**To był ciekawy rok na rynku mieszkaniowym**

**Istotne wzrosty cen mieszkań.**

**Istotne wzrosty cen mieszkań, kontynuacja mody na inwestowanie na rynku nieruchomości oraz rekordowa akcja kredytowa. Pod wieloma względami 2018 rok był przełomowy. Trendy minionego roku omawiają eksperci Metrohouse, Expandera oraz portalu RynekPierwotny.pl.**

**Rekordowe wzrosty cen na rynku wtórnym**

Wtórny rynek mieszkań 2018 r. był wyjątkowy pod względem wzrostów cen. Już dawno w największych miastach w Polsce nie obserwowaliśmy tak dynamicznych podwyżek. – *O ile na początku 2018 roku nasze analizy wykazywały kilkuprocentowe zmiany cen w porównaniu rok do roku, to już zmiany cen w ostatnich 12-stu miesiącach osiągnęły znacznie wyższe pułapy. Jeszcze przed rokiem liderem wzrostów był Kraków, gdzie odnotowaliśmy zmianę 4 proc. r/r. Obecnie w pięciu na sześć analizowanych miastach wzrosty cen przekroczyły więcej niż 10 proc*., mówi Marcin Jańczuk, analityk z Metrohouse.

W ciągu roku byliśmy obserwatorami znacznych wzrostów cen w Trójmieście. Gdańsk, z racji możliwości wynajmu krótkoterminowego i wakacyjnego cieszył się szczególnym zainteresowaniem inwestorów, którzy windowali ceny w tym rejonie. Ostatnie odczyty z raportu Metrohouse i Expandera wskazują, że w ciągu roku ceny mieszkań z rynku wtórnego wzrosły tu o 10,3 proc. (6385 zł za m kw.). Jednak to nie Gdańsk okazał się liderem wzrostów. Są nimi Łódź, gdzie ceny wzrosły o 13,9 proc., a za m kw. lokalu płacimy już 4243 zł oraz Kraków, gdzie różnica w ciągu 12-stu miesięcy wyniosła 13,2 proc., a obecnie za m kw. płacimy już 7114 zł. We Wrocławiu i w Warszawie wzrosty też były bardzo zauważalne i 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.

**Cenniki deweloperów wpływają na ceny mieszkań z drugiej ręki**

Drożejące mieszkania na rynku wtórnym to w prostej linii wynik tego, co możemy zaobserwować na rynku pierwotnym. Zwykle właśnie sytuacja w branży deweloperskiej ma silne przełożenie na zachowania rynkowe sprzedających. Tymczasem na rynku deweloperskim mieliśmy do czynienia z wysokim popytem na mieszkania, który napędzamy był zwłaszcza przez inwestorów indywidualnych, którzy właśnie na rynku nieruchomości upatrywali najlepszej przystani dla swojego kapitału.

Choć w ostatnim kwartale 2018 r. zainteresowanie zakupami w celach inwestycyjnych nieco osłabło, co było pochodną coraz wyższych cenników w biurach deweloperskich, to z pewnością miniony rok był dla branży bardzo udany. – *Kupujący mieszkania na własne potrzeby musieli więc rywalizować z inwestorami, ale także godzić się na bardzo odległe terminy oddawania do użytku wymarzonych M. Alternatywą był, jak zwykle rynek wtórny, gdzie wybór mieszkań i lokalizacji jest znacznie szerszy. Jednak korzystając z okazji sprzedający także zaczęli podnosić poprzeczkę oczekiwań, co bardzo szybko przyczyniło się do pojawienia się na rynku cen (także tych transakcyjnych), które jeszcze nigdy nie gościły w analizach*, komentuje Marcin Jańczuk z Metrohouse.

**Końcówka roku w Warszawie dość spokojna**

W IV kwartale 2018 roku mogliśmy zaobserwować kilka ciekawych zmian na lokalnych rynkach mieszkaniowych. Jedną z nich jest fakt, że najmniejsze zmiany cen metrażu wystąpiły w stolicy. – *Od października do grudnia 2018 r. średni ofertowy koszt zakupu nowego mieszkania z Warszawy wzrósł o zaledwie 1,0%. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że pomimo cenowej stabilizacji w Warszawie, tamtejsza średnia cena nowych „M” zaczyna przywodzić na myśl czasy poprzedniego boomu mieszkaniowego (tzn. lata 2006 - 2008)”* – tłumaczy Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Dość ciekawie przedstawia się również sytuacja w Poznaniu, Wrocławiu i Gdańsku. Wszystkie te miasta prawie zrównały się pod względem średniej ceny ofertowej, która oscyluje w przedziale 7100 - 7300 zł/mkw. Różnice między nimi można jednak zauważyć, analizując podaż lokali w poszczególnych segmentach cenowych. – *Pod koniec 2018 roku, aż jedną trzecią oferty wrocławskich deweloperów stanowiły mieszkania kosztujące 6 - 7 tys. zł/mkw. W Gdańsku dominowały natomiast nowe lokale z ceną ofertową 5 - 6 tys. zł/mkw. (37% podaży). Jeżeli chodzi o Poznań, to widoczna była dominacja „M” za 6 - 7 tys. zł/mkw. (42%) oraz 7 - 8 tys. zł/mkw. (36%).”* – tłumaczy ekspert RynekPierwotny.pl.

**Stabilna sytuacja w Łodzi, w Krakowie duże wzrosty**

Jeśli spojrzymy na Łódź, to w IV kw. 2018 r. pod względem cenowym była ona drugą najstabilniejszą metropolią (wzrost średniej stawki ofertowej o 1,4%). Mimo tej stabilizacji, osoby szukające tanich mieszkań z Łodzi mogą mieć powody do niepokoju. W okresie X - XII 2018 r. udział nowych łódzkich lokali z ceną 4 - 5 tys. zł/mkw. zmalał bowiem o 3,4 punktu procentowego. Znacząco przybyło natomiast „M” kosztujących 6 - 7 tys. zł/mkw. (+3,7 p.p.). Takie mieszkania są znacząco droższe niż łódzkie lokale „z drugiej ręki”.

Zupełnie inna sytuacja ma miejsce w Krakowie, w przypadku którego ostatnie zmiany cenowe budzą największe obawy o stabilność rynku pierwotnego. Jak tłumaczy ekspert portalu RynekPierwotny.pl: „Kolejny kwartał przyniósł podwyżkę wynoszącą aż 5,9%. Była to największa zmiana w grupie sześciu analizowanych metropolii.” Dodatkowo można było zauważyć znaczący ubytek mieszkań w średnich segmentach cenowych (5 - 6 tys. zł/mkw. oraz 6 - 7 tys. zł/mkw.), przy jednoczesnym szybkim wzroście odsetka lokali kosztujących 8 - 10 tys. zł/mkw., które są za drogie dla przeciętnego krakowianina.

**Rekordy na rynku kredytów hipotecznych**

Ubiegły rok był wyjątkowy jeśli chodzi o zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Wartość przyznanego finansowania wyniosła ok. 53 mld zł i była najwyższa od 2008 r. Ten wynik, to częściowo efekt wzrostu cen mieszkań, przez który Polacy musieli zadłużać na wyższe kwoty niż w poprzednich latach. Dodatkowo wzrosła również liczba osób kupujących mieszkanie z pomocą kredytu. To natomiast wynik bardzo dobrej sytuacji na rynku pracy połączony z wciąż bardzo niskimi stopami procentowymi.

Dla tych, którzy planują zaciągniecie kredytu w tym roku mamy zarówno dobre jak i złe informacje. Dobrą jest to, że niska inflacja sprawia, że spada ryzyko podwyżki stóp procentowych.

– *Stopy procentowe mogą pozostać na obecnym poziomie jeszcze przez kilka lat. Dzięki temu kredyty nadal będą tanie i dość łatwo dostępne. Warto jednak pamiętać, że okres spłaty może wynieść 20-30 lat, a w tak długim okresie stopy procentowe zapewne wzrosn*ą, komentuje Jarosław Sadowski z Expandera.

Złą informacją jest prognozowane spowolnienie gospodarcze. Banki, obawiając się gorszej koniunktury, mogą zaostrzać wymogi dotyczące uzyskania kredytów hipotecznych.

– *Dostępność kredytów obecnie jest dość dobra, ale w tym roku może się pogorszyć. Dotychczas banki chętnie udzielały kredytów, gdyż były one bardzo dobrze spłacane. Pojawiają się jednak obawy, że wraz z pogorszeniem się koniunktury gospodarczej więcej kredytobiorców może mieć problemy ze spłatą rat. Banki wolą się przed tym zabezpieczyć. Kilka z nich już zaostrzyło wymogi, co zmniejszyło dostępną kwotę kredytów. W najbliższym czasie ich śladem mogą pójść kolejne. Im bardziej gospodarka będzie spowalniała, tym mocniej będą rosły obawy banków, a więc i ograniczenia w zakresie udzielania kredytów*, dodaje ekspert Expandera.