**Raport Metrohouse i Expandera Czerwiec 2018**

**Polski rynek nieruchomości**

Nie ma dobrych wiadomości dla osób panujących w najbliższym czasie kupić mieszkanie na rynku wtórnym. We wszystkich analizowanych przez Metrohouse i Expandera miastach ceny rosną od 6% do 14%. W Gdańsku są najwyższe od publikacji niniejszego raportu, czyli od 2011 r. Jednocześnie, obserwowane jest ogromne zainteresowanie kredytami hipotecznymi. To powoduje, że trudniej jest uzyskać finansowanie, zwłaszcza w tych bankach, które mają najlepsze oferty.

Ponad 18 miliardów kredytów wypłaconych w pierwszych czterech miesiącach br. pokazuje, jak olbrzymim zainteresowaniem cieszy się rynek nieruchomości. Jeśli dodamy do tego, że nawet ponad 70% zakupów finansowanych jest gotówką, to możemy sobie wyobrazić skalę zakupów na rynku nieruchomości. Nie powinno więc dziwić, że rosną ceny mieszkań. - Największe wzrosty w minionym miesiącu odnotowaliśmy we Wrocławiu i Łodzi. W stolicy Dolnego Śląska za m kw. mieszkania należy zapłacić już prawie 6000 zł. To o 12% więcej niż przed rokiem. Tym samym Wrocław awansował do czołówki miast o największych wzrostach w skali roku. – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

**W Gdańsku aż o 14% drożej niż przed rokiem**

Rekordzistą wzrostów rok do roku jest natomiast Gdańsk, gdzie obecnie za m kw. lokum należy zapłacić 6282 zł. - W porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku jest tam aż o 14% drożej. Ruch na lokalnym rynku napędzają inwestorzy, dla których liczy się przede wszystkim bardzo dobra lokalizacja nabywanych mieszkań. Lista transakcji z ostatnich tygodni pokazuje, że w Gdańsku nadal możliwe jest znalezienie mieszkania w cenie poniżej 5000 zł za m kw. – zwłaszcza, jeżeli mówimy o większych metrażach. Najwyższe ceny w przeprowadzonych przez klientów Metrohouse i Expandera transakcjach przekraczały natomiast 12 000 zł. – dodaje ekspert Metrohouse.

**Ogromne zainteresowanie kredytami hipotecznymi**

Zwiększone zainteresowanie kredytami hipotecznymi zwykle przekłada się na to, że trudniej jest uzyskać takie finansowanie, zwłaszcza jeśli nie mamy bardzo wysokich dochodów i dużego wkładu własnego. Szczególnie dotyczy to tych banków, które mają atrakcyjną ofertę. – Takie banki czasami są wręcz zasypywane wnioskami. Wtedy mogą sobie wybierać najlepszych klientów, a tych nieco słabszych odrzucać. Dlatego najbezpieczniej jest obecnie wnioskować do trzech banków jednocześnie. Dwa powinny oferować atrakcyjne warunki. Trzeci to wariant awaryjny. Powinien on być wybrany na podstawie aktualnej sprawności procesu rozpatrywania wniosków. – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

**ING wprowadził kredyt z oprocentowaniem stałym**

Osoby, które planują zaciągnąć kredyt hipoteczny może też zainteresować informacja o tym, że ING Bank Śląski wprowadził ofertę kredytu hipotecznego oprocentowaniem stałym przez okres 5 lat.

O ofercie warto wspomnieć, gdyż jest znacznie tańsza niż konkurencyjna, dostępna w BZ WBK. Koszt kredytu ING w okresie stałego oprocentowania, czyli przez 5 lat wynosi 62,4 tys. zł., a w BZ WBK aż 78,8 tys. zł. Kluczowa jest jednak różnica w porównaniu do najtańsze oferty z oprocentowaniem zmiennym. Oferta ING jest tylko o 8 tys. zł droższa, a BZ WBK aż o 24 tys. zł. Te kwoty to koszt ubezpieczenia się od ryzyka zmiany stóp procentowych.

– Choć nowa oferta ING wygląda dość atrakcyjnie, to jednak nie wróżę jej zbyt dużej popularności. Problem polega bowiem na tym, że osoby zainteresowane kredytami nie chcą płacić więcej za kredyt z oprocentowaniem stałym. Nie obawiają się bowiem dużego wzrostu poziomu stóp procentowych w okresie najbliższych 5 lat. Z pewnością uspokajają ich np. wypowiedzi prezes NBP, który niedawno stwierdził, że prawdopodobnie stopy procentowe w Polsce nie zmienią się do 2020 r. – komentuje Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.