**Polski Rynek Nieruchomości**

**Raport Metrohouse i Expandera Listopad 2017**

Po raz pierwszy w historii raportu Metrohouse i Expandera, średnia cena mieszkań w Warszawie przebiła rekordową kwotę 8000 zł za m kw. Wyższe stawki względem ostatniego notowania, nawet o 4%, zaobserwować można również w Poznaniu i Gdańsku. W zakresie kredytów hipotecznych, miniony miesiąc przyniósł zmiany ofert w dwóch dużych bankach – mBanku i Banku Pekao. Pierwszy zdecydował się obniżyć marże, a drugi je podwyższył, zwiększając koszt kredytu o ok. 2400 zł.

Dzięki obniżce, mBank wskoczył na podium naszego zestawiania kredytów z najniższym (10%) wkładem własnym. Podwyżka w Pekao na szczęście nie objęła kredytów udzielanych w ramach programu Mieszkanie dla młodych, w których marża wynosi nadal 1,95%, niezależnie od wkładu własnego. – *To bardzo istotne, gdyż wiele osób już przygotowuje się na styczniowe uruchomienie ostatniej puli dopłat. Dla zwykłych kredytów jest to natomiast 1,75% (wkład własny wyższy niż 20%) lub 1,85% (wkład niższy niż 20%). Uzyskanie powyżej opisanych poziomów marż wymaga jednak zobowiązania się do korzystania z kilku dodatkowych produktów –* komentuje Jarosław Sadowski, Expander.

**Korzystne teraz raty mogą znacznie wzrosnąć**

Osoby, które obecnie wnioskują o kredyt hipoteczny, powinny pamiętać, że rata podawana im w symulacji będzie prawdopodobnie obowiązywała krócej niż rok. Już w połowie przyszłego roku może bowiem zacząć rosnąć stawka WIBOR, od której zależy wysokość oprocentowania takich kredytów.

*– Podwyżka o 0,25 proc. podniesie ratę kredytu na kwotę 300 000 zł na 25 lat o 42 zł (z 1555 zł do 1597 zł). Gdyby jednak kiedyś podstawowa stopa NBP wzrosła np. do 6%, to rata mogłaby wzrosnąć aż o 657 zł (do 2381 zł). Nie należy więc przesadzać z kwotą zadłużenia, gdyż w przyszłości może to sprowadzić na nas kłopoty –* ostrzega Sadowski, Expander.

**Rekord średnich cen transakcyjnych padł w stolicy**

Średnie ceny nabywanych mieszkań w Warszawie wynoszą już 8070 zł za m kw. Jest to o 2,7 proc. więcej niż przed miesiącem. – *Już nie tylko Śródmieście, Żoliborz czy Mokotów mają monopol na najwyższą półkę cenową. Transakcje w cenach powyżej 10000 zł za m kw. odnajdujemy w ostatnim czasie także na Bielanach, Woli, a nawet Pradze Południe.* *Dostępność komunikacyjna odgrywa kluczową rolę przy wyborze mieszkania w stolicy – dobrze położone pod tym względem budynki zyskują w porównaniu do podobnego standardu mieszkań, ale z dłuższym dojazdem do centralnych rejonów miasta* – komentuje Marcin Jańczuk, Metrohouse.

Największe wzrosty cen miały miejsce w Poznaniu i Gdańsku. W stolicy Wielkopolski średnia wynosi 5458 zł za m kw. i jest wyższa o ponad 4 proc. od cen sprzed miesiąca. Natomiast w Gdańsku ceny wzrosły w tym samym okresie o 3,8 proc. i wynoszą 5847 zł. W Gdańsku najlepiej sprzedają się lokale dwupokojowe. Popularnymi dzielnicami są m.in. Jasień, Siedlce.

**Zmiany w Łodzi, Wrocławiu, Krakowie i Gdyni**

W Łodzi cały czas ceny utrzymują się blisko poziomu 4000 zł za m kw. Wprawdzie nadal możemy znaleźć oferty w cenach poniżej 3000 zł za m kw., ale w ostatnich miesiącach takie transakcje należą już do rzadkości. –

*­­Klienci wybierają nieco droższe lokale, które pozwalają na wprowadzenie się bez większych nakładów remontowych. W Łodzi kupujemy też coraz większe mieszkania – ostatnia średnia to 57 m kw., czyli więcej niż w Poznaniu czy Krakowie ­*– dodaje Marcin Jańczuk, Metrohouse.

W pozostałych trzech miastach widoczne są nieco niższe ceny niż przed miesiącem. ­We Wrocławiu spadki wyniosły około 1 proc., jest to więc kontynuacja obniżek sprzed ostatnich miesięcy. Za m kw. w tym mieście płaciliśmy 5552 zł. Obniżki cen pojawiły się też w Gdyni, gdzie średnia kwota za m kw. to 5364 zł. W porównaniu do innych miast, a w Krakowie 2,6 proc. (6132 zł). – *Tym razem w Krakowie nie odnotowaliśmy spektakularnych transakcji w cenach przekraczających 10000 zł za m kw., większość mieściło się w widełkach 5000-7500 zł* – mówi Jańczuk, Metrohouse.