**Warszawa, 28.05.2024 r.**

**Autor: RynekPierwotny.pl**

**Coraz mniej mieszkań na przeciętną kieszeń**

**Czy przeciętnie zarabiający młodzi mieszkańcy największych miast mogą sobie jeszcze pozwolić na zakup mieszkania za kredyt? Eksperci portali Rankomat.pl i RynekPierwotny.pl prześwietlili pod tym kątem ofertę banków i firm deweloperskich.**

Na wstępie, najpewniej każdy zada od razu pytanie, ile wynoszą przeciętne zarobki. Najprościej byłoby przyjąć średnie wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw, które co miesiąc publikuje Główny Urząd Statystyczny, jednak nie jest to najlepszy punkt odniesienia. Na przykład w Warszawie przeciętna płaca brutto przekroczyła w marcu 10,6 tys. zł. Niektórzy mogą więc twierdzić, że większość pracujących w stolicy, zwłaszcza młodych, zarabia dużo mniej. Podobnie jest w innych miastach. Dlatego eksperci portali [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/) i [Rankomat.pl](https://rankomat.pl/) przyjęli, że aspirujący do własnego M przeciętnie zarabiający 30-letni singiel to taki, którego wynagrodzenie netto, czyli na rękę wynosi 6 tys. zł. W przypadku bezdzietnej pary 30-latków wzięto pod uwagę zarobki na poziomie 8 tys. zł, a małżeństwa w wieku 35 lat z dzieckiem – 10 tys. zł.

Założono także, że młodzi mają umowę o pracę na czas nieokreślony. Mieszkając wcześniej u rodziców, zdołali odłożyć wkład własny na pokrycie 20% kosztów zakupu mieszkania. Co ważne, nie mają też żadnych zobowiązań kredytowych, które obniżałyby ich zdolność kredytową.

**Mniejsze kredyty mieszkaniowe**

Niestety, jak wynika z analizy Rankomat.pl, przeciętna zdolność kredytowa rosła do marca tego roku, ale w kwietniu wyraźnie spadła. Powodem jest fakt, że większość banków zaczęła ją oceniać bardziej restrykcyjnie. Obecnie jest więc ona niższa niż w końcówce ubiegłego roku. Nie mogą więc liczyć na większy zastrzyk gotówki ci, których zarobki nie wzrosły w tym okresie.

– *Największe korekty są widoczne w przypadku co najmniej dwuosobowych gospodarstw domowych. Muszą się one liczyć z tym, że banki udzieliłyby im kredytu niższego nawet o kilkanaście tysięcy w porównaniu do oferty z marca* – mówi **Konrad Pluciński, ekspert Rankomat.pl.** Zwraca uwagę na ogromne różnice w sposobie liczenia zdolności przez poszczególne banki. W przypadku trzyosobowego gospodarstwa domowego, z dochodem na rękę na poziomie 10 tys. zł, różnica między pierwszym i ostatnim bankiem w zestawieniu przekracza 200 tys. zł.

– *Bardzo duże znaczenie ma więc właściwe rozpoznanie rynku i dobór właściwej oferty. Niestety nie możemy liczyć na to, że banki oferujące największe kwoty, będą jednocześnie najtańszymi* – komentuje Konrad Pluciński.



**Wyższe ceny nowych mieszkań**

Problem w tym, że spadkowi zdolności kredytowej towarzyszył również wzrost cen nowych mieszkań. W kwietniu tegorocznym liderem podwyżek był Poznań. Od początku roku średnia cena metra kwadratowego mieszkań w ofercie firm deweloperskich wzrosła w tym mieście aż o 7%, przekraczając pułap 13 tys. zł.

Na najwyższym stopniu cenowego podium jest Warszawa, gdzie nowe mieszkania kosztują już średnio ponad 17,5 tys. zł za metr kwadratowy. Wiceliderem jest Kraków, gdzie średnia cena metra kwadratowego przekroczyła 16 tys. zł. Na trzecim stopniu jest natomiast Trójmiasto ze średnią ponad 15 tys. zł za metr. Warto zauważyć, że Trójmiasto jest jedyną metropolią, w której jest ona taka sama jak w grudniu ubiegłego roku.



**Jaki wybór nowych mieszkań?**

W tym miejscu warto poszukać odpowiedzi na pytanie, czy i jakie mieszkanie mogą kupić w danym mieście nasze „przeciętne” gospodarstwa domowe? Oczywiście dzięki wkładowi własnemu, kwota na zakup mieszkania, którą dysponują jest większa. Dla uproszczenia przyjęto, że wszystkie koszty transakcyjne mieszczą się w tej kwocie. Ponadto rodzice obiecali młodym pomoc w ewentualnym wykończeniu oraz umeblowaniu mieszkania. Rodzina 2+1 może więc sobie pozwolić na wydatek blisko 720 tys. zł. Bez problemu znajdzie więc dla siebie lokum w każdej z największych metropolii. Czy podobnie ma się rzecz z singlem, który dysponuje niespełna 468 tys. zł na zakup nowego mieszkania?



Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że największy wybór nowych mieszkań w cenie do ok. 467,5 tys. zł jest w Łodzi i w miastach wchodzących w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ponad 2 tys.). Za tę kwotę singiel może tam kupić nawet mieszkanie trzypokojowe. W pozostałych metropoliach mogą oni liczyć co najwyżej na „dwójkę”. Przy czym we Wrocławiu, Krakowie i Warszawie oferta mieszkań do 500 tys. zł błyskawicznie się kurczy. Na przykład w stolicy Dolnego Śląska jest ich obecnie niespełna 150, a jeszcze pod koniec ubiegłego roku było przeszło 460.



W dużo lepszej sytuacji są pary i rodziny 2+1 z przeciętną zdolnością kredytową. W ofercie firm deweloperskich wciąż jest dużo mieszkań spełniających ich oczekiwania cenowe. W Łodzi i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii pary znajdą setki lokali trzypokojowych. Natomiast w pozostałych metropoliach za 582,5 tys. zł można kupić głównie mieszkania dwupokojowe. Oczywiście największy wybór mieszkań mają rodziny z dzieckiem, mające do dyspozycji 719,5 tys. zł. W ich zasięgu są nawet mieszkania czteropokojowe i większe. Najwięcej tak dużych metraży jest w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (ponad 500) i Łodzi (ponad 300). Jednak można je znaleźć jeszcze także w pozostałych metropoliach, choć w Krakowie może to graniczyć z cudem.

– *Jak widać, w największych miastach mieszkania są wciąż dostępne dla gospodarstw domowych o przeciętnych dochodach. Niestety, wybór jest coraz mniejszy. Decydując się na mieszkanie w dobrej lokalizacji trzeba się pogodzić z tym, że będzie ono miało niewielki metraż. Dla kogoś, komuś zależy na większej powierzchni mieszkania, może to oznaczać konieczność przeprowadzki do peryferyjnych dzielnic miasta lub do którejś z okalających je miejscowości* – komentuje **Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl**