**Zakupy mieszkań za gotówkę - ile to procent rynku?**

**Pojawiają się różne szacunki dotyczące tego, jak popularne są zakupy mieszkań za gotówkę. Sprawdzamy, jaki udział takich transakcji szacują agenci nieruchomości.**

**Udział zakupów gotówkowych to temat, który jest dość popularny już od dłuższego czasu. Trudno się dziwić, bo krajowe media donoszą o środkach przepływających z depozytów (kont i lokat) na rynek nieruchomości. Istnienie takiego zjawiska potwierdzają zresztą dane Narodowego Banku Polskiego dotyczące wartości depozytów gospodarstw domowych. Sporną kwestią jest natomiast to, jaki udział w rynku mają zakupy mieszkań za gotówkę. Pod tym pojęciem nie rozumiemy oczywiście transakcji rozliczanych stricte w sposób gotówkowy (przy użyciu banknotów). Chodzi natomiast o zakupy nieruchomości mieszkaniowych z wykorzystaniem wyłącznie własnych oszczędności. Narodowy Bank Polski regularnie podaje informacje o udziale takich transakcji dotyczącym nowych mieszkań z największych ośrodków miejskich. Warto wiedzieć, że NBP regularnie pyta również agentów nieruchomości o popularność transakcji gotówkowych. Wyniki takiej ankiety dotyczącej całego kraju mogą być bardziej miarodajne.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***W I kw. 2021 r. Narodowy Bank Polski spytał około 300 pośredników nieruchomości o sytuację panującą na rynku wtórnym.***

l ***Wyniki tego badania sugerują m.in., że dwie trzecie mieszkań kupowanych w celu odsprzedaży jest finansowanych bez kredytu.***

l ***W przypadku lokali kupowanych na własne potrzeby, analogiczny wynik spada do zaledwie 25%.***

***Przygotowany przez nas artykuł prezentuje więcej informacji o ciekawym zjawisku, jakim są zakupy mieszkań za gotówkę. Wyjaśniamy również, jaką skalę ma popyt inwestycyjny.***

**Narodowy Bank Polski zapytał głównie lokalnych agentów …**

Przed zaprezentowaniem dokładnych wyników wspomnianego badania NBP, warto napisać nieco więcej na temat jego metodologii. Mianowicie, Narodowy Bank Polski w lutym 2021 r. przeprowadził „*Badanie poziomu popytu i podaży na wtórnym rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem rynku najmu*”. We wspomniane badanie ankietowe było zaangażowanych 296 agentów nieruchomości z całego kraju. Warto zwrócić uwagę, że agencje o zasięgu ogólnopolskim stanowiły tylko 4% grupy badanych pośredników. „*Aż 274 na 296 agencji nieruchomości oprócz pomocy w sprzedaży mieszkań świadczyło również usługi pośrednictwa w zakresie wynajmu lokali*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Zakupy mieszkań za gotówkę stanowią 40% rynku wtórnego**

W ramach swojego badania ankietowego, eksperci NBP zapytali agentów nieruchomości między innymi o to, jak popularne są zakupy za gotówkę z uwzględnieniem celu transakcji. Okazuje się, że udział transakcji gotówkowych w liczbie sprzedanych domów i mieszkań na rynku wtórnym wynosił odpowiednio:

l 25% przy zakupach na potrzeby własne kupującego lub członka jego rodziny

l 52% w przypadku zakupów mieszkań pod wynajem

l 67% przy transakcjach związanych z zamiarem odsprzedaży nieruchomości mieszkaniowej (głównie mieszkania) w korzystnym momencie

Jeżeli chodzi o transakcje z przeważającym udziałem środków własnych nabywcy (ponad 50%), to analogiczne wyniki procentowe przedstawiały się następująco:

l 22% w przypadku zakupów na potrzeby własne kupującego lub członka jego rodziny

l 27% przy zakupach mieszkań pod wynajem

l 21% po uwzględnieniu transakcji związanych z zamiarem odsprzedaży nieruchomości mieszkaniowej (głównie mieszkania) w korzystnym momencie

Ciekawie wyglądają także ogólne proporcje transakcji związane z różnym ich celem. W 2020 r. według szacunków agentów nieruchomości około 26% nabywców kupowało nieruchomości mieszkaniowe jako swoje pierwsze lokum. Kolejne 26% kupujących chciało poprzez zakup poprawić obecne warunki mieszkaniowe (najczęściej wymienić dom lub lokal na większy). Około 18% zakupów było realizowanych z myślą o wynajmie, a 9% zarówno na wynajem, jak i potrzeby własne. Transakcje typowo spekulacyjne (zakładające korzystną odsprzedaż) miały udział rynkowy wynoszący 11%. „*Dalsze 10% nabywców mieszkań zakładało najem do czasu korzystnej odsprzedaży*” - informuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Na podstawie wszystkich powyższych wyników możemy szacunkowo obliczyć, jaki udział w obrocie rynkowym miały zakupy mieszkań za gotówkę. Dla uproszczenia trzeba założyć, że w przypadku podwójnego celu nabycia (np. wynajem i potrzeby własne) udział procentowy obydwu wariantów rozkładał się po połowie. „*Po przyjęciu wspomnianego założenia okazuje się, że w 2020 r. na rynku wtórnym zakupy mieszkań za gotówkę stanowiły 39% wszystkich transakcji*” - podaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**W dużych miastach zakupy mieszkań za gotówkę są częstsze**

Podany wynik (39%) wydaje się całkiem wiarygodny jeśli weźmiemy pod uwagę obszar całego kraju. W przypadku wartości obrotu, a nie liczby transakcji analogiczny wynik mógł być nieco większy. Można bowiem przypuszczać, że zakupy mieszkań za gotówkę wiążą się z wartością transakcji, która jest większa od przeciętnej. Warto także pamiętać o różnicach między małymi i średnimi miastami oraz metropoliami. „*W dużych ośrodkach miejskich zakupy mieszkań za gotówkę są częstsze z uwagi na aktywność inwestorów posiadających duży kapitał (środki własne)*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)