**Raport Metrohouse i Expandera Październik 2018**

**Sprzedaż nowych mieszkań spada**

Po znaczących wzrostach cen mieszkań rynek nieco się ustabilizował. Są jednak miejsca, gdzie wyceny osiągają rekordowe wartości. Tak jest m.in. na rynku wtórnym w Poznaniu i Gdańsku. Rynek deweloperski odnotowuje największe podwyżki w Warszawie i Krakowie. Eksperci Metrohouse, Expandera i portalu RynekPierwotny.pl zwracają jednak uwagę, że sprzedaż nowych mieszkań spada, pomimo że nie ustaje boom na rynku kredytów hipotecznych. Dzięki ostatnim obniżkom kredyty są teraz najtańsze od początku 2016 r.

**Na rynku wtórnym względny spokój**

- To pierwszy od wielu miesięcy okres, kiedy ceny mieszkań w analizowanych w raporcie miastach nieco zahamowały. Poza Gdańskiem ceny odnotowywane w transakcjach są albo tylko na nieznacznie wyższym poziomie niż przed miesiącem (Łódź, Poznań), albo nieco niższe (Wrocław, Kraków, Warszawa). Nadal jednak w Poznaniu i Gdańsku są najwyższe od chwili pierwszej publikacji naszego raportu, mówi Marcin Jańczuk, analityk Metrohouse. Nabywcy mieszkań coraz częściej przekonują się do atutów rynku wtórnego. Wystarczającymi argumentami stają się niemal dostępne od ręki lokale oraz zwykle niższe niż w przypadku nowych mieszkań koszty remontowe.

Największe wzrosty cen tym razem odnotowaliśmy w Poznaniu. Nabywcy mieszkań w tym mieście płacą za m kw. na rynku wtórnym 6186 zł. Tym samym Poznań dołączył do grupy miast, w których cena za m kw. przekroczyła już 6000 zł. Niewielkie wzrosty zauważalne są też w Gdańsku, który przyzwyczaił już nas do rosnących oczekiwań cenowych zbywców mieszkań. 6640 za m kw. mieszkania w tym mieście to efekt dużego zainteresowania zakupami inwestycyjnymi, ale również coraz lepszego standardu mieszkań będących przedmiotem transakcji. - Coraz lepsza koniunktura w gospodarce przekłada się również na lepsze nastroje nabywców mieszkań, którzy większą niż zwykle wagę przywiązują do lokalizacji i zmieniają mieszkania na większe, w nowszym budownictwie, dodaje Marcin Jańczuk.

**Coraz droższe inwestycje deweloperskie w Krakowie i Warszawie**

W III kwartale tego roku rynek pierwotny mieszkań był dość stabilny. W sześciu największych polskich miastach (Warszawa, Łódź, Poznań, Wrocław, Kraków, Gdańsk) odnotowano wzrost cen od 0,3% do 4,5% względem drugiego kwartału. - Szczególnie znaczące wydają się wzrosty z Warszawy oraz Krakowa. Po pierwsze, te dodatnie zmiany dotyczą dwóch wiodących krajowych rynków. Po drugie, na terenie Warszawy oraz Krakowa odnotowano największe procentowe wzrosty (wynoszące odpowiednio 4,5% oraz 4,0%). Z punktu widzenia klientów stołecznych deweloperów, dość niepokojący wydaje się fakt, że średnia ofertowa cena nowego metrażu w ciągu jednego kwartału wzrosła aż o 373 zł/mkw., tłumaczy Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Kolejne kwartały mogą być bardzo ciekawe pod względem kolejnych zmian cenowych na największych lokalnych rynkach. Rezultaty ankiety przeprowadzonej przez Narodowy Bank Polski sugerują bowiem, że wielu deweloperów bierze pod uwagę następne podwyżki cen lokali.

**Kredyt hipoteczne najtańsze od wprowadzenia podatku bankowego**

Po wielu miesiącach niewielkich zmian w zakresie ofert kredytów hipotecznych nareszcie pojawiła się znacząca obniżka. BGŻ BNP Paribas właśnie wprowadził promocję, w ramach której można uzyskać marżę wynoszącą 1,5%. - Tak niskiej stawki nie było w naszym zestawieniu od dwóch lat. Dzięki temu, że w poprzednich miesiącach obniżkę wprowadziły również Santander i mBank, to kredyty hipoteczne są teraz najtańsze od początku 2016 r., czyli od wprowadzenia podatku bankowego. Średnia marża dla klientów z wysokim (25%) wkładem własnym wynosi tylko 2,02%, komentuje Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

**Kredyty jak świeże bułeczki**

Ciekawostką jest również to, że wartość udzielonych kredytów nadal szybko rośnie pomimo tego, że spada sprzedaż nowych mieszkań. Według najnowszych danych w III kwartale deweloperzy sprzedali aż o 17% mniej mieszkań niż przed rokiem. Mimo to, kredyty hipoteczne nadal rozchodzą się jak świeże bułeczki. Według BIK we wrześniu wartość złożonych wniosków była o 24% wyższa niż przed rokiem. - Rozbieżność dotycząca spadku sprzedaży nowych mieszkań i wartości udzielanych kredytów wynika z kilku czynników. Po pierwsze zainteresowanie kredytami rośnie, ale nie aż tak szybko jak wynika to z wartości udzielanych kredytów. Ta jest bowiem zawyżana przez rosnące ceny mieszkań, które zmuszają Polaków do zaciągania coraz wyższych kredytów. Poza tym, w poprzednich latach dużą część nowych mieszkań kupowali inwestorzy, którzy w niewielkim stopniu korzystali z kredytów. Wzrost cen mieszkań spowodował jednak znaczący spadek tego rodzaju transakcji. Nie rekompensuje tego wzrost zakupów za kredyt, co z kolei przekłada się na spadek sprzedaży na rynku pierwotnym, dodaje Jarosław Sadowski z Expandera.