**Raport Metrohouse i Expandera Lipiec 2018**

**Polski rynek nieruchomości**

Nie jest to łatwy czas dla osób poszukujących mieszkania. Zarówno na rynku deweloperskim, jak i w ofercie rynku wtórnego ceny są coraz wyższe. Mieszkania stają się produktem deficytowym, a dzięki wysokiemu popytowi umacnia się rynek kredytów hipotecznych. Ten rok może być trzecim najlepszym w historii pod względem wartości udzielonych kredytów. Wynika to nie tylko z dużego zainteresowania, ale również tego, że pożyczamy coraz wyższe kwoty.

**Inwestorzy i dobra kondycja gospodarki przyczyną wzrostów**

Po bardzo dynamicznych pod względem wzrostów cen miesiącach, przyszedł czas na lekkie wyhamowanie. Najnowsze doniesienia z rynku wtórnego mieszkań nie przynoszą już tak spektakularnych podwyżek, choć w trzech z sześciu analizowanych miast ceny mieszkań w ciągu roku wzrosły o ponad 10 proc. – Liderem jest Gdańsk, ale wysokie wartości notowane są także w Warszawie i Poznaniu. Nabywcy mieszkań szukający M na własne cele mieszkaniowe coraz częściej poszukują większych metraży, podczas gdy inwestorzy gustują głównie w mieszkaniach dwupokojowych, mówi Marcin Jańczuk z sieci agencji nieruchomości Metrohouse.

Zwykle staramy się uzasadniać wzrosty dużą aktywnością inwestorów, dla których zakup mieszkań pod wynajem, lub też popularny w ostatnich latach flipping (zwiększanie wartości mieszkania poprzez remont i sprzedaż z zyskiem) stał się podstawową działalnością. – Jest to jednak bardzo duże uproszczenie, ponieważ na obecny stan rzeczy złożył się szereg czynników – m.in. niskie stopy procentowe (zachęta do finansowania zakupów tanim kredytem), lepsza kondycja budżetów domowych (trend zamiany mieszkania na większe) i brak dostatecznie bezpiecznych form oszczędzania (nieruchomości za takowe są postrzegane – stąd duży udział gotówki w transakcjach i zakupy wśród osób, które dotychczas lokowały oszczędności w inne instrumenty finansowe), dodaje Marcin Jańczuk z Metrohouse.

**Na rynku pierwotnym taniej już było**

Eksperci portalu RynekPierwotny.pl zwracają uwagę na bardzo szybkie kwartalne wzrosty średniej ofertowej ceny 1 mkw. odnotowane na terenie Gdańska (+12,3%) oraz Poznania (+9,6%). – Tak duże zmiany po raz ostatni notowano w czasach boomu mieszkaniowego z minionej dekady. W przypadku warszawskiego rynku pierwotnego, średni ofertowy koszt zakupu nowego lokalu przekroczył symboliczną granicę 8000 zł/mkw. Od wzrostu odnotowanego dla stolicy (+3,2%), znacznie większa była zmiana dotycząca Wrocławia (+5,7%). Względną stabilnością cenową cechował się tylko krakowski rynek pierwotny, który wyraźnie przekroczył jednak próg średniej ofertowej ceny wynoszący 7000 zł/mkw., komentuje Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

W przypadku analizowanych przez portal metropolii, można zauważyć pewną prawidłowość związaną ze spadkiem udziału tańszych „M” (na wskutek wyprzedaży) i wzrostem odsetka droższych mieszkań. Taka zmiana struktury cenowej zachodzi, bo deweloperzy na miejsce sprzedanych lokali, wprowadzają nieco „droższe” propozycje. Najnowsze oferty deweloperskie lepiej uwzględniają wzrost cen gruntów, materiałów budowlanych oraz robocizny.

**Kredytowe rekordy**

Według BIK od stycznia doi maja banki udzieliły kredytów hipotecznych na kwotę prawie 23 mld zł.

– Jeśli sytuacja na rynku się nie zmieni, to ten rok będzie trzecim najlepszym w historii pod względem wartość udzielonych kredytów. Nie uda nam się przebić jedynie wyników z 2007 i 2008 r. Rośnie bowiem nie tylko liczba chętnych, ale również kwoty jakie pożyczamy. W czerwcu średnia kwota kredytu po raz pierwszy w historii prawdopodobnie przekroczyła 250 000 zł. Co ciekawe dzieje się to, mimo że banki ograniczyły dostępność kredytów do poziomu najniższego od 2012 r., komentuje Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych w ofertach dla osób posiadających 25% wkładu własnego wynosi obecnie 3,79%. Wiąż jest więc na bardzo niskim poziomie i obecnie nic nie wskazuje na to, aby w najbliższym czasie miało wzrosnąć. – Należy jednak pamiętać, że takie kredyty zwykle są udzielane na 20-30 lat. W takiej perspektywie jest niemal pewne, że oprocentowanie wzrośnie. Zadłużając się warto też pamiętać, że gospodarka działa cyklicznie i sytuacja np. na rynku pracy nie zawsze będzie tak dobra jak dziś. Dlatego najlepiej nie przesadzać z kwotą zadłużenia, dodaje Jarosław Sadowski z Expandera.