|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Rynek mieszkaniowy coraz bardziej rozgrzany. Czy czeka nas ochłodzenie? | Data:  19.07.2020 | Quelle Locum |

Rynek mieszkaniowy coraz bardziej rozgrzany. Czy czeka nas ochłodzenie?

Rynek mieszkaniowy od dłuższego czasu notuje hossę. Popyt znacznie przekracza podaż, mieszkania wyprzedają się na pniu, a ich ceny rosną w zatrważającym tempie. Niskie stopy procentowe i szeroka dostępność kredytów sprawiają, że kupujących przybywa. Czy ten stan rzeczy się utrzyma?

Kredyt zaufania

Kredyty są dziś bardzo popularne. Nie jest to chwilowa moda, lecz naturalna konsekwencja tego, co aktualnie dzieje się na rynku finansowym. Stopy procentowe są na poziomie najniższym od lat, co skutkuje znacznym zmniejszeniem stałych opłat zazwyczaj towarzyszących kredytom. Dane opublikowane przez BIK pokazują, że liczba osób wnioskujących o kredyt w pierwszym kwartale 2021 roku wyniosła aż 56 tysięcy i tym samym była najwyższa od 10 lat. Ten fenomen tłumaczy Grzegorz Woźniak, prezes krakowskiej spółki Quelle Locum: *-Zwiększone zainteresowanie kredytami hipotecznymi ma związek z wyjątkową na skalę historyczną sytuacją na polskim rynku. Stopy procentowe nigdy jeszcze nie były na tak niskim poziomie jak teraz, co sprawia, że kredyt jest dzisiaj naprawdę opłacalnym i pożądanym produktem, mogącym w szybki sposób poprawić komfort życia za stosunkowo niską cenę* - mówi, ale jednocześnie przestrzega przed pochopnymi decyzjami: *-Powinniśmy wziąć pod uwagę to, że nasze obciążenia finansowe mogą wzrosnąć w przyszłości nawet kilkukrotnie, jeżeli sytuacja się zmieni. Nie znamy dokładnej daty i NBP nie jest teraz chętny na podwyższenie obecnych stóp procentowych, ale wydaje się, że kiedyś musi to nastąpić*.

Nie będzie niespodzianek

Wszystko wskazuje na to, że stopy procentowe w przyszłości pozostaną na podobnym poziomie i nie będą gwałtownie rosnąć. Oczywiście, prędzej czy później nastąpi moment przełomowy, jednak ostatecznie może tak naprawdę nie mieć on żadnego realnego wpływu na sytuację rynkową. Prognozy ekspertów sugerują, że wzrost będzie zachodził bardzo powoli, umiarkowanie i dopiero za 3 lata wartość stopy procentowej powinna wrócić do poziomu znanego sprzed wybuchu epidemii. Warto jednak zaznaczyć, że już wtedy kredyty były stosunkowo tanie, a oprocentowanie lokat bankowych na tyle niskie, że nie dawało szans na realny zysk. Dodajmy, że jakakolwiek zmiana w tym aspekcie może zajść dopiero w roku 2022, gdyż to wtedy, zgodnie ze słowami prezesa NBP Adama Glapińskiego, spełnione zostaną konieczne warunki do podniesienia stóp procentowych. Są nimi popytowy charakter inflacji i przekroczenie przez nią 3,5% w kolejnych miesiącach, a także utrzymująca się korzystna sytuacja na rynku pracy oraz spadek niepewności Polaków związany z pandemią koronawirusa. Nie jest jednak powiedziane, że te czynniki faktycznie nastąpią.

