**Polski Rynek Nieruchomości**

**Raport Metrohouse i Expandera Marzec 2017**

Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, w lutym odnotowano najwyższy od 2010 r. poziom średniej marży kredytów hipotecznych z wysokim (25%) wkładem własnym. Mimo to, ten rodzaj wsparcia finansowego nadal można uznać za tani, co nie pozostaje bez wpływu na rynek mieszkaniowy. Kolejny miesiąc nowego roku zaskoczył także wyjątkowo dużą liczbą transakcji, które zostały zdominowane przez inwestorów dokonujących zakupów gotówkowych. Zainteresowani nowymi nieruchomościami wyraźnie zaznaczają swoją obecność również na rynku wtórnym.

**Wzrost średnich marż…**

Przyczyną wzrostu średniej marży kredytów hipotecznych są m.in. zmiany w mBanku Hipotecznym. Promocja obniżająca marżę do poziomu 1,85% skończyła się w lutym i obecnie wynosi 2,15%.

W rezultacie wzrosły również średnie marże. W przypadku kredytu z wysokim (25%) wkładem własnym, obecny poziom (2,15%) jest najwyższy od kwietnia 2010 r. – Mimo to, kredyty hipoteczne nadal można uznać za tanie. Przypomnijmy, że 7 lat temu średnie oprocentowanie tego rodzaju kredytu wynosiło 6,4%, a obecnie jest to tylko 3,86% – komentuje główny analityk Expandera, Jarosław Sadowski.

**… i niskie stopy procentowe przez dwa lata**

Dla przyszłych oraz obecnych kredytobiorców dobrą informacją jest niedawna wypowiedź Prezesa NBP, który stwierdził, że wzrostu stóp procentowych możemy nie zobaczyć nawet do końca 2018 r. To korzystny moment na zakup mieszkania przy wsparciu kredytu hipotecznego. Obecnie jednak mamy najniższe stopy w historii i można się spodziewać, że w przyszłości wzrosną.

**Mieszkaniowy popyt inwestorów**

W lutym niemal co czwarta transakcja kupna mieszkania dokonywana była przez inwestorów lokujących kapitał w nieruchomościach zlokalizowanych nie tylko w największych polskich miastach, ale wszędzie tam, gdzie prężnie działają ośrodki akademickie (np. Olsztyn). Atrakcyjne okazały się także miasta turystyczne jak, np. Kołobrzeg czy Trójmiasto, w których można liczyć na wynajem krótkoterminowy nabytej nieruchomości. – Wszystko więc wskazuje na to, że także i w tym roku deweloperzy mogą spać spokojnie, bo popyt zgłaszany na rynku jest na tyle wysoki, że zrekompensuje nawet ten popyt generowany przez wygaszany program „Mieszkanie dla Młodych” – uważa Marcin Jańczuk, Metrohouse Franchise S.A.

**Ostatnia szansa na dopłaty**

Wciąż można wnioskować o dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Choć tegoroczna pula już się wyczerpała, istnieje możliwość starania się o pieniądze wypłacane w 2018 r. – Warto jednak się pospieszyć, ponieważ funduszy wystarczy prawdopodobnie tylko do maja. Gdy się skończą, ostatnia szansa na wsparcie pojawi się dopiero w styczniu przyszłego roku. Wtedy udostępniona zostanie ostatnia rezerwa dopłat (381 mln zł.), która podobnie jak to miało miejsce w tym roku, najprawdopodobniej będzie wykorzystanie w mniej niż miesiąc. Gdy tak się stanie, program MdM ostatecznie zakończy się – mówi Jarosław Sadowski, Expander.