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

**Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, pomimo zapowiedzianego przez banki zaostrzenia wymagań kredytowych, styczeń upłynął pod znakiem stabilizacji dostępności kredytów hipotecznych w Polsce.**

W 5 na 7 obserwowanych miastach spadła także cena metra kwadratowego nieruchomości. To dobre informacje dla kredytobiorców, którzy przymierzają się do finalizacji zakupu na wiosnę. Powodu do optymizmu nie mają jednak chętni na dofinansowanie w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Wraz z podwyżką marż w Alior Banku, średnia marża dla kredytów udzielanych w ramach programu wzrosła do najwyższego poziomu w historii.

**Dostępność kredytów stabilna**

Pomimo zapowiadanego zaostrzenia wymagań nie widać jeszcze ograniczeń w polityce kredytowej. banków. Dostępna kwota kredytu w ostatnich miesiącach utrzymała się na zbliżonym poziomie.

W przypadku 3-osobowej rodziny z dochodem na poziomie 5000 zł netto, banki średnio są gotowe pożyczyć ok. 365 000 zł. Kwartał jedna dopiero się zaczął, więc nie można wykluczyć, że zmiany zostaną wprowadzone.

**Kredyty w MdM najdroższe w historii**

Jeśli chodzi o poziom marż, to w minionym miesiącu zmiany w ofercie wprowadził jedynie Alior Bank. – W przypadku kredytu o 10% wkładzie własnym, marża wyniesie aż 3,1%. Tak wysokiego poziomu nie obserwowaliśmy od 2010 r. Efektem tej podwyżki jest także zauważalny wzrost średniej marży.

W przypadku kredytów udzielanych w ramach MdM, wzrosła wręcz do najwyższego poziomu (2,36%) od momentu uruchomienia tego programu – wskazuje Jarosław Sadowski, Expander.

**Obniżki cen mieszkań**

Początek roku to zwykle wyhamowanie transakcji na rynku mieszkaniowym i czas finalizacji tych zawartych w końcówce ubiegłego roku. To także dalsze obniżki cen mieszkań. – Największe różnice dotyczą Poznania, gdzie średnia cena nabywanych mieszkań spadła ponownie poniżej poziomu 5000 zł za m kw. (obecnie 4932 zł) – wskazuje Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. – Ceny spadły

w większości analizowanych miast, tj. we Wrocławiu, Łodzi, Gdyni, Krakowie i Poznaniu. Wyjątkiem jest tutaj Warszawa, w której od dłuższego czasu ceny znajdują się zbliżonym poziomie, oraz Gdańsk, gdzie piąty raz z rzędu średnia cena metra kwadratowego wzrosła, obecnie o 0,5 proc – mówi ekspert Metrohouse.

**Sprint po dopłaty trwa**

Najwyższa średnia marża w historii oraz brak pieniędzy na tegoroczne dopłaty nie studzi zainteresowania programem Mieszkanie dla młodych. Ruszył bowiem wyścig po te wypłacane

w przyszłym roku. – W puli pozostało jeszcze niecałe 200 mln zł, które skończą się najpóźniej w maju. Wtedy dopiero popyt na kredyty osłabnie. Szansa na dopłatę będzie natomiast w styczniu 2018 r. kiedy udostępniona zostanie ostatnia pula środków. Podobnie jak w tym roku, pieniądze skończą się jednak zapewne po około dwóch tygodniach – mówi Jarosław Sadowski, Expander.