Dynamiczne wzrosty

Skoro kredytów jest coraz więcej, to naturalnie rośnie liczba osób chcących ulokować te pieniądze w nieruchomościach. Ofertowa ofensywa deweloperów nie jest więc oderwana od aktualnych rynkowych potrzeb. Polacy zgłaszają duże zapotrzebowanie na nowe inwestycje, więc te mnożą się w całym kraju, szczególnie w największych metropoliach. Według danych udostępnionych przez portal Rynekpierwotny.pl w czerwcu 2021 roku mieszkania najbardziej podrożały w Gdańsku - aż o 3,7% w skali miesiąca. Metr kwadratowy mieszkania kosztuje tam obecnie 10 136 zł, co sprawia, że stolica województwa pomorskiego dołączyła do grupy miast ze średnią pięciocyfrową ceną ofertową. Wzrosły również ceny i tak już drogich mieszkań w Krakowie (+3%). Wzrost dynamiki dotknął także Łódź - zatrzymało się na 2,16%. Michał Cebula, ekspert portalu Rynekpierwotny.pl mówi o wręcz niepokojącym trendzie: *-Odczyt stawek ofertowych metra kwadratowego mieszkań deweloperskich na koniec czerwca potwierdził kontynuację trendu niebezpiecznie przyspieszonego wzrostu we wszystkich z sześciu monitorowanych głównych rynkach krajowych. Tym razem do największych zwyżek, czyli tych w Gdańsku i Krakowie, przyczyniła się dominacja wprowadzonych inwestycji z wyższej półki, ze średnią ceną za metr kwadratowy od 13 do 18 tysięcy złotych.* Dodaje też, że w analizowanym okresie pojawiła się pewna wątpliwość odnośnie równowagi popytu i podaży, jednak nie można jeszcze wyciągać z niej daleko idących wniosków: *-Na wszystkich rynkach relacja mieszkań sprzedanych do wprowadzonych wynosiła w czerwcu 3356 do 4097. Trudno na ten moment o jednoznaczną odpowiedź na pytanie, czy jest to efekt większej aktywności inwestycyjnej deweloperów, czy może mamy do czynienia z pierwszym symptomem cofającego się popytu pod presją rosnących cen* (RynekPierwotny.pl)*.*

Gotówka ponad kredyt

Co może wydawać się zaskakujące, w Polsce kupowanie mieszkania na kredyt wcale nie jest najbardziej powszechnym sposobem zawierania umów. Wręcz przeciwnie, wolimy płacić za nie gotówką, szczególnie w największych miastach. Z szacunków NBP wynika, że w taki sposób w pierwszym kwartale 2021 roku zostało przeprowadzone aż 70% transakcji kupna mieszkania. To równowartość 6 miliardów złotych. Oznacza to, że ogromna część pieniędzy, które trafiły na początku roku do deweloperów, była po prostu oszczędnościami Polaków. Żywym kapitałem, bez wsparcia kredytów hipotecznych. Są to dane będące prawdziwym precedensem w historii, gdyż skala gotówkowego inwestowania w nieruchomości nigdy wcześniej nie była aż tak duża. Jaki jest tego powód? Na pewno wcześniej już wspomniane stopy procentowe, obecnie dosłownie szorujące brzuchem po dnie. - *Oprocentowanie depozytów bankowych jest dzisiaj zupełnie nieatrakcyjnym pomysłem na ulokowanie swojego kapitału, dlatego nic dziwnego, że ludzie wolą zainwestować go w bardziej dochodowe obszary rynkowe* - mówi Grzegorz Woźniak, prezes Quelle Locum.

Czy więc czeka nas ochłodzenie? Na pewno nie w najbliższym czasie. Sytuacja rynku finansowego jest względnie stabilna, a obecną inflację NBP pojmuje jako zjawisko przejściowe i zewnętrzne. Oznacza to, że stopy procentowe nie wystrzelą nagle w górę, a banki nie zakręcą nagle swoich kredytowych kurków. Ponadto najnowsze analizy Credit Agricole wskazują, że w 2021 roku mieszkania mogą podrożeć o prawie 9%, w 2022 o 8% natomiast w 2023 roku - o 7%. Nie można się więc spodziewać nadejścia “zimy” na rynku nieruchomości. Czeka nas raczej temperatura zaliczana do tych tropikalnych.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87