**Polski rynek nieruchomości Raport Metrohouse i Expandera Styczeń 2017**

**Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, w sześciu spośród siedmiu analizowanych miast, ceny mieszkań na rynku wtórnym są wyższe niż przed rokiem. Największe dysproporcje widoczne są w Gdańsku, gdzie sprzedawane lokale są o 14 proc. droższe w porównaniu z 2015 r. Z kolei najważniejszymi wydarzeniami na rynku kredytów hipotecznych są podwyższenie wymaganego wkładu własnego i odblokowanie pieniędzy na tegoroczne dopłaty z programu „Mieszkanie dla młodych”.**

**Gdańsk czarnym koniem rynku nieruchomości w 2016 r.**

Stolica woj. pomorskiego to jedyne miasto gdzie, wzrost średnich cen przekroczył poziom 10 proc., w porównaniu do zeszłego roku. 12 miesięcy temu mkw. mieszkania kosztował 5000 zł, podczas gdy transakcje z IV kw. 2016 r. pokazują dość znaczące zmiany. Obecnie średnia wartość mkw. przekracza już 5700 zł. – *Pewien wpływ na zachowania rynkowe nabywców, akceptujących wyższe poziomy cenowe, mają walory inwestycyjne Gdańska. Miasto umożliwia zarabianie na wynajmie długoterminowym, ale także krótkoterminowym, w sezonie wakacyjnym. Dobre lokalizacje są jednak także w cenie. Wiedzą o tym kupujący nieruchomości na Starówce, czy te zlokalizowane blisko nabrzeża* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. Obok transakcji z przedziałów cenowych 4500-5000 zł za mkw., nierzadko pojawiają się też sprzedaże bliskie 9000 zł.

**Wzrost cen na rynku pierwotnym**

Czwarty kwartał 2016 roku był kolejnym okresem, w którym nie można było skorzystać z programu „Mieszkanie dla Młodych” (MdM). Dane Banku Gospodarstwa Krajowego wskazują, że od początku października do końca grudnia 2016 r. łączna wartość przyznanych dopłat wyniosła około 90 mln zł.

– *Jeszcze niedawno takie wyniki notowano w jednym miesiącu. Wielu kupujących czekało na odblokowanie pozostałej części puli z 2017 roku (373 mln zł), która pozwoli na dotowanie gotowych mieszkań, również używanych oraz lokali z tegorocznym terminem ukończenia* – mówi Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl. W nowym roku deweloperzy nie obniżyli jednak znacząco cen mieszkań. Wręcz przeciwnie, we Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu i Gdańsku odnotowano wzrosty średniej ceny ofertowej.

**Pula „MdM” wyczerpie się bardzo szybko**

Dotychczasowy rekord wykorzystania dopłat z MdM padł w marcu 2016 r., kiedy Polacy zarezerwowali nieco ponad 200 mln zł. Prognozy na ten rok zakładały, że dostępne od stycznia 373 mln zł, skończą się w lutym, a najpóźniej w marcu. Zainteresowanie dopłatami przerosło jednak wszelkie oczekiwania i rekord z ubiegłego roku został pobity. – *Według BGK do 11 stycznia złożono wnioski o dopłaty na kwotę 318 mln zł. W rezultacie bank BZ WBK wstrzymał już przyjmowanie wniosków o kredyty z dopłatą.* *Tak szybkie rezerwowanie pieniędzy na dopłaty jest możliwe dzięki temu, że banki już od początku grudnia zachęcały do rozpoczęcia procedury uzyskania preferencyjnego kredytu* – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

Równie istotnym faktem jest także obowiązujący od stycznia 2017 r. 20% wkład własny. W rezultacie trzy banki: BGŻ BNP Paribas, BOŚ i Euro Bank, były zmuszone podwyższyć wymagania i zamiast 85 proc. finansują już nie więcej niż 80 proc. wartości nieruchomości. – *Nadal jednak część banków może udzielać kredytów przy wkładzie wynoszącym tylko 10 proc.* Co ciekawe, ta grupa, w tym roku poszerzyła się o Bank Millennium. W rezultacie n*a 90 proc. wartości nieruchomości kredytów udziela obecnie 10 banków – dodaje ekspert.*