**Aktywność inwestorów na rynku mieszkaniowym maleje**

**Wysokie ceny mieszkań wpływają na ograniczenie zainteresowania inwestorów rynkiem nieruchomości**

**Wysokie ceny mieszkań wpływają na ograniczenie zainteresowania inwestorów rynkiem nieruchomości. Nabywcy mieszkań coraz rzadziej lokują nadwyżki finansowe w lokale na wynajem. Tak wynika z analiz sieciowej agencji nieruchomości Metrohouse, która monitoruje wtórny rynek nieruchomości.**

**Ceny mieszkań biją rekordy**

2018 r. był wyjątkowy pod względem cen nieruchomości. Tak duże wzrosty cen nie były widoczne od dawna. Liderem wzrostów jest Łódź, gdzie ceny w porównaniu do zeszłego roku są wyższe o 13,9 proc. Za m kw. lokalu płacimy 4243 zł oraz Kraków, gdzie różnica w ciągu 12-stu miesięcy wyniosła 13,2 proc., a obecnie za m kw. płacimy już 7114 zł. Znacznie wzrosły także ceny lokali w Gdańsku - 6385 zł (10,3 proc. więcej niż przed rokiem). We Wrocławiu i w Warszawie wzrosty wyniosły odpowiednio 10,8 proc. (5929 zł) i 10,2 proc. (8611 zł). Z największych miast tylko w Poznaniu wzrosty cen nie przekroczyły 10 proc (8,7 proc.). W stolicy Wielkopolski za m kw. płacimy obecnie średnio 5688 zł.

Tak istotne ruchy cenowe miały niebagatelny wpływ na decyzje zakupowe w IV kw. 2018 r. Z ankiet przeprowadzonych wśród agentów Metrohouse wynika, że silnie spadł odsetek zakupów mieszkań w celach inwestycyjnym. O ile w II i III kwartale 2018 r. w całej sieci aż 34 proc. sprzedaży mieszkań dotyczyło zakupów inwestycyjnych, IV kwartał przyniósł bardzo duże zmiany. - W ostatnim kwartale minionego roku zaledwie 16 proc. przeprowadzonych transakcji można zakwalifikować jako inwestycyjne. W minionych kwartałach takich transakcji było dwa razy więcej. Jak widać rosnące ceny lokali skutecznie odstraszyły inwestorów, dla których topniejąca rentowność nabywanych po coraz wyższych stawkach mieszkań przestała być atrakcyjna, mówi Marcin Jańczuk, analityk rynku, Metrohouse.

**Najwięcej transakcji to zmiana mieszkania na większe**

Mniejsze zainteresowanie inwestowaniem w nieruchomości nie oznacza wcale stagnacji na rynku. Zmienia się jednak struktura zakupów. - Optymistyczną obserwacją płynącą z ankiet jest fakt, że nabywcy mieszkań najczęściej dokonują transakcji po to, aby zwiększyć swoją przestrzeń życiową. 22 proc. transakcji dotyczy zakupu większego mieszkania, komentuje Marcin Jańczuk z Metrohouse. Natomiast 15 proc. transakcji przeprowadzają osoby, dla których jest to pierwszy zakup mieszkania w życiu. Nieco niepokojącym faktem jest natomiast dość wysoki udział transakcji (12 proc.), które są przeprowadzane z powodów finansowych.

Wśród najczęściej pojawiających się powodów zakupu mieszkania można wymienić jeszcze przeprowadzkę nabywcy do innego miasta (11 proc.), a także zmianę lokalu na mniejszy (6,2 proc.). Jak zwykle do obrotu trafiają mieszkania po spadkowe oraz sprzedawane ze względu na różnorakie sytuacje rodzinne, np. podział majątku przy rozwodzie.

**Różne potrzeby mieszkaniowe**

Zakup mieszkania jest powodowany wieloma innymi kwestiami. Z ostatniej ankiety Metrohouse wynika, że coraz częstszym motywem zmiany mieszkania jest potrzeba dostosowania go do wieku nabywcy. Powodem przeprowadzki bywa potrzeba zamieszkania w budynku z windą lub na parterze. W tym ostatnim przypadku popularnością cieszą się mieszkania z dużym tarasem lub ogródkiem. W dalszym ciągu nie ustają zakupy mieszkań przez rodziców dla swoich dzieci, np. studiujących w innym mieście, ale także transakcje przeprowadzane z powodu wyjazdu właścicieli na stałe poza Polskę. Coraz więcej nabywców lokuje swoje oszczędności w tzw. nieruchomości wakacyjne. Nie za każdym razem chodzi o inwestycje pod wynajem, ale możliwość zakupu apartamentu, który będzie umożliwiał spędzenie weekendów, czy wakacji w ulubionym zakątku kraju.