**Barometr Metrohouse i Gold Finance**

**4 kw. 2019 r.**

**Raport Barometr Metrohouse i Gold Finance za IV kw. 2019 przynosi mało optymistyczne informacje dla osób planujących zakup mieszkania. W dalszym ciągu ceny mieszkań rosną. W niektórych miastach na rynku wtórnym wzrosty w ostatnich 12 miesiącach przekroczyły nawet 20 procent.**

**Dużo transakcji mimo wysokich cen**

Ostatni kwartał 2019 r. był wyjątkowy pod każdym względem. Liczba transakcji w końcówce roku utrzymywała się na zaskakująco wysokim poziomie. Również wysokie odczyty Indeksu Popytu z rekordowymi wskaźnikami w październiku i listopadzie świadczą o tym, że popyt na mieszkania nie maleje. – Niestety dla kupujących nie słabnie też trend wzrostu cen mieszkań. W przypadku Gdańska i Wrocławia ceny nabywanych mieszkań były nawet o jedną piątą wyższe niż przed rokiem, mówi Marcin Jańczuk, autor raportu Barometr Metrohouse i Gold Finance. Spośród analizowanych miast najwyższe ceny odnotowano w stolicy, gdzie średnio za m kw. mieszkania płacimy już prawie 10 tys. zł. (9977 zł), a 43 proc. mieszkań jest sprzedawana powyżej tej kwoty. Drugim najdroższym rynkiem okazał się Kraków, gdzie za m kw. należy zapłacić średnio 8125 zł, trzecim zaś Gdańsk (7816 zł).

Należy też podkreślić zwiększający się udział w transakcjach nowego budownictwa, którego obecność ma znaczący wpływ na kształtowanie się średnich cen. – Podobnie jak w poprzednim kwartale największą popularnością cieszył się metraż pomiędzy 35 a 50 m kw., który w zależności od miasta, występuje w ok. 40 proc. transakcji. Właśnie takie lokale preferują inwestorzy, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.

Z opracowania wynika, że nadal aż 31 proc. sprzedaży na rynku wtórnym mieszkań przeprowadzanych jest w celach inwestycyjnych. Jednocześnie Polacy coraz częściej zamieniają swoje dotychczasowe mieszkania na większe. Dane zawarte w Barometrze Metrohouse i Gold Finance wskazują, że co czwarta transakcja na rynku wynika z potrzeby zakupu większego mieszkania lub domu.

**Rynek deweloperski także coraz droższy**

Na rynku pierwotnym także utrzymuje się trend wzrostu cen. Warto zwrócić uwagę, że nowy metraż mocno podrożał nie tylko w Krakowie, gdzie płacimy już 8669 zł/mkw. – Szybkie tempo wzrostu cen mieszkań deweloperskich po raz kolejny było widoczne w Gdańsku (8491 zł/mkw.). Dlatego Stolica Pomorza pod względem kosztów zakupu nowego metrażu znów niewiele ustępowała Krakowowi, mówi Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl. W przypadku Poznania i Wrocławia wzrost cen mieszkań nie był już aż tak wysoki i sięgnął poziom „inflacyjny” od 2,7% do 3,5%.

Co ciekawe pod koniec 2019 r. już 35 proc. nowych mieszkań z Warszawy było wycenianych na ponad 10 000 zł/mkw. Ostatnio szybko wzrósł udział takich najdroższych lokali z Krakowa (16%) oraz Wrocławia (16%). Obydwa te miasta pod względem udziału nowych mieszkań z pięciocyfrową ceną 1 mkw. ustępują jednak Gdańskowi (22% ofert z ceną ponad 10 000 zł/mkw.).

**Coraz bliżej podwyżki stóp procentowych?**

- W IV kw. 2019 r. na rynku kredytów hipotecznych nie mieliśmy większych zaskoczeń. Banki koncentrowały się na zamknięciu z dobrym wynikiem kwartału i tym samym całego roku. Mogliśmy obserwować pojawiające się w ostatnim momencie promocje w bankach lub utrzymanie się ofert cenowych z poprzedniego okresu, mówi Andrzej Łukaszewski, ekspert finansowy Gold Finance. Dodaje jednak, że część analityków prognozuje inflację nawet na poziomie 4-4,5%. W sytuacji długotrwałego utrzymania się wysokiej inflacji powyżej zakładanego celu inflacyjnego możemy się spodziewać podwyżki stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej.

Wzrost cen powoduje, że zakup mieszkania wiąże się z potrzebą zaciągania coraz wyższych kredytów. W Warszawie już 13 proc. wszystkich nowych hipotek stanowią te powyżej 600 tys. zł. W przypadku innych największych miast odsetek ten także rośnie. Obecnie wynosi on 12 proc., podczas gdy w III kw. 2019 r. był niższy o 4 pkt. proc. Jednocześnie widoczny jest spadek liczby kredytów w grupie do 200 tys. zł. Wśród warszawskich ekspertów Gold Finance stanowią one jedynie 12 proc. składanych wniosków, w koszyku największych miast 17 proc., a w pozostałych miastach 24 proc.

Cały Barometr do pobrania na stronie: https://barometr.metrohouse.pl/

Wydania archiwalne: https://metrohouse.pl/pl/raporty-metrohouse