**Raport Metrohouse i Expandera Wrzesień 2017**

**Wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi**

Zainteresowanie kredytami hipotecznymi wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie, w dużej mierze dzięki najniższym w historii stopom procentowym. Receptą na ewentualne podwyżki miały być kredyty ze stałym oprocentowaniem, jednak zainteresowanie klientów tymi usługami systematycznie spada. Wysoki popyt na „hipoteki” przekłada się na dobrą koniunkturę na rynku deweloperskim oraz wtórnym. Spośród siedmiu analizowanych miast w czterech odnotowaliśmy zwyżki cen.

**Oprocentowanie stałe już tylko w trzech bankach**

Obecnie mamy najniższe w historii stopy procentowe. Jest więc bardzo prawdopodobne, że za kilka lat będą zdecydowanie wyższe. Wzrosną więc raty kredytów hipotecznych. Aby się przed tym uchronić, teoretycznie można skorzystać z kredytu oferującego oprocentowanie stałe. Problemem jest jednak to, że na naszym rynku nie ma takich produktów, które gwarantują stałe warunki w całym okresie spłaty. Najdłuższy okres stabilizacji (7 lat) ofertował Alior Bank, który właśnie wycofał swoją ofertę. Pozostały one już tylko w BZ WBK, Deutsche Banku i PKO BP.

Jednocześnie oprocentowanie stałe i raty jest są tu wyższe niż w zwykłych kredytach hipotecznych. W przypadku BZ WBK rata kredytu na 300 000 zł na 30 lat jest o ok. 157 zł wyższa. – Ta różnica to koszt „ubezpieczenia” od podwyżki stóp procentowych. W praktyce oferowany przez banki okres stabilizacji oprocentowania jest tak krótki, że wielu kredytobiorców dochodzi do wniosku, że „ochrona”, jaką daje taki kredyt, jest zbyt słaba w stosunku do ceny, jaką trzeba za nią zapłacić. Nawet jeśli zdecydują się na stałe oprocentowanie, to maksymalnie za 5 lat i tak najprawdopodobniej czeka ich podwyżka raty ¬

– komentuje Jarosław Sadowski, główny analityk Expandera.

Niestety, obecnie nie widać wyjścia z tej sytuacji. – Banki tłumaczą, że nie są w stanie zaoferować stałego oprocentowania na cały okres spłaty. Klientów nie interesuje natomiast istotnie wyższa rata

w zamian za kilkuletnią ochronę. Wielu też wciąż nie zdaje sobie sprawy z tego, że w skrajnym przypadku ich miesięczne zobowiązanie może wzrosnąć nawet o ponad 50%. Do tego wystarczy powrót WIBOR do poziomu 6%, a tymczasem wyższe poziomy obowiązywały np. w 2008 r. czy 2004 r. – dodaje Sadowski, Expander.

**Apetyt na kredyty hipoteczne**

W przypadku zwykłych kredytów hipotecznych, druga połowa roku wygląda dużo lepiej niż pierwsza, w której niemal bez przerwy banki wprowadzały podwyżki marż. ¬– Od lipca nie widać już zbyt wielu zmian. Warto też dodać, że dobra koniunktura gospodarcza i niskie bezrobocie powodują, że zainteresowanie klientów kredytami hipotecznymi jest nadal bardzo wysokie. Według BIK, wartość wniosków złożonych od stycznia jest wyższa o niemal 15% niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. – mówi Sadowski, Expander.

**Wyraźne spadki tylko we Wrocławiu**

Jednym miastem, gdzie ceny mieszkań wyraźnie spadły w porównaniu do ostatniego raportu jest Wrocław. Obecnie klienci płacą tu za m kw. 5731 zł, co oznacza kwotę niższą o 3,1 proc. Popularnością cieszą się mieszkania 2-3-pokojowe, a w transakcjach dokonywanych przez klientów Metrohouse mniej jest popularnych niegdyś kawalerek. W ostatnich transakcjach ceny za m kw. standardowych lokali zaczynały się od 3800 zł. Nadal na rynku można znaleźć sporo ofert po stosunkowo niewygórowanych kwotach, zwykle w starych przedwojennych kamienicach, ale wysokie koszty remontu takich mieszkań powodują, że sprzedający czują potrzebę obniżania cen ofertowych – komentuje Marcin Jańczuk, Metrohouse.

Liderem wyższych cen jest Gdynia. Rzeczywiście, wiele transakcji dotyczyło mieszkań wybudowanych w ostatnich latach, w dobrym stanie technicznym, nabywanych często znacznie powyżej 6000 zł za m kw. – Wyższe o 4,6 proc. ceny widoczne są w Krakowie, gdzie kupujemy mieszkania za 6437 zł za m kw. Najniższe ceny w transakcjach zaczynały się od 5000 zł za m kw. i przy standardowych lokalach kończyły się na poziomie 8500 zł – dodaje Jańczuk, Metrohouse

Drożej też jest w Warszawie (7669 zł). W stolicy jak zwykle średnią cenę podbijają transakcje apartamentów klasy premium, nabywane za kwoty powyżej 15000 zł za m kw. Także w tym sektorze rynku ruch jest zauważalny. Po przeciwnej stronie mamy ceny z poziomu 5000 zł, które są osiągalne w przypadku mieszkań w blokach z płyty na osiedlach sypialnianych stolicy. Natomiast na rynku mieszkań w Gdańsku za m kw. trzeba było zapłacić 5550 zł. Jednak tu kupujemy mniejsze mieszkania – średnia to zaledwie 51 m kw.