|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Kupujemy mieszkanie średnio w 5 miesięcy | Data:  21.08.2019 | Grupa Geo |

Polacy kupili 10 tys. mieszkań za gotówkę

Z raportu przygotowanego przez NBP wynika, że w nadchodzącym kwartale 2019 roku banki przewidują zaostrzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych. Mimo to, rynek nieruchomości nie jest zagrożony, gdyż coraz więcej Polaków nabywa mieszkania za gotówkę.

Taniej w Gdańsku, drożej w Warszawie

W głównych aglomeracjach kraju ceny mieszkań rosną wolniej niż dotychczas, lecz nadal rosną. Według najnowszych danych NBP z czerwca tego roku, koszty, jakie należy ponieść za metr kwadratowy na rynku pierwotnym, wciąż są wysokie. Analizując ceny ofertowe udostępnione przez NBP, w porównaniu do czwartego kwartału 2018 roku w Warszawie za metr kwadratowy trzeba zapłacić o 402 zł więcej, średnio 9 420 zł/mkw. Drożej jest również w Krakowie, gdzie metr kwadratowy pod koniec zeszłego roku wynosił 7 384 zł, a w pierwszym kwartale bieżącego roku jest wyższy o 246 zł. We Wrocławiu trzeba zapłacić o 227 zł więcej - średnio 7 457 zł, w Poznaniu o 304 zł więcej - 7 336 zł, a w Łodzi metr kwadratowy podrożał o 197 zł, osiągając średnią kwotę w wysokości 5 796 zł. Co ciekawe, w porównaniu do ostatniego kwartału 2018 roku mniej o 343 zł trzeba zapłacić w Gdańsku, średnio 8 259 zł/mkw. Mimo wysokich cen deweloperzy nie zwalniają tempa, co roku przekraczając rekordowe ilości mieszkań oddanych do użytku. Powołując się na informacje sygnalne GUS z czerwca tego roku, w okresie styczeń - maj 2019 na rynku nieruchomości zostało oddanych do użytku 79,3 tys. mieszkań, o 12,6% więcej niż przed rokiem. Deweloperzy przekazali 49,1 tys. inwestycji, o 20,4% więcej niż w analogicznym okresie zeszłego roku. Zapotrzebowanie na lokale z rynku pierwotnego wciąż jest, a nabywcy coraz częściej za mieszkanie płacą gotówką.

Mieszkanie za gotówkę znów popularne

Według najnowszej analizy HRE Investments, w pierwszym kwartale 2019 roku Polacy za gotówkę kupili ponad 10 tys. mieszkań deweloperskich. Portal przeprowadzone badania oparł na danych z 7 największych miast Polski: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Gdańsku, Gdyni oraz Łodzi. Według szacunków NBP, dotyczących wspomnianych aglomeracji, w pierwszym kwartale tego roku popyt gotówkowy wyniósł ok. 4 274 mln zł, osiągając wartość mniejszą o 228 mln niż w analogicznym okresie 2018 roku. Mimo to, pierwsze miesiące bieżącego roku wskazują na większy udział gotówki w zakupie mieszkań deweloperskich niż w czwartym kwartale 2018 roku, kiedy jego poziom szacowany był na 4 047 mln zł. Rosnąca rola kupna lokalu mieszkalnego bez obciążeń kredytowych, widoczna jest w porównaniu do kilku lat wstecz, na przykład pod koniec 2015 roku szacowano udział takich transakcji, nieuwzględniających udzielonych kredytów na wkład własny, na 2 553 mln zł. Przedstawiona wartość za pierwszy kwartał bieżącego roku w praktyce oznacza, że ponad połowa transakcji zakupu mieszkań od deweloperów we wspomnianych miastach odbyła się za gotówkę.

*- Polacy coraz częściej mogą pozwolić sobie na zakup mieszkania bez zaciągania kredytu, co wynika z ich  polepszającego się statusu materialnego. Spada bezrobocie, a wynagrodzenia rosną, dlatego łatwiej jest oszczędzić na wymarzone mieszkanie. Za inwestycją w nieruchomość przemawiają również niskie stopy procentowe, gdyż rentowność najmu jest obecnie wyższa niż oprocentowanie lokat bankowych. Dla naszych klientów zakup mieszkania za gotówkę to szansa na negocjacje lepszych warunków transakcji oraz brak ograniczeń procedurami bankowymi* - komentuje Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej GEO.

Alternatywne lokowanie kapitału

Rok 2019, póki co nie przyniósł spadku cen mieszkań, jednak w porównaniu do poprzednich dwunastu miesięcy rosną one znacznie wolniej. Malejące stopy procentowe, przy wzrastającej inflacji skłaniają do poszukiwań bardziej opłacalnego inwestowania kapitału niż wpłata na bankową lokatę. Te czynniki wpływają na większe zainteresowanie kupnem mieszkania za gotówkę niż w poprzednim roku, gdy ceny mieszkań gwałtowniej szły w górę.

- *Inwestycja w mieszkanie pod wynajem nie jest całkowicie pozbawiona ryzyka, wymaga zaangażowania nabywcy w trakcie poszukiwania najemców, a także wkładu pieniężnego, gdy konieczny jest remont. Mimo to, mieszkanie w atrakcyjnej lokalizacji będzie przynosić nawet kilkukrotnie wyższe zyski niż inwestycja w lokatę bankową.* - mówi Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej GEO.

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

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87