mld zł. Będzie to więc jeden z najlepszych pierwszych kwartałów w historii. Podobny wynik dotychczas udało się osiągnąć tylko trzy razy – w 2007 r., 2008 r. i 2011 r. Co zatem skłania Polaków do takiego zainteresowania kredytami hipotecznymi? – *Z jednej strony mamy rekordowo niskie stopy procentowe, które zgodnie z zapowiedziami prezesa NBP nie wzrosną w najbliższych latach. Kredyty są więc tanie i dość łatwo dostępne. Jednocześnie Polacy nie boją się zadłużać. Dobra sytuacja gospodarcza bezpośrednio przekłada się bowiem na wyższe wynagrodzenia i*

*niskie bezrobocie, co daje poczucie bezpieczeństwa*, komentuje Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

Bardzo dobrą informacją dla osób spłacających kredyty frankowe jest spadek kursu tej waluty poniżej poziomu 3,50 zł. – *Przy obecnym kursie (3,48 zł) poziom raty zbliża się do tego, ile wynosiła ona w momencie wypłaty kredytu. Dla przykładu przy długu ze stycznia 2008 r. na kwotę 300 000 zł na 30 lat, rata wynosi obecnie 1580 zł, czyli jest o zaledwie 46 zł wyższa niż na początku. Jest tak, mimo że kurs jest o 60% wyższy niż w dniu wypłaty takiego kredytu*, dodaje Jarosław Sadowski z Expandera.

Dalszych informacji udzielają:

**Marcin Jańczuk**

kom. 668 820 616

[mjanczuk@metrohouse.pl](mailto:mjanczuk@metrohouse.pl)

**Jarosław Sadowski**

[jaroslaw.sadowski@expander.pl](mailto:jaroslaw.sadowski@expander.pl)