**Polski rynek nieruchomości Raport Metrohouse i Expandera Styczeń 2018**

**Spadek cen transakcyjnych**

Choć na rynku wtórnym w większości analizowanych przez ekspertów miast spadają ceny transakcyjne, to nowe mieszkania są coraz droższe. Ta zmiana oferty dotyczy nie tylko największych rynków, czyli Warszawy lub Krakowa. Już 61% nowych mieszkań z Łodzi to propozycje w przedziale od 5000 zł/m kw. do 6000 zł/m kw. Dla osób planujących sfinansować zakup nieruchomości kredytem dobrą informacją będzie niedawna wypowiedź prezesa NBP. Zasugerował on, że rekordowo niskie stopy procentowe prawdopodobnie nie zostaną podwyższone nie tylko w 2018 r., ale być może również w 2019 r. To by oznaczało, że tanie i dość łatwo dostępne kredyty hipoteczne pozostaną

z nami przez dłuższy czas.

Jedną z najważniejszych wiadomości dla osób planujących zakup nieruchomości na kredyt będzie zapewne wypowiedź prezesa NBP Adama Glapińskiego. Zasugerował on, że stopy procentowe nie wzrosną nie tylko w tym roku, ale również w 2019r, co może przełożyć się na warunki kredytowe dostępne dla kredytobiorców. – Dotychczas panowało przekonanie, że pierwszą podwyżkę stóp zobaczymy w IV kwartale 2018r., a kolejne w przyszłym roku. Każda podwyżka oznacza nie tylko, że wzrosną raty, ale również, że kredyt staje się trudniej dostępny. Jeśli wspomniana zapowiedź się sprawdzi, to dłużej będziemy mogli cieszyć się z tanich kredytów i ich dość dobrej dostępności – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

**Nowe wsparcie ze strony państwa już na horyzoncie?**

W zaledwie dwa dni Polacy zarezerwowali całą pulę (380 mln zł) dopłat na ten rok, kończąc tym samym program „Mieszkanie dla młodych”. Obecnie nie ma więc już możliwości uzyskania rządowego wsparcia na zakup nieruchomości. W przyszłości dopłaty być może ponownie będą wypłacane, ale już nie do kredytów, lecz do oszczędności gromadzonych na tzw. Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych (IKM). – Osoby, które systematycznie będą tam wpłacały pieniądze z myślą o kupnie mieszkania czy budowie domu, mają otrzymywać nie tylko odsetki zwolnione z podatku, ale również dopłatę od Państwa. Poza tym działa już również program Mieszkanie Plus. W jego przypadku nie są wypłacane dopłaty, lecz można dość tanio wynająć mieszkanie i powoli stawać się jego właścicielem – dodaje Jarosław Sadowski, Expander.

**Ceny transakcyjne w większości analizowanych miast spadają, także w Łodzi**

W ostatnich miesiącach tematem przewodnim raportu były znaczące podwyżki cen w Łodzi, które przekroczyły nawet poziom 4000 zł za m kw. W grudniu kupujący celowali w znacznie tańsze segmenty mieszkań. – Dzięki temu ceny w tym mieście wyniosły średnio 3726 zł za m kw., a średnia kwota za mieszkanie spadła ponownie poniżej 200 tys. zł. Najniższe sumy w transakcjach zaczynały się od 2500 zł, choć najwięcej z nich zostało przeprowadzonych w przedziałach 3300 – 4000 zł. Nieliczne mieszkania sprzedawano tu za więcej niż 5000 zł za m kw. – komentuje Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Odpowiednio o 3,9 i 3,8 proc. mniej płaciliśmy za mieszkania w Poznaniu i Gdyni. – Pewien wpływ na taki stan rzeczy ma konstrukcja analizowanych transakcji, gdzie przeważały duże mieszkania, w których cena m kw. jest z reguły niższa niż przy standardowych mieszkaniach dwupokojowych. Tymczasem Gdynia w ostatnich miesiącach przyzwyczaiła nas do niższych cen w transakcjach. Tym razem za m kw. płacimy średnio już tylko 4850 zł – dodaje Marcin Jańczuk, Metrohouse.

W dalszej kolejności obniżki cen zauważalne były we Wrocławiu, gdzie ceny w porównaniu do notowań z zeszłego miesiąca spadły o 2,1 proc. – Obecna kwota za m kw. (5350 zł) jest niższa od odczytu sprzed 12-stu miesięcy o 1,4 proc. Nieco mniej płaciliśmy za mieszkania kupowane w Warszawie (-1,6 proc.) i Gdańsku (-1,3 proc.). W stolicy najniższe ceny m kw. rozpoczynały się już od 5000 zł, ale jednocześnie co 10-ta transakcja charakteryzowała się sumą wyższą niż 10 000 zł za m kw. Natomiast w Gdańsku znajdziemy transakcje w cenach niższych niż 4500 zł, choć i tu pojawiają się mieszkania o cenach przekraczających 9 000 zł – mówi Marcin Jańczuk, Metrohouse.

Jedynym miastem, gdzie ceny nie uległy zmianie jest Kraków. W ostatnich transakcjach średnia wyniosła 6287 zł za m kw. i jest to o 4 proc. więcej niż przed rokiem.

**Deweloperzy podwyższają ceny**

Podwyżki w cennikach deweloperów dotyczyły wszystkich analizowanych metropolii. Skala tych zmian okazała się jednak bardzo zróżnicowana (od +0,8% w Warszawie do +8,0% dla Gdańska). W zasadzie tylko dwa miasta (Łódź i Gdańsk) cechowały się ponadprzeciętnymi wzrostami średniej ofertowej ceny za 1 m kw. nowego mieszkania.

Dla kupujących nowe lokale, coraz mniej przyjazna cenowo jest Łódź – w tej metropolii mieszkania kosztujące od 5000 zł/m kw. do 6000 zł/m kw. stanowią już 61% oferty deweloperów (dane z IV kw. 2017 r.). – Od października do grudnia 2017 r. widoczny był spadek udziału łódzkich nowych „M” z ceną 4000 zł/m kw. – 5000 zł/m kw. (-13,0 punktów procentowych – p.p.) oraz równoczesny wzrost odsetka mieszkań kosztujących 5000 zł/m kw. – 6000 zł/m kw. (+10,3 p.p.). Na terenie Gdańska, spadek udziału lokali z ceną 4000 zł/m kw. – 5000 zł/m kw. (-13,4 p.p.), skutkował wzrostem odsetka prawie wszystkich droższych mieszkań. Taka sytuacja w połączeniu z dużym spadkiem podaży, sugeruje wyprzedaż tańszych ofert (związaną m.in. z MdM-em). Natomiast w przypadku Łodzi miała miejsce zmiana skutkująca wyraźnym wzrostem podaży i zastąpieniem sprzedanych lokali (cena: 4000 zł/m kw. – 5000 zł/m kw.) przez droższe propozycje (5000 zł/m kw. – 6000 zł/m kw.) – komentuje Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Zastępowanie sprzedanych i tańszych mieszkań (często kwalifikujących się do programu MdM) przez droższe lokale z kolejnych inwestycji, nie tylko w przypadku Łodzi, skutkuje wzrostem średniej ofertowej ceny 1 m kw. Na znacznie większych rynkach (m.in. warszawskim oraz krakowskim), takie zmiany struktury cenowej zachodzą jednak w mniej gwałtowny sposób