|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Szukasz własnego “M”? Poznaj lokalny rynek nieruchomości | Data:  30.11.2016 | Rynek Deweloperski |

Szukasz własnego “M”? Poznaj lokalny rynek nieruchomości

Rynek nowych mieszkań to jeden z najbardziej dynamicznych obszarów gospodarki. Co więcej, w każdym mieście uwarunkowania mogą być zupełnie inne. Dlatego tak ważne jest, aby przed zakupem własnego “M” lepiej poznać charakterystykę lokalnych nieruchomości. Pod uwagę warto wziąć kilka podstawowych czynników.

1. Cena. Najtaniej w Szczecinie, najdrożej w Warszawie.

Po pierwsze cena - najbardziej zróżnicowana w skali kraju. Najdrożej jest oczywiście w stolicy. Wynika to nie tylko z prestiżu, ale też z atrakcyjności działek i wysokiego standardu lokali. W efekcie, w październiku za metr kwadratowy mieszkania z rynku pierwotnego trzeba było średnio zapłacić 8 192 zł.

Na drugim miejscu znalazł się Kraków - 6 948zł/mkw. Ceny na poziomie 6 tys. zł/mkw znajdziemy również Gdańsku, Poznaniu czy Wrocławiu. W Katowicach to wydatek rzędu 5 tys. zł. Najtaniej jest w Szczecinie (4 678zł/mkw.).

*- Co ciekawe, w Polsce założenie, że im większe miasto, tym wyższa cena, nie do końca się sprawdza. Wystarczy popatrzeć na Łódź. Jest to trzecia największa metropolia, ale mało atrakcyjna dla inwestorów. Średnia kwota za mkw. wynosi ok. 5 tys. zł i jest zbliżona do Lublina czy Katowic -* zauważa Agnieszka Więckowska z portalu rynek-deweloperski.pl.

2. Siła nabywcza. Najlepiej w Katowicach, najgorzej w Krakowie.

Kolejnym czynnikiem, który decyduje o specyfice lokalnego rynku nieruchomości jest siła nabywcza.

Z szacunków przygotowanych przez Krakowski Rynek Nieruchomości wynika, że w 2015 roku za przeciętne wynagrodzenie Polak mógł zakupić 0,60 mkw nowego mieszkania. Dla porównania w 2007 roku było to 0,43 mkw. Ceny lokali, nie wróciły co prawda do stanu sprzed kryzysu (lata 2007-2008), ale za to przeciętna pensja znacząco wzrosła, a to przełożyło się na większe możliwości nabywcze przeciętnego obywatela.

Według danych sporządzonych przez KRN, “najbogatsi” są jednak mieszkańcy Katowic. Średnia cena za mkw, wynosi tam 4 936 zł, a przeciętne wynagrodzenie 3 807 zł; daje to możliwość kupienia 0,77 mkw., najwięcej w skali kraju. Na dalszych miejscach znalazły się, odpowiednio: Białystok (0,6 mkw.), Warszawa i Wrocław (0,53 mkw.). W tej klasyfikacji Kraków zajął ostatnie miejsce (0,50 mkw.).

- *Statystyki dla całego kraju są optymistyczne, ale przyglądając się rynkom lokalnym, wnioski są zupełnie inne* - komentuje Agnieszka Więckowska z portalu rynek-deweloperski.pl. - *Dla przykładu, średnią pensję w Katowicach znacząco zawyżają wysokie stawki prezesów spółek górniczych. Mieszkańcy Śląska są więc w rzeczywistości w znacznie gorszej sytuacji niż pokazują to liczby* - wyjaśnia.

3. Mieszkanie dla Młodych. Największy limit w Warszawie, najwięcej ofert w Katowicach.

Kupując lokum w danym mieście, warto dowiedzieć się, ile ofert na rynku jest dostępnych w programie MdM. Dla przykładu, według portalu rynekpierwotny.pl, w Krakowie, wśród wszystkich ofert dotyczących nowych lokali, 32% stanowią te z MdM, podobnie jest w Katowicach - 34%. Wrocław i Warszawa znów są na zbliżonym poziomie - na obu rynkach jest to 12% całości ogłoszeń.

Różna liczba lokali objętych MdM wynika ze zróżnicowania cenowego. Limity dla nowych mieszkań, na które można otrzymać dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego, dla poszczególnych miast są różne. W Warszawie wynosił 6 433 zł/mkw, podczas gdy w Krakowie i Wrocławiu był na poziomie 5 tys./mkw., a w Katowicach 4,8 tys./mkw.

- *Aby skorzystać z MdM należy się pospieszyć* - podkreśla Agnieszka Więckowska. - *Od stycznia będzie możliwość wnioskowania o środki na 2017 rok, które pewnie wyczerpią się wiosną. Równie szybko zapewne skończy się pula na 2018 rok. Trzeba również pamiętać, że MdM zostanie wkrótce zastąpiony przez inny rządowy projekt - Mieszkanie Plus. Zakłada on wynajęcie lokalu za pół ceny, które po 30 latach najmu, będzie można odebrać na własność* - dodaje.

4. Kredyty. Coraz droższe w całej Polsce.

Następnym czynnikiem, który wpływa na kształtowanie się lokalnego rynku nieruchomości, jest polityka kredytowa. Niezależnie jednak od miasta, banki od przyszłego roku będą wymagać 20 procentowego wkładu własnego, a nie 15%, jak było do tej pory. Wynika to z wdrożenia Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego z 2014 roku.

Na zwiększone koszty kredytów najprawdopodobniej wpłyną wyższe marże. Już teraz można obserwować tendencję rosnącą, oprocentowanie kredytów hipotecznych w marcu wynosiło 4,10%, a już we wrześniu wzrosło do 4,60% (źródło KRN). NBP prognozuje, że IV kwartał 2016 roku przyniesie zmiany - zaostrzenie kryteriów i istotny spadek popytu na kredyty mieszkaniowe.

Choć polityka kredytowa jest co do zasady ogólnopolska, pewne warunki mogą być zależne od danego miasta. Lokalne oddziały muszą bowiem brać pod uwagę średnie zarobki w danym regionie, a także ceny nieruchomości.

Bieżąca analiza podstawą sukcesu

Decydując się na zakup mieszkania, trzeba mieć świadomość dynamiki i lokalnego charakteru danego rynku. Dodatkowym wyzwaniem jest implementacja przepisów, która może przebiegać w różny sposób w poszczególnych regionach.

- *Informacje o rynku można czerpać z różnych źródeł, jak np. dane statystyczne czy raporty instytutów badawczych* - mówi Agnieszka Więckowska z serwisu rynek-deweloperski.pl. - *Dobrym sposobem jest też czytanie branżowych portali, na których można znaleźć dodatkowo interpretacje, porady i opinie ekspertów -* dodaje.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